

Beschlussvorlage	4778/2017	Fachbereich 3 Herr Schlich
Bebauungsplan "Kottenheimer Weg", Mayen		
- Aufstellungsbeschluss		
Beratungsfolge	Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaft Haupt- und Finanzausschuss Stadtrat	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kottenheimer Weg“, Mayen gem. § 2 Abs. 1 BauGB |

<u>Gremium</u>	<u>Ja</u>	<u>Nein</u>	<u>Enthaltung</u>	<u>wie Vorlage</u>	<u>TOP</u>
<u>Ausschuss für Stadtentwicklung und</u>					
<u>Wirtschaft</u>					
<u>Haupt- und Finanzausschuss</u>					
<u>Stadtrat</u>					

Sachverhalt:

Am 27.04.2017 haben sich die Eigentümer der Flächen südlich des Kottenheimer Weges (siehe Anlage 1) geeinigt ein Bauleitverfahren für die Fläche anzustoßen, um in diesem Bereich Baurecht nach § 30 BauGB zu schaffen. Ein Teil dieser Fläche ist städtisch.

In der KW 21 hat ein Grundstückseigentümer seine Bereitschaft bei dem Bauleitverfahren mitzumachen, zurückgenommen. Daher wurden die Grundstücke Flst.-Nr. 283/7, 1230/218, 200/9 und 191/1 auf Flur 2 in Mayen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes entnommen. Zudem wurde ein weiteres Grundstück Flst.-Nr. 283/6 ebenfalls aus den Abgrenzungen des Bebauungsplanes entfernt, da es zum einen bereits bebaut ist und zum anderen das Grundstück in keinem räumlichen Zusammenhang mit den restlichen zu beplanenden Grundstücken mehr steht.

Derzeit sind auf der Fläche Bauanträge nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu bescheiden. Der Flächennutzungsplan der Stadt Mayen sieht auf der Fläche ein Gewerbegebiet vor (siehe Anlage 3), der Bebauungsplan könnte dementsprechend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Die aktuelle Flächennutzung sieht folgendermaßen aus: Im Norden eine Lagerplatzfläche für Baumaterialien, im mittleren Bereich ein Malerbetrieb und ein steinverarbeitender Betrieb sowie im südlichen Bereich eine ehem. Basaltgrube mit sukzessiv gewachsenem Primärwald (siehe Anlage 2).

Die Gesamtfläche des geplanten Bebauungsplanes umfasst ca. 65.000 m². Hiervon sollen nach derzeitigem Planungsstand ca.35.500 m² Gewerbeflächen nach § 8 BauNVO, mit einem ca. 27.000 m² großen Baufenster ausgewiesen werden. Im rückwertigen Bereich des Bebauungsplangebietes sollen 29.150 m² als Grünfläche ausgewiesen werden. Die derzeit bestehende Verkehrsfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes umfasst ca. 230 m² (siehe Anlage 4)

Die Bautiefe ab dem äußeren Rand der Verkehrsfläche des Kottenheimer Weges soll 100 m betragen. Aus Gründen der naturschutzrechtlichen Kompensation des zu erwartenden Eingriffs in die geplante Fläche sind die rückwertigen Bereiche zwischen hinterer Baugrenze und Grenze des FFH-Gebietes/VSG-Gebietes sowie des Naturschutzgebietes von Bauwerken jeglicher Art freizuhalten. Innerhalb dieser 100 m Bautiefe sind die ersten 10 m aus städtebaulichen Gründen nicht mit Hauptgebäudekörpern zu bebauen (siehe Anlage 4).

Mit der Schaffung eines Bebauungsplanes auf der Fläche würde es in Zukunft eine einheitliche baurechtliche Regelung für alle Maßnahmen auf der Fläche geben. |

Finanzielle Auswirkungen:

Für die Planung des Bereiches muss ein Planungsbüro beauftragt werden. Die Kosten für das Bauleitverfahren wurden auf insgesamt 80.000 EUR geschätzt. Hiervon entfallen ca. 26.000 EUR auf die Erstellung des Bebauungsplanes, ca. 22.000 EUR auf die Erstellung eines Grünordnungsplanes und ca. 32.000 EUR durch Landschaftsplanerische Leistungen (Artenschutz).

Da ein Eigentümer sein Einverständnis für die Bauleitplanung zurückgenommen hat, werden sich die Kosten für das Bauleitverfahren, entsprechend der wegfallenden Fläche, verringern.

Es gibt für die verschiedenen Grundstücke schon Artenschutzgutachten, diese können als Grundlage in die Landschaftsplanerischen Leistungen miteinfließen, so dass hier geringere Kosten zu erwarten sind.

Unbekannt sind die Kosten für das private Umlegungsverfahren und die konkreten Ausgleichsmaßnahmen.

Die Kosten des Bauleitverfahrens werden durch die Eigentümer der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes getragen.

Familienverträglichkeit:

Hat die geplante Entscheidung unmittelbare oder mittelbare Auswirkungen auf Familien in der Stadt Mayen?

nein

Demografische Entwicklung:

Hat die vorgesehene Entscheidung unmittelbare Auswirkung auf die maßgeblichen Bestimmungsgrößen des demografischen Wandels und zwar

- die Geburtenrate
- die Lebenserwartung
- Saldo von Zu- und Wegzug (Migration, kommunale Wanderungsbewegung)

und beeinflusst damit in der Folge die Bevölkerungsstruktur der Stadt Mayen?

nein

Barrierefreiheit:

Hat die vorgesehene Entscheidung unmittelbare oder mittelbare Auswirkungen auf die in der Stadt vorhandenen Maßnahmen zur Herstellung der Barrierefreiheit?

Nein |

Anlagen:

Anlage 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Anlage 2: Luftbild der Fläche

Anlage 3: Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Mayen

Anlage 4: Grobentwurf eines Bauleitplanes

|