

Beschlussvorlage	6523/2021	Fachbereich 3 Herr Seiler
Bebauungsplan »Polcher Straße II«, Mayen - Aufstellung - frühzeitige Beteiligung - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange		
Beratungsfolge	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Digitales Haupt- und Finanzausschuss Stadtrat	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt

1. die Aufstellung des Bebauungsplans »Polcher Straße II«, Mayen,
2. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB,
3. die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 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,</u>					
<u>Wirtschaft und Digitales</u>					
<u>Haupt- und Finanzausschuss</u>					
<u>Stadtrat</u>					

Sachverhalt:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans »Polcher Straße II«, Mayen liegt innerhalb der Gemarkung Mayen, Flur 10 und umfasst folgende Flurstücke Nr. 304/31, 304/34, 304/33, 276/21, 330/1, 327/1, tlw. 327/2, 312/5, 304/35, 304/32, 304/20 und 312/1. Die Gesamtfläche beträgt ca. 34.000 m².

Aktuell befindet sich auf der Fläche ein KFZ-Händler inkl. Wartungs- und Reparaturhallen, eine Tankstelle, Lagerflächen und Grünflächen (siehe Anlage 1).

Baurechtlich wird die Fläche im vorderen Teil zur Polcher Straße hin nach § 34 BauGB (Innenbereich) und im hinteren Teil gem. § 35 BauGB (Außenbereich) beurteilt.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans »Polcher Straße II«, Mayen ist das Reglementieren der aktuellen und zukünftigen Gewerbegebietsentwicklung in diesem Bereich. Neben den vorhandenen Gebäuden ist im rückwärtigen Bereich eine kleinere Erweiterung dieser geplant.

Folgende wesentliche Regelungsinhalte soll der Bebauungsplan aufweisen (siehe Anlage 2 bis 5):

- Verkehrsfläche entlang der Polcher Straße (Fußweg),
- Gewerbefläche I im vorderen Bereich zur Polcher Straße mit Baufenster zum

- Errichten von Hauptanlagen,
- Gewerbefläche II zur Erstellung von Stellplätzen und Lagerflächen im mittleren Bereich,
 - Grünfläche im rückwertigen Bereich.

Der wirksame Flächennutzungsplan sieht im Bereich des geplanten Bebauungsplans im wesentlichen Gewerbefläche vor, eine Teilfläche befindet sich in Außenbereichsflächen. Im weiteren Verfahren ist mit den höheren Planungsebenen (Kreis/SGD Nord) abzustimmen, ob eine nachrichtliche Änderung des Flächennutzungsplanes ausreicht, oder ob eine separate Flächennutzungsplanänderung erforderlich ist. Derzeit wird von einer nachrichtlichen Anpassung des Flächennutzungsplans ausgegangen (siehe Anlage 6).

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt, somit sind gem. Baugesetzbuch zwei Beteiligungsverfahren erforderlich. Bei einem optimalen Verfahren kann im ersten Sitzungslauf 2022 die Offenlage beschlossen werden. Der frühestmögliche Termin für den Satzungsbeschluss könnte der Stadtrat des dritten Sitzungslaufes 2022 sein.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Bebauungsplan wird durch ein externes Planungsbüro erstellt. Alle Kosten, welche im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren entstehen (außer den Personalkosten der Stadt Mayen) sind durch den Investor zu tragen.

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?

keine

Barrierefreiheit:

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

keine

Innovativer Holzbau:

Sofern es sich um ein Bauwerk handelt: Kann das Bauwerk als innovatives Holzbauwerk errichtet werden:

Ja: Nein: Entfällt:

Welche Auswirkungen ergeben sich aus dem verfolgten Vorhaben für das Klima?:

Inwieweit wurden Klima- und Artenschutzaspekte berücksichtigt? Wurde beispielsweise bei Baumaßnahmen bzw. Renovierungsmaßnahmen die Möglichkeit von Solarthermie- und

Photovoltaik-Anlagen geprüft? Wurde die CO2-Bilanz von zu beschaffenden Produkten geprüft / verglichen?

Wie in jedem Bebauungsplanverfahren wurden gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 7 a –j BauGB die Klima- und Artenschutzaspekte berücksichtigt. Bebauungspläne werden immer in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Klimamanager erstellt.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde auf den aktuellen Versiegelungsgrad festgelegt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird eine weitergehende Versiegelung, wie diese gem. § 34 BauGB möglich wäre verhindert. Je fünf Stellplätze ein mittelkroniger Baum zu pflanzen. Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt wurde durch den Umweltbericht ermittelt (siehe Anlage 5)

Anlagen:

1. Luftbild und Geltungsbereich
2. Satzung
3. Bebauungsplan
4. Textliche Festsetzungen
5. Begründung inkl. Umweltbericht
6. Flächennutzungsplan