

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>6605/2021</b>	<b>Fachbereich 3</b> Herr Seiler
<b>Bebauungsplan »Industriestraße/B 258« (1. Änderung), Mayen-Hausen</b> <b>- Aufstellung</b> <b>- Verfahren nach § 13a BauGB</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	Ortsbeirat Hausen Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Digitales Haupt- und Finanzausschuss Stadtrat	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Stadtrat beschließt

1. die Aufstellung des Bebauungsplans »Industriestraße/B 258« (1. Änderung), Mayen gem. § 2 Abs. 1 BauGB,
2. den Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 durchzuführen.

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

**Sachverhalt:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans »Industriestraße/B 258« (1. Änderung), Mayen-Hausen umfasst die Grundstücke Flur 4 Flst.-Nr.: 188/6, 188/8, 188/9, 188/10, 188/14, 188/17, 188/18, 188/20, 188/21 und 188/23 mit einer Gesamtflächengröße von 25.782 m<sup>2</sup> (siehe Anlage 1).

Aktuell befinden sich hier verschiedene Gewerbebetriebe und das Bürgerhaus Hausen (siehe Anlage 2).

Baurechtlich wird die Fläche nach dem Bebauungsplan »Industriestraße/B 258«, Mayen-Hausen beschieden. Dieser sieht auf der Fläche ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO mit einer maximal 12,00 m hohen Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen vor. Die Grundflächenzahl liegt bei 0,6, die Baumassenzahl bei 6 und die Bauweise ist abweichend (Fassadenlänge über 50,0 m). Die weiteren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind der Anlage 3 und 4 zu entnehmen.

Begründung für die Bebauungsplanänderung:

Der geplante Kreisverkehr im Bereich des Kreuzungspunktes Industriestraße/L98 (ehemals B258) ist in die Planunterlagen einzutragen.

Die Innere Erschließung soll nicht mehr über den Bebauungsplan geregelt werden.

Die Fläche, in welcher sich das Bürgerhaus Mayen befindet, wird von der Gebietsart »Gewerbegebiet« in die Gebietsart »Flächen für den Gemeinbedarf« - wie bei dem Bebauungsplan »Unterm Dorf I – Feuerwehrgerätehaus«, Mayen-Hausen - angepasst.

Die Maßgaben des Landessolargesetzes, welches erst ab 2023 in Kraft tritt, werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Somit gelten die Bestimmungen dieses schon früher innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

Garagen sind nach der Änderung des Bebauungsplans zu begrünen und Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Bereits vorhandene Anlagen haben Bestandsschutz.

In Teilbereichen des Bebauungsplans sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig (Ordnungsziffer 1), ausnahmsweise zulässig (Ordnungsziffer 2) oder unzulässig (Ordnungsziffer 3). Diese Regelung soll für den gesamten Bebauungsplan vereinheitlicht werden: Im gesamten Gebiet werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Zudem werden die o.g. Betriebswohnungen analog zum Bebauungsplan »Kottenheimer Weg«, Mayen folgendermaßen in den textlichen Festsetzungen reguliert:

*Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind mit max. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche je Wohnung. Diese Wohnungen sind zwingend im Betriebs- bzw. Verwaltungsgebäude des jeweiligen Betriebes unterzubringen. Eigenständige Gebäude zum Zwecke des Wohnens sind unzulässig. Mit der Aufgabe eines Betriebes erlischt nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Zulässigkeit der direkt zugeordneten Wohnung. Es ist maximal eine Wohnung je Betrieb zulässig.*

Die Begründung wird ebenfalls analog zum Bebauungsplan »Kottenheimer Weg«, Mayen übernommen und an die örtlichen Gegebenheiten angepasst:

*Insbesondere für inhabergeführte Gewerbebetriebe ist die Zulässigkeit von Betriebswohnungen auf dem Betriebsgelände für die Standortwahl entscheidend. Daher werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zugelassen, wobei eine Zuordnung und flächenmäßige Unterordnung der Wohnnutzung gegenüber der gewerblichen Nutzung eindeutig sein muss. Um die Gewerbebetriebe innerhalb des Gebietes hinsichtlich Emissionen nicht zu stark einzuschränken wird die ausnahmsweise Zulässigkeit über § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch zeitlich an die gewerbliche Nutzung gekoppelt. Der besondere Umstand, mit dem die Betriebsleiterwohnung unzulässig wird, ist vorliegend die Aufgabe des Betriebes. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nur ausnahmsweise mit einer maximalen Größe von 80 m<sup>2</sup> und maximal einer Wohnung je Betrieb zulässig. Es ist im Baugenehmigungsverfahren die zwingende Notwendigkeit einer solchen Wohnung für den laufenden Betrieb der Gewerbeeinheit durch den Bauherrn darzulegen. Die Wohnungen müssen bautechnisch so ausgestattet sein, dass diese den Betrieb der umliegenden potentiellen Gewerbebetriebe nicht durch die Schutzbedürftigkeit der Bewohner der Wohnung beeinträchtigen (Lärmschutzfenster etc.), dies ist durch den Bauherrn nachzuweisen. Die Wohnungen müssen baulich in den Betrieb*

*integriert sein, um den Charakter des Gewerbegebiets nicht zu verfälschen.*

Der wirksame Flächennutzungsplan sieht auf der Fläche eine gewerbliche Baufläche und eine Allgemeinbedarfsfläche mit der Zweckbindung Bürgerhaus vor. Daher wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (siehe Anlage 5).

Der Bebauungsplan kann im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da die Bedingungen nach § 13a Abs. 2 erfüllt werden (u. A. die Maßgaben des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB werden aufgrund der GRZ von 0,6 eingehalten), eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

Der Satzungsentwurf ist in Anlage 6 zu finden.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Der Bebauungsplan wird durch die Verwaltung geändert, es fallen dementsprechend Personalkosten an.

### **Familienverträglichkeit:**

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

keine

### **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 CO<sub>2</sub>-Bilanz von zu beschaffenden Produkten geprüft / verglichen?

Die Festsetzungen bzgl. Klima- und Artenschutzes werden aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Die Maßgaben des Landessolargesetzes werden in den Bebauungsplan übernommen. Garagen sind in Zukunft zu begrünen und Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen.

**Anlagen:**

1. Geltungsbereich
2. Luftbild
3. Zeichnerischer Teil des Ursprungsbebauungsplans
4. Textliche Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans
5. Flächennutzungsplan
6. Satzung