

Beschlussvorlage	7527/2024	Fachbereich 3 Herr Heilmayer
Bebauungsplan »Ober dem Sürchen«, Mayen - Aufstellung - frühzeitige Beteiligung - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange		
Beratungsfolge	Haupt- und Finanzausschuss Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Digitales Stadtrat	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt

1. die Aufstellung des Bebauungsplans »Ober dem Sürchen«, Mayen gem. § 2 Abs. 1 BauGB,
2. die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB,
3. die Beteiligung der Behörden und sonstigen 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>Haupt- und Finanzausschuss</u>					
<u>Ausschuss für Stadtentwicklung,</u>					
<u>Wirtschaft und Digitales</u>					
<u>Stadtrat</u>					

Sachverhalt:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans »Ober dem Sürchen«, Mayen besteht aus den Flurstücken Nr.: 113/5, 102/30, 98/19 und tlw. 123/6 innerhalb der Flur 3 der Gemarkung Mayen. Die Gesamtfläche beträgt rund 11.000 m² (siehe Anlage 1).

Aktuell befinden sich auf der Fläche eine Gewerbeimmobilie, Ackerflächen und eine landwirtschaftlich genutzte Weide (siehe Anlage 2).

Baurechtlich beurteilt sich die östliche Fläche gem. § 34 BauGB – Innenbereich und die westliche Fläche gem. § 35 BauGB - Außenbereich (siehe Anlage 3).

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans »Ober dem Sürchen«, ist die Ansiedlung eines Landschafts- und Gartenbaubetriebes.

Es werden folgende wesentliche Festsetzung in dem Bebauungsplan implementiert (siehe Anlage 4 bis 7):

- Gebietstypik Sondergebiet mit der Zweckbindung Garten- und Landschaftsbau,
- Festsetzung einer Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fuß- und Radweg

- (planungsrechtliche Sicherung),
- Festsetzung einer privaten Grünfläche zur ökologischen Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft und
- Festsetzung eines Wirtschaftsweges (planungsrechtliche Sicherung).

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mayen sieht auf der Fläche *Gemischte Bauflächen* und *Wohnbauflächen* vor. Der FNP wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert und soll in Zukunft ein *Sondergebiet* und eine private *Grünfläche* ausweisen (siehe Beschlussvorlage 7530/2024).

Da es sich um ein Regelverfahren handelt sind den Unterlagen ein Landschaftsplan (siehe Anlage 8), der Umweltbericht (siehe Anlage 9), der Fachbeitrag Naturschutz (siehe Anlage 10) und die Kompensationsbilanzierung (siehe Anlage 11) beigefügt.

Bei optimalen Verlauf der frühzeitigen Beteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist davon auszugehen, dass in der Dezembersitzung 2024 des Stadtrates die Offenlage beschlossen werden kann.

Voraussichtlich in der Frühjahrssitzung 2025 kann der FNP und der Bebauungsplan beschlossen werden..

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten der Bebauungsplanerstellung werden durch einen externen Investor getragen. Das Gelände innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bleibt privat, so dass für die öffentliche Hand keine weiteren Infrastrukturkosten zu erwarten sind.

Anlagen:

1. Katasterplan
2. Luftbild
3. Aktuelles Baurecht
4. Satzung
5. Bebauungsplan
6. Textliche Festsetzungen
7. Begründung
8. Landschaftsplan
9. Umweltbericht
10. Fachbeitrag Naturschutz
11. Kompensationsbilanzierung