

| | | |
|--|--|--|
| Beschlussvorlage | 7873/2025 | Fachbereich 3 Herr Heilmayer |
| Bebauungsplan »Kottenheimer Weg II«, Mayen - Aufstellung - frühzeitige Beteiligung - Beteiligung der Behörden und 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 »Kottenheimer Weg II«, Mayen gem. § 2 Abs.1 BauGB,
2. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB,
3. die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belangen 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:

In Anlage 1 ist der Entwurf der Satzung des Bebauungsplans zu finden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes »Kottenheimer Weg II«, Mayen befindet sich innerhalb der Gemarkung Mayen, Flur 2. Er umfasst folgende Flurstücke: 191/1, 200/2, 200/9, 283/6, 283/8 tlw., 283/9, 283/10, 283/11 und 1230/218. Die Gesamtfläche beträgt ca. 20.550 m² (siehe Anlage 2).

Aktuell befinden sich im vorgenannten Bereich Wiesenflächen, drei Gewerbebauten (Fitnessstudio/KFZ-Werkstatt/Bauunternehmen am Kottenheimer Weg), ein wassergebundener Weg in Verbindung zum Grubenfeld und Flächen mit Bäumen und Büschen (siehe Anlage 3).

Planungsrechtlich beurteilt sich die Fläche als Außenbereichsfläche gem. § 35 BauGB. Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einrichtung einer Gewerbeanlage im rückwärtigen Bereich des Kottenheimer Weges zu schaffen und die vorhandenen Betriebe entlang des Kottenheimer Weges Hnr.: 44, 44a, 46 und 48 planungsrechtlich vom § 35 Abs. 2 BauGB (Außenbereich) in den planungsrechtlichen Sachstand des § 30 Abs.1 BauGB (Bebauungsplan) zu überführen.

Der wirksame Flächennutzungsplan [FNP] der Stadt Mayen sieht Flächen für die Gewerbefläche vor. Das Bebauungsplanverfahren entspricht somit den langfristigen Zielen der Stadt, welche im Flächennutzungsplan hinterlegt sind (siehe Anlage 4).

Inhalte

Insgesamt sollen die Inhalte des Bebauungsplans »Kottenheimer Weg II«, Mayen dem direkt angrenzenden Bebauungsplan »Kottenheimer Weg«, Mayen mit Rechtskraft vom 14.05.2019 weitestgehend entsprechen um ein zusammenhängendes Baugebiet mit ähnlichen städtebaulichen Voraussetzungen zu schaffen (siehe Anlage 5 und Beschlussvorlage 5474/2019).

Der Bebauungsplan »Kottenheimer Weg II«, Mayen setzt ein eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO fest (siehe Anlagen 6 – 12).

Folgende wesentliche Inhalte regelt der Bebauungsplan

Zeichnerischer Teil (siehe Anlage 6)

- die Gebietsart wird als ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt,
- es wird der (vorhandene) Feldweg als Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fahrweg festgesetzt,
- es wird ein ausreichend dimensioniertes Baufenster für die Errichtung einer Gewerbeanlage im rückwärtigen Bereich festgesetzt,
- es wird eine abweichende Bauweise bis 90 m entsprechend der Bauweise beim »Kottenheimer Weg« festgesetzt,
- die Abstandsflächen zwischen Baufenster und dem Wirtschaftsweg wird auf 3,0 m festgesetzt,
- die Baumassenzahl wird auf 9,0 festgesetzt, Hinweis: *Die Baumassenzahl gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche [...] zulässig sind.* – siehe § 21 Abs. 1 BauNVO,
- die Gebäudehöhe wird mit 12,5 m festgesetzt, die untere Bezugshöhe ist der Kottenheimer Weg,
- in Bebauungsplanrandlagen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für eine vorhandene Gasleitung festgesetzt,
- es werden Flächen für den Arten- und Naturschutz festgesetzt,
- nachrichtlich sind die Grenzen des Naturschutzgebietes Grubenfeld und des Flora-Fauna Habitat/Vogelschutzgebietes dargestellt.

Textliche Festsetzungen (siehe Anlage 7)

- als zulässige Art der Nutzung wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt,
 - nicht zulässig sind
 - Tankstellen,
 - bordellartige Betriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Vergnügungsstätten,
 - Einzelhandelsbetriebe,
 - eigenständige Freiflächenphotovoltaikanlagen.

Begründung (siehe Anlage 8)

- eine eigenständige Begründung wurde erstellt.

Des Weiteren wurde für den Bebauungsplan ein **Landschaftspflegerischer Begleitplan** (siehe Anlage 9) – zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Bestandes, eine **Grünlandkartierung** (siehe Anlage 10) – zur Ermittlung der Wertigkeit der vorhandenen Wiesenflächen, ein **Fachbeitrag Naturschutz** von 2017 zum Bauvorhaben Kottenheimer Weg 46 (Nachkartierung) (siehe Anlage 11) und ein **Fachbeitrag Artenschutz** – zur Begutachtung der Betroffenheit geschützter Arten (siehe Anlage 12) erstellt.

Zusätzlich wird noch der **Bewirtschaftungsplan Natura 2000** des FFH 6509-301 „Unterirdische stillgelegte Basaltgruben Mayen und Niedermendig“ in der frühzeitigen Beteiligung ausgelegt bzw. auf der städtischen Internetseite veröffentlicht. Der Bewirtschaftungsplan ist unter:

https://map-final.rlp-umwelt.de/docs/kartendienste/BWP_2016_04_N/BWP_2016_04_N_Fachplan_Grundlagen.pdf

abrufbar.

Weiteres Verfahren

Mit dem Investor ist vor der Offenlage ein städtebaulicher Vertrag bzgl. der Kostentragung der Verwaltung, des Brandschutzes und der Sicherung des Arten- und Naturschutzes vor der Offenlage zu schließen.

Bei optimalen Verlauf der frühzeitigen Beteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist davon auszugehen, dass in der Frühjahrssitzung 2026 des Stadtrates die Offenlage beschlossen werden kann. Die Satzung des Bebauungsplans kann im Herbst kommenden Jahres beschlossen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Bebauungsplan wird durch einen externen Investor in Gänze inkl. notwendiger Gutachten finanziert. Mittels städtebaulichem Vertrag sollen die verwaltungsinternen Kosten ebenfalls durch den externen Investor getragen werden.

Anlagen:

1. Satzung
2. Lageplan
3. Luftbild
4. Flächennutzungsplan
5. Bebauungsplan Kottenheimer Weg
6. Bebauungsplan Kottenheimer Weg II
7. Textliche Festsetzungen
8. Begründung
9. Landschaftspflegerischer Bestandsplan
10. Grünlandkartierung
11. Fachbeitrag Naturschutz
12. Fachbeitrag Artenschutz