

Beschlussvorlage	8138/2026	Fachbereich 3 Herr Heilmayer
Bebauungsplan »Polcher Str. II«, Mayen - Abwägung - Offenlage		
Beratungsfolge	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Digitales Haupt- und Finanzausschuss Stadtrat	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB und die Abwägung dieser durch die Verwaltung zur Kenntnis.

Der Stadtrat beschließt:

1. die Offenlage des Bebauungsplans »Polcher Straße II«, Mayen gem. § 3 Abs. 2 BauGB,
2. die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 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:

Am 06.10.2021 hat der Stadtrat die Aufstellung und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen (siehe Beschlussvorlage 6523/2021). Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 23.11.2021 öffentlich im *Blick aktuell* bekanntgemacht und vom 01.12.2021 bis 07.01.2022 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben (per E-Mail) vom 01.12.2021 bis zum 07.01.2022.

Insgesamt gingen während der Beteiligung 18 Stellungnahmen – hiervon elf ohne Bedenken oder Anregungen – durch Behörden und Träger öffentlicher Belange, ein. Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen im Verfahren ein. Die Anregungen und Hinweise wurden abgewogen (siehe Anlage 1).

Aus den eingegangenen Stellungnahmen ergaben sich folgende inhaltliche Anpassungen des Bebauungsplanentwurfs (siehe Anlage 3 - 8):

- Es wurde das Leitungsrecht für den bestehenden Mischwasserkanal in den Plan aufgenommen,

- weiterhin wird ein Hinweis auf konkret benannte Verdachtsflächen archäologischer Fundstellen ergänzt, um den Belangen der Denkmalpflege Rechnung zu tragen,
- darüber hinaus wird ein Hinweis zur potenziellen Gefährdung durch Starkregenereignisse in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen,
- die im schalltechnischen Prognosegutachten ermittelten Emissionskontingente LEK sowie die Zusatzkontingente LEK, ZUS werden als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen,
- zur Reduzierung des aus dem Plangebiet abzuleitenden Niederschlagswassers wird für den Bereich GE II festgesetzt, dass Stellplätze, Lagerflächen und deren Zufahrten wasserdurchlässig zu befestigen sind. Alle Dachflächen von Carports und Garagen sind mit einem Substrataufbau von min. 10 cm extensiv zu begrünen.

Im Zuge der weiteren Planungs- und Abstimmungsprozesse zum Bebauungsplan ergaben sich Änderungen bei den vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen. Für den zusätzlich zum gebietsinternen Ausgleich notwendigen externen Ausgleich konnten trotz intensiver Prüfung keine geeigneten Kompensationsflächen im Bereich der Gemarkung Mayen bereitgestellt werden. Der Vorhabenträger hat daher zwischenzeitlich einen Vertrag mit der Stiftung Natur und Umwelt (SNU) über die Durchführung der externen Ausgleichsmaßnahmen abgeschlossen. Auch die innerhalb des Plangebiets vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wurden überarbeitet. Diese Änderungen betreffen die Art der vorgesehenen Kompensation. Die erforderliche Abstimmung und Neuplanung der Ausgleichskonzeption haben zu einer entsprechenden Verlängerung des Verfahrens geführt.

Als weitere Folge der frühzeitigen Beteiligung wird im Baugenehmigungsverfahren durch die Bauordnung der Stadt Mayen folgende Unterlagen gefordert:

- ein Rodungsantrag,
- die forstrechtliche Genehmigung des Forstamtes,
- Gutachten zur Gefährdung bei Starkregen,
- eine Entwässerungsplanung.

Der Bebauungsplan wird parallel zum Flächennutzungsplan geändert (siehe Beschlussvorlage 8165/2026). Es wird davon ausgegangen, dass der Flächennutzungsplan im Herbst/Winter dieses Jahres durch die SGD-Nord genehmigt werden kann. Anschließend kann das Bebauungsplanverfahren per Satzung und Bekanntmachung rechtskräftig gemacht werden.

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.

Anlagen:

1. Abwägung
2. Satzung
3. Bebauungsplan
4. Textliche Festsetzungen
5. Begründung
6. Schalltechnisches Prognosegutachten
7. Fachbeitrag Artenschutz
8. Ergänzung zum Fachbeitrag Artenschutz