

Beschlussvorlage	4705/2017	Fachbereich 3 Herr Schlich
Bebauungsplan »Jägersköpfchen I und II« (9.Änderung), Mayen - beschleunigtes Verfahren - Unterrichtung - öffentliche Auslegung		
Beratungsfolge	Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaft Haupt- und Finanzausschuss Stadtrat	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt, dass das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a Abs. 2 BauGB angewendet wird.

Des Weiteren wird beschlossen, dass die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB sowie gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt. |

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

Sachverhalt:

Der Aufstellungsbeschluss für das Bauleitverfahren »Jägersköpfchen I und II« (9. Änderung), Mayen wurde durch den Stadtrat der Stadt Mayen am 15.06.2016 gefasst (siehe Beschlussvorlage 4491/2016). Die Plangebietsgröße beträgt ca. 2.500 m², wobei hiervon ca. 2.400 m² Mischgebietsfläche und ca. 100 m² Verkehrsfläche sind.

Aufgrund der Lage und der Gebietsgröße liegen die Voraussetzungen vor, das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a Abs. 2 BauGB anzuwenden.

Die derzeit auf der Fläche befindliche Immobilie „Soldatenheim“ wurde an einen Investor verkauft, dieser möchte den vorhandenen Bestand abreißen und dort einen zentrumsnahen Geschosswohnungsbau errichten. Die neue Bebauung wird von ihrer Flächigkeit geringer als der derzeitige Bestand sein.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen orientieren sich an dem Ursprungsbebauungsplan »Jägersköpfchen I und II«. Wesentliche Änderung betreffen die Festsetzungen für die Dachform, welche nun auch für Wohngebäude Flachdächer zulassen. Diese Festsetzung erlaubt eine moderne und funktionale Bauform, welche derzeit auf der Fläche bereits vorhanden ist und durch das Einrücken des Staffelgeschosses entlang der Straße Im Möhren bzw. entlang der Balthasar-Krems-Straße ein Einfügen in den derzeitigen und zukünftigen Immobilienbestand gewährleistet.

Um eine innenstadtnahe Verdichtung zu erreichen und platzsparend Bauflächen zu schaffen wurde eine Mindestbauhöhe von 11,0 m festgesetzt, auf der anderen Seite kann durch eine Festsetzung der maximalen First- und Traufhöhe bei geneigten Dächern von 15,0 m bzw. 12,5 m ein für diesen städtischen Bereich überdimensionierter Baukörper verhindert werden. Bei Gebäuden mit Flachdächern liegt die maximale Gebäudehöhe bei 13,5 m und somit nur

unwesentlich höher als bei den derzeit angrenzenden Gebäuden. Wie in den angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplänen sind auf der Fläche maximal drei Vollgeschosse erlaubt, dies erlaubt im gesamten Bereich eine harmonische Gebäudehöhe.

Die Baulinie im vorderen Bereich zur Straße „Im Möhren“ wird durch eine Baugrenze ersetzt, welche es erlaubt von der Straße abzurücken und eine geeignete barrierefreie Erschließung für die zukünftigen Einwohner der Immobilie zu gewährleisten. Durch die Reduzierung der Grundflächenzahl und der Breite des Baufensters wird die bebaubare Fläche im rückwertigen Bereich reduziert. Hierdurch werden Flächen für Stellplätze sowie Grünflächen auf dem Grundstück möglich.

Zusammenfassend dient die neunte Änderung des Bebauungsplanes „Jägersköpfchen I und II“ der Reduzierung der überbaubaren Flächen und der Zulässigkeit von Geschosswohnungsbau mit Flachdächern. |

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für die Bauleitplanung wird durch den Investor übernommen

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?

nein |

Anlagen:

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Jägersköpfchen I und II“ 9.Änderung, Stand 02/2017
2. Satzung des Bebauungsplanes „Jägersköpfchen I und II“ 9. Änderung, Stand 02/2017
3. Bebauungsplan „Jägersköpfchen I und II“ 9. Änderung, Stand 02/2017
4. Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Jägersköpfchen I und II“ 9. Änderung, Stand 02/2017
5. Begründung zum Bebauungsplan „Jägersköpfchen I und II“ 9. Änderung, Stand 02/2017 |