

Beschlussvorlage	4849/2017	Fachbereich 3 Herr Schlich
Bebauungsplan »Hinter Burg III« (2. Änderung), Mayen - Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen - erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange - erneute Beteiligung der Öffentlichkeit		
Beratungsfolge	Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaft Haupt- und Finanzausschuss Stadtrat	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt

- 1 .die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen als Prüfergebnis,
2. eine erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauGB und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauGB.

<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 Stadtrat hat in seiner Sitzung am 29.04.2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan »Hinter Burg III« (2. Änderung), Mayen (siehe Vorlage 4054/2015) und am 05.10.2016 die öffentliche Unterrichtung, die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Behördenbeteiligung (siehe Vorlage 4556/2016) beschlossen.

Der Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.01. bis zum 03.02.2017 bei der Stadtverwaltung öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 20.12.2016 im „Blick aktuell“. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09.12.2016.

Während des Beteiligungsverfahrens gingen 13 Stellungnahmen ein (siehe Anlage 1).

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen des Landkreises Mayen-Koblenz; Untere Naturschutzbehörde, der Struktur- und Genehmigungsbehörde Nord, Obere Naturschutzbehörde sowie des Vermessungs- und Katasteramtes Osteifel-Hunsrück muss der Bebauungsplan in die erneute Offenlage und wurde folgendermaßen geändert (siehe Anlage 1, 3, 4, und 5):

Mit der Unteren und Oberen Naturschutzbehörde wurde abgestimmt, dass die Heckenpflanzungen im rückwertigen Bereich des Bebauungsplanes wegfallen können und stattdessen eine private Grünfläche im südwestlichen Bereich festgesetzt wird. Um eine adäquate Grünfläche zu erhalten wurde das Baufenster im westlichen Bereich zurückgenommen dafür wurde die Baufenstertiefe in diesem Bereich um zwei Meter erhöht. Hierdurch und durch die erhöhte GRZ von 0,4 und GFZ von 0,8 ist eine bessere Ausnutzung des Grundstückes mit Hauptbaukörpern möglich (siehe Anlage 3).

Um auf der Fläche Geschosswohnungsbau zu unterbinden und ein Einfügen in die umliegende Bebauung zu gewährleisten wird die maximale Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt. Bei einem Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte eine. Zudem sieht der Bebauungsplan eine maximale Traufhöhe von 9,0 m mit dem unteren Bezugspunkt der Justus-von-Liebig-Straße und eine maximale Dachneigung von 35° vor, hierdurch wird einer übermäßigen Verschattung der unterhalb anliegenden Anwohner vorgebeugt (siehe Anlage 4). Auch wurde der Stauraum vor Garagen von 5,0 auf 3,0 m Tiefe reduziert um ausreichend Stellplätze auf der Fläche generieren zu können ohne den Verkehrsfluss zu beeinträchtigen.

Der Bebauungsplan sieht ein reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO mit zwei zulässigen Vollgeschossen vor. Derzeit ist die Fläche mit Feldgehölzen bewachsen, diese müssen bei einer Bautätigkeit gerodet werden. Als Kompensation für die zu rodenden Flächen werden auf dem städtischen Grundstück Flur 11 Mayen, Flst.-Nr. 388/1 mit 4.050 m², Feldgehölze auf Stock gesetzt (siehe Anlage 7).

Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ist der südwestlichste Teil der Justus-von-Liebig-Straße derzeit als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt. Da die Realisierung eines Kinderspielplatzes nicht mehr erforderlich ist kann eine Privatisierung erfolgen und Wohnbauflächen geschaffen werden. Der äußere Zipfel ist als private Grünfläche festgesetzt worden, da der Grundstückszuschnitt eine bauliche Nutzung nicht sinnvoll gewährleisten kann und um den Eingriff in Natur & Landschaft zu minimieren. Die private Grünfläche soll an den direkt angrenzenden Baugrundstücksinhaber mit veräußert werden. Eine Unterhaltung der Fläche durch die Stadt wird, da privat, somit hinfällig.

Im weiteren Verfahren muss nun die erneute Offenlage und die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden. |

Finanzielle Auswirkungen:

Durch den Verkauf der Fläche kann die Stadt Einnahmen von ca. 250.000 EUR generieren. Je nach marktgängigen Verkaufspreisen können die Erlöse aus dem Grundstücksverkauf auch höher ausfallen.

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

Barrierefreiheit:

Hat die vorgesehene Entscheidung unmittelbare oder mittelbare Auswirkungen auf die in der Stadt vorhandenen Maßnahmen zur Herstellung der Barrierefreiheit?
nein |

Anlagen:

1.	Abwägungssynopse	Stand 12/2017
2.	Satzung	Stand 03/2015
3.	Bebauungsplan	Stand 12/2017
4.	Textliche Festsetzungen	Stand 12/2017
5.	Begründung	Stand 12/2017
6.	Artenschutzgutachten	Stand 08/2016
7.	Lageplan Kompensationsfläche	Stand 01/2018