

Beschlussvorlage	<b>4524/2016/2</b> Vorgänger-Vorlage: 4524/2016/1	<b>Fachbereich 3</b> Herr Schlich
<b>Wohngebietsentwicklung im Bereich »Im Scheid« Mayen-Kürrenberg - Grundsatzbeschluss</b>		
Beratungsfolge	<b>Haupt- und Finanzausschuss Stadtrat</b>	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Stadtrat befürwortet grundsätzlich eine städtebauliche Entwicklung in Form eines Wohngebietes im Bereich »Im Scheid«, Mayen-Kürrenberg.

<b><u>Gremium</u></b>	<b><u>Ja</u></b>	<b><u>Nein</u></b>	<b><u>Enthaltung</u></b>	<b><u>wie Vorlage</u></b>	<b><u>TOP</u></b>
<b><u>Haupt- und Finanzausschuss</u></b>					
<b><u>Stadtrat</u></b>					

**Sachverhalt:**

Ergänzende Textteile für die Referenzvorlage 4524/2016/1 sind grau hinterlegt. Die ergänzenden Textteile für die Referenzvorlage 4524/2016/2 sind grau hinterlegt und in kursiv dargestellt.

Die Ursprungsvorlage 4524/2016 wurde im Ortsbeirat am 30. August 2016 beraten. Grundsätzlich wurde einer städtebauliche Entwicklung in Form eines Wohngebietes im Bereich »Im Scheid«, Mayen-Kürrenberg zugestimmt unter der Maßgabe, dass maximal eine Bebauung in zweigeschossiger Art (Erd- und 1. Obergeschoss) zulässig ist. Des Weiteren wurde beschlossen, dass vor weiteren Beratungen (Stadtentwicklungsausschuss, Haupt- und Finanzausschuss, Stadtrat) eine Einwohnerversammlung zwecks Einbindung der Bürgerschaft durchgeführt werden soll.

*In der Sitzung des Ortsbeirates Kürrenberg vom 08.11.2016 wurde vorgetragen, dass der Änderungsantrag in der seinerzeitigen Niederschrift der Sitzung vom 30.08.2016 nicht so aufgenommen wurde, wie er artikuliert war. Zur Sitzung wurde folgendes festgehalten:*

*„Ergänzend zur Niederschrift der 11. Sitzung vom 30.08.2016 teilt Frau Knabe mit, dass mit dem Änderungsantrag Ihrerseits, welcher durch den Ortsbeirat unterstützt wurde, ein einstöckiger Ausbau, d.h. mit Erdgeschoss und ausbaubarem Dachgeschoss (1 Geschoss + 50 cm Drepel) gemeint war“.*

*Die Ergänzung / Klarstellung der Maßgabe des Ortsbeirates hat keine direkte Auswirkung auf den Grundsatzbeschluss, indem die Bereitschaft einer Bebauung erstmalig geklärt werden soll.*

Bei grundsätzlicher Zustimmung der Gremien zu einer wohnbaulichen Entwicklung im Bereich »Im Scheid« ist im weiteren Verlauf eine Aufstellung eines Bebauungsplanes zwingend erforderlich sowie im Parallelverfahren eine Flächennutzungsplan-Änderung um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung zu gewährleisten. Im Rahmen des Bebauungsplanes werden Festsetzungen über Art (allgemeines Wohngebiet) und Maß (Geschoßigkeit: hier: max. 2 Vollgeschosse, ggfls. Traufhöhe, Firsthöhe, Gebäudehöhe, Maßbezugspunkt etc., Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude etc.) der baulichen Nutzung getroffen. Die Maßgabe (2 Geschossigkeit = 1 Vollgeschoss plus ausgebautes Dachgeschoss) des Ortsbeirates Kürrenberg wird allumfänglich Berücksichtigung finden können. Im Rahmen der Bauleitplanung wird darauf geachtet werden, dass die angestrebte

Neubebauung sich in die vorhandenen Strukturen integrieren kann. Darüber hinaus wird man auch eine gedrungene Bauform wählen, da hier im Osten der Übergang zur freien Landschaft stattfindet.

Am 25. Oktober 2016 fand die Einwohnerversammlung im Bürgerhaus des Ortsteils Kürrenberg statt. Hier wurde durch den Architekten Hr. Hähle die angestrebte bauliche Nutzung dargelegt. Im Anschluss stand die Verwaltung wie auch Hr. Hähle der Bürgerschaft und den Vertretern der Parteien für Fragen zur Verfügung. Die geplante geringe Ortserweiterung wurde durch die Bürgerschaft kritisch und kontrovers diskutiert. Hauptargumente waren die Kfz-mäßige Erschließung als auch die Befürchtung, dass überdimensionale Bauwerke entstehen könnten.

Wie bereits dargelegt, steht man derzeit am Anfang eines Planungsprozesses. Derzeit soll ausschließlich grundsätzlich entschieden werden, ob eine bauliche Nutzung erfolgen soll oder nicht. Im zweiten Gang bedarf es einer Bauleitplanung, in der Festsetzungen getroffen werde was und wie gebaut werden kann/muss und wie die Erschließung des Gebietes erfolgt. Hierbei sind sämtliche Belange gerecht in eine Abwägung einzustellen. Im Rahmen der erforderlichen Bauleitplanverfahren erfolgen abermals Bürgerbeteiligungen (je 2 an der Zahl), in der die Öffentlichkeit die Möglichkeit hat Stellungnahmen abzugeben. Ferner wird auch eine zweistufige Behördenbeteiligung erfolgen, in der Fachbehörden und sonstige Träger öffentlicher Belange über die städtischen Planungen informiert werden und Stellungnahmen abgeben können. Alle Stellungnahmen werden in den Abwägungsprozess eingestellt. Ggf. sind die Planunterlagen entsprechend zu modifizieren bzw. zu ergänzen.

Ein Planungsbüro hat bei der Verwaltung / Bereich Stadtplanung eine städtebauliche Anfrage eingereicht. Beabsichtigt ist die Realisierung eines Zwei-Generations-Wohnen. Vom Antragsteller wurden mehrere Bereiche in Mayen untersucht. Favorisiert wird der Standort in Mayen-Kürrenberg im Bereich „Im Scheid“ (s. Anlage 1 Geltungsbereich).

Der potentielle Bauherr plant im Kürrenberger Nordosten die Unterbringung von generationsübergreifender Wohnnutzung. Angedacht ist hierbei die Aufteilung der beiden Grundstücke (Gem. Kürrenberg, Flur 5, Nr. 9/8, Größe 4.302 m<sup>2</sup> und Nr. 8/4, Größe 2.858 m<sup>2</sup> (Erweiterungsbereich)) in bis zu 7 einzelne Baugrundstücke mit um die 850 qm Größe um dort jeweils ein Zwei-Generations-Wohnhaus (max. 2 Vollgeschosse) zu realisieren.

Die verkehrliche Erschließung der neuen Grundstücke (Geltungsbereich I, 4 Baugrundstücke) soll von Norden her über eine gemeinsame Zufahrt von der Straße „Fernblick“ erfolgen. Die Erschließung des Erweiterungsbereichs (=Geltungsbereich II, 3 Baugrundstücke) soll von Süden über die Verlängerung der Hauptstraße vorgenommen werden. Zwischen den beiden Bereichen ist eine Fußwegeverbindung angedacht.

Bei dieser Neubebauung soll auch eine gemeinschaftliche Spielfläche für Kinder Berücksichtigung finden.

Für die Umsetzung der vorgenannten Planungsidee wäre eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, da der wirksame FNP derzeit hier eine landwirtschaftliche Nutzung darstellt. Ferner bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes um Planungsrecht für die Errichtung von Wohnhäusern zu erlangen, da dieser Bereich bauplanungsrechtlich dem Außenbereich zugeordnet ist und hier in der Regel ausschließlich nur privilegierte Vorhaben zulässig wären. Neben der Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen besteht ebenfalls das Erfordernis, eine ausreichende Erschließung (Straße, Ver- und Entsorgung) herzustellen. Sämtliche Entwicklungskosten (Ver- und Entsorgung, Straße, Bauleitplanung) wären durch den Projektierer zu tragen.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Keine, zukünftige Planungskosten sind vom Entwickler zu tragen.

**Familienverträglichkeit:**

**Hat die geplante Entscheidung unmittelbare oder mittelbare Auswirkungen auf Familien in der Stadt Mayen?**

Ja

**Welche Lebensbereiche von Familien sind betroffen (z. B. materielle Situation von Familien, Betreuung von Kindern, Miteinander der Generationen, Vereinbarkeit von Familie und Beruf)?**

Wohnen

**Trägt die geplante Regelung zu einer Verbesserung der Lebensbedingungen für Familien in der Stadt Mayen bei? Wenn ja, worin besteht diese Verbesserung?**

Schaffung von Wohnraum

**Hat die geplante Entscheidung negative Auswirkungen auf Familien in der Stadt Mayen? Wenn ja, welche? Begründung des Beschlussvorschlages bzw. Darstellung der Abwägung, die zu diesem Beschlussvorschlag geführt hat.**

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
2. städtebauliches Vorkonzept