

Beschlussvorlage	5176/2018	Fachbereich 3 Herr Schlich
Bebauungsplan »Hinter Burg I und II« (11. Änderung) - Aufstellung		
Beratungsfolge	Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaft Haupt- und Finanzausschuss Stadtrat	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes »Hinter Burg I und II« (11. Änderung), Mayen. |

<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:

Ein Investor begehrt/plant eine wohnbauliche Entwicklung in Form von max. bis zu 4 Gebäuden mit jeweils max. 2 Wohneinheiten im Bereich der Virchowstraße. Diese Grundstücke befinden sich derzeit noch nicht in dessen Eigentum. Der Bereich ist ca. 80 bis 90 m südwestlich von der Virchowstraße gelegen und wird über einen ca. 3 – 3,5 m breiten befahrbaren Wohnweg (Parzelle 11/281) und Wirtschaftsweg (Parzelle 11/224 tlw.) angedient. Von der angedachten wohnbaulichen Nutzung sind die Grundstücke Gemarkung Mayen, Flur 11, Parzellen 11/284, 11/285, 11/286 und 11/287 (Gesamtgröße aller vier Grundstücke = 2.475 m²) direkt betroffen. Bei den Grundstücken handelt es sich um Hanggrundstücke, welche eine Neigung von um die 18 % aufweisen. Die ehemals als Nutzgärten vorgehaltenen Flächen liegen seit Jahren brach und sind mittlerweile stark verbuscht und anteilig bewaldet (s. Anlage 3 Luftbild).

Die vorgenannten Grundstücke liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes »Hinter Burg I und II – 1. Änderung und Ergänzung« und sind dort als Zusatzland für Kleinsiedlungen und Nebenerwerbsstellen festgesetzt. Diese Festsetzung widerspricht dem Investor-Begehrt. Zwecks Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen von Wohnbaugrundstücken bedarf es einer Bebauungsplan-Änderung. Zu diesem Zweck wurde durch den Investor der Stadtverwaltung eine Studie (s. Anlage 2) zur baulichen Nutzung der vier genannten Parzellen vorgelegt.

Besonders Augenmerk muss auf die Erschließung wie auch auf die ökologischen Belange gelegt werden.

Derzeit ist eine ordnungsgemäße Andienung für Müllfahrzeuge u.ä. nicht gegeben. Zwecks Herstellung einer ausreichenden Erschließung bedarf es einer Wendeeinrichtung im Bereich der zur Bebauung angedachten Grundstücke, da die Verbringung von Müllgefäßen über eine Entfernung von über 70 m im hängigen Gelände gem. der Rechtsprechung nicht zulässig ist. Ferner würden zusätzlich zu den vorhandenen Müllgefäßen 8 weitere Müllgefäße durch die

geplante Neubebauung im Bereich der Virchowstraße abgestellt werden müssen, was einen Mülltonnenabstellplatz für den Tag der Abholung erforderlich macht, für den aber keine Fläche bereit steht. Aus diesem Grund bedarf es einer Anfahrbarkeit der Müllfahrzeuge zu den Neubaugrundstücken. Diese erforderliche Wendeeinrichtung könnte im Bereich der vorhandenen Wegeparzellen und des Grundstückes 11/265, welches dem Investor gehört, erfolgen. Die Dimensionierung richtet sich nach den allgemeinen Vorgaben / technischen Regelwerken (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen = RAST 06). Problematisch erscheint die Wegeverbindung zur Virchowstraße, da diese nur max. 3,5 m aufweist und eine Aufweitung als nicht umsetzbar anzusehen ist. Ein Begegnungsverkehr ist ausgeschlossen, Ausweichmöglichkeiten sind nicht vorhanden. Ggfls. kann auf eine Aufweitung des befahrbaren Wohnweges verzichtet werden, da dieser gerade verläuft und eine Sichtbeziehung gegeben ist. Die Wegeverbindung Virchowstr. – geplante Baugrundstück erfährt eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens.

Die bauliche Nutzung der Grundstücke ist zu reglementieren, da im rückwärtigen Bereich der Grundstücke ein schutzwürdiges Biotop (BK 5609-0196-2006) existiert (vgl. Anlage 4 und 5).

Unabhängig hiervon ist für die gesamte Fläche ein Artenschutzgutachten einzuholen um dem Artenschutz und der bestehenden ökologischen Wertigkeit Rechnung tragen können. Für den Eingriff in Natur- und Landschaft, ggfls. in Waldflächen, werden Kompensationen erforderlich. Aufgrund der Größe und Zuschnitts des Geltungsbereiches ist davon auszugehen, dass die notwendigen Kompensationen außerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches erfolgen müssen. |

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten der Planung werden durch den Investor getragen

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. Geltungsbereich
2. Studie zur baulichen Nutzung der Parzellen 11/284, 11/285, 11/286 und 11/287
3. Luftbild
4. Biotopübersichtsplan

5. Biotopreport