

Beschlussvorlage	5203/2018	Fachbereich 3 Herr Schlich
Bebauungsplan »Hinter Burg I und II« (12. Änderung), Mayen - Aufstellung - beschleunigtes Verfahren - Trägerbeteiligung - Unterrichtung - Offenlage		
Beratungsfolge	Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaft Haupt- und Finanzausschuss Stadtrat	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes »Hinter Burg I und II« (12. Änderung), Mayen gem. § 2 Abs. 1 BauGB,
2. den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen,
3. die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB,
4. die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB,
5. die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 a Abs.3 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 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 und</u>					
<u>Wirtschaft</u>					
<u>Haupt- und Finanzausschuss</u>					
<u>Stadtrat</u>					

Sachverhalt:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes »Hinter Burg I und II« (12. Änderung), Mayen umfasst die Grundstücke Flur 11, Flst.-Nrn.: 303/11, 304/1, 304/11, 304/12, 304/13, 304/14, 304/15, 304/16, 304/17, 304/18, 304/19, 304/42, 304/49, 304/50, 304/51, 304/60, 304/64, 304/65, 304/66, 304/67 und 304/68 mit einer Gesamtgröße von 1.845 m² (siehe Anlage 1).

Aktuell befinden sich hier ein Garagenhof und eine ehemalige Spielplatzfläche (siehe Anlage 2). Die ökologische Wertigkeit der Fläche ist gering. Hier befinden sich ein gesunder Feldahorn und zwei gesunde Hainbuchen, sowie ein stark geschädigter Feldahorn auf einer Fettwiese.

Baurechtlich wird die Fläche nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes »Hinter Burg I und II«, Mayen, welcher rückwirkend am 09.09.1978 Rechtskraft erlangt hat, beurteilt (siehe Anlage 3).

Der Ursprungsbebauungsplan sieht auf der Fläche einen Garagenhof und eine Grünfläche mit Zweckbindung Spielplatz vor.

Ziel der zwölften Änderung des Bebauungsplanes ist die Umwandlung der Grünfläche mit Zweckbindung Spielplatz in ein allgemeines Wohngebiet. Dies entspricht dem Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses vom 20.11.2013, welcher die Umwidmung von Spielplatzflächen zum Inhalt hat (siehe Beschlussvorlage 3620/2013/1).

Als Art der Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Die Dachneigung kann zwischen 22° und 30° Grad betragen und die maximale Gebäudehöhe wird auf 12,5 m festgesetzt. Das Baufenster wird durch eine Baugrenze umschlossen (siehe Anlage 4 - 7).

Als freiwillige Kompensation des ökologischen Eingriffes sieht der Bebauungsplan eine Ersatzpflanzung je angefangene 330 m² vor. Zudem wird die Stadt auf Grundstück Flst.-Nr. 364/8 zwei Ersatzpflanzungen vornehmen (im westlichen Teil, Randlage).

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mayen sieht hier eine Grünfläche mit Zweckbindung Spielplatz und eine Wohnbaufläche vor. Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens nachrichtlich angepasst (siehe Anlage 8).

Finanzielle Auswirkungen:

Der Bebauungsplan wird durch die Stadtverwaltung erstellt. Nach derzeitigem Kenntnisstand kann auf eine artenschutzrechtliche Begutachtung und ein Entwässerungskonzept verzichtet werden. Durch den Verkauf eines Teilbereiches der Fläche können Einnahmen für die Stadt generiert werden. Der Pflegeaufwand für die Grünfläche entfällt. Die Kosten der freiwilligen Kompensationsmaßnahmen werden auf den Grundstücksverkaufspreis aufgeschlagen.

Familienverträglichkeit:

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

keine

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?

keine

Barrierefreiheit:

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

keine

Innovativer Holzbau:

Kann das Bauwerk als innovatives Holzbauwerk errichtet werden:

Ja: Nein:

Der Bebauungsplan trifft keine Aussagen zu dem verwendeten Baumaterial

Anlagen:

1. Geltungsbereich
2. Luftbild (SW)
3. Ausschnitt BPlan »Hinter Burg I und II«
4. Satzung
5. Bebauungsplan
6. Textliche Festsetzungen
7. Begründung
8. Flächennutzungsplan |