

Beschlussvorlage	5336/2018/1 Vorgänger-Vorlage: 5336/2018	Fachbereich 3 Herr Schlich
Bebauungsplan »Die obere Kond«, Mayen-Alzheim - frühzeitige Beteiligung - Verfahren nach § 13 b BauGB - Vergrößerung des Geltungsbereiches		
Beratungsfolge	Stadtrat	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt

1. die Vergrößerung des Geltungsbereiches,
2. das Bebauungsplanverfahren nach § 13 b BauGB,
3. die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB,
4. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB.

<u>Gremium</u>	<u>Ja</u>	<u>Nein</u>	<u>Enthaltung</u>	<u>wie Vorlage</u>	<u>TOP</u>
<u>Stadtrat</u>					

Sachverhalt:

Aufgrund der Beschlüsse des Ortsbeirates Alzheim musste die Beschlussvorlage 5336/2018 ergänzt werden. Der Ortsbeirat Alzheim hat in seiner Sitzung vom 14.11.2018 folgende Punkte beschlossen:

1. die Erweiterung des Gebietes nach Westen durch den Bebauungsplan bzw. alternativ dazu eine spätere Erschließung des dahinter liegenden Areals über den landwirtschaftlichen Weg
2. die Entwässerung der Mulde über das Gebiet hinaus
3. ggf. eine Erhöhung des Walls zur Rückhaltung des Hangwassers
4. eine dunkle Dachgestaltung sowie Ausschluss von glänzenden Dachflächen mit der entsprechenden Passage aus der Dachgestaltungssatzung

Die Verwaltung hat die Prüfwünsche bzw. Änderungswünsche geprüft und das externe Planungsbüro gebeten die notwendigen Änderungen in den Unterlagen des Bebauungsplanes einzuarbeiten.

Zu 1.) Eine Erweiterung des Gebietes über den nördlich angrenzenden Wirtschaftsweg nach Westen ist möglich. Eine optionale Anbindung durch das Neubaugebiet wird aus verkehrstechnischer Sicht (Verkehrsbelastung und -führung) und wirtschaftlichen Gründen (für den Investor) kritisch gesehen.

Zu 2 und 3.) Die Menge des anfallenden Hangwassers und die schadlose Ableitung dieses wird im weiteren Verfahren durch ein Fachgutachten ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Ableitung, Drosselung im Bebauungsplan bzw. im Erschließungsvertrag geregelt.

Zu 4.) Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bzgl. der Dachgestaltung werden analog der Regeln der Dachgestaltungssatzung der Stadt Mayen in den Bebauungsplan mitaufgenommen (siehe S. 8 textliche Festsetzungen): *Bei Dächern mit einer Dachneigung von mehr als 22° sind ausschließlich Schiefer oder Ziegeldachpfannen, u. ä. in dunkelgrauer bis schwarzer sowie dunkelbrauner Farbe (= RAL Nr. 7011, 7015, 7016, 7021, 9004, 9005, 9011, 9017 und 8019, 8022) zulässig.*

Hinweis: Bei den der Beschlussvorlage beiliegenden Anlagen sind die oben beschriebenen Änderungen bereits eingearbeitet.

Der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren »Die obere Kond«, Mayen-Alzheim wurde durch den Stadtrat der Stadt Mayen am 27.09.2017 gefasst (siehe Beschlussvorlage 4896/2017).

Aktuell befinden sich auf dem 14.500 m²großen Areal landwirtschaftliche Flächen.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens »Die obere Kond«, Mayen-Alzheim ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit ca. 24 Grundstücken a 500 m².

Als Art der Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dieses wird über die Monrealer Straße erschlossen. Die GRZ wird mit 0,3, die GFZ mit 0,6 und zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die maximale Firsthöhe 10,0 m im südlichen Plangebiet und 9,0 m im nördlichen Plangebiet festgesetzt. Es wird eine offene Bauweise und Einzel- und Doppelhäuser für die Fläche festgelegt. Im Nordosten und Südosten des Plangebietes sind geneigte Dächer mit 22° - 40° zulässig. Im Nordwesten und Südwesten sind zusätzlich Flachdächer zulässig. Die Hauptbaukörper werden durch linienhafte Baufensterbänder (Baugrenzen) festgelegt. Die Höhenentwicklung in dem geplanten Baugebiet entspricht in etwa dem Bestand (siehe Anlage 1 – 3).

Das Verfahren wird nach § 13 b BauGB durchgeführt.

Für die spätere Offenlage ist durch den externen Entwickler ein Entwässerungskonzept vorzulegen und in den Bebauungsplan einzuarbeiten. |

Finanzielle Auswirkungen:

Die Überplanung und Erschließung der Fläche werden durch einen externen Entwickler durchgeführt.

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:

Sofern es sich um ein Bauwerk handelt: Kann das Bauwerk als innovatives Holzbauwerk errichtet werden:

Ja:

Nein:

Entfällt:



Anlagen:

1. Bebauungsplan
2. Textliche Festsetzungen
3. Begründung