

Beschlussvorlage	5676/2019	Fachbereich 3 Herr Schlich
Bebauungsplan »Hinter Burg IVa«, Mayen - Aufstellungsbeschluss - Verfahren nach § 13 b BauGB		
Beratungsfolge	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Digitales Haupt- und Finanzausschuss Stadtrat	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes »Hinter Burg IVa«, Mayen gem. § 2 Abs. 1 BauGB und
2. den Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) durchzuführen. |

<u>Gremium</u>	<u>Ja</u>	<u>Nein</u>	<u>Enthaltung</u>	<u>wie Vorlage</u>	<u>TOP</u>
<u>Ausschuss für Stadtentwicklung,</u>					
<u>Wirtschaft und Digitales</u>					
<u>Haupt- und Finanzausschuss</u>					
<u>Stadtrat</u>					

Sachverhalt:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes »Hinter Burg IVa«, Mayen umfasst die Grundstücke Flur 13 Flst.-Nrn.: 82/1, 83/4, 83/5, 220/30, 30/10, 30/11, 30/8, 30/9 auf Flur 13 mit einer Gesamtgröße von ca. 11.000 m² (siehe Anlage 1).

Aktuell befinden sich hier landwirtschaftlich genutzte Fläche, eine baumbestandene Brache und ungeplante Bebauung (siehe Anlage 2).

Ziel der Entwicklung eines Wohngebietes mit bis zu 16 Grundstücken a 500 m².

Im Juli/August 2019 wurden die Grundstückseigentümer angeschrieben und ihre Verkaufsbereitschaft abgefragt. Ein Teil der Eigentümer zeigt Verkaufsbereitschaft und die Stadt prüft derzeit die Kaufkonditionen.

Sollte der Großteil der Flächen des Geltungsbereichs nicht städtisches Eigentum werden, wird das Planverfahren eingestellt und die Flächen verbleiben baurechtlich im Außenbereich. Dies ist darin begründet, dass die Stadt zum einen in Eigenleistung eine hohe Wertsteigerung der Grundstücke schafft und zum anderen, dass die Eigentümer oftmals nach der Planaufstellung die Grundstücke aus unterschiedlichen Gründen nicht an Bauwillige veräußert. Die Stadt als Eigentümerin kann hingegen die Grundstücke unter sozialen Gesichtspunkten vermarkten und im Kaufvertrag Bauverpflichtungen einfordern.

Es ist zu berücksichtigen, dass das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB für den Satzungsbeschluss von Bebauungsplänen bis 31.12.2021 läuft und eine gewisse Dringlichkeit gegeben ist (siehe Anlage 3).

Bei einer Aufstellung des Bebauungsplanes ab 01.01.2020 ist ein zweistufiges Regelverfahren zu erstellen. Bei einem Regelverfahren sind größere Kosten und eine längere Verfahrensdauer zu erwarten.

Falls die Eigentümer bestimmter Grundstücke im Bebauungsplangebiet nicht verkaufsbereit sind, kann der Geltungsbereich entsprechend angepasst werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Mayen sieht auf der Fläche im nördlichen Bereich Wohnbauflächen und im südlichen Bereich gemischte Bauflächen vor. Aufgrund des geringen Flächenbedarfes aus der gesamten umliegenden gemischten Baufläche wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und kann nachrichtlich nach Abschluss des Verfahrens angepasst werden (Anlage 4).

Finanzielle Auswirkungen:

Die Liegenschaften der Stadt Mayen versuchen ins Eigentum der überwiegenden Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu kommen. Die Kosten für den Erwerb dieser Flächen ist unbekannt. Sollte der Erwerb erfolgen wird der Bebauungsplan durch die Stadtplanung der Stadt Mayen mit eigenem Personal erstellt. Hinzu kämen Kosten für die Erstellung einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung, ggf. einer Geoprospektion und eines Bodengutachtens (Versickerung, Baugrund). Die Kosten für die externen Gutachten wird mit ca. 6.000 EUR angenommen.

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

Innovativer Holzbau:

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

Ja:

Nein:

Entfällt:

Anlagen:

1. Lageplan
2. Satellitenbild
3. § 13 b BauGB
4. Ausschnitt FNP