

Beschlussvorlage	5781/2019	Fachbereich 3 Herr Schlich
Bebauungsplan »Im Vogelsang« (10. Änderung), Mayen - Unterrichtung - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange		
Beratungsfolge	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Digitales Haupt- und Finanzausschuss Stadtrat	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt

1. die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB,
2. 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>Ausschuss für Stadtentwicklung,</u>					
<u>Wirtschaft und Digitales</u>					
<u>Haupt- und Finanzausschuss</u>					
<u>Stadtrat</u>					

Sachverhalt:

Der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren »Im Vogelsang« (10. Änderung), Mayen wurde durch den Stadtrat am 06.12.2018 gefasst (siehe Beschlussvorlage 5341/2018).

Aktuell befindet sich auf der ca. 34.000 m² großen Fläche im Westen Wohnhäuser und im nördlichen und östlichen Teil zwei steinverarbeitende Betriebe (siehe Beschlussvorlage 5341/2018 Anlage 1).

Ziel der zehnten Änderung des Bebauungsplanes »Im Vogelsang« (10. Änderung), Mayen ist die Entwicklung eines Wohngebietes auf der gesamten Fläche. Als Art der Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dieses wird im Norden wie auch im Süden durch den Kottenheimer Weg erschlossen. Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Maßgabe des § 17 Abs. 1 BauNVO mit 0,4 angesetzt. Dieses Maß ist für eine Stadtrandbebauung von Mayen sinnvoll (Innenverdichtung). Die Geschossflächenzahl wird mit 1,2 entlang des Kottenheimer Weges und mit 0,8 in den rückwertigen Bereichen des Kottenheimer Weges festgesetzt. Die Geschossflächenzahl erlaubt somit eine Bebauung mit drei Vollgeschossen am Kottenheimer Weg und mit zwei Vollgeschossen im rückwertigen Bereich. Es werden zwingend zwei Vollgeschosse angesetzt, um eine höhere Verdichtung und einen schonenden Umgang mit Grund und Boden zu erreichen. Bungalowbauten sind somit in dem Gebiet nicht zulässig. Sobald die Straßenplanung der Leistungsphasen 1 und 2 abgeschlossen ist, werden in dem Bebauungsplan zudem maximale Firsthöhen festgesetzt. Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt: Einzelhäuser bis zu 13 m, Doppelhäuser bis zu 22 m und Hausgruppen bis zu 32 m Fassadenbreite. Hierdurch werden

überdimensionierte Baukörper im Planbereich verhindert. Im gesamten Gebiet wird eine Dachneigung von 22° bis 40° festgesetzt. Als Dachformen sind im Regelfall nur Satteldächer zulässig. Im südlichen Baufenster entlang der Bahnlinie sind zudem auch Walmdächer zulässig. In den rückwertigen Bereichen des Bebauungsplanes, welche vom Kottenheimer Weg nicht einsehbar sind, können auch Gebäude mit Flachdächern errichtet werden. Die Hauptbaukörper werden durch linienhafte Baufenster mit maximalen Tiefen von 14 m festgelegt. Der Investor will die Häuser mit Hilfe von kleinen Blockheizkraftwerken mit Wärme versorgen, hierzu dient im nördlichen und südlichen Bereich jeweils eine Fläche mit der Zweckbindung Heizzentrale. Zudem werden im nördlichen und südlichen Bereich jeweils öffentliche Stellplätze für den Besucherverkehr angelegt. Für die Kinder innerhalb des Geltungsbereiches wird im südlichen Bereich eine 1.000 m² große Fläche als Kinderspielplatz entwickelt (siehe Anlage 2 bis 6).

Das Verfahren wird nach § 13 a BauGB festgelegt. Da auf der Fläche eine streng geschützte Art gefunden wurde, wird in enger Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde eine CEF-Maßnahme oder Ähnliches entwickelt um dem Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG abzuweichen (Umsiedelung der Art und Schaffung eines neuen unbesiedelten Habitatsraumes).

Der Investor in Verbindung mit dem beauftragten Planungsbüro wird im weiteren Verfahren eine Artenschutzuntersuchung mit Maßnahmen zum Schutz der betroffenen Arten, eine Entwässerungskonzeption, ein Altlastengutachten, ggf. eine geophysikalische Prospektion und ein Versickerungs- und Standsicherheitsgutachten erstellen lassen.]

Finanzielle Auswirkungen:

Die Überplanung und Erschließung der Fläche werden durch einen externen Entwickler durchgeführt. Die öffentlichen Planstraßen in dem Bereich werden kostenfrei in das städtische Eigentum übergehen, die Stadt übernimmt dafür die langfristigen Instandhaltungskosten.

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:

Welche Auswirkungen ergeben sich aus dem verfolgten Vorhaben für das Klima?:

Inwieweit wurden Klima- und Artenschutzaspekte berücksichtigt? Wurde beispielsweise bei Baumaßnahmen bzw. Renovierungsmaßnahmen die Möglichkeit von Solarthermie- und Photovoltaik-Anlagen geprüft? Wurde die CO2-Bilanz von zu beschaffenden Produkten geprüft / verglichen?

Eine Artenschutzvorprüfung wurde durchgeführt und eine gefährdete Art wurde gefunden. Es werden Maßnahmen geplant, welche zur Umsiedlung der Art und Schaffung eines neuen Habitats für diese führen sollen. Durch die Festsetzung der zwingenden zwei Vollgeschossen wird schonend mit Grund und Boden umgegangen. Zufahrten und Stellplätze werden wasserdurchlässig angelegt. Garagen und Carports sollen begrünt werden. Es werden in den Randbereichen des Bebauungsplanes Pflanzstreifen angelegt. |

Anlagen:

1. Satzung
2. Bebauungsplan
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung
5. Schallschutztechnisches Gutachten
6. Artenschutzuntersuchung |