

Beschlussvorlage	5779/2019/1 Vorgänger-Vorlage: 5779/2019	Fachbereich 3 Herr Schlich
Bebauungsplan »Im Scheid«, Mayen-Kürrenberg - öffentliche Auslegung - Trägerbeteiligung - Änderung Firsthöhe - Änderung Geschossflächenzahl		
Beratungsfolge	Stadtrat	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt

1. die Verringerung der maximalen Firsthöhe von 9,00 m auf 8,40 m,
2. die Verringerung der Geschossflächenzahl von 0,6 auf 0,45,
3. die Verkleinerung des Geltungsbereiches,
4. die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB,
5. die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB. |

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

Sachverhalt:

Der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren »Im Scheid«, Mayen-Kürrenberg wurde durch den Stadtrat am 06.12.2017 gefasst (siehe Beschlussvorlage 4955/2017).

Am 20.06.2018 wurde die frühzeitige Beteiligung, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden, das Verfahren nach § 13 b BauGB und die Erweiterung des Geltungsbereiches durch den Stadtrat beschlossen (siehe Beschlussvorlage 5151/2018/1).

Der Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 11.07.2018 bis zum 25.07.2018 bei der Stadtverwaltung öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 03.07.2018 im „Blick aktuell“. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 27.06.2018. Parallel hierzu waren die Unterlagen auf der Internetseite der Stadt einsehbar.

Im Dezember 2018 hat sich der Investor von seinem ursprünglichen Planungsbüro getrennt und lässt die Planungen seit April 2019 durch ein anderes Büro weiterführen.

Insgesamt sind in dem Beteiligungsverfahren 20 Stellungnahmen eingegangen (siehe Anlage 1). Die planungsrelevanten Hinweise und Anregungen wurden in den Bebauungsplan für die Offenlage eingearbeitet:

- eine Geoprospektion wurde erstellt
- eine Artenschutzvorprüfung wurde erstellt
- ein Entwässerungskonzept wurde erstellt

Weitere Änderungen sind die Anlage eines Versickerungsbeckens und die Verkleinerung der

Baufenster. Sowie eine geringfügige Verkleinerung des Geltungsbereiches im Nordöstlichen Bereich.

Der Ortsbeirat hat sich in seinen Sitzungen am 19.09.2018 (siehe Sitzungsvorlage 5277/2019) und am 12.11.2019 für eine Reduzierung der maximalen Firsthöhe und eine Reduzierung der Geschossflächenzahl auf 0,45 ausgesprochen. Städtebaulich werden diese Maßnahmen mit den westlich angrenzenden Bestandsgebäuden begründet. Dass diese Gebäude baurechtlich Höhen bis zu 14,10 m erreichen könnten ist dem OBR Kürrenberg bei seiner Entscheidung bekannt gewesen (siehe Anlage 9).

Aus städtebaulicher Sicht können die Beschlussänderungen mitgetragen werden mit dem Hinweis, dass die Errichtung von standardisierten Wohngebäuden (Musterhäuser), insbesondere im Preissegment für Familien mit Kindern, in dem 12 % steilen Hang deutlich erschwert, aber nicht verhindert wird. Das Bauen wird insgesamt teurer und somit die Fläche für potentielle Käufer uninteressanter.

Der Investor prüft daher derzeit, ob sich die Vermarktbarkeit der Grundstücke derzeit in dem Maße verschlechtert, dass eine Entwicklung der Fläche wirtschaftlich nicht mehr tragfähig ist.

Die Unterlagen der Offenlage werden dem Beschluss entsprechend für die Offenlage angepasst. Punkt 1.2 Abs. 3 Zahl der Vollgeschosse in den textlichen Festsetzungen wird allgemeinverständlicher formuliert: *Das unterste Geschoss muss zwingend das zweite Vollgeschoss sein.* Der Bebauungsplan, die textlichen Festsetzungen, die Begründung, die Artenschutz-Potential-Abschätzung, das Hydrogeologische Gutachten und die Berechnung der Dimensionierung des Versickerungsbeckens befinden sich in den Anlagen 2 bis 8 dieser Sitzungsvorlage.

Finanzielle Auswirkungen:

Das Bebauungsplanverfahren wird durch den Eigentümer der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes finanziert. Die Unterlagen werden durch ein externes Planungsbüro erstellt.

Nach Abschluss des Verfahrens wird das Versickerungsbecken kostenfrei in das Eigentum der Stadt übergehen. Diese wird im Gegenzug die langfristigen Kosten der Pflege des Versickerungsbeckens übernehmen.

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 hat festgestellt, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht tangiert werden. Schotter-/reine Steingärten wurden ausgeschlossen, Carport/Garagen sind zu begrünen. Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Form auszugestalten. Pflanzmaßnahmen wurden festgeschrieben. Die GRZ wurde reduziert. Die Neubauten müssen den Vorgaben der EnEV entsprechen. |

Anlagen:

1. Eingegangene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung
2. Satzung
3. Bebauungsplan
4. Textliche Festsetzungen
5. Begründung
6. Artenschutz-Potential-Analyse
7. Hydrologisches Gutachten
8. Berechnung Versickerungsbecken
9. Vorlage 5277/2018