

| | | |
|---|------------------|--------------------------------------|
| Beschlussvorlage | 5822/2019 | Fachbereich 3 Herr Schlich |
| Bebauungsplan »Talstraße II«, Mayen-Hausen - Aufstellung - Verfahren nach § 13 b BauGB | | |
| Beratungsfolge | Stadtrat | |

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes »Talstraße II«, Mayen-Hausen gem. § 2 Abs. 1 BauGB,
2. den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB durchzuführen.]

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

Sachverhalt:

Der OBR Hausen hat in seiner Sitzung am 21.11.2019 gegenüber dem Stadtrat eine Empfehlung ausgesprochen, dass ein Aufstellungsbeschluss für ein Bebauungsplanverfahren mit der Gebietstypik eines Wohngebietes für den Bereich Hausen-Betzing im Verfahren nach § 13 b BauGB beschlossen werden soll.

Der konkrete Empfehlung lautet folgendermaßen: Der Ortsbeirat Hausen beantragt für die nächsten Stadtratssitzungen im Dezember 2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan – Talstraße – mit dem Verfahren § 13 b BauGB vereinfachtes Verfahren. Die Abgrenzung des Bebauungsplanes ist mit dem Ortsvorsteher abzusprechen.

Am 22.11.2019 wurde zwischen dem Ortsvorsteher von Hausen und der Planungsabteilung der Geltungsbereich abgestimmt und der Bebauungsplan auf zwei Bebauungspläne aufgeteilt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes »Talstraße II«, Mayen-Hausen umfasst folgende Flurstücke 143/3, 144/3, 147/1, 54, 323/52, 322/51, 51/1, 50/5, 50/3, 49, 146/11, 42/1, 42/2, 48/7, 48/9, 48/11, 46/3, 46/5, 45/2, 44/3, tlw. 38/14, tlw. 38/22, 38/15, tlw. 38/16, tlw. 26/5, 50/6, 50/4, 48/8, 48/10, 48/12, 46/4, 46/6, 45/3 und 44/4 auf Flur 6 auf der Gemarkung Betzing mit einer Gesamtfläche von ca. 37.400 m² (die zulässige GRZ wird so angepasst das die Vorgaben nach § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB und § 19 Abs. 2 BauNVO eingehalten werden (GRZ weniger 0,25) (siehe Anlage 1). Eine Verkleinerung des Geltungsbereiches im weiteren Verfahren ist möglich.

Aktuell befinden sich hier landwirtschaftliche Flächen (siehe Anlage 2).

Baurechtlich wird der wesentliche Teil der Fläche nach § 35 BauGB (Außenbereich) beurteilt. Südlich angrenzend an der Talstraße/Auf dem Weingarten wird die vorhandene Bebauung nach § 34 BauGB (Innenbereich) beurteilt.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Schaffung von Wohnbauflächen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mayen sieht hier Streuobst mit Flächen mit Anteilen an Hecken, extensivem Grünland und Feldrainen vor. Eine nachrichtliche Änderung des Flächennutzungsplanes ist im Nachgang zum Bebauungsplan notwendig (siehe Anlage 3).

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt werden, da die Bedingungen nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 b BauGB erfüllt werden. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich. Im Zuge des Verfahrens wird eine Artenschutzvorprüfung durchgeführt um zu prüfen, ob die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eingehalten werden.

Hinweis: Das Verfahren nach § 13 b BauGB kann entsprechend § 13 b Satz 2 BauGB derzeit nur bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden.]

Finanzielle Auswirkungen:

Die finanziellen Auswirkungen sind unbekannt.

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 wird durchgeführt um die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen. Es wird ein Passus bzgl. Stein- und Schottergärten in den bauordnungsrechtlichen Teil des Bebauungsplanes mitaufgenommen. Es wird in der textlichen Festsetzung eine extensive Dachbegrünung von Garagen und Carports festgesetzt. Weitere Festsetzungen in Bezug auf Klima und Natur sind im weiteren Verfahren wahrscheinlich.]

Anlagen:

1. Lageplan
2. Luftbild
3. Flächennutzungsplan