

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>6008/2020/1</b> Vorgänger-Vorlage: 6008/2020	<b>Fachbereich 3</b> Herr Schlich
<b>Bebauungsplan »Oberes Nettetal I« (1. Änderung), Mayen</b> - <b>Aufstellung</b> - <b>frühzeitige Beteiligung</b> - <b>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Stadtrat</b>	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Stadtrat beschließt

1. die Aufstellung des Bebauungsplans »Oberes Nettetal I« (1. Änderung), Mayen,
2. den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchzuführen,
3. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB,
4. die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

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

**Sachverhalt:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans »Oberes Nettetal I«, Mayen besteht aus den Flurstücken Nr.:163/14, 164/12, 163/9, 162/30, 163/15 und 164/11 auf Flur 20 in der Gemarkung Mayen. Die Gesamtfläche beträgt ca. 9.000 m².

Aktuell befindet sich auf der Fläche der Schützenplatz, eine Minigolfanlage, eine Grünfläche und das Gebäude Schützenhof.

Baurechtlich wird die Fläche nach dem Bebauungsplan »Oberes Nettetal I«, Mayen mit Rechtskraft vom 24.09.1981 (rückwirkend) und vom 11.05.1996 beurteilt. Inhaltlich regelt der Bebauungsplan ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel, Verkehrsflächen, eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Minigolf, eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage und Baumpflanzungen.

Ziel der ersten Änderung des Bebauungsplanes »Oberes Nettetal I«, Mayen ist die Möglichkeit auf der Fläche ein Hotel realisieren zu können, welches Kapazitäten von über 100 Betten aufweisen kann.

Daher werden zum Ursprungsplan folgende wesentliche Änderungen durchgeführt (siehe Anlage 1 bis 4):

- Überplanung der Fläche mit einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel und Gastronomie
- Vergrößerung des Baufensters
- randliche Eingrünung im nördlichen und westlichen Teil
- Eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich für den Kunstrasenplatz
- Erhaltung von Bäumen
- Ein neuer unterer Bezugspunkt für das Höhenmaß und ein Höhenmaß von 12,5 m
- Eine GRZ von 0,6, entsprechend der heutigen Versiegelung
- Eine GFZ von 1,8 zur Errichtung von bis zu drei Vollgeschossen
- Eine Mindestgeschosshöhe von II Vollgeschossen und maximal III Vollgeschossen
- Eine abweichende Bauweise zwischen 50 und 80 m
- Dezidierte Regelungen zu den anzulegenden Stellplätzen
- Dächer mit einer Dachneigung zwischen 2° und 40° sind möglich

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mayen sieht auf der Fläche Grünfläche vor. Der Flächennutzungsplan wird nachrichtlich nach dem Bauleitplanverfahren entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nachrichtlich angepasst.

Derzeit ist vorgesehen, trotz des Verfahrens nach § 13 a BauGB eine separate frühzeitige Beteiligung und eine separate öffentliche Auslegung durchzuführen. Zudem ist noch eine artenschutzrechtliche Vorprüfung für die Fläche durchzuführen.

Für den Stadtrat wurde diese Referenzvorlage erstellt. Sie enthält abweichend zur Ursprungsbeschlussvorlage:

- Eintragung der Leitungsrechte im zeichnerischen Teil
- bei Textfestsetzung 2.2.2 wurden Überschreitungen der Gesamthöhe durch technische Anlagen auf maximal 15 % der Gesamtdachfläche der Hauptbaugebäudekörper begrenzt
- bei den Stellplätzen wurde die Anzahl für Stellplätze für eine Minigolfanlage ergänzt
- die Begründung wurde der Beschlussvorlage hinzugefügt
- um Papier zu sparen wurden die Anlagen 1-3 und 7 der Ursprungsbeschlussvorlage entfernt (Lageplan, Luftbild, Ursprungsbebauungsplan, Flächennutzungsplan)

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Das Planverfahren wird durch die Verwaltung erstellt. Es ist eine Artenschutzvorprüfung zu erstellen. Die Kosten für das Bauleitplanverfahren und das Gutachten werden dem privaten Investor in Rechnung gestellt.

### **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?

Die GRZ wird auf 0,6 beschränkt und bildet den derzeitigen Versiegelungsgrad ab. Eine Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht möglich. Stellplätze sind bei Neuanlage mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen zu befestigen. Garagendächer sind zu begrünen, Dächer von Hauptgebäuden bis zu einer Dachneigung 10° sind zu begrünen. Die vorhandenen schützenswerten Bäume werden durch den Bebauungsplan gesichert und bei einem Abgang ausreichend kompensiert.

**Anlagen:**

1. Satzung
2. Bebauungsplan
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung