

Beschlussvorlage	6489/2021	Fachbereich 3 Herr Seiler
Bebauungsplan »Hinter Burg III - West« (1. Änderung), Mayen - Aufstellung -beschleunigtes Verfahren - Beteiligung der Öffentlichkeit - Beteiligung der Behörden		
Beratungsfolge	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Digitales Haupt- und Finanzausschuss Stadtrat	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt

1. die Aufstellung des Bebauungsplans »Hinter Burg III West« (1. Änderung), Mayen gem. § 2 Abs. 1 BauGB,
2. den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchzuführen,
3. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB und
4. die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 4 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 Geltungsbereich des Bebauungsplans »Hinter Burg III – West« (1. Änderung), Mayen besteht aus den Flurstücken Nr. 358/2, 364/8, 365/2 und tlw. 1565/3 auf Flur 11 in der Gemarkung Mayen. Die Gesamtfläche beträgt ca. 2.900 m². Aktuell befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie eine Grünfläche in diesem Bereich. Zudem durchquert ein Abwasserkanal die Fläche (siehe Anlage 1).

Baurechtlich wird die Fläche nach dem Bebauungsplan »Hinter Burg III – West« (1. Änderung), mit Rechtskraft vom 26.06.1987 beurteilt. Inhaltlich regelt der Bebauungsplan, an dieser Stelle, eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung »Parkanlage« (siehe Anlage 2).

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes »Hinter Burg III – West«, Mayen ist die Schaffung von vier Parzellen mit Einzelhausbebauung.

Daher werden zum Ursprungsbebauungsplan folgende wesentliche Änderungen durchgeführt (siehe Anlage 3 bis 6):

- Überplanung der Fläche mit einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO und privaten Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB),
- Schaffung eines durchgezogenen Baufensters mit einer Tiefe von max. 13,0 m, Schaffung von Flächen für Garagen und Stellplätzen an den Rändern des Baufensters,
- zwingend zwei geschossige Bauweise, Bebauung nur Einzelhäuser,
- erhöhte GRZ von max. 0,5, keine Ausnahmen nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 Satz 2 BauNVO (GRZ II), GR für das Hauptgebäude von max. 120 m², GF für das Hauptgebäude von max. 200 m², maximale Gebäudehöhe von max. 10,00 m, abweichende Bauweise mit maximaler 12,00 m Fassadenbreite, Dachneigung zwischen 22° bis 40°,
- maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude,
- Definition von Böschungen und Terrassierungen,
- Leitungsrecht zugunsten der Stadt Mayen bzgl. eines Abwasserkanales, der Kanal wird in eine Randlage verlegt und eine
- straßenbegleitende Hauptfirstrichtung.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mayen sieht auf der Fläche Wohnbaufläche vor. Dementsprechend wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Parallel zur frühzeitigen Beteiligung wird eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durch die Stadtplanung beauftragt, der AWB prüft die Kosten der Verlegung des Abwasserkanals, der Tiefbau und der AWB prüfen die Zuständigkeit für den vorhandenen Kanal in der Albert-Schweitzer-Straße und lassen die hydraulischen Restkapazitäten berechnen.

Hinweis: Ein direktes Einleiten des Dachflächenwassers in das vorhandene Regenrückhaltebecken ist, aufgrund mangelnder Kapazitäten, nicht möglich.

Des Weiteren müssen die Liegenschaften der Parzellen, welche sich noch nicht im städtischen Eigentum befinden, noch erworben werden. Es ist vorgesehen den Bebauungsplan erst zur Rechtskraft zu bringen, wenn alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches sich im städtischen Eigentum befinden.

Nach der frühzeitigen Beteiligung und der ersten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von 14 Tagen/30 Tagen wird der Bebauungsplan entsprechend der eingegangenen Stellungnahmen angepasst und kann voraussichtlich in der Dezembersitzung 2021 für die Offenlage und zweite Behördenbeteiligung beschlossen werden. Der Satzungsbeschluss kann dementsprechend in der Frühjahr-/Sommersitzung 2022 gefasst werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Das Planverfahren wird durch die Verwaltung erstellt. Es ist eine Artenschutzvorprüfung zu erstellen. Die Kosten werden für das Gutachten auf ca. 2.500 EUR geschätzt. Es sind ausreichend Mittel auf dem Produktsachkonto 5111100-56255000 vorhanden.

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?

Wie in jedem Bebauungsplanverfahren wurden gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 7 a – j BauGB die Klima- und Artenschutzaspekte berücksichtigt. Bebauungspläne werden u.a. immer in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Klimamanager erstellt.

Folgende konkrete Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt:

Die GRZ wird auf 0,5 beschränkt, eine Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht möglich. Stellplätze sind bei Neuanlage mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen (z.B. Drän- oder Rasenpflaster, Schotterrassen, großfugige Pflasterarten, etc.) zu befestigen. Dächer von Garagen und Carports sind extensiv mit einer Substrattiefe von 0,1 m zu begrünen. Je Baugrundstück ist im Mindesten ein mittelkroniger Baum gem. Pflanzliste (Teil D) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die in der Planungsurkunde dargestellte Fläche zum Anpflanzen, von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit den in der Anlage Pflanzliste dargestellten Bäumen zu bepflanzen. Je angefangene 50 m² ist ein mittelkroniger Baum zu pflanzen. Die restliche Fläche ist mit einer Rasenmischung RSM 8.1 einzusäen und maximal zweimal jährlich zu mähen. Im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ist die Anpflanzung von Bäumen nicht zulässig, es darf hier nur Rasen RSM 8.1 eingesät werden.

Anlagen:

1. Lageplan/Luftbild
2. Ursprungsbebauungsplan
3. Satzung
4. Bebauungsplan
5. Textliche Festsetzungen
6. Begründung