

Beschlussvorlage	6532/2021	Fachbereich 3 Herr Seiler
Bebauungsplan »Im Vogelsang« (10. Änderung), Mayen - Offenlage - Trägerbeteiligung		
Beratungsfolge	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Digitales Haupt- und Finanzausschuss Stadtrat	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt

1. die Abwägung der Verwaltung zur frühzeitigen Beteiligung zur Kenntnis zu nehmen und zu beschließen,
2. die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB,
3. die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

<u>Gremium</u>	<u>Ja</u>	<u>Nein</u>	<u>Enthaltung</u>	<u>wie Vorlage</u>	<u>TOP</u>
<u>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Digitales Haupt- und Finanzausschuss Stadtrat</u>					

Sachverhalt:

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens »Im Vogelsang« (10. Änderung), Mayen erfolgte durch den Stadtratsbeschluss vom 06.12.2018 (siehe Beschlussvorlage 5341/2018). Am 04.12.2019 hat der Stadtrat die frühzeitige Beteiligung des Bebauungsplanes beschlossen (siehe Beschlussvorlage 5781/2019).

Im Laufe der Jahre 2020/21 verlor der ursprüngliche Investor und Bauträger das Interesse an der Fläche – dementsprechend schleppend lief das Verfahren.

Seit April/Mai 2021 ist der Verwaltung bekannt, dass sich die Eigentümer auf einen neuen Entwickler für den nördlichen Teil der Fläche einigen konnten. Es ist nun vorgesehen, dass die Fläche nördlich des Kottenheimer Weges im Gesamten einer deutschlandweit bekannten Entwicklungsgesellschaft verkauft und von dieser bebaut wird. Die Verwaltung geht aufgrund der Referenzen der Entwicklungsgesellschaft davon aus, dass diese die Fläche nach Rechtskraft des Bebauungsplans zügig bebauen kann. Dies ist zusätzlich durch die Verwaltung mittels städtebaulichen Vertrags vor Rechtskraft des Bebauungsplans zu regeln.

Des Weiteren sind in einem städtebaulichen Vertrag die Kosten für die Entwicklung des neuen Spielplatzes zu regeln. Der ältere Spielplatz in einem nahegelegenen Baugebiet, kann nach Realisierung des neuen Spielplatzes mittels Bebauungsplanverfahren zu einer Wohnbaufläche entwickelt werden.

Aufgrund der geplanten Haustypen und der Bauweise ist davon auszugehen, dass insbesondere Familien mit einem geringeren bis durchschnittlichen Haushaltseinkommen, welche bei klassischen Baugebieten (Kauf Grundstück 400 m² - 500 m² und Bau eines Eigenheims) von der finanziellen Seite nicht mit besserverdienenden mithalten können, hier Teileigentum erwerben können.

Grundsätzlich sieht der Projektierer vor, die nördliche Teilfläche mittels eines Bauantrages im gesamten zu bebauen und anschließend Teileigentum an Private zu verkaufen. Nach Abschluss des Verfahrens gibt es somit eine oder zwei neue Flurstücke, welche allen im Gebiet lebenden gemeinsam gehören. Alle Gebäude werden nach der Realisierung durch ein Blockheizkraftwerk beheizt.

Mit Aussicht auf Rechtskraft des Bebauungsplans wird die Verwaltung das Baugenehmigungsverfahren mit der Entwicklungsgesellschaft frühzeitig abstimmen um die Bearbeitungszeit der Baugenehmigung zu reduzieren.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die erste Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgten vom 21.01.2020 bis zum 04.02.2020. Insgesamt gingen in diesem Zeitraum 22 Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange ein. Von Bürgerinnen und Bürgern ging eine Stellungnahme ein. Die Anregungen und Hinweise der eingebrachten Stellungnahmen wurden in den aktuellen Bebauungsplan und die dazugehörigen Dokumente eingearbeitet. (siehe Anlagen 1).

Folgende relevanten Änderungen wurden im Wesentlichen im nördlichen Teilbereich durchgeführt:

1. die Verkehrsfläche im nördlichen Teilbereich wurde von öffentlicher Verkehrsfläche zu privater Verkehrsfläche,
2. die Baufenster wurden entsprechend der Vorgaben des Investors verändert und vergrößert,
3. der Fußweg wurde im nördlichen Bereich in seiner Breite reduziert,
4. es wurde ein zusätzlicher Müllsammelplatz eingerichtet.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Der nächste Verfahrensschritt ist die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Sollten in diesem Verfahrensschritt keine relevanten Stellungnahmen eingehen, kann der Bebauungsplan im Sitzungslauf 03/2022 durch den Stadtrat als Satzung beschlossen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine, ein Investor übernimmt die Kosten des Verfahrens.

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.

Die konkreten Maßnahmen sind in den umweltrelevanten Anlagen zu dieser Beschlussvorlage nachzulesen.

Anlagen:

1. Abwägungssynopse
2. Satzung
3. Bebauungsplan
4. Textliche Festsetzungen
5. Begründung inkl. Umweltbericht, Artenschutz und Schnitte