

Beschlussvorlage	7153/2023	Fachbereich 3 Herr Seiler
Bebauungsplan »In der vorderen Kond« (5. Änderung), Mayen-Hausen - Aufstellung - Unterrichtung - Offenlage		
Beratungsfolge	Ortsbeirat Hausen Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Digitales Haupt- und Finanzausschuss Stadtrat	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt

1. die Aufstellung des Bebauungsplans »In der vorderen Kond« (5. Änderung), Mayen-Hausen gem. § 2 Abs. 1 BauGB,
2. das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchzuführen,
3. die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB,
4. die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB,
5. die Beteiligung der Behörden und sonstigen 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>Ortsbeirat Hausen</u>					
<u>Ausschuss für Stadtentwicklung,</u>					
<u>Wirtschaft und Digitales</u>					
<u>Haupt- und Finanzausschuss</u>					
<u>Stadtrat</u>					

Sachverhalt:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans »In der vorderen Kond« (5. Änderung), Mayen-Hausen besteht aus dem Flurstück-Nr. tlw. 85/223 auf Flur 5 in der Gemarkung Hausen. Die Gesamtfläche beträgt 4.256 m².

Aktuell befinden sich im vorgenannten Bereich eine Grünfläche (siehe Anlage 4 – Begründung Kap. 1).

Baurechtlich beurteilt sich die Fläche gem. Bebauungsplan »In der vorderen Kond« (3.

Änderung), Mayen-Hausen. Dieser sieht auf der Fläche Grünfläche vor. Die wesentlichen Inhalte sind in Anlage 4 - Begründung Kap. 2.4 dargestellt.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es die baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Einrichtung für betreutes Wohnen und andere gesundheitliche Nutzungen zu schaffen.

Die Bebauungsplanaufstellung sieht die Ausweisung eines Sondergebietes »Betreutes Wohnen und Gesundheit« vor (siehe Anlage 2 – 4).

Folgende konkrete Änderungen wurden im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan durchgeführt:

Zeichnerischer Teil (Anlage 2)

- die Gebietsart wurde von Grünfläche in Sondergebiet »Betreutes Wohnen und Gesundheit« geändert, dies erlaubt die Errichtung eines Gebäudes für betreutes Wohnen,
- ein Teil der Grünfläche (655 m²) im Kreuzungspunkt des Mosellaplatzes und der St.-Sylvester Straße wird erhalten und durch den Bebauungsplan geschützt
- es wird ein Baufenster dargestellt, die Dimensionierung ermöglicht eine große Flexibilität,
- die Grundflächenzahl wird analog zu einem Urbanen Gebiet auf 0,8 festgesetzt,
- die GFZ entspricht ebenfalls den Werten eines MU,
- es werden nun zwingend zwei und maximal drei Vollgeschosse festgesetzt,
- im Bereich der St.-Sylvester Straße wird ein Rücksprung des dritten Vollgeschosses um 1,00 m festgeschrieben.

Textliche Festsetzungen (Anlage 3)

- eine (Über-)Kompensationsklausel für eine Überschreitung der GRZ mittels Dachbegrünung wurde festgesetzt,
- eine Gebäudehöhe auf Grundlage von Normalhöhennull wurde festgesetzt,
- die Dachform und die Dachneigung wurden neu geregelt 0° - 30°,
- die Ausgestaltung von Stellplätzen und Garagen wurde geregelt.

Begründung (Anlage 4)

- eine eigenständige Begründung wurde erstellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mayen sieht auf der Fläche Wohngebietsfläche vor, dementsprechend muss der Flächennutzungsplan nachrichtlich angepasst werden (siehe Anlage 4 Begründung – Kap. 2.3).

Bei optimalen Verlauf der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist davon auszugehen, dass in der Frühjahrssitzung 2024 des Stadtrates die Satzung beschlossen werden kann.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens wurden über den Kaufpreis abgegolten.

Familienverträglichkeit:

Hat die geplante Entscheidung unmittelbare oder mittelbare Auswirkungen auf Familien in der Stadt Mayen?

nein

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?

nein

Barrierefreiheit:

Hat die vorgesehene Entscheidung unmittelbare oder mittelbare Auswirkungen auf die in der Stadt vorhandenen Maßnahmen zur Herstellung der Barrierefreiheit?

nein

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 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.

Anlagen:

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