

Beschlussvorlage	<b>7049/2023</b>	<b>Fachbereich 3</b> Herr Seiler
<b>Bebauungsplan »Im Vogelsang« (14. Änderung), Mayen</b> <b>- Aufstellung</b> <b>- Unterrichtung</b> <b>- Offenlage</b>		
Beratungsfolge	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und  Digitales  Haupt- und Finanzausschuss  Stadtrat</b>	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Stadtrat beschließt

1. die Aufstellung des Bebauungsplans »Im Vogelsang« (14. Änderung), Mayen 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>
<b><u>Ausschuss für Stadtentwicklung,</u></b>					
<b><u>Wirtschaft und Digitales</u></b>					
<b><u>Haupt- und Finanzausschuss</u></b>					
<b><u>Stadtrat</u></b>					

**Sachverhalt:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans »Im Vogelsang« (14. Änderung), Mayen besteht aus den Flurstücksnummern 435/19, 435/25, 435/27, 435/29, 435/32, 435/34, 435/35, 435/37, 435/38, 435/39, 435/40, 435/41, 435/42, 435/43, 435/44, 526/34, 533/1 und 1304/512 auf Flur 22 in der Gemarkung Mayen. Die Gesamtfläche beträgt ca. 21.150 m<sup>2</sup>.

Aktuell befinden sich im vorgenannten Bereich Wohngebäude und eine Industriebrache (siehe Anlage 4 – Begründung Abb. 2).

Baurechtlich beurteilt sich die Fläche gem. Bebauungsplan »Im Vogelsang« (10. Änderung), Mayen. Dieser sieht auf der Fläche Allgemeine Wohngebiete vor. Die wesentlichen Inhalte sind

in Anlage 4 - Begründung Kap. 1.11 dargestellt.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es die Straßenplanung an den aktuellen Bestand anzupassen. Die zehnte Änderung sah im Geltungsbereich eine Neuanlage einer Straße für eine bessere Nutzbarkeit der Fläche vor. Allerdings hat sich im Verfahren gezeigt, dass eine Umlegung der Straße aus Sicht eines Grundstückseigentümers unwirtschaftlich wäre. Die neue Straßenplanung ist aus Anlage 9 – Straßenplanung ersichtlich.

Im östlichen Bereich der vorhandenen Straße findet aktuell ein Eigentümerwechsel statt. Der neue Eigentümer möchte in diesem Bereich eine schulische Einrichtung realisieren. Dies ist weder durch die baurechtlichen Gegebenheiten der zehnten noch der 14. Änderung des Bebauungsplans »Im Vogelsang« möglich, so dass im kommenden Jahr in der Frühjahrssitzung 2024 eine 15. Änderung des Bebauungsplans angestrebt wird. Diese Änderung wird den gesamten Geltungsbereich der 14. Änderung überplanen.

Die Bebauungsplanaufstellung der 14. Änderung sieht die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets vor (siehe Anlage 2 – 4).

Folgende konkrete Änderungen wurden im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan durchgeführt:

#### Zeichnerischer Teil (Anlage 2)

- Die Verkehrsflächen werden in ihrer Breite angepasst und teilweise verlegt,
- die Baufenster passen sich an die neuen Straßenverläufe an,
- der Spielplatz entfällt, stattdessen wird mit dem Investor ein städtebaulicher Vertrag über die Modernisierung des naheliegenden Spielplatzes Spechtsgraben geschlossen.

#### Textliche Festsetzungen (Anlage 3)

- keine wesentlichen Änderungen.

#### Begründung (Anlage 4)

- eine eigenständige Begründung wurde erstellt.

Bei optimalen Verlauf der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist davon auszugehen, dass in der Wintersitzung 2023 des Stadtrates die Satzung beschlossen werden kann.

#### *Hinweise:*

*Die Unterrichtung/Offenlage wird erst nach Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrags – Spielplatz Spechtsgraben, zwischen der Stadt Mayen und dem Investor, durchgeführt.*

*Die Entwurfsplanung Entwässerungsplan ist nicht Teil der Satzung. Es handelt sich nur um den Nachweis, wie die Entwässerung angedacht ist. Im konkreten Baugenehmigungsverfahren ist noch zu prüfen inwiefern der vorhandene städtische und private Mischwasserkanal für die Entwässerung, insbesondere des Oberflächenwassers, ausreichend ist.*

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Kosten der Bebauungsplanerstellung werden durch einen externen Investor getragen. Die Kosten der Modernisierung des Spielplatzes gehen zu Lasten des Investors. Das Gelände innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bleibt privat, so dass für die öffentliche

Hand keine weiteren Infrastrukturkosten zu erwarten sind.

**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

**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
5. Artenschutzrechtliche Prüfung
6. Umsiedlung Artenschutz
7. Schalltechnisches Gutachten
8. Straßenplanung
9. Entwässerung
10. UVP Vorprüfung