

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>6884/2022</b>	<b>Fachbereich 3</b> Herr Seiler
<b>Bebauungsplan »Im Scheid« (1. Änderung), Mayen-Kürrenberg</b> <b>- Aufstellung</b> <b>- beschleunigtes Verfahren</b> <b>- Unterrichtung</b> <b>- Offenlage</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Ortsbeirat Kürrenberg</b> <b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und</b> <b>Digitales</b> <b>Haupt- und Finanzausschuss</b> <b>Stadtrat</b>	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Stadtrat beschließt

1. die Aufstellung des Bebauungsplans »Im Scheid« (1. Änderung), Mayen-Kürrenberg gem. § 2 Abs. 1 BauGB,
2. den Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und Satz 1 BauGB durchzuführen.
3. die Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB,
4. die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB,
5. die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB.

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

**Sachverhalt:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans »Im Scheid« (1. Änderung), Mayen-Kürrenberg umfasst die Grundstücke Flur 5 Flst.-Nr.: 9/8 und tlw. Nr. 101/1 mit einer Gesamtflächengröße von 4.655 m<sup>2</sup>.

Aktuell befindet sich hier landwirtschaftliche Fläche (siehe Anlage 1).

Baurechtlich wird die Fläche nach dem Bebauungsplan »Im Scheid«, Mayen-Kürrenberg beschieden. Dieser sieht auf der Fläche ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO mit einer maximal 8,40 m hohen Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen vor. Die Grundflächenzahl liegt bei 0,3 und die Geschossflächenzahl liegt bei 0,45, die Bauweise ist abweichend (Fassadenlänge bis 13 m bzw. 22 m). Die weiteren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind der Anlage 2 und 3 zu entnehmen.

Der wirksame Flächennutzungsplan sieht auf der Fläche Wohnbaufläche vor. Daher wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Bebauungsplan kann im Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden, da die Bedingungen nach § 13 a Abs. 2 BauGB erfüllt werden, eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

Folgende wesentliche Festsetzungen wurden durch den Entwurf der ersten Änderung geändert (siehe Anlagen 4 bis 8):

#### Zeichnerischer Teil

- Aufteilung der Fläche in zwei allgemeine Wohngebiete mit festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen,
- es werden statt maximal zwei Vollgeschossen, zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt,
- die Dachneigung wird auf 0° – 10° (Flachdach) statt 22° bis 40° festgesetzt,
- die Gebäudehöhe wird auf maximal 8,00 m reduziert von 8,4 m.

#### Textliche Festsetzungen

- die abweichende Bauweise wird für die Fassadenbreite von Einfamilienhäusern um zwei Meter auf 15,0 m verbreitert,
- alle Dachflächen, welche keine PV-Anlage besitzen sind zwingend mit einer Substratstärke von 0,1 m zu begrünen,
- es wurden verbindliche Abflussbei- und Spitzenabflusswerte festgesetzt.

Vorgesaltet zu diesem Bebauungsplanaufstellungsverfahren wurde eine Vorberatung/Anhörung des Ortsbeirats Kürrenberg am 14.06.2022 durchgeführt sowie eine Entscheidung im Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Digitales am 22.06.2022 (Vorlage 6804/2022) vorgenommen. Hierbei wurde jeweils einstimmig eine Befürwortung der Realisierung einer 2-geschossigen „Flachdachsiedlung“ im Bereich »Im Scheid« beschlossen.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Der Bebauungsplan wird durch ein externes Planungsbüro erstellt. Ein Investor übernimmt die anfallenden Kosten. Der Stadt entstehen durch das Bebauungsplanverfahren keine Kosten.

#### **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 CO<sub>2</sub>-Bilanz von zu beschaffenden Produkten geprüft / verglichen?

Die Auswirkungen auf das Klima- und den Artenschutz entsprechen dem (nicht realisierten) Ursprungsbebauungsplan. Durch die Pflicht der Errichtung von PV-Anlagen oder Gründächern auf allen Dachflächen wird die ökologische Situation vor Ort im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan verbessert.

**Anlagen:**

1. Luftbild Bereich »Im Scheid«, Mayen-Kürrenberg
2. Bebauungsplan »Im Scheid«, Mayen-Kürrenberg (DIN A 3, bunt)
3. Textliche Festsetzungen »Im Scheid«, Mayen-Kürrenberg
4. Satzung zum »Im Scheid« (1. Änderung), Mayen-Kürrenberg
5. Bebauungsplan »Im Scheid« (1. Änderung), Mayen-Kürrenberg(DIN A 3, bunt)
6. Textliche Festsetzungen »Im Scheid« (1. Änderung), Mayen-Kürrenberg
7. Begründung »Im Scheid« (1. Änderung), Mayen-Kürrenberg
8. Artenschutzuntersuchung