

Beschlussvorlage	6883/2022	Fachbereich 3 Herr Seiler
Bebauungsplan »Im Vogelsang« (13. Änderung), Mayen - Aufstellung - Unterrichtung - Offenlage		
Beratungsfolge	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Digitales Haupt- und Finanzausschuss Stadtrat	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt

1. die Aufstellung des Bebauungsplans »Im Vogelsang« (13. Änderung), Mayen gem. § 2 Abs. 1 BauGB,
2. den Bebauungsplan 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>Ausschuss für Stadtentwicklung,</u>					
<u>Wirtschaft und Digitales</u>					
<u>Haupt- und Finanzausschuss</u>					
<u>Stadtrat</u>					

Sachverhalt:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans »Im Vogelsang« (13. Änderung), Mayen besteht aus den Flurstücken Nr.: tlw. 99/3, 376/21, 90/30, 380/14, 380/13, 380/12, 380/11, 380/10 der Gemarkung Mayen. Die Gesamtfläche beträgt 4.835 m².

Aktuell befinden sich auf der Fläche Wohnhäuser (siehe Anlage 1).

Baurechtlich beurteilt sich die Fläche gemäß textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans »Im Vogelsang« (9. Änderung), Mayen, und dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans »Im Vogelsang« (2. Änderung und Ergänzung), Mayen (siehe Anlage 2).

Ziel der dreizehnten Änderung des Bebauungsplans »Im Vogelsang«, ist eine weitergehende Innenverdichtung und eine bessere und zeitgemäße Ausnutzung des Baufensters.

Es werden zum Ursprungsbebauungsplan folgende wesentliche Änderungen durchgeführt (siehe Anlage 2 bis 5):

Zeichnerischer Teil:

- Vergrößerung des Baufensters zum Nachtigallenweg

Textliche Festsetzungen:

- Anpassung der Grundflächenzahl an heutige Verhältnisse 0,5 – ohne Überschreitungsmöglichkeit
- Anpassung der Geschossflächenzahl auf 1,0
- Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze durch Terrassen
- Festsetzung der Gebäudehöhe
- Abweichende Bauweise mit max. 20,0 m breiten Gebäudefassaden
- Regelung der Stellplätze und Garagen analog zu den aktuellen Bebauungsplänen
- Dachbegrünung für Garagen
- Regelung der versickerungsfähigen Beläge analog zu den aktuellen Bebauungsplänen
- Unterirdische Versorgungsleitungen
- Abböschungen werden geregelt
- Vorgärten werden geregelt

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mayen sieht auf der Fläche Wohnbaufläche vor (siehe Anlage 7).

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

Finanzielle Auswirkungen:

Die Planunterlagen wurden durch ein externes Planungsbüro erstellt. Die Verfahrenskosten werden durch einen externen Investor getragen.

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. Die Bebauungspläne der Stadt Mayen werden grundsätzlich in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Klimaschutzmanager der Stadt Mayen 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 zu befestigen. Garagendächer sind zu begrünen.

Anlagen:

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