

Beschlussvorlage	7339/2023	Fachbereich 3 Herr Heilmayer
Bebauungsplan »Im Vogelsang« (14. Änderung), Mayen - Aufstellung - Verfahren gem. § 13a BauGB - Unterrichtung - Offenlage		
Beratungsfolge	Stadtrat	

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>
<u>Stadtrat</u>					

Sachverhalt:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans »Im Vogelsang« (14. Änderung), Mayen besteht aus den Flurstücks-Nummern tlw. 99/22, tlw. 435/22, 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. 21.630 m².

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 eine Straßenneuanlage für eine bessere Flächennutzbarkeit vor. Allerdings zeigte sich im Verfahren, dass eine Straßenumlegung aus Sicht des Grundstückseigentümers unwirtschaftlich wäre. Die neue Straßenplanung ist in Anlage 9 – Straßenplanung ersichtlich.

Zudem sind im vorderen Bereich des Kottenheimer Wegs zwei barrierefreie Bushaltestellen vorgesehen. Diese werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans planungsrechtlich gesichert.

Der Investor möchte straßenbegleitend in WA 1 Flachdachgebäude realisieren. Diesem Wunsch wurde nach intensiver Prüfung entsprochen. Weiterhin kann im WA1 die Grundstücksfläche bis zu 75 % versiegelt werden, wenn als Ausgleich die Dachflächen intensiv begrünt werden.

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,
- die Baufenster sind nun einheitlich 3,0 m von den Straßenverläufen entfernt,
- der Spielplatz entfällt, stattdessen wurde mit dem Investor ein städtebaulicher Vertrag über die Modernisierung des naheliegenden Spielplatzes Spechtsgraben geschlossen,
- es wurden zwei Bushaltestellenflächen eingetragen.

Textliche Festsetzungen (Anlage 3)

- keine wesentlichen Änderungen.
- Flachdachgebäude sind in WA 1 zulässig.

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 Sommersitzung 2024 des Stadtrates die Satzung beschlossen werden kann.

Hinweise:

Vor der Unterrichtung/Offenlage ist die Sicherung der Flächen für die Bushaltestelle mit den dortigen Grundstückseigentümern zu klären.

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.

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