

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>7582/2024</b>	<b>Fachbereich 3</b> Herr Heilmayer
<b>Bebauungsplan »Im Vogelsang« (14. Änderung), Mayen - Erneute Offenlage</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Digitales Stadtrat</b>	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

1. Der Stadtrat nimmt die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange der Offenlage zur Kenntnis und beschließt die Abwägung dieser durch die Verwaltung.
2. Der Stadtrat beschließt
  - 2.1 die erneute Offenlage gem. § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB,
  - 2.2 die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 a Abs. 3 i. V. m. § 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>Stadtrat</u>					

**Sachverhalt:**

Der Stadtrat hat am 19.07.2023 die Aufstellung, die frühzeitige Beteiligung und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange beschlossen (siehe Beschlussvorlage 7079/2023).

Aufgrund von inhaltlichen Änderungswünschen des Investors musste der Bebauungsplan angepasst und die Unterrichtung und Offenlage konnte nicht durchgeführt werden.

Am 13.12.2023 wurde dementsprechend erneut die frühzeitige Beteiligung und die Offenlage durch den Stadtrat beschlossen (siehe Beschlussvorlage 7339/2023).

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 12.03.2024 bis zum 10.05.2024 mit Schreiben vom 11.03.2024. Die Unterrichtung in Form einer Auslegung erfolgte vom 19.03.2024 bis zum 09.04.2024 mit Bekanntmachung im „Blick Aktuell“ vom 12.03.2024. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 10.04.2024 bis zum 10.05.2024 mit Bekanntmachung im „Blick Aktuell“ vom 12.03.2024.

Insgesamt gingen während der öffentlichen Auslegung 13 Stellungnahmen ein. Hiervon waren elf abwägungsrelevant. Von Bürgerinnen und Bürgern gingen keine Stellungnahmen ein. Die Stellungnahmen wurden abgewogen (siehe Anlage 1) und führten zu Änderungen an den Planunterlagen. Insbesondere führte die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zu einer neuen Untersuchung des Artenschutzes auf der Fläche.

Zwischenzeitlich konnte das östliche Grundstück vom ursprünglichen Eigentümer an einen neuen Investor verkauft werden. Dieser wünscht sich hier keine Wohnbebauung mehr, sondern die Nutzung der Fläche für soziale Einrichtungen mit inklusivem Charakter (Schule, Kita, Wohngruppen, Fahrdienst etc.).

Diese Änderungswünsche, welche den Zielen der Stadtverwaltung entsprechen, machten eine größere Änderung der Planungsinhalte notwendig.

Folgende konkrete Änderungen wurden im Vergleich zur vorherigen Offenlage durchgeführt:

#### Zeichnerischer Teil (Anlage 2)

- Anpassung der Art der baulichen Nutzung im östlichen Bereich zu sonstigem Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung *soziale Einrichtungen*,
- Schaffung von zwei großflächigen Baufenstern im sonstigen Sondergebiet,
- Anpassung der überbaubaren Fläche,
- Wegfall der privaten Verkehrsfläche innerhalb des SO,
- der Bezugspunkt für die Höhendefinitionen wurde in NHN geändert,
- eine Trafostation wurde eingeplant,
- es wurde eine Grünfläche im Süden hinzugefügt,
- eine Stellplatzgarage wurde im WA3 festgesetzt,
- Wegfall der Straßen und der inneren Erschließung im SO,
- die Baugrenzen wurden angepasst.

#### Textliche Festsetzungen (Anlage 3)

- die Nutzungsart im SO Soziale Einrichtungen wurde definiert,
- es wurden grundlegende Regelungen bzgl. des SO-Soziale Einrichtungen festgesetzt.

#### Begründung (Anlage 4)

- eine eigenständige Begründung wurde erstellt und um die Änderungen im östlichen Teil des Bebauungsplans ergänzt.

#### Weiteres Verfahren

Bei optimalen Verlauf der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist davon auszugehen, dass die Satzung in der Frühjahrssitzung 2025 des Stadtrates beschlossen werden kann.

Falls während der erneuten Offenlage keine relevanten Stellungnahmen eingehen, können Baugesuche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nach der Offenlage (Dezember 2024), gem. § 33 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung -, beschieden werden.

#### **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.

**Anlagen:**

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