

Beschlussvorlage	7552/2024	Fachbereich 3 Herr Heilmayer
Bebauungsplan »In der vorderen Kond« (5. Änderung), Mayen-Hausen - Verfahren nach § 13 a BauGB - Unterrichtung - Offenlage		
Beratungsfolge	Haupt- und Finanzausschuss Ortsbeirat Hausen Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Digitales Stadtrat	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt

1. 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 sowie die Benachrichtigung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB.

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

Sachverhalt:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans »In der vorderen Kond« (5. Änderung), Mayen-Hausen besteht aus dem Flurstück-Nr. tlw. 85/223 auf Flur 5 in der Gemarkung Hausen. Die Gesamtfläche beträgt 4.270 m².

Aktuell befindet sich im vorgenannten Bereich eine Grünfläche (siehe Anlage 4 – Begründung Kap. 1.1).

Baurechtlich beurteilt sich die Fläche gem. Bebauungsplan »In der vorderen Kond« (3. Änderung), Mayen-Hausen. Dieser sieht auf der Fläche Grünfläche vor. Die wesentlichen Inhalte sind in Anlage 4 - Begründung Kap. 2.4 dargestellt.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es die baurechtlichen Voraussetzungen für die eine Einrichtung für betreutes Wohnen und andere gesundheitliche Nutzungen zu schaffen.

Die Bebauungsplanaufstellung sieht die Ausweisung eines Sondergebietes *Betreutes Wohnen und Gesundheit* vor (siehe Anlage 2 – 4).

Folgende konkrete Änderungen wurden im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan durchgeführt:

Zeichnerischer Teil (Anlage 2)

- die Gebietsart wurde von Grünfläche in Sondergebiet *Betreutes Wohnen und Gesundheit* geändert, dies erlaubt die Errichtung eines Gebäudes für betreutes Wohnen,
- ein Teil der Grünfläche (655 m²) im Kreuzungspunkt des Mosellaplatzes und der St.-Sylvester Straße wird erhalten und durch den Bebauungsplan geschützt,
- es werden fünf Bäume als zu erhalten festgesetzt,
- es wird ein Baufenster dargestellt, die Dimensionierung ermöglicht eine große Flexibilität,
- die Grundflächenzahl wird analog zu einem Urbanen Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO auf 0,8 festgesetzt,
- die GFZ entspricht ebenfalls den Werten eines MU,
- es werden zwingend zwei und maximal drei Vollgeschosse festgesetzt,
- im Bereich der St.-Sylvester Straße wird ein Rücksprung des dritten Vollgeschosses um 1,00 m festgeschrieben.

Textliche Festsetzungen (Anlage 3)

- eine (Über-)Kompensationsklausel für eine Überschreitung der GRZ mittels Dachbegrünung wurde festgesetzt,
- eine Gebäudehöhe auf Grundlage von Normalhöhennull wurde festgesetzt,
- die Dachform und die Dachneigung wurden geregelt 0° - 30°,
- die Ausgestaltung von Stellplätzen und Garagen wurde geregelt.

Begründung (Anlage 4)

- eine eigenständige Begründung wurde erstellt.

Schalltechnische Untersuchung (Anlage 5)

- das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass keine Lärmproblematiken außerhalb des Normen der TA-Lärm durch die Errichtung des Gebäudes zu erwarten sind.

Artenschutzrechtliche Untersuchung (Anlage 6 – HFA, OBR, ASWD und Stadtrat)

- die artenschutzrechtliche Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass keine geschützten (Tier-)Arten durch die Errichtung des Gebäudes gefährdet sind.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mayen sieht auf der Fläche Wohngebietsfläche vor, dementsprechend muss der Flächennutzungsplan nachrichtlich angepasst werden (siehe Anlage 4 Begründung – Kap. 2.3).

Bei optimalen Verlauf der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist davon auszugehen, dass in der Frühjahrssitzung

2025 des Stadtrates die Satzung beschlossen werden kann.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens wurden über den Kaufpreis abgegolten.

Anlagen:

1. Satzung
2. Bebauungsplan
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung
5. Schalltechnisches Gutachten
6. Artenschutzrechtliche Untersuchung (HFA, OBR und Stadtrat)