

|                 |                     |                       |               |
|-----------------|---------------------|-----------------------|---------------|
| <b>Gremium:</b> | <b>Sitzungsart:</b> | <b>Zuständigkeit:</b> | <b>Datum:</b> |
| Stadtrat Mendig | öffentlich          | Entscheidung          | 28.08.2018    |

|                                 |                      |
|---------------------------------|----------------------|
| <b>Verfasser:</b> Lisa Hartmuth | <b>Fachbereich 4</b> |
|---------------------------------|----------------------|

## **Tagesordnung:**

### **Bauleitplanung der Stadt Mendig; Änderung Bebauungsplan "Am Sonnenhang"**

Ausschlussgründe nach § 22 GemO liegen für folgende Personen vor, so dass diese an der Beratung und Beschlussfassung nicht mitgewirkt haben:

#### **Sachverhalt:**

Im Hinblick auf eine potentielle Änderung des Bebauungsplanes (bezüglich des bereits im Bauausschuss beratenen Vorhaben auf dem Flurstück, Nr. 882 – hier würde sich eine Erweiterung der überbaubaren Fläche anbieten) wurden die Unterlagen zum Bebauungsplan allgemein aufgearbeitet und nach weiterem Änderungspotential durchsucht.

Stand:

Für den ursprünglichen Bebauungsplan „Am Sonnenhang“ ist im November 2003 der Satzungsbeschluss gefasst worden (s. Plan im Anhang).

#### **Zur 1. Änderung:**

Änderungsinhalt: Verschiebung der nördlichen Baugrenze bis an die privaten Grünflächen für die nördlichen Grundstücke 886 bis 892 (s. Lageplan im Anhang).

Der Satzungsbeschluss wurde gefasst am 24.10.2006.

Die Bekanntmachung dazu ist jedoch nicht rechtswirksam zustande gekommen. Folglich ist diese Änderung auch nicht in Kraft getreten.

Durch die Beschlusslage/Aussage zum Planungswillen der Stadt Mendig zur 1. Änderung könnte eine Änderung beim o.g. aktuellen Bauvorhaben Flurstück Nr. 882 ebenfalls begründet werden.

Im o.g. Bereich wurden Bauvorhaben bereits realisiert, welche die überbaubare Fläche nach heutigem Rechtsstand überschreiten (im Sinne der damaligen Änderungsplanung).

#### **Zur 2. Änderung:**

Änderungsinhalt: Flurstück 947 wurde abgeändert von Wohnbaufläche zu einem Spielplatz.

Satzungsbeschluss: 26.05.2009. Bekanntmachung / in Kraft getreten: 17.06.2009.

Diese Änderung könnte zeichnerisch dann auch in den neuen Plan mit aufgenommen werden.

Bei der Überprüfung sind zudem die folgenden Punkte aufgefallen:

1. Mitten durch das Grundstück Parzelle 895 verläuft die Nutzungstrennung Allgemeines Wohngebiet (AW) / Mischgebiet (MI). Dies sollte im Zuge einer erneuten Änderung ebenfalls angepasst werden.
2. Ferner ist auf dem Grundstück 895 ein Geh-Fahr- und Leitungsrecht eingetragen. Dieses wird jedoch nicht mehr benötigt, da die Erschließung der darüber liegenden Parzelle über die westliche Stichstraße erfolgt und damit gesichert ist.
3. Auf dem Grundstück Parzelle 880/2 besteht ebenfalls ein Leitungsrecht, welches allerdings überbaut wurde. Dies war seinerzeit vorgesehen, um im Falle einer Erweiterung des Baugebietes in nordwestlicher Richtung die Abwasserleitungen in diesen Flächen zu verlegen. Da diese Bereiche nun überbaut sind und nicht mehr zur

Verfügung stehen, könnte man prüfen, ob noch Bedarf an einem Leitungsrecht besteht und ob ein solches dann an anderer, unbebauter Stelle vorgesehen werden könnte.

4. Auf der Parzelle Nr. 877 im nordwestlichen Bereich, wurde das Haus auch z.T. außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet; an der ungünstigsten Stelle ca. 2,5 Meter.

Im Hinblick auf den Gleichbehandlungsgrundsatz (1. Änderung und dem aktuellen Bauvorhaben Parzelle 882) wäre für dieses Grundstück und ebenso auch für die umliegenden Grundstücke sowie ggf. auch die Grundstücke entlang der Grünfläche „D“ eine Anpassung der überbaubaren Fläche denkbar und zu überlegen.

Das Honorarangebot zur Änderung beträgt brutto 2.522,80 Euro (Faßbender Weber Ingenieure).

Das Erfordernis von möglichen Immissionsgutachten, Bodengutachten oder vertieften faunistischen Gutachten, kann im Vorfeld der Planung nicht abschließend geklärt werden. Im Verfahren kann die Erstellung dieser zusätzlichen Fachgutachten ggfls. erforderlich werden. Die Kosten für diese Zusatzgutachten sind in der o.g. Summe nicht enthalten.

Der Bau- und Vergabeausschuss der Stadt Mendig hat in seiner Sitzung am 07.08.2018 über den Sachverhalt beraten und empfiehlt dem Stadtrat, dass Bebauungsplanverfahren einzuleiten.

#### **Hinweis zur Finanzierung:**

Buchungsstelle bezüglich der Erarbeitung von Bauleitplänen und dazugehörigen Gutachten: 511001-562550, Haushaltsansatz: 35.000 Euro.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat der Stadt Mendig fasst den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes „Am Sonnenhang“ zu den o.g. Änderungsinhalten.

Der Stadtrat beschließt zudem, den Auftrag an das Planungsbüro Faßbender Weber Ingenieure, Brohl-Lützing zu den Konditionen des Angebotes vom 16.07.2018 zu 2.522,80 Euro (einschl. MwSt.) zu vergeben.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig  
Zustimmungen  
Ablehnung  
Stimmenenthaltungen