

Gremium:	Sitzungsart:	Zuständigkeit:	Datum:
Stadtrat Mendig	öffentlich	Entscheidung	29.10.2019

Verfasser: Lisa Hartmuth	Fachbereich 4
---------------------------------	----------------------

Tagesordnung:

Bauleitplanung - Änderungen Bebauungsplan "Am Sonnenhang"

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

Sachverhalt:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 28.08.2018 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Nach umfangreicher Recherche und mehreren Ortsbegehungen wurde ein Katalog über die notwendigen bzw. auch möglichen Änderungen erarbeitet. Dieser liegt der Vorlage bei.

Über die verschiedenen Punkte/Themen sollte nun im Einzelnen beraten werden. Entsprechende Empfehlungen sind im Katalog ebenfalls enthalten.

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 15.10.2019 über das Thema vorberaten und die unten aufgeführten Beschlussvorschläge empfohlen.

Im Nachgang zur Sitzung des Bauausschusses wurde in Abstimmung mit Planungsbüro und dem Stadtbürgermeister eine Anpassung der Änderung Nr. 1.5 (Flurstück 882) vorgenommen; Konkret erfolgte hier die Erweiterung des Baufensters noch von 3m auf 4m.

Hinweis zur Finanzierung:

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat stimmt den Beschlussempfehlungen des Bauausschusses zu und fasst folgende Beschlüsse:

Nr. 1.1 - Ortsrandeingrünung und Wirtschaftsweg im Nordosten:

Der Wirtschaftsweg bleibt unverändert im Plan enthalten, wird aber nicht angelegt. Der Anlieger wird aufgefordert die Durchgängigkeit wiederherzustellen. Die Anlieger werden aufgefordert den Wirtschaftsweg von Gartennutzung freizuhalten.

Die öffentliche Grünfläche wird, da wo es ökologisch noch sinnvoll ist, angelegt. Die Pachtverträge werden zum nächst möglichem Zeitpunkt derart angepasst, dass sie den Vorgaben des Bebauungsplans entsprechen. Die öffentlichen Flurstücke werden nicht an die Anlieger veräußert, da deren Fläche anteilig allen anderen Eigentümern im Umlegungsverfahren abgezogen wurde. Der Umlegungsplan müsste komplett angepasst werden.

Auf die Umsetzung der Maßnahmen auf den privaten Flächen wird verzichtet.

Nr. 1.2 – Ortsrandeingrünung im Nordwesten:

Die Festsetzung der Ortsrandeingrünung wird auf eine einreihige Hecke reduziert. Damit einhergehend sollte die Gestaltung von Einfriedungen geregelt werden.

Es sollte nicht vollständig auf eine Ortsrandeingrünung verzichtet werden. Daher wird als Kompromiss zwischen dem öffentlichen Belang des Schutzes des Landschaftsbildes und den privaten Belangen der Eigentümer vorgeschlagen, die Randeingrünung auf ein absolutes Minimum zu beschränken. Gleichzeitig sollte, ebenfalls aus stadtgestalterischen Gründen, die Materialwahl der Einfriedungen zur freien Landschaft auf lichtdurchlässige Zäune beschränkt werden, damit keine Mauern oder Holzwände errichtet werden können und die Hecke auch als solche von der freien Landschaft aus wahrnehmbar ist

Nr. 1.3 – Verbreiterung der Verkehrsfläche im Westen zur Anbindung Baugebiet „Verlängerung Eichenweg“:

Die derzeitige Grünfläche und Fußwegefläche entfällt und wird als Verkehrsfläche ausgewiesen.

Nr. 1.4 – Erweiterung der überbaubaren Fläche im Norden (Beschlusslage aus dem Jahr 2006) und Spielplatz (Beschlusslage 2009):

Da für beide Änderungen bereits Beschlüsse vorliegen und auch Vorhaben bereits umgesetzt wurden, sollen diese Änderungen nun in die vorliegende 3. Änderung mit eingearbeitet / aufgenommen werden.

Nr. 1.5 – Anpassung der überbaubaren Fläche im Nordwesten:

Im Sinne der Gleichbehandlung zu Punkt 1.4 soll auch hier die überbaubare Fläche erweitert werden. Vergrößerung um 4m in Richtung der nördlichen Grünflächen.

Nr. 1.6 – Entnahme eines Leitungsrechtes und Verschiebung der Nutzungsabgrenzung:

Der Bebauungsplan wird an die Gegebenheiten des mittlerweile bebauten Grundstückes angepasst. Das Flurstück 895 wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und das Leitungsrecht entnommen.

Nr. 1.7 – Verlegung eines Leitungsrechtes:

Dieses Leitungsrecht (auf Flurstück 880/2) kann maximal der Ableitung von Abwässern aus einem potentiellen Neubaugebiet im Anschluss an diesen Bebauungsplan dienen. Es besteht topografisch die Möglichkeit das Leitungsrecht auf die östliche Grenze des Flurstücks 878 zu verlegen, was dann aber auch im Grundbuch gesichert werden sollte. Der Eigentümer sollte hierzu gefragt werden. Alternativ wird das Leitungsrecht beibehalten und der Eigentümer des Flurstücks 880/2 hätte die Leitungsverlegung im Bedarfsfall, d.h. wenn das Recht jemals für den Anschluss eines neuen Plangebietes benötigt wird, zu dulden.

Empfohlen wird die Kontaktaufnahme zu dem Eigentümer des Flurstücks 878. Erst bei Scheitern, wird der Bebauungsplan diesbezüglich nicht geändert

Änderungen der textlichen Festsetzungen:

Nr. 2.1 – Klarstellung der Festsetzung „Zulässigkeit von Nebenanlagen“:

Es sollte auf einer Durchsetzung der Bebauungsplanfestsetzungen mit Klarstellung der Festsetzung bestanden werden.

Die betroffenen Eigentümer sollen zunächst angeschrieben und angehört werden.

Nr. 2.2 – Entnahme der Festsetzung zu den öffentlichen Stellplätzen:

Diese Festsetzung sollte aufgrund fehlender Rechtsgrundlage entnommen werden. Sie ist auch aufgrund der mittlerweile hergestellten Erschließungsanlagen hinfällig.

Nr. 2.3 – Anpassung der Festsetzungen zur Mindestgrundstücksgrößen (bzw. Angabe der Wohneinheiten):

Die Festsetzung soll dahin gehend gelockert werden, dass die Mindestgrundstücksgröße für Doppelhaushälften auf 250 m² reduziert wird und gleichzeitig die Festsetzung zur Höchstzahl der Wohnungen wie folgt angepasst wird.

„Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind pro Einzelgebäude (statt „Wohngebäude“) max. zwei Wohnungen und pro Doppelhaushälfte max. eine Wohnung zulässig.“

Nr. 2.4 – Entnahme der Festsetzung zur Eingrünung der Grundstücksgrenzen:

Diese Festsetzung wurde von den wenigsten Eigentümern umgesetzt. Teilweise sind die Grundstücke auch so schmal bzw. kurz, dass sie eine Einschränkung der Nutzbarkeit bedeuten. Die Festsetzung soll ersatzlos entfallen.

Weiterhin beauftragt der Stadtrat die Verwaltung das Verfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB einzuleiten.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig
Zustimmungen
Ablehnung
Stimmenenthaltungen