

<b>Gremium:</b>	<b>Sitzungsart:</b>	<b>Zuständigkeit:</b>	<b>Datum:</b>
Stadtrat Mendig	öffentlich	Entscheidung	23.02.2021

<b>Verfasser:</b> Jörg Rausch	<b>Fachbereich 4</b>
-------------------------------	----------------------

### **Tagesordnung:**

#### **Bauleitplanung der Stadt Mendig; Bebauungsplan "Ober den fünf Morgen" - Aufstellungsbeschluss**

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

#### **Sachverhalt:**

Die Stadt Mendig beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich „Ober den fünf Morgen“. Der geplante Geltungsbereich ist aus der Planurkunde selbst sowie aus dem nachstehen abgedruckten Übersichtsplan (unmaßstäblich) ersichtlich und befindet sich zwischen dem Finkenweg, dem Amselweg und der Dammstraße.

Die in Rede stehenden Flächen befinden sich im sogenannten Innenbereich der Ortslage. Bauvorhaben sind somit zulässig, wenn die Voraussetzungen des § 34 BauGB erfüllt sind. Voraussetzung für eine positive Bescheidung ist, dass sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Auf den betreffenden Grundstücken befinden sich z.Zt. mehrere zwei- u. dreistöckige Gebäudekomplexe mit insgesamt 78 Wohneinheiten. Zudem befindet sich am Rand des Plangebietes ein oberirdisches zweigeschossiges Parkdeck. Die vier innenliegenden sowie die beiden am westlichen Rand des Plangebietes liegenden Gebäude befinden sich nicht an einer öffentlichen Straße, sondern sind lediglich über einen Privatweg an die öffentliche Straße angeschlossen. Viele der vorhandenen Wohnungen stehen bereits seit vielen Jahren ungenutzt leer.

Die Gebäude befinden sich in verschiedenen Bautiefen auf unterschiedlichen Grundstücken, die nicht alle über öffentliche Verkehrsflächen erschlossen, sondern lediglich über eine Privatstraße. Für die 78 vorhandenen Wohnungen sind nach Maßgabe der Stellplatzsatzung der Stadt Mendig 184 Stellplätze notwendig, die nicht vorhanden sind. Sollten die Wohnungen wieder belegt und die Stellplätze auf den vorhandenen inneren Grundstücksflächen angelegt werden, würde dies zu bodenrechtlichen Spannungen führen. Die Bebauung der näheren Umgebung zeichnet sich überwiegend durch ein- u. zweigeschossige Einzelwohnhäuser mit geneigten Dächern auf ca. 600m<sup>2</sup> großen Grundstücken aus. Veränderungen des Maßes der baulichen Nutzung und die damit verbundene Erhöhung der Wohnungszahl über den heutigen Bestand hinaus lassen ebenfalls sowohl im

Hinblick auf die Baumassen als auch im Hinblick auf den Stellplatzbedarf bodenrechtliche Spannungen erwarten.

Um städtebaulichen Fehlentwicklungen vorzubeugen sollte ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Planungsziele sollten neben der Festsetzung eines Wohngebietes sein:

- durch geeignete Festsetzungen sicherzustellen, dass Stellplätze in einer dem heutigen Bedarf entsprechende Zahl angelegt werden können und ausreichende Garten- und Spielflächen für Kinder gesichert bleiben, was auch durch eine Begrenzung der Zahl zulässiger Wohnungen je Wohngebäude erfolgen kann;
- zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse die Verkehrsführung im Plangebiet durch geeignete Festsetzungen (z.B. öffentlicher und/oder privater Verkehrsflächen sowie Ein- und Ausfahrtsbereiche) planerisch zu steuern, und
- die weitere bauliche Entwicklung durch geeignete Festsetzungen insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und den überbaubaren Flächen so zu steuern, dass sich die Gebäude im Plangebiet städtebaulich in die Eigenart der Umgebungsbebauung einfügen.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Aus den vorgenannten Gründen ergibt sich aus Sicht der Stadt Mendig daher die Notwendigkeit, im vorliegenden Fall ein Bauleitplanverfahren durchzuführen. Die Bauleitplanung kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB erfolgen.



## **Hinweis zur Finanzierung:**

### **Beschlussvorschlag:**

a) Der Stadtrat fasst den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB für den Bebauungsplan „Ober den fünf Morgen“.

Planungsziele sind neben der Festsetzung eines Wohngebietes:

- durch geeignete Festsetzungen sicherzustellen, dass Stellplätze in einer dem heutigen Bedarf entsprechende Zahl angelegt werden können und ausreichende Garten- und Spielflächen für Kinder gesichert bleiben, was auch durch eine Begrenzung der Zahl zulässiger Wohnungen je Wohngebäude erfolgen kann;
- zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse die Verkehrsführung im Plangebiet durch geeignete Festsetzungen (z.B. öffentlicher und/oder privater Verkehrsflächen sowie Ein- und Ausfahrtsbereiche) planerisch zu steuern, und
- die weitere bauliche Entwicklung durch geeignete Festsetzungen insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und den überbaubaren Flächen so zu steuern, dass sich die Gebäude im Plangebiet städtebaulich in die Eigenart der Umgebungsbebauung einfügen.

Der Geltungsbereich ist dem beigefügten (unmaßstäblichen) Lageplan zu entnehmen. Die Verwaltung wird beauftragt den Beschluss ortsüblich bekannt zu machen.

b) Die Verwaltung wird zudem beauftragt, Angebote zur Erstellung der Bauleitplanunterlagen anzufordern. Der Stadtbürgermeister wird ermächtigt, den Auftrag an den wirtschaftlich günstigsten Bieter zu erteilen.

### **Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig  
Zustimmungen  
Ablehnung  
Stimmenenthaltungen