

Beschlussvorlage	4706/2017	Fachbereich 3 Herr Schlich
Bebauungsplan >>An der Ostbahnhofstraße<<, Mayen - Aufstellungsbeschluss - Beschleunigtes Verfahren - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange - Unterrichtung/Beteiligung der Öffentlichkeit		
Beratungsfolge	Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaft Haupt- und Finanzausschuss Stadtrat	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes »An der Ostbahnhofstraße«, Mayen gem. § 2 Abs. 1 BauGB,
2. das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a Abs. 2 BauGB zur Anwendung kommt und
3. die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.]

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

Sachverhalt:

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 3.000 m². Aufgrund der Lage und der Gebietsgröße liegen die Voraussetzungen vor, das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a Abs. 2 BauGB anzuwenden.

Der ursprüngliche Investor, welcher die Fläche entwickeln wollte, ist im Zuge der Planungen von dem Projekt zurückgetreten (siehe Sitzungsvorlage 4053/2015). Daraufhin hat ein anderer Investor die Fläche erworben und will diese als Wohnbaufläche entwickeln.

Die nun geplante Bebauung unterscheidet sich von der ursprünglichen Planung: Statt Einzel- und Doppelhausbebauung ist nun Geschosswohnungsbau vorgesehen. Die maximalen Gebäudehöhen liegen bei der jetzigen Planung höher, statt den ursprünglichen 7,0 m von der privaten Erschließungsstraße aus sind im vorderen Bereich 9,0 m und im hinteren Bereich 12,0 m möglich. Auch die Geschossflächenzahl ist in Bezug auf die ursprüngliche Planung von 0,8 auf 1,2 angestiegen.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sollen auf der Fläche einen Geschosswohnungsbau mit im westlichen drei und im östlichen Grundstücksbereich zwei Vollgeschossen ermöglichen. Um ein Einfügen in die umliegende Bebauung zu gewährleisten wird im westlichen Teil talseitig eine Gebäudehöhe von maximal 15,0 m und bergseitig eine Gebäudehöhe von 12,0 m festgesetzt. Im östlichen Bereich wird die talseitige maximale Gebäudehöhe auf 12,0 m und eine bergseitige maximale Gebäudehöhe von 9,0 m festgesetzt. Hierdurch wir-

ken die neuen Gebäude von der Höhenentwicklung nicht als Fremdkörper in diesem städtischen Kontext.

In der Allgemeinen Wohnbaufläche werden sowohl Flachdächer als auch Satteldächer möglich sein. Das Zulassen von der Errichtung von Häusern mit Flachdächern ermöglicht eine moderne und funktionale Bauweise in diesem Bereich. Durch die Festsetzung des Rücksprungs eines potentiellen Staffelgeschosses um einen Meter wirken dies Geschosse nicht als Vollgeschoss auf die umliegenden Angrenzer/Nachbarn.

Damit auf der Fläche keine für diesen Bereich untergenutzte Bungalow-Siedlung entstehen kann sind in jedem Wohngebäude auf der Fläche zwingend mindestens drei Wohneinheiten zu integrieren (verdichtete Nutzung, sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Zusammenfassend dient das Bauleitverfahren „An der Ostbahnhofstraße“ der effizienten Errichtung von Geschosswohnungsbauten in Zentrumsnähe mit einem modernen ansprechenden architektonischen Aussehen.]

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für die Bauleitplanung werden durch den Investor übernommen.

Familienverträglichkeit:

Hat die geplante Entscheidung unmittelbare oder mittelbare Auswirkungen auf Familien in der Stadt Mayen? |

nein

Demografische Entwicklung:

Hat die vorgesehene Entscheidung unmittelbare Auswirkung auf die maßgeblichen Bestimmungsgrößen des demografischen Wandels und zwar

- die Geburtenrate
- die Lebenserwartung
- Saldo von Zu- und Wegzug (Migration, kommunale Wanderungsbewegung)

und beeinflusst damit in der Folge die Bevölkerungsstruktur der Stadt Mayen?

nein |

Anlagen:

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Ostbahnhofstraße“, Mayen, Stand 02/2017
2. Satzung des Bebauungsplanes „An der Ostbahnhofstraße“, Mayen, Stand 02/2017
3. Bebauungsplan „An der Ostbahnhofstraße“, Stand 02/2017 (verkleinert, DIN A 4 bunt)
4. Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des Bebauungsplanes „An der Ostbahnhofstraße“, Stand 02/2017
5. Begründung zum Bebauungsplan „An der Ostbahnhofstraße“, Stand 02/2017 |