

Beschlussvorlage	<b>5085/2018</b>	<b>Fachbereich 3</b> Herr Schlich
<b>Aktive Stadt - Bebauungsplan Gerberviertel</b> <b>- Würdigung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen</b> <b>- Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB</b>		
Beratungsfolge	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaft</b> <b>Haupt- und Finanzausschuss</b> <b>Stadtrat</b>	

### Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat der Stadt Mayen beschließt:

1. die Würdigung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen als Prüfungsergebnis und
2. die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes „Gerberviertel“ gemäß § 3 (2).

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

### Sachverhalt:

Nachdem der Stadtrat am 6. Dezember 2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Durchführung der Unterrichtung beschlossen hatte, wurde dieser Verfahrensschritt wie folgt durchgeführt:

- Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB)  
Bekanntmachung: 12.12.2017  
Unterrichtung: 20.12.2017 bis 13.01.2018
- frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4(1) BauGB  
Anschreiben: 07.12.2017  
Stellungnahmen: bis 13.01.2018.  
Die Beteiligung der Nachbargemeinde gemäß § 2 (2) BauGB wurde gleichzeitig durchgeführt.

Im Zuge dieses Beteiligungsverfahrens wurden seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingereicht.

Durch die Behörden erfolgten insgesamt 25 Rückmeldungen. Davon gaben acht Behörden Anregungen und Hinweise und davon äußerten lediglich zwei Behörden zusätzlich Bedenken.

Die eingereichten Stellungnahmen sowie deren Abwägung sind unter der Anlage 1 beigefügt.

Im Nachgang zu diesem Beteiligungsverfahren wurde der Bebauungsplanentwurf unter

Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen wie folgt überarbeitet:

Das Jugendhaus wird weiterhin als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

Die Festsetzung Mischgebiet (MK) entfällt im gesamten Gebiet. Alle Mischgebiete werden als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6 a Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Festsetzungen MU 1 bis MU 4 variieren im Hinblick auf die Geschossigkeit (in Anlehnung an die vorhandene Bebauung in der jeweiligen Straße) sowie die Grundflächenzahl (Grundflächenzahl (GRZ) 1,0 für die Eckgrundstücke und ansonsten GRZ 0,8). Bis auf die Eckgrundstücke wird in dem Bebauungsplan die nach der Baunutzungsverordnung mögliche GRZ von 0,8 in Urbanen Gebieten festgesetzt. Für die Eckgrundstücke wurde aufgrund der vorhandenen Grundstücksstruktur eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Im Urbanen Gebiet muss die Nutzungsmischung zwischen Wohn- und gewerblicher Nutzung nicht gleichgewichtig sein. Des Weiteren ist die Wohnnutzung im Erdgeschoss allgemein zulässig. Diese Festsetzung bietet ein hohes Maß an Flexibilität für die zukünftige Gebietsentwicklung.

Gemäß BauNVO ist es nicht möglich eine Hochgarage über ein Urbanes Gebiet festzusetzen. Die isolierte Festsetzung der Hochgarage als Kerngebiet (MK) ist ebenfalls nicht gesetzeskonform. Folglich wird die auszuweisende Fläche für die Hochgarage als Sondergebiet Parkhaus festgesetzt. Für das Sondergebiet Parkhaus wurde gemäß § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Auf die Beibehaltung der hinteren Baugrenzen in den Urbanen Gebieten wurde verzichtet, da durch die festgesetzten Baulinien bereits eine eindeutige Stellung der Hauptbaukörper und die Erhaltung der Blockrandstruktur ausreichend gesichert werden. Zusammen mit der Grundflächenzahl ist davon auszugehen, dass der Innenbereich nicht bebaut wird.

Die Baugrenze im Bereich des Sondergebietes Parkhaus wurde in Richtung Mühlenweg verschoben. Sie trägt dem Bestand Rechnung und folgt der Zielsetzung im Blockinnenbereich Teilflächen von Hauptgebäuden freizuhalten und hierdurch die Wohnqualität (Belichtung und Belüftung) für die angrenzende Bebauung im Mühlenweg zu sichern.

Weitere wesentliche Merkmale und Festsetzungen wie z.B. die jeweilige Geschossigkeit bzw. die max. Gebäudehöhe wurden gegenüber der Ursprungsfassung nicht verändert. Die Inhalte des Bebauungsplanentwurfes werden umfassend in der Begründung dargelegt und erläutert.

Als nächster Verfahrensschritt ist die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die abermalige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.]

**Finanzielle Auswirkungen:**

Nein

**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

**Barrierefreiheit:**

Hat die vorgesehene Entscheidung unmittelbare oder mittelbare Auswirkungen auf die in der Stadt vorhandenen Maßnahmen zur Herstellung der Barrierefreiheit?

Nein |

**Anlagen:**

1. Abwägung
2. Satzung
3. Bebauungsplanentwurf einschließlich Umweltbericht (Verkleinerung DIN A 3, bunt)
4. Textfestsetzungen
5. Begründung
6. Artenschutz und FFH-Beurteilung (bunt; für jede Fraktion einfach)
7. Lufthygienische Aussagen (für jede Fraktion einfach)
8. Schalltechnische Untersuchung (bunt; für jede Fraktion einfach)
9. Verkehrsplanerische Begleituntersuchung (bunt; für jede Fraktion einfach)