

# **BEGRÜNDUNG**

**zum Bebauungsplan**

**"Ostbahnhof“, 1. Änderung,  
Stadt Mayen**

**(gemäß § 9 (1) i. V. m. § 13a BauGB)**

## **Inhaltsverzeichnis**

1	Erforderlichkeit der Planung/ Aufstellungsbeschluss	3
2	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
3	Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und übergeordnete Planung	4
3.1	Flächennutzungsplan	4
3.2	Bebauungsplan	4
4	Landschaftsplanung und Naturschutz in der verbindlichen Bauleitplanung	5
5	Städtebauliche Konzeption	6
6	Ver- und Entsorgung	7
7	Bodenordnung	7
8	Flächenbilanz	7

## 1 **Erforderlichkeit der Planung/ Aufstellungsbeschluss**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Ostbahnhof definiert für den Kreuzungsbereich der „Koblenzer Straße“ und der „Ostbahnhofstraße“ Baugrenzen, welche deckungsgleich mit den Außenwänden der vorhandenen Bebauung sind.

D. h. bauliche Erweiterungen -auch in Form einer Terrasse, eines Freisitzes o.ä.- sind aufgrund der geltenden Festsetzungen nicht möglich.

Aus wirtschaftlichen Gründen sieht sich der Betreiber der vorhandenen Gastronomie „Rhodos“ gezwungen den Kunden auch im Sommer ein attraktives Angebot im Freien anzubieten.

Angrenzend an die vorhandene Bebauung soll daher in Richtung der Ostbahnhofstraße ein weiteres Baufenster festgesetzt werden, welches die Aufnahme und Unterbringung einer adäquaten Außenbewirtung ermöglicht.

Die Bebauungsplanänderung dient investiven Maßnahmen.

Der betreffende Bereich befindet sich im Besitz der Hauseigentümerin, eine entsprechende Erlaubnis liegt vor.

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 sowie § 1 Abs. 3 BauGB hat der Rat der Stadt Mayen daher in seiner Sitzung am \_\_. \_\_. 2019 den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ostbahnhof“ gefasst.

Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereichs umfasst ca. 2.135 m<sup>2</sup>.

Die zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen der Fläche werden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung (BauN-VO) rechtsverbindlich festgesetzt und bilden die Grundlage für die weiteren, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

Der Originalmaßstab des Bebauungsplanes beträgt 1 : 500.

## 2 **Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung befindet sich unmittelbar im Kreuzungsbereich der „Koblenzer Straße“ und der Ostbahnhofstraße.

Die umgebenden Bereiche und angrenzenden Flächen sind vollständig bebaut und als Mischgebiet ausgewiesen.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung.



Abb.1: Lage des Plangebietes (Auszug aus LANIS-RLP), unmaßstäblich

Topographisch gesehen fällt der Änderungsbereich leicht zur „Koblenzer Straße“ hin ab.

### **3 Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und übergeordnete Planung**

#### **3.1 Flächennutzungsplan**

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Mayen ist der Bereich bereits als gemischte Baufläche dargestellt.

Eine Änderung/Anpassung ist somit nicht erforderlich, das Vorhaben wird aus dem FNP entwickelt.

#### **3.2 Bebauungsplan**

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ostbahnhof“.

Dieser sieht für den betreffenden Bereich lediglich die Ausweisung eines Mischgebietes (ohne Baugrenzen) mit folgenden Festsetzungen vor:

- Bauweise (geschlossen)
- Grundflächenzahl -GRZ- (0,6)
- Geschossflächenzahl -GFZ- (1,2)
- Zahl der Vollgeschosse (III)

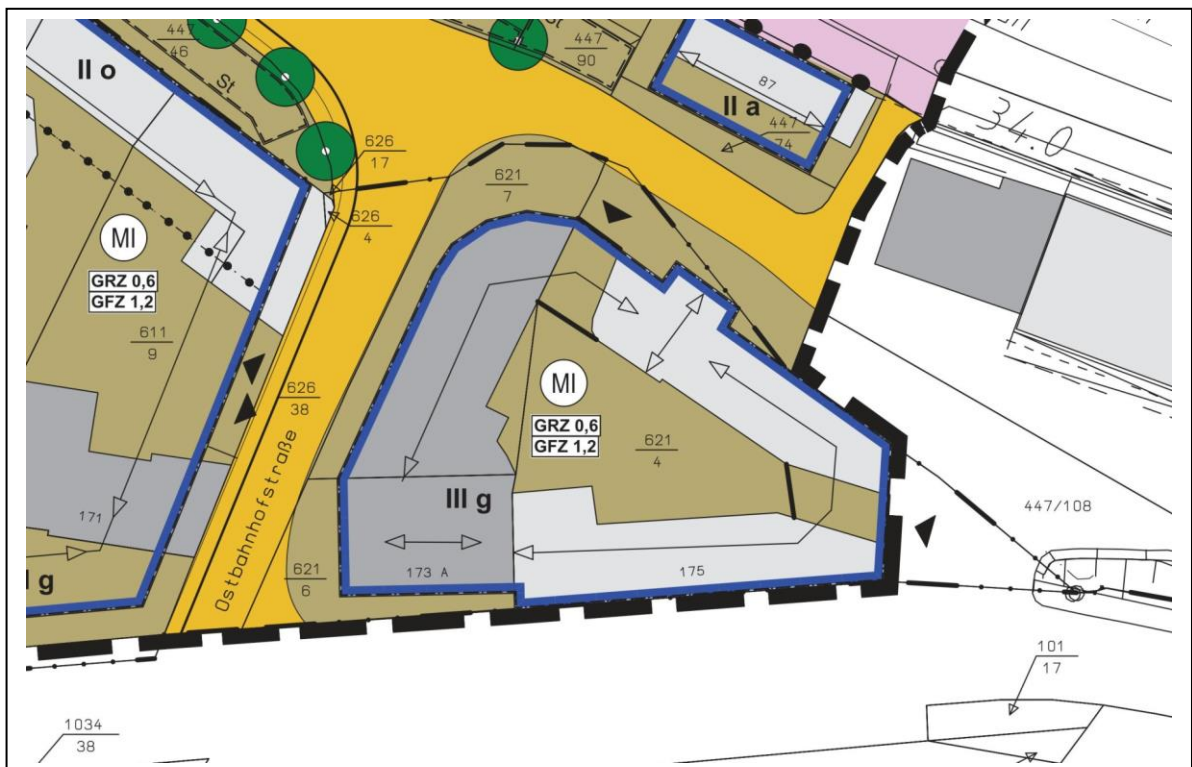


Abb. 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Ostbahnhof“, unmaßstäblich

#### 4 Landschaftsplanung und Naturschutz in der verbindlichen Bauleitplanung

Durch die Ausweisung von Baugebieten werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Eingriffe in Natur und Landschaft geschaffen.

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung geändert.

Im Rahmen der Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB ist die Fläche in der Regel einer Artenschutzrechtlichen (Vor-)Untersuchung zu unterziehen.

Auf diese wird im vorliegenden Fall verzichtet. Der künftig zu nutzende Bereich ist bereits vollständig versiegelt (Plattenbelag).

Grünflächen oder -bereiche sind von der künftigen Nutzung nicht betroffen.



Abb. 3: Bestehende Situation

## 5 Städtebauliche Konzeption

Die getroffene Ausweisung als „Mischgebiet“ bleibt grundsätzlich erhalten. Es erfolgt lediglich die Ausweisung eines zusätzlichen „Baufensters“ mittels Baugrenzen, zur Etablierung der gewünschten Nutzung einer Außenbewirtung in Form einer überdachten Terrasse/ eines überdachten Freisitzes.

Die Errichtung eines festen allseits geschlossenen Baukörpers ist nicht angedacht. Zum Ausgleich des vorhandenen Gefälles soll jedoch ein fester Sockel etabliert werden, auf welchem die Außenbestuhlung etabliert werden kann (max. 50 cm).

Der Bereich soll darüber hinaus mit einer Pergola/Markise o.ä. versehen werden (Stichwort Sonnenschutz).

In diesem Zusammenhang wird eine neue Nutzungsschablone angelegt, welche für die künftigen Nutzungen folgende, rechtsverbindliche Festsetzungen trifft:

MI1: Mischgebiet  
0,6: Grundflächenzahl  
GH: maximale Gebäudehöhe von 3,5 m

Das vorrangige Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung besteht darin, den vorhandenen Gastronomiebereich der Stadt Mayen zu erhalten und zukunftsfähig weiter zu entwickeln.

## 6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung sind gewährleistet und erfolgen über entsprechende Anschlüsse an den Bestand (Beleuchtung) oder die Nutzung des bereits vorhandenen Bestands.

## 7 Bodenordnung

Der betreffende Bereich befindet sich im Besitz der Hauseigentümerin, eine entsprechende Erlaubnis zur Nutzung der Fläche durch den Gastronomen liegt vor.

## 8 Flächenbilanz

Nettobauland	ca.	2.135 m <sup>2</sup>
--------------	-----	----------------------

---

Plangebiet	ca.	2.135 m <sup>2</sup>
------------	-----	----------------------

Mayen, den.....  
(Oberbürgermeister)