

Beschlussvorlage	<b>6533/2021</b>	Fachbereich 3 Herr Seiler
<b>Bebauungsplan »An der Ostbahnhofstraße« (1. Änderung), Mayen</b> - <b>Aufstellung</b> - <b>§ 13 BauGB-Verfahren</b> - <b>Offenlage</b> - <b>Trägerbeteiligung</b>		
Beratungsfolge	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und  Digitales  Haupt- und Finanzausschuss  Stadtrat</b>	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Stadtrat beschließt

1. die Aufstellung des Bebauungsplans »An der Ostbahnhofstraße« (1. Änderung), Mayen,
2. das Aufhebungsverfahren für das Teilgrundstück 638/8 auf Flur 22 der Gemarkung Mayen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans »An der Ostbahnhofstraße«, Mayen,
3. den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen,
4. den Verzicht auf die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB (*Begründung im Sachverhalt*),
5. die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und
6. die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB.

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

**Sachverhalt:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans »An der Ostbahnhofstraße« (1. Änderung), Mayen umfasst das komplette Flurstück 639/13 auf Gemarkung Mayen, Flur 22. Der Geltungsbereich wird gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan um die Teilfläche 638/8 verkleinert. Dieses Grundstück wird sich in Zukunft, vor Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans »An der Ostbahnhofstraße« (1. Änderung), Mayen gem. § 35 BauGB (Außenbereich im Innenbereich) beurteilen. Sobald die Flächen innerhalb

des Bebauungsplans bebaut sind und eine zusammenhängende Bebauung besteht, wird sich der rückwertige Teil der Parzelle nach § 34 BauGB – Innenbereich – baurechtlich beurteilt.

Aktuell befindet sich hier Grünfläche (siehe Anlage 1).

Baurechtlich wird die Fläche nach dem Bebauungsplan »An der Ostbahnhofstraße«, Mayen mit Rechtskraft vom 02.02.2018 beurteilt. Inhaltlich regelt der Bebauungsplan zwei allgemeine Wohnbauflächen (WA 1 und WA 2) mit offener Bauweise, einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 1,2 und Gebäudehöhen von der Erschließungsstraße von 12,00 m (WA 1) und 9,00 m (WA 2). Zudem wird eine private Straßenverkehrsfläche mit Wendehammer und Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Versorger und Verkehrsflächen für Stellplätze festgesetzt (siehe Anlage 2).

Ziel der ersten Änderung des Bebauungsplans ist die Verlängerung der privaten Verkehrsfläche in Richtung Nordwest und die damit einhergehende Verlegung der Wendeeinrichtung. Zudem soll die Verkehrsfläche und die Stellplatzfestlegung auf der Teilparzelle 638/8 aus dem Geltungsbereich ausgenommen werden. Durch die Verlängerung der privaten Erschließungsstraße kann die ursprüngliche Wendeeinrichtung entfallen. Die vorgesehenen Stellplätze waren nicht für die geplanten Wohngebäude vorgesehen und können innerhalb der WA1 und WA2 Flächen erstellt werden. Durch die Verlängerung der Straße ist es möglich das Baugebiet theoretisch in Richtung Nordwesten zu erweitern (siehe Anlage 3 bis 6).

Die der Beschlussvorlage beigefügten Anlagen konnten durch das externe Planungsbüro nicht fristgerecht überarbeitet werden. Daher wird – wenn die Unterlagen zeitnah eintreffen – für den Stadtrat eine Referenzvorlage erstellt. Inhaltlich gibt es keine Änderungen, nur soll die Bebauungsplanänderung den kompletten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes umfassen.

Wie der Ursprungsbebauungsplan, wird auch die erste Änderung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Mayen entwickelt (siehe Anlage 7).

Das Verfahren wird, wie der Ursprungsbebauungsplan, gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Die Planänderungen wirken sich unwesentlich auf die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplan aus, dementsprechend kann gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und/oder § 3 Abs. 1 Satz 3 Nr.1 BauGB die Unterrichtung entfallen. Bei Verzicht der Unterrichtung, kann das Verfahren auf einen Sitzungslauf verkürzt werden. Somit ist bei optimalen Verfahrensverlauf der Satzungsbeschluss in der Dezembersitzung 2021 möglich.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Keine, das Verfahren wird durch einen Investor finanziert.

#### **Familienverträglichkeit:**

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

keine

#### **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?

keine

**Barrierefreiheit:**

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

keine

**Innovativer Holzbau:**

Sofern es sich um ein Bauwerk handelt: Kann das Bauwerk als innovatives Holzbauwerk errichtet werden:

Ja:       Nein:       Entfällt:

**Welche Auswirkungen ergeben sich aus dem verfolgten Vorhaben für das Klima?:**

Inwieweit wurden Klima- und Artenschutzaspekte berücksichtigt? Wurde beispielsweise bei Baumaßnahmen bzw. Renovierungsmaßnahmen die Möglichkeit von Solarthermie- und Photovoltaik-Anlagen geprüft? Wurde die CO<sub>2</sub>-Bilanz von zu beschaffenden Produkten geprüft / verglichen?

Wie in jedem Bebauungsplanverfahren werden gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 7 a –j BauGB die Klima- und Artenschutzaspekte berücksichtigt. Bebauungspläne werden immer in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Klimamanager erstellt.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde auf den aktuellen Versiegelungsgrad festgelegt. Aufgrund der Festsetzung bezgl. GFZ und Höhe ist eine gute Ausnutzung der Fläche für Wohnungsbau möglich. Generell haben Mehrfamilienhäuser im Vergleich zu Einfamilienhäusern je Einwohner eine bessere Klima- und Flächenverbrauchsbilanz.

**Anlagen:**

1. Luftbild und Geltungsbereich
2. Ursprungsbebauungsplan
3. Satzung
4. Bebauungsplan
5. Textlichen Festsetzungen (werden in einer Referenzvorlage ergänzt)
6. Begründung (werden in einer Referenzvorlage ergänzt)
7. Flächennutzungsplan