

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

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

(gemäß § 9 (1) i. V. m. § 13a BauGB)



Ingenieurgesellschaft
Dr. Siekmann + Partner mbH



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	7
6	Ver- und Entsorgung	7
7	Bodenordnung	8
8	Flächenbilanz	8



1 **Erforderlichkeit der Planung/ Aufstellungsbeschluss**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Ostbahnhof definiert für den westlichen Rand der Bebauung auf der Parzelle 621/10 und 621/12 Baugrenzen, welche deckungsgleich mit den Außenwänden der vorhandenen Bebauung sind.

D. h. bauliche Erweiterungen -auch in Form einer größeren Überdachung/Sonnenschutzes des Eingangsbereichs bzw. der Zuwegung, Freisitz, Terrasse o.ä.- sind aufgrund der geltenden Festsetzungen nicht möglich.

Für den südlich angrenzenden Bereich in dem der Gebäudeteil gastronomisch genutzt wird, wurde im Rahmen des bisherigen Verfahrens der 1. Änderung bereits eine ähnliche Möglichkeit angestrebt.

Diese soll nun in Verlängerung parallel zur Ostbahnhofstraße ergänzt werden, um die Aufnahme und Unterbringung einer Überdachung zu ermöglichen ermöglichen.

Da es sich um ein Mietshaus handelt, dient die Bebauungsplanänderung investiven Maßnahmen.

Der betreffende Bereich befindet sich im Besitz der Hauseigentümerin.

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 vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ostbahnhof“ gefasst.

Der Geltungsbereich umfasst den gesamten Häuserblock mit einer Größe von 2.200 m². Die Gesamtfläche der eigentlichen Änderung umfasst lediglich ca. 120 m².

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 angrenzend an die 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 gemäß § 8 (2) BauGB 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)

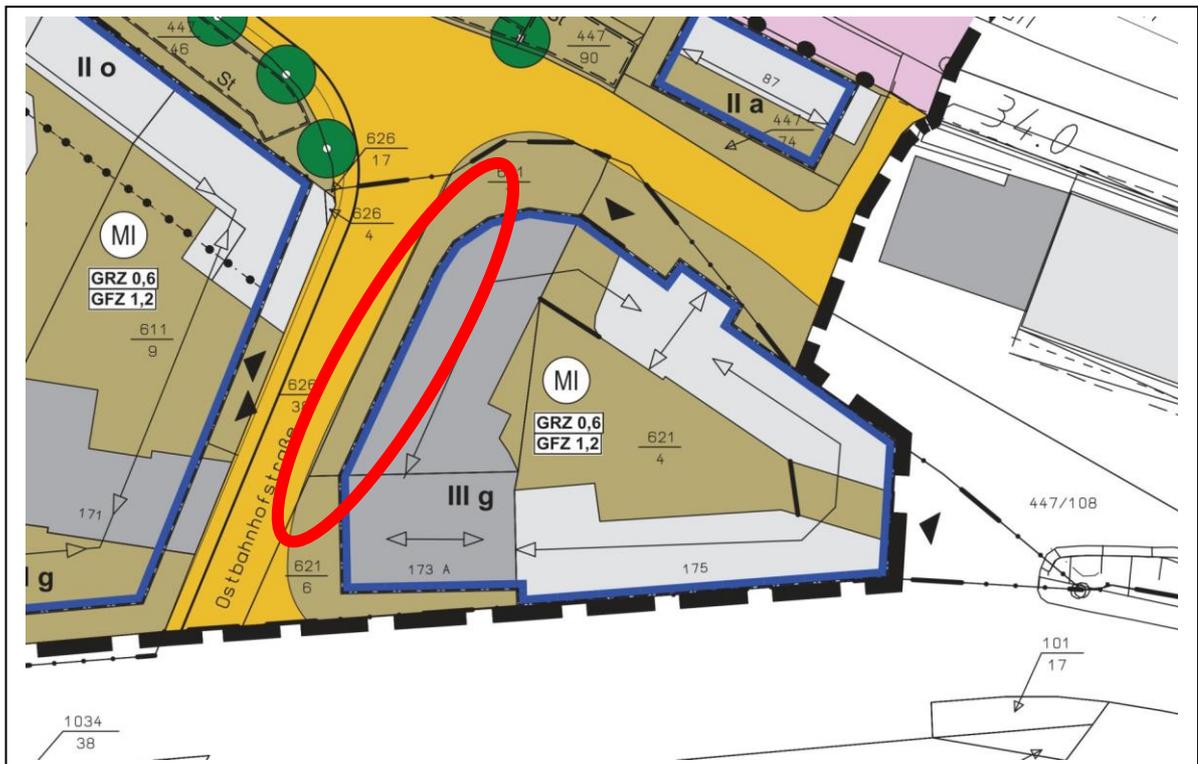


Abb. 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Ostbahnhof“, unmaßstäblich

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 fast vollständig versiegelt und beinhaltet Hauseingang und Zuwegung des Gebäudes.



Abb. 3: Bestehende Situation mit vier Hauseingängen



Abb. 4: Bestehende Situation Gastronomiebereich



5 Städtebauliche Konzeption

Die getroffene Ausweisung als „Mischgebiet“ bleibt grundsätzlich erhalten. Es erfolgt lediglich die Ausweisung zweier zusätzlicher „Baufenster“ mittels Baugrenzen, zur Etablierung der gewünschten Nutzungen (angebaute Überdachung/Sonnenschutz bzw. Außenbewirtung in Form einer überdachten Terrasse/ eines überdachten Freisitzes).

Die Errichtung eines festen allseits geschlossenen Baukörpers im MI2 ist nicht angedacht.

Die Errichtung eines festen allseits geschlossenen Baukörpers ist auch im MI1 nicht vorgesehen. 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 werden auch neue Nutzungsschablonen angelegt, welche für die künftigen Nutzungen folgende, rechtsverbindliche Festsetzungen treffen:

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

MI2: Mischgebiet mit
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 sowie den Eingangsbereich des frisch sanierten Gebäudes adäquat zu gestalten bzw. zu überdachen.

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, bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

8 Flächenbilanz

Nettobauland	ca.	2.220 m ²
--------------	-----	----------------------

Plangebiet	ca.	2.220 m ²
------------	-----	----------------------

Mayen, den.....
.....
(Oberbürgermeister)