

Beschlussvorlage	7046/2023	Fachbereich 3 Herr Seiler
Bebauungsplan »Ostbahnhof« (2. Änderung), Mayen - Aufstellung - Unterrichtung - Offenlage		
Beratungsfolge	Haupt- und Finanzausschuss Stadtrat	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt

1. die Aufstellung des Bebauungsplans »Ostbahnhof« (2. Änderung), Mayen gem. § 2 Abs. 1 BauGB,
2. den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchzuführen,
3. die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB,
4. die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB,
5. die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

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

Sachverhalt:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans »Ostbahnhof« (2. Änderung), Mayen besteht aus den Flurstücken-Nrn. 626/20, 626/15, 447/43, 447/117 auf Flur 2 in der Gemarkung Mayen. Die Gesamtfläche beträgt 3.360 m².

Aktuell befinden sich im vorgenannten Bereich eine Tierarztpraxis, ein Wohn- und Bürohaus und der Ostbahnhof (siehe Anlage 4 – Begründung Kap. 1).

Baurechtlich beurteilt sich die Fläche gem. Bebauungsplan »Ostbahnhof«, Mayen. Dieser sieht auf der Fläche Mischbaufläche vor. Die wesentlichen Inhalte sind in Anlage 4 - Begründung Kap. 2.4 dargestellt.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es die Ausnutzung der Grundstücke im westlichen Bereich des Ostbahnhofes zu erhöhen und den Ursprungsbebauungsplan in Hinblick auf die bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Situation beim Gebäude des Ostbahnhofes zu korrigieren.

Die Bebauungsplanaufstellung sieht die Ausweisung eines Urbanen Gebiets vor (siehe Anlage 2 – 4).

Folgende konkrete Änderungen wurden im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan durchgeführt:

Zeichnerischer Teil (Anlage 2)

- die Gebietsart wurde von MI (Mischgebiet) in MU (Urbanes Gebiet) verändert, dies erlaubt eine ähnliche Nutzung mit dem Vorteil von höheren Orientierungswerten bei der GRZ (Grundflächenzahl) gem. § 17 Satz 1 BauNVO,
- statt zweier Baufenster wird ein Baufenster mit zwei MU Gebieten dargestellt, die Abgrenzung in zwei MU Gebiete dient unterschiedlicher Höhen- und Grundflächenzahlfestsetzungen,
- in MU 1 wurde die GRZ von 0,6 auf 0,8 erhöht,
- in MU 2 wurde die GRZ von 0,6 auf 1,0 erhöht,
- die GFZ entspricht nun den Werten eines MU,
- es werden nun zwingend zwei und maximal drei Vollgeschosse festgesetzt,
- das Bahnhofsgebäude wird statt als MI mit Baufenster nachrichtlich als Bahnanlage dargestellt (hier gilt Bahnrecht).

Textliche Festsetzungen (Anlage 3)

- eine neue Traufe und ein First für MU 1 und MU 2 auf Grundlage von Normalhöhennull wurde festgesetzt,
- die Dachform und die Dachneigung wurden neu geregelt 0° - 45°,
- die Ausgestaltung von Stellplätzen und Garagen wurde geregelt.

Begründung (Anlage 4)

- eine eigenständige Begründung wurde erstellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mayen sieht auf der Fläche Mischgebietsfläche und Bahnfläche vor, dementsprechend wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (siehe Anlage 4 Begründung – Kap. 2.3).

Bei optimalen Verlauf der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist davon auszugehen, dass in der Herbstsitzung 2023 des Stadtrates die Satzung beschlossen werden kann.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Bebauungsplan wird durch die Verwaltung erstellt.

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

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 CO₂-Bilanz von zu beschaffenden Produkten geprüft / verglichen?

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

Anlagen:

1. Satzung
2. Bebauungsplan
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung