

Beschlussvorlage	6787/2022	Fachbereich 3 Herr Seiler
Bebauungsplan »Ostbahnhof« (1. Änderung), Mayen - erneute Offenlage		
Beratungsfolge	Haupt- und Finanzausschuss Stadtrat	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

1. Der Stadtrat nimmt die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange der erneuten Offenlage zur Kenntnis und beschließt die Abwägung dieser durch die Verwaltung.
2. Der Stadtrat beschließt
 - 2.1 die erneute verkürzte Offenlage gem. § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB,
 - 2.2 die erneute verkürzte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 a Abs. 3 i. V. m. § 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 Stadtrat hat am 26.09.2019 die Aufstellung, das beschleunigte Verfahren, die Unterrichtung, die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (öffentliche Auslegung) beschlossen (siehe Beschlussvorlage 5682/2019).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.01.2020 bis zum 05.03.2020 am Verfahren beteiligt. Die Unterrichtung erfolgte vom 21.01.2020 bis zum 04.02.2020 mit Bekanntmachung vom 14.01.2020 im „Blick Aktuell“. Die öffentliche Auslegung begann am 05.02.2020 und endete am 05.03.2020, die Bekanntmachung wurde am 28.01.2020 im „Blick Aktuell“ veröffentlicht.

Während der Unterrichtung, der Offenlage und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen keine planungsrechtlich relevanten Stellungnahmen ein, so dass eine Abwägung nicht erforderlich war.

Aufgrund des zusätzlichen nachgängigen Investorenwunsches eine Eingangsüberdachung sowie einen Wetterschutz zu errichten, musste der Bebauungsplanentwurf überarbeitet und erneut öffentlich ausgelegt werden. Die Änderungswünsche wurden mit der Stadtplanung vorab abgestimmt und sind städtebaulich vertretbar.

Der Stadtrat beschloss am 16.02.2022 die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (siehe Beschlussvorlage 6645/2022).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom

03.03.2022 bis zum 15.04.2022 erneut am Verfahren beteiligt. Die erneute Öffentliche Auslegung begann am 15.03.2022 und endete am 15.04.2022, die Bekanntmachung wurde am 08.03.2022 im „Blick Aktuell“ veröffentlicht.

Insgesamt gingen während der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit elf Stellungnahmen ein. Von Bürgerinnen und Bürgern gab es keine Stellungnahmen. Die Stellungnahmen wurden abgewogen (siehe Anlage 1) und führten zu folgender nachrichtlichen Änderungen an dem Planurkundenentwurf:

- Hinweis *Bekanntgabe des Erdbaubeginns* wurde ergänzt

Am 10.06.2022 wurde ein Vorentwurf für das Genehmigungsverfahren der Überdachung durch den Architekten der Investorin vorgestellt. Bei diesem Gespräch wurde festgestellt, dass das Bauvorhaben dem geplanten Bebauungsplan hinsichtlich der Festsetzung der GRZ widerspricht. Der Bebauungsplanentwurf musste dementsprechend überarbeitet werden und eine erneute öffentliche Auslegung ist erforderlich.

Folgende konkrete Änderungen wurden durchgeführt:

Zeichnerischer Teil (Anlage 3)

- 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 dreier Baufenster werden die Nutzungsabgrenzungen durch Planzeichen 15.14 abgegrenzt (dient der Übersichtlichkeit), es gibt nun vier unterschiedliche Nutzungsbereiche (MU1 – Hauptbaukörper, MU2 – Koblenzer Straße 173a, MU3 Terrasse, MU4 Überdachung),
- die GRZ wurde auf 0,8 von 0,6 erhöht,
- die GRZ II wurde auf 1,0 festgesetzt,
- in MU1 werden drei Vollgeschosse und eine GFZ von 2,0 zugelassen,
- in MU2 werden vier Vollgeschosse und eine GFZ von 3,0 zugelassen.

Textliche Festsetzungen (Anlage 4)

- eine Traufe und ein First für den Gesamtgebäudekomplex wurde festgesetzt,
- die Geschossflächenzahl wurde neu festgesetzt,
- die Textfestsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan, welche auch für den Bereich der ersten Änderung gelten werden in die Textfestsetzungen aufgenommen,
- die Dachform und die Dachneigung wurden geregelt,
- die Ausgestaltung von Stellplätzen und Garagen wurde geregelt.

Begründung (Anlage 5)

- die Änderungen aus dem zeichnerischen und textlichen Teil werden nun in der Begründung zusätzlich thematisiert.

Für die Bauantragsstellung der Terrasse und der Überdachung wurden der Bauherrin Genehmigung nach den Maßgaben des § 33 BauGB (Bebauungsplan in Aufstellung) in Aussicht gestellt. Somit kommt es für das Baugenehmigungsverfahren zu keinen Verzögerungen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine, die Kosten des Verfahrens werden durch einen externen Investor getragen.

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?

Aufgrund der geringen Gebietsgröße und der dichten Bebauung im Bestand sind raumwirksame Klima- und Artenschutzmaßnahmen auf der Fläche kaum möglich. Die üblichen Maßnahmen wie Dachbegrünung, versickerungsfähiges Pflaster können hier zu keinem Erfolg führen.

Der Klimamanager wurde an Bauleitplanverfahren beteiligt.

Anlagen:

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