

# **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	Flächenbilanz	7



## 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.

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     .    .**2022** den Beschluss zur vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ostbahnhof“ gefasst.

Der Geltungsbereich umfasst den gesamten Häuserblock mit einer Größe von 2.200 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 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“, Mayen mit Rechtskraft vom 06.12.2017.



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

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

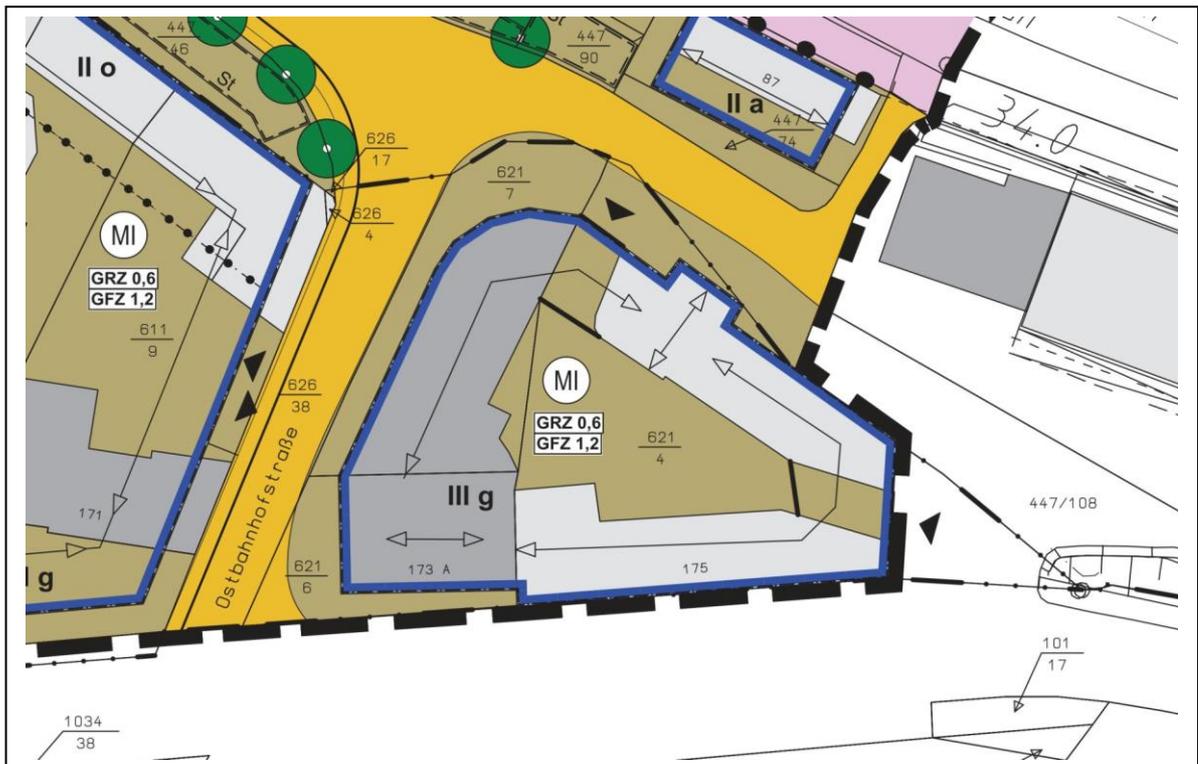


Abb. 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Ostbahnhof“, unmaßstäblich

#### 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

Aufgrund der hohen, schon im Bestand befindlichen Bebauung wird, abweichend von den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans, ein Urbanes Gebiet festgesetzt. Die Art der Festsetzung entspricht der heutigen Baudichte und dem Ziel der Innenentwicklung und dem Klimaschutz (vgl. § 1 a Abs. 2 und 5 BauGB). Dementsprechend wurden die GRZ und die GFZ für den Baukörper angepasst.

Das Baufenster wurde in Richtung Westen um ca. 3,0 m verlängert (MU 3 und MU 4). Im MU 3 wird nur die Nutzung einer Terrasse mit Überdachung und im MU 4 nur die Nutzung einer Überdachung baurechtlich durch den Bebauungsplan geregelt.

Die Errichtung eines festen allseits geschlossenen Baukörpers im MU 3 und 4 ist nicht angedacht.

Die Fläche ist derzeit vollversiegelt. Der Bebauungsplan übernimmt diesen Zustand und regelt die GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO auf 1,0 (die so genannte GRZ II).

Es werden neue Nutzungsschablonen angelegt, welche für die künftigen Nutzungen folgende, rechtsverbindliche Festsetzungen treffen.

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 ist gewährleistet und erfolgt über entsprechende Anschlüsse an den Bestand (Beleuchtung) oder die Nutzung des bereits vorhandenen Bestands.

## 7 Flächenbilanz

Nettobauland	ca.	2.220 m <sup>2</sup>
--------------	-----	----------------------

---

Plangebiet	ca.	2.220 m <sup>2</sup>
------------	-----	----------------------

Mayen, den.....  
(Oberbürgermeister)