

Mitteilung	7629/2024	Fachbereich 3 Herr Heilmayer
Bebauungsplan »Gerberviertel«, Mayen - Mitteilung Verfahrensstand und Inhalte des Bebauungsplans		
Folgenden Gremien zur Kenntnis: Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Digitales		

Information:

Die Stadt Mayen will im Straßenblock *Entenpfuhl, Mühlenweg, Im Hombrich* und *Im Keutel* Baurecht für eine Hochgarage und zwei Mehrfamilienwohnhäuser schaffen. Dies soll über den Bebauungsplan »Gerberviertel« erfolgen.

Der Bebauungsplan befindet sich verfahrenstechnisch nach der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Die Satzung wurde durch den Stadtrat am 26.09.2018 beschlossen, aber öffentlich nicht bekannt gemacht. Der Bebauungsplan hat somit keine Rechtskraft erlangt.

Aufgrund des Einstiegs eines Investors für die Errichtung der Hochgarage haben sich wesentliche Parameter des Bebauungsplans geändert. Dementsprechend ist dieser anzupassen und erneut auszulegen.

Das schalltechnische Gutachten und die lufthygienische Untersuchung mussten aktualisiert werden.

Die Unterlagen des Bebauungsplans werden durch ein externes Unternehmen erstellt. Dieses konnte die Unterlagen nicht fristgerecht bis zum Abgabzeitpunkt des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Digitales erstellen. Dementsprechend soll diese Vorlage als Vorabinformation dieses Gremiums dienen.

Für den Haupt- und Finanzausschuss wird die Beschlussvorlage 7590/2024 mit den gesamten Unterlagen des Bebauungsplans fertig gestellt.

Folgende konkrete Änderungen wurden im Vergleich zur vorherigen Offenlage durchgeführt:

Zeichnerischer Teil (Anlage 1)

- Anpassung der Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung und Maße der baulichen Nutzung im südlichen und östlichen Bereich zu urbanem Gebiet (MU1 und MU2) gem. § 6a BauNVO,
- Darstellung einer privaten Verkehrsfläche (Energieallee) zwischen dem MU1 und nördlich des SO,
- Darstellung einer privaten Verkehrsfläche (Fußwegverbindung zur Straße Im Hombrich) zwischen dem MU1 und westlich Fläche für den Gemeinbedarf,
- Darstellung einer privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung *Parken* auf der Straße Im Keutel vor der Hausnummer 6,
- Darstellung einer privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung *Parken* auf der Parzelle 823/5,
- Anpassung der Baugrenzen und Baulinien,
- Anpassung der überbaubaren Fläche.

Textliche Festsetzungen (Anlage 3)

- Übernahme der Änderungen aus dem zeichnerischen Teil,
- es wurden grundlegende Regelungen bzgl. des SO-Parkhaus festgesetzt
- Anpassen und Ergänzen der Parameter der Nutzungsschablone (GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse, Dachneigung, Höhe der baulichen Anlage).

Weiteres Verfahren

Bei optimalen Verlauf der erneuten öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist davon auszugehen, dass die Satzung in der Frühjahrssitzung 2025 des Stadtrates beschlossen werden kann.

Falls während der erneuten Offenlage keine relevanten Stellungnahmen eingehen, können Baugesuche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nach der Offenlage (Januar/Februar 2025), gem. § 33 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung -, beschieden werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Anpassung des Bebauungsplans „Gerberviertel“ wird im Rahmen des Förderprogrammes „Lebendige Zentren“ gefördert. Die erforderlichen Haushaltsmittel für das Projekt stehen unter der Haushaltsstelle 5113500-09600000-61 bereit.

Anlagen:

1. Bebauungsplan (Entwurf)
2. Legende