

Beschlussvorlage	7590/2024/1 Vorgänger-Vorlage: 7590/2024	Fachbereich 3 Herr Heilmayer
Bebauungsplan »Gerberviertel«, Mayen - erneute Offenlage		
Beratungsfolge	Stadtrat	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt

- die Aufhebung der Satzung des Bebauungsplans »Gerberviertel«, Mayen vom 26.09.2018 (siehe Beschlussvorlage 5237/2018),
- die erneute Offenlage gem. § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB,
- die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 a Abs. 3 BauGB 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>Stadtrat</u>					

Sachverhalt:

Diese Referenzvorlage musste erstellt werden, da das schalltechnische Gutachten der FIRU-GFI aus Kaiserslautern erst am 29.11.2024 der Abteilung Stadtplanung vorgelegt wurde (siehe Anlage 6). Der dem zeichnerischen Teil zu Grunde liegende Katasterplan, war veraltet und wurde durch das externe Fachplanungsbüro Westplan aus Polch am 27.11.2024 aktualisiert (siehe Anlage 2).

Die Stadt Mayen will im Straßenblock *Entenpfuhl, Mühlenweg, Im Hombrich* und *Im Keutel* Baurecht für eine Hochgarage und zwei Mehrfamilienwohnhäuser schaffen. Dies soll durch den Bebauungsplan »Gerberviertel« erfolgen (siehe Anlage 1 – 4).

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

Im Vergleich zur Mitteilungsvorlage (Nr. 7629/2024) wird die geplante Energieallee zwischen dem SO-Parkhaus und dem MU 1 im nördlichen Bereich, sowie der Fußweg zwischen MU 1 und der Allgemeinbedarfsfläche, statt mit einer privaten, mit einer öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Nach mehreren Gesprächsrunden zwischen der Verwaltung und den externen Planern, sowie dem Büro für die schalltechnische Untersuchung wurde festgestellt, dass:

- die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche gegenüber der Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche, auf Basis der Rechtsgrundlage für die Bemessung des Verkehrs, aus lärmtechnischer Sicht, die Einhaltung der Grenzwerte sichert.

- durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche, diese nicht zwingend sich im Eigentum der Stadt befinden muss und auch eine Veräußerung der Fläche möglich ist.

Weitere Änderungen zur Mitteilungsvorlage (Nr. 7629/2024) sind:

- im Bereich *Mühlenweg*, *Entenpfuhl* und *Im Hombrich* werden Baulinien festgesetzt, ansonsten werden ausschließlich Baugrenzen definiert,
- die Darstellung von öffentlichen Verkehrsflächen statt privaten Verkehrsflächen (Energieallee und Fußweg) - (siehe oben),
- die Verringerung der Straßenbreite „Energieallee“ im Bereich *Entenpfuhl* von 9,45 m auf 9,25 m, im Bereich *Im Keutel* von 5,75 m auf 5,00 m,
- die Begradigung der Baugrenze entlang der Straße *Im Keutel* (öffentliche Verkehrsfläche wird entsprechend verkleinert),
- die Verschiebung der Knödellinie zwischen SO-Parkhaus und MU2 in Richtung SO-Parkhaus (2,00 m),
- die Verschiebung der Knödellinie zwischen SO-Parkhaus und MU1 parallel zur „Energieallee“ in Richtung MU1,
- das Verschieben der Zulässigkeit von Stellplatz- und Garagenanlagen im MU1 und MU2 in von unzulässig in ausnahmsweise zulässig (textliche Festsetzungen),
- das Erhöhen der Geschossflächenzahl im MU1 von 2,4 auf 2,8 (max. Höhe bleibt gleich),
- das Erhöhen der Geschossflächenzahl im MU2 von 3,0 auf 4,0 (max. Höhe bleibt gleich),
- das Erhöhen der Anzahl der Vollgeschosse von zwingend 3 auf 3 – 4 im MU1.

Das schalltechnische Gutachten hat unterschiedliche Erschließungsszenarien untersucht und kommt zu dem Ergebnis, dass die Erschließung einer Hochgarage schalltechnisch in diesem Bereich möglich ist und sowohl am Tag, als auch in der Nacht funktioniert.

Weiteres Verfahren

Bei optimalen Verlauf der erneuten öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ist davon auszugehen, dass die Satzung in der Aprilsitzung 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 werden. Die Haushaltsmittel für das Projekt stehen unter einer Haushaltsstelle der Stadtsanierung bereit.

Anlagen:

- 1 Satzung
- 2 Bebauungsplan
- 3 Textliche Festsetzungen
- 4 Begründung
- 5 Umweltbericht
- 6 Schalltechnisches Gutachten
- 7 Lufthygienische Stellungnahme