

Beschlussvorlage	7577/2024	Fachbereich 3 Herr Heilmayer
Bebauungsplan »Hausener Straße« (2. Änderung)«, Mayen - Aufstellung - Verfahren nach § 13 a BauGB - Unterrichtung - Offenlage		
Beratungsfolge	Haupt- und Finanzausschuss Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Digitales Stadtrat	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt

1. die Aufstellung des Bebauungsplans »Hausener Straße« (2. Änderung), Mayen gem. § 2 Abs.1 BauGB,
2. das Verfahren nach § 13 a BauGB,
3. die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB,
4. die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB,
5. die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belangen gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB,
6. den Beschluss der Beschlussvorlage 7165/2023 aufzuheben.

<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>Ausschuss für Stadtentwicklung,</u> <u>Wirtschaft und Digitales</u> <u>Stadtrat</u>					

Sachverhalt:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes »Hausener Straße« (2. Änderung), Mayen befindet sich auf der Gemarkung Mayen, Flur 4. Er umfasst folgende Flurstücke: 81/94, 81/89, 81/90, 81/91 und 81/92. Die Gesamtfläche beträgt ca. 7.463 m² (siehe Anlage 4 – Begründung Kap. 1.1).

Aktuell befindet sich im vorgenannten Bereich eine Grünfläche, eine Spielplatzanlage und eine Stellplatzanlage (siehe Anlage 4 – Begründung Kap. 1.1).

Baurechtlich beurteilt sich die Fläche gem. Bebauungsplan »Hausener Straße«, Mayen. Dieser sieht auf der Fläche eine private Grünfläche, eine private Stellplatzanlage, eine private

Zuwegung und einen Spielplatz vor. Die wesentlichen Inhalte sind in Anlage 4 - Begründung Kap. 2.4 dargestellt.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es die baurechtlichen Voraussetzungen für die Einrichtung eines Kindergartens zu schaffen.

Der Bebauungsplan »Hausener Straße« (2. Änderung), Mayen setzt eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbindung *Öffentliche Verwaltung und Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen* fest (siehe Anlage 2 – 4).

Folgende konkrete Änderungen wurden im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan durchgeführt:

Zeichnerischer Teil (Anlage 2)

- die Gebietsart wurde in eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung *Öffentliche Verwaltung und Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen* geändert,
- es wird ein Baufenster dargestellt, die Dimensionierung ermöglicht eine große Flexibilität,
- die Grundflächenzahl wird analog zu einem Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO auf 0,6 festgesetzt,
- die GFZ wird mit 1,8 festgesetzt, um eine bessere Ausnutzung des Grundstückes in der Höhenentwicklung zu fokussieren,
- es werden maximal drei Vollgeschosse festgesetzt,
- es wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, um hier der Natur die Möglichkeit zu geben sich frei zu entwickeln.

Textliche Festsetzungen (Anlage 3)

- eine abweichende Bauweise, mit Fassadenlängen bis zu 70,0 m wird festgesetzt,
- eine Gebäudehöhe auf Grundlage von Normalhöhennull wurde festgesetzt,
- die Dachform und die Dachneigung wurden geregelt 0° - 40° ,
- die Ausgestaltung von Stellplätzen und Garagen wurde geregelt.

Begründung (Anlage 4)

- eine eigenständige Begründung wurde erstellt.

Artenschutzrechtliche Untersuchung (Anlage 5 – HFA, OBR und Stadtrat)

- die artenschutzrechtliche Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass keine geschützten (Tier-)Arten durch die Errichtung des Gebäudes gefährdet sind.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mayen sieht auf der Fläche gemischte Bauflächen vor, dementsprechend muss der Flächennutzungsplan nachrichtlich angepasst werden (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 Frühjahrssitzung 2025 des Stadtrates die Satzung beschlossen werden kann.

Finanzielle Auswirkungen:

Das Verfahren wird durch die Stadtplanung der Stadt Mayen betrieben. Die Kosten für Gutachten werden über die Haushaltsstelle 5111100-56255000 bezahlt. Es sind ausreichend finanzielle Mittel auf der Haushaltsstelle vorhanden.

Anlagen:

1. Satzung
2. Bebauungsplan
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung
5. Artenschutzrechtliche Untersuchung (HFA, OBR und Stadtrat)