

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>5245/2018</b>	<b>Fachbereich 3</b> Herr Schlich
<b>Bebauungsplan »Unterm Dorf I - Feuerwehrgerätehaus«, Mayen-Hausen</b> <b>- Aufstellung</b> <b>- frühzeitige Beteiligung</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaft</b> <b>Haupt- und Finanzausschuss</b> <b>Ortsbeirat Hausen</b> <b>Stadtrat</b>	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Stadtrat beschließt

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes »Unterm Dorf I - Feuerwehrgerätehaus«, Mayen-Hausen gem. § 2 Abs. 1 BauGB,
2. die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB,
3. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB. |

<u>Gremium</u>	<u>Ja</u>	<u>Nein</u>	<u>Enthaltung</u>	<u>wie Vorlage</u>	<u>TOP</u>
<u>Ausschuss für Stadtentwicklung und</u>					
<u>Wirtschaft</u>					
<u>Haupt- und Finanzausschuss</u>					
<u>Ortsbeirat Hausen</u>					
<u>Stadtrat</u>					

**Sachverhalt:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes »Unterm Dorf I - Feuerwehrgerätehaus«, Mayen-Hausen umfasst die Grundstücke Flur 4 Flst.-Nrn.: tlw. 196/1, tlw. 194/1, tlw. 192/4, tlw. 192/5 mit einer Gesamtgröße von ca. 2.394 m<sup>2</sup> (siehe Anlage 1).

Aktuell befinden sich hier der nördliche Teil der Industriestraße, sowie zwei Feldgehölze und im Wesentlichen landwirtschaftliche Fläche (Ackerbau) (siehe Anlage 2).

Baurechtlich wird die Fläche nach den Festsetzungen des § 35 BauGB (Außenbereich) beurteilt.

Östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt der Bebauungsplan »Industriestraße/ B258«, Mayen-Hausen an (siehe Anlage 3).

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es ein Feuerwehrgerätehaus in diesem Bereich planungsrechtlich zu sichern.

Als Art der Nutzung wird eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Diese wird über die Industriestraße erschlossen. Die GRZ wird mit 0,5 und die GFZ mit 1,0 und zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die maximale Firsthöhe soll 8,00 m betragen. Es wird eine offene Bauweise festgelegt. Das Baufenster wird durch eine Baugrenze begrenzt. Der Bebauungsplan berücksichtigt den Wunsch des LBM Cochem einen Kreisverkehr im Bereich der L 98 und Industriestraße zu entwickeln und die Bauverbotszone nach § 22 LStrG (siehe Anlage 4 - 7).

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mayen sieht hier eine gemischte Baufläche vor. Grundsätzlich sind Feuerwehrgerätehäuser in Mischgebieten zulässig. Um allerdings einem Etikettenschwindel vorzubeugen, wird die Fläche im Bebauungsplanverfahren in eine Gemeinbedarfsfläche umgewandelt. Diese wird dennoch aus dem vorhandenen Flächennutzungsplan entwickelt, da sie nur einen Bruchteil der gesamten gemischten Baufläche umfasst und der Gebietscharakter, sowie der Planungswille des Flächennutzungsplanes im Gesamten, erhalten bleibt (siehe Anlage 8).

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren durchgeführt.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Das Bebauungsplanverfahren wird durch die Stadtverwaltung durchgeführt. Für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4 Abs. 2 BauGB wird ein Umweltbericht und ein Artenschutzgutachten durch externe Gutachter beauftragt. Da noch keine Angebote vorliegen, können die Kosten nicht beziffert werden. Es wird mit Kosten von ca. 3.000 EUR gerechnet. Die Mittel für die notwendigen Gutachten sind auf der Haushaltsstelle 511110056255000 vorhanden. Eine Beauftragung der Gutachten erfolgt voraussichtlich im September 2018.

#### **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:

**Anlagen:**

- 1 Geltungsbereich (A4) (SW)
- 2 Luftbild (A4) (SW)
- 3 Bebauungsplan »Industriestraße/ B258«, Mayen (A4) (SW)
- 4 Satzung (A4) (SW)
- 5 Bebauungsplan (A3) (Farbe)
- 6 textliche Festsetzungen (A4) (SW)
- 7 Begründung (A4) (SW)
- 8 Flächennutzungsplan (A4) (SW) ]