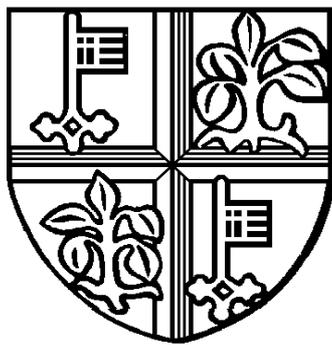


**Begründung
zum Bebauungsplan
»Hinter Burg II«
(2. Änderung)
Mayen**



September 2016

1. Erfordernis der Planaufstellung

Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes »Hinter Burg III – 2. Änderung«, Mayen vom 15.12.1993, rückwirkend zum 29.01.1983 in Kraft getreten, ist das 1.925 m² große Grundstück, Gemarkung Mayen, Flur 11, Flurstücksnummer 90/29, welches entlang der Justus-von-Liebig-Straße liegt, als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt. Faktisch ist dieser Kinderspielplatz nie zur Umsetzung gekommen. Das Grundstück ist mittlerweile sehr stark verbuscht und mit Bäumen bestückt. Eine Notwendigkeit für die Realisierung als Kinderspielplatz war in den letzten 30 Jahren nicht gesehen worden. Im näheren Umfeld liegt ein vollausgestatteter Kinderspielplatz im Bereich der Joignystr. / Albert Schweitzer Straße / Justus von Liebig Straße / Virchowstraße, der über ausreichende Kapazitäten verfügt. Die weitere Vorhaltung einer zusätzlichen Kinderspielplatzfläche ist nicht erkennbar.

Aufgrund der vorhandenen Erschließungssituation (Straße, Ver- und Entsorgungseinrichtungen) drängt sich eine bauliche Nutzung des Grundstückes auf. Diese wertvolle, innerörtliche Lage sollte deshalb im Hinblick auf die Innenentwicklung einer Bebauung zugeführt werden.

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich. Die Voraussetzungen für das Planverfahren gemäß § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren) sind somit gegeben. Bei dem beschleunigten Verfahren ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich. Es gelten gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Die artenschutzrechtliche Beurteilung der Fläche gemäß § 44 (1) BNatSchG wurde im Frühjahr 2016 durchgeführt.

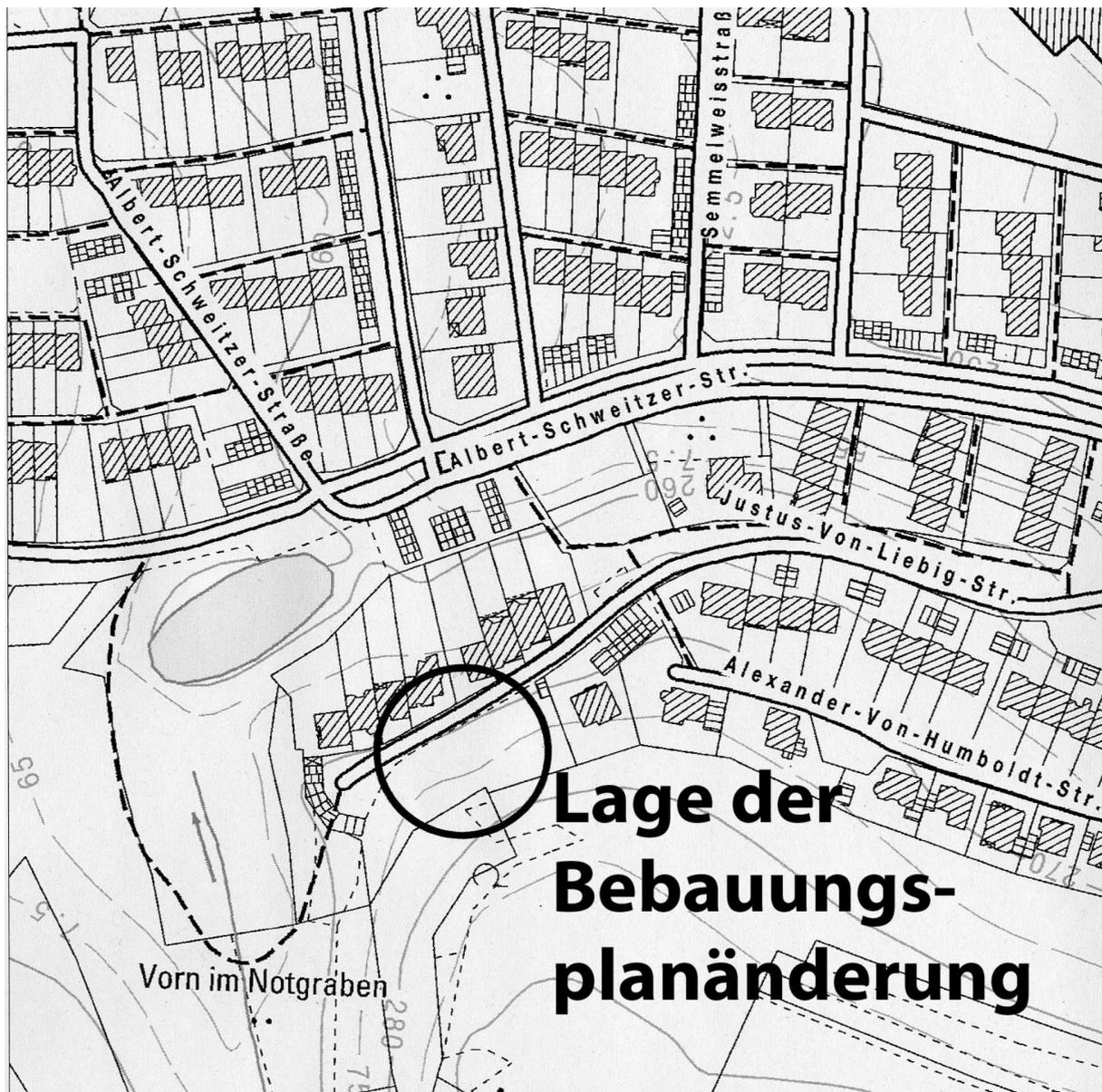


Abb. 1: Übersichtsplan der Bebauungsplanänderung

2. Einfügung in die übergeordnete Planung

Da das Plangebiet »Hinter Burg III« (2. Änderung), Mayen innerhalb der Ortslage befindet und es sich lediglich um eine Erweiterung der Wohnbauflächen innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, fügt sich die Planung bedenkenlos in die überörtliche Planung ein.

Im wirksamen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald vom 10.07.2006 ist die Stadt Mayen als Mittelzentrum im Grundnetz ausgewiesen und

wurde den „besonders planungsbedürftigen Räumen“ zugeordnet. Das bedeutet im Einzelnen:

- Schwerpunkttraum der siedlungs- und wirtschaftsstrukturellen Entwicklung, Entlastung des hochverdichteten Raumes Koblenz/Neuwied nach dem Leitbild der dezentralen Konzentration
- Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen für den umgebenden strukturschwachen ländlichen Raum
- Strukturraumtyp 3 (ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen)
- Stadt mit regional bedeutsamem siedlungsgeschichtlich und kulturhistorisch wertvollem Ortskern.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mayen stellt diese Fläche als Teil einer zukünftigen Wohnbauflächenerweiterung dar. Zusätzlich ist diese Fläche von einer landespflegerisch notwendigen Begrenzung überlagert.



Abb. 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mayen

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Ursprungsbebauungsplan setzt diese Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Funktion Kinderspielplatz fest. Derzeit regeln die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes die Nutzungen für diesen innerörtlichen Bereich.

Die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans stimmen nicht mit der geplanten Bebauungsplanänderung überein. Allerdings kann nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Bei dieser Bebauungsplanänderung kann von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ausgegangen werden. Die neu generierten Bauplätze liegen unmittelbar an einer innerstädtischen Straße und sind voll erschlossen. Eine Nutzung der brachliegenden Flächen als Bauflächen verhindert das Vordringen in die freie Landschaft und bindet die zukünftigen Baukörper harmonisch in die bestehende Bebauung ein. Die artenschutzrechtlichen Untersuchungen belegen, dass einer Nutzung als Wohnbaufläche nichts entgegensteht sofern entlang der südlichen und südwestlichen Grenze eine naturraumtypische Bepflanzung vorgenommen wird. Der Bebauungsplan setzt diese Bepflanzung fest. Aufgrund der Geringfügigkeit der Abweichung von den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes und unter Berücksichtigung der für den Artenschutz erforderlichen Maßnahmen steht der Bebauungsplanänderung nichts entgegen.

4. Städtebauliche Konzeption

Durch die Bebauungsplanänderung wird auf dieser städtischen Liegenschaft in Anpassung an das bestehende Baugebiet ein reines Wohngebiet ausgewiesen. Damit wird die Bebauung in der Justus-von-Liebig-Straße arrondiert.

Insgesamt wird durch die Bebauungsplanänderung ein Zugewinn von zwei Baugrundstücken erzielt.

5. Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes »Hinter Burg III « (2. Änderung), Mayen wird als Art der baulichen Nutzung ein Reines Wohngebiet gem. § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

5.1 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt zwei Vollgeschosse fest und passt sich damit der Nachbarbebauung an. Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 ebenfalls übernommen.

5.2 Bauweise

Die Bebauung der Grundstücke ist mit Einzel- oder Doppelhäusern zulässig.

5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Hinsichtlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden die Festsetzungen aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen »Hinter Burg III – 2. Änderung« und »Hinter Burg III« (1. Änderung) zusammengefasst und modifiziert. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungsplans stammen aus dem Jahr 1993 und bedurften einer Anpassung an die heutige Baukultur.

6 Angaben zur Erschließung

Die Grundstücke sind bereits erschlossen.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Stromversorgung

Die Grundstücke sind bereits an das öffentliche Stromnetz angebunden.

7.2 Wasserversorgung

Für die Grundstücke besteht eine Versorgung mit Brauch- und Trinkwasser durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz.

Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW Regelwerkes zu bestimmen (DVGW – Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.). Als ausreichend wird eine Wassermenge von mind. 800 l/ min. über einen Zeitraum von 2 Stunden angesehen. Die Versorgung mit der erforderlichen Löschwassermenge ist über das innerörtliche Wasserversorgungsnetz gegeben. Die erforderlichen Hydranten existieren bereits in den öffentlichen Verkehrsflächen.

7.3 Abwasserbeseitigung

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt im Mischsystem an den vorhandenen Kanal.

Ergänzend werden die zukünftigen Grundstückseigentümer auf die Rückhaltung von Regenwasser hingewiesen. Dementsprechend wird die Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser und/oder eine Regenwasserbewirtschaftung mittels Zisternen mit Brauchwassernutzung für das Plangebiet empfohlen. Brauchwasseranlagen, die nicht ausschließlich zur Gartenbewässerung, sondern z.B. auch als Toilettenspülung genutzt werden, sind dem Gesundheitsamt und dem Wasserversorger bei Inbetriebnahme anzuzeigen. Die Bestimmungen der Trinkwasserverordnung sind zu beachten. Niederschlagswasser, welches so nicht zurückgehalten und genutzt werden kann, ist kontrolliert in das Abwassernetz einzuleiten.

8 Artenschutzrechtliche Beurteilung gemäß § 44 (1) BNatSchhG

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen auf der Fläche sind mit Vogelarten der Gehölze und mit Fledermäusen zu rechnen. Deshalb wurden sowohl eine Brutvogelerfassung als auch eine Fledermausuntersuchung in Auftrag gegeben.

Bei der Brutvogelerfassung konnten weder Arten von gemeinschaftlichem Interesse noch streng geschützte Arten erfasst werden. Geschützte Pflanzen kommen in diesem Gebiet nicht vor. Zur Sicherung des vorhandenen Vogelbestandes soll nach erfolgter Bebauung entlang der südlichen und südwestlichen Grundstücksgrenze wieder eine Gehölzpflanzung vorgenommen werden, um die Möglichkeit des Nistens dauerhaft zu gewährleisten.

Während der Fledermausuntersuchung konnten acht Arten, zwei Artengruppen und eine Gattung registriert werden. Im Gebiet selbst wurden jedoch keine Quartiere gefunden. Von einer Verschlechterung der lokalen Population ist aufgrund der Kleinheit des Plangebietes als Teil des flächenmäßig bedeutend umfangreicheren Lebensraumkomplexes auszuschließen, da auch keine unersetzbaren Requisiten verloren gehen. Eine Rodung und anschließende Bebauung ist aus diesen Gründen deshalb nicht zu versagen. Um jedoch die Eignung als Nahrungshabitat wieder herzustellen, sollte der Oberhang mit entsprechende Gehölzbepflanzung aus naturraumtypischen Gehölzen bepflanzt werden.

Die Brutvogel- und die Fledermauserfassung sind Bestandteil der Begründung und im Anhang beigefügt.

9 Überschlägige Kostenermittlung

Es entstehen keinerlei Kosten, die den öffentlichen Haushalt belasten.

10 Planverwirklichung

Der sofortigen Umsetzung der Planinhalte steht nichts im Wege, da es sich hier lediglich um die Erweiterung der überbaubaren Flächen in einem bestehenden Bebauungsplangebiet, welches bereits überwiegend bebaut ist, handelt.

Stadtverwaltung Mayen

Mayen, den

Wolfgang Treis

Oberbürgermeister

Anlage:

- Brutvogelerfassung und artenschutzrechtliche Beurteilung gemäß § 44 (1) BNatSchG
- Erfassung der Fledermäuse und artenschutzrechtliche Beurteilung gemäß § 44 (1) BNatSchG