

Begründung

zum Bebauungsplan

„Jägersköpfchen I und II“ (9. Änderung)

Stadt Mayen



Februar 2017

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Erfordernis der Planaufstellung / Aufstellungsbeschluss	2
2. Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	3-4
3. Bauliche und sonstige Nutzung	5
4. Bestehende Rechtsverhältnisse	5
5. Flächenaufteilung	5
6. Verfahren	5
7. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und übergeordnete Planung	6
8. Städtebauliche Konzeption	6
9. Ver- und Entsorgung	6
10. Bodenordnung	6

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan „Jägersköpfchen I und II – 9. Änderung und Ergänzung“ in Mayen

1. Erfordernis der Planaufstellung / Aufstellungsbeschluss

Seit der ersten Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes welcher im Jahre 1985 festgelegt wurde, haben sich einige sozialgesellschaftliche Nutzungsakzente (besonders im Bereich des Soldatenheims) in Richtung Wohnungsbau geändert.

Dies erfordert eine grundsätzliche Umplanung bzw. einen Teilabbruch des bestehenden gewerblichen Baus (Soldatenheim) zwecks Schaffung möglichst vieler stadtzentrumnaher Wohnungen einschließlich der dazugehörigen Stellplätze. Dabei ist eine Änderung bzw. Anpassung sowohl gewisser Baulinien als auch Baugrenzen im Änderungsgebiet sinnvoll. Aufgrund veralteter Satzungsforderung, die keine Flachdächer oder flach geneigte Dächer für nicht-gewerbliche Nutzung zulässt, ist eine Satzungsänderung erforderlich. Flachdächer oder flach geneigte Dächer bieten z.B. Photovoltaikanlagen oder Solarenergieanlagen, optimale Platzierungsmöglichkeit. Somit ist die Verwendung, erneuerbarer Energien, effizienter nutzbar. Außerdem bietet der Ausbau eines Flachdachs höhere Nutzung der Wohnungen im Dachgeschoss und trägt aufgrund der aktuellen Architektur einen Beitrag zu einem modernen Stadtbild zu.

Um eine sinnvolle, der Nachfrage angemessene Bebauung zu ermöglichen, soll auf der betroffenen Fläche, eine Änderung des Bebauungsplanes stattfinden.

Der Rat der Stadt Mayen hat daher zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß §1 Abs. 5 BauGB, am _____ den Aufstellungsbeschluss zur 9. Änderung des Bebauungsplanes „Jägersköpfchen I und II“ gefasst.

Da die Voraussetzung des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfüllt sind, wird die vorliegende Änderung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke werden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung rechtsverbindlich festgesetzt und bilden die Grundlage für die weiteren, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

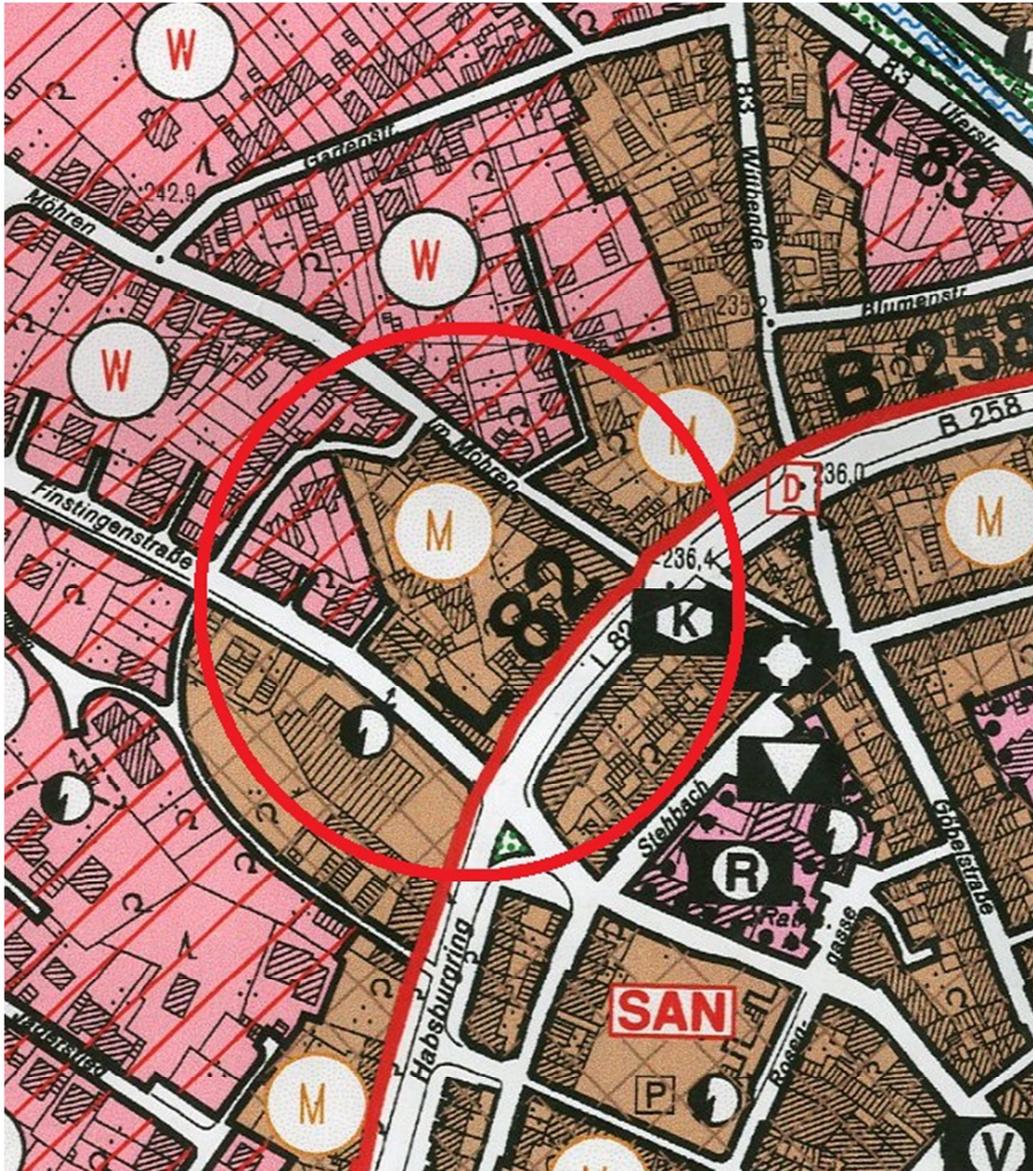
2. Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Mayen, Flur 19, Flurstücke 336/61, 336/98, 360/2, 364/5, 364/7, 366/6, 768/346. Es umfasst eine Größe von ca. 2.500m² (Verkehrsfläche ca.100m²; MI Fläche ca. 2.400m²). Der überwiegende Teil ist bebaut und als Mischgebiet ausgewiesen. Es sind Mehrfamilienhäuser und ein leerstehendes Soldatenheim vorhanden. Es ist beabsichtigt, das Soldatenheim niederzulegen und ein Mehrfamilienwohngebäude bzw. Wohn- und Geschäftsgebäude stattdessen zu errichten.



ohne Maßstab

Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung



ohne Maßstab

3. Bauliche und sonstige Nutzung

Bei der Fortschreibung der rechtskräftigen Bebauungspläne wurden die bisherigen Festsetzungen und die damit verbundenen zulässigen Nutzungen weitgehend berücksichtigt.

Der benachbarte, historische Stadtkern mit seiner konzentrierten Bebauung hat die vor angesprochene nach der BauNVO überhöhte bauliche Nutzung beeinflusst.

Da diese Bebauung das Straßen- und Ortsbild prägt, das aus städtebaulichen Gründen erhalten bleiben soll, werden hier gem. § 17 Abs. 10 BauNVO höhere Werte für die GFZ festgesetzt. Wegen geänderten Verhältnissen der bebaubaren Flächen zur Grundstücksfläche wurden niedrigere Werte für die GRZ festgesetzt.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes „Jägersköpfchen I und II“ tritt an dem Tag der Bekanntmachung, für die betroffenen Gebiete in Kraft.

5. Flächenaufteilung

Die Größe des betroffenen Plangebietes beträgt ca. 2.500 m²

Bauland: ca. 2.400 m² (Flst.-Nr.: 768/346, 360/2, 364/5, 364/7 und 366/6);
Verkehrsfläche ca. 100m².

6. Verfahren

Das Baugesetzbuch ermöglicht durch den §13a für Bebauungspläne der Innenentwicklung die Durchführung eines sogenannten beschleunigten Verfahrens.

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes „Jägersköpfchen I und II“ erfüllt die dafür erforderlichen Kriterien:

- die Grundzüge des bestehenden Bebauungsplanes werden durch die 9. Änderung nicht wesentlich verändert
- die oben genannte Änderung zum betroffenen Gebiet unterschreiten 20.000 m²
- die oben genannte Änderung hat voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen, die nach §2 Abs. 4, Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 b, genannten Schutzgüter

Aufgrund dieser Begebenheiten, wird das Verfahren auf Grundlage des §13a BauGB durchgeführt.

Eine Durchführung einer Umweltprüfung sowie die Erarbeitung eines Umweltberichtes, sind somit nicht erforderlich.

Artenschutzrechtliche Betrachtungen sind aufgrund der geringen Größe und Ausprägung der betroffenen Fläche nicht erforderlich.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient investiven Maßnahmen.

7. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und übergeordnete Planung

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mayen vom 19. Juli 2006 ist das Bebauungsplangebiet als Mischbaufläche ausgewiesen. Die angestrebte Änderung stimmt daher mit den Festsetzungen des FNP überein. Der Bebauungsplan wird aus dem FNP entwickelt.

8. Städtebauliche Konzeption

Da nach dem Abriss des Soldatenheims ein Mehrfamilienwohngebäude bzw. Wohn- und Geschäftsgebäude an dessen Stelle entstehen wird, mussten dementsprechend die Baulinien und Baugrenzen in gewisser Hinsicht verändert werden. Ebenfalls wurde die Grundflächenzahl der Größe des Grundstückes, sowie einer effektiven Bebauung angepasst. Eine Veränderung der Grundflächenzahl wurde nur bei der Parzelle, welches das ehemalige „Soldatenheim“ betrifft, durchgeführt.

Die Grund- und Geschossflächenzahl für die Grundstücke 366/6, 364/7 und 364/5 sowie für das Grundstück 768/346 hat sich nicht geändert.

Durch die einheitlich festgesetzte Trauf- und Firsthöhe und eine Begrenzung der Höhe der Gebäuden, entsteht eine einheitliche Bebauung im Plangebiet. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung fügt sich harmonisch in die Umgebungsbebauung ein.

9. Ver- und Entsorgung

Da es sich um bereits bebaute Grundstücke handelt und diese am Innenstadtring liegen, ist die Ver- und Entsorgung gewährleistet.

10. Bodenordnung

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich im Privateigentum. Eine Veränderung der Grundstücksaufteilung ist nicht angedacht. Die derzeitigen Grenzverhältnisse bleiben beibehalten.

Eine Grundstücksneuordnung ist nicht erforderlich.