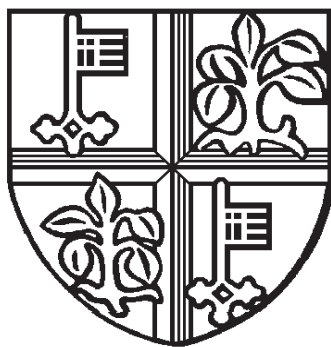


# Begründung zum Bebauungsplan

## »Hinter Burg I und II« (11. Änderung) Mayen



## **1 Erfordernis der Planaufstellung**

Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes »Hinter Burg I und II 1. Änderung und Ergänzung«, Mayen, in Kraft getreten am 22.12.1993, sind die Grundstücke, Gemarkung Mayen, Flur 11, Flst.-Nr. 11/252 und 11/292, welche entlang der Virchowstraße liegen, als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt. Faktisch ist dieser Kinderspielplatz nie zur Umsetzung gekommen. Das Grundstück wurde regelmäßig gepflegt und ist mit Bäumen bestückt. Eine Notwendigkeit für die Realisierung als Kinderspielplatz wurde in den letzten Jahren nicht gesehen. Im näheren Umfeld liegt ein vollausgestatteter Kinderspielplatz (Ecke Am Taubenberg/Eichendorfstraße ca. 150 m), der über ausreichende Kapazitäten verfügt. Die Vorhaltung einer zusätzlichen Kinderspielplatzfläche ist nicht notwendig.

Aufgrund der vorhandenen Erschließungssituation 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 Abs. 1 BNatSchG ist dem Zustand der Fläche entsprechend nicht notwendig, da es keine Anhaltspunkte für wild lebende Tiere und/oder Pflanzen der besonders geschützten Arten auf dieser Fläche gibt.



Abb. 1: Übersichtsplan der Bebauungsplanänderung

## 2 Einfügung in die übergeordnete Planung

Da sich das Plangebiet »Hinter Burg I und II« (11. Änderung), Mayen innerhalb der Ortslage befindet und es sich um eine Erweiterung der Wohnbauflächen innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, fügt sich die Planung 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.



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. 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 Virchowstraße arrondiert.

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes »Hinter Burg I und II « (11. Änderung), Mayen wird als Art der baulichen Nutzung ein reines Wohngebiet gem. § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, wie dies der umgebenden Bebauung entspricht.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan setzt zwei Vollgeschosse fest und passt sich damit der Nachbarbebauung an. Als Grundflächenzahl wird 0,4 und als Geschossflächenzahl 0,8 festgesetzt. Somit ist die GRZ und die GFZ höher als im westlich gelegenen Kleinsiedlungsgebiet (WS: GRZ 0,15, GFZ 0,25), im Verhältnis zum südlich gelegenen reinen Wohngebiet ist die GRZ (0,4) identisch die GFZ (0,65) liegt allerdings leicht höher. Im Norden der Fläche liegt ein reines Wohngebiet mit einer identischen Grundflächenzahl aber einer höheren Grundflächenzahl. Die im Rahmen des § 17 BauNVO liegende festgesetzte Grundflächenzahl dient einer optimalen und flächensparenden Ausnutzung der dreieckig geschnittenen Fläche. Die Geschossflächenzahl liegt deutlich unter den Vorgaben des § 17 BauNVO, erlaubt aber eine sinnvolle Ausnutzung im vertikalen Bereich. Um das Einfügen der Baukörper auf der Fläche in die umliegende Bebauung zu garantieren wurde eine Traufhöhe von 10 m festgesetzt. Der untere Bezugspunkt der maximalen Traufhöhe ist die Virchowstraße.



### **4.3 Bauweise**

Die Bebauung der Grundstücke ist mit Einzel- oder Doppelhäusern zulässig. Es ist eine offene Bauweise zulässig, wie dies auch für die umliegenden Bauflächen gilt.

### **4.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Hinsichtlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden die Festsetzungen aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen »Hinter Burg I und II 1.Änderung und Ergänzung« modifiziert. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungsplans stammen aus dem Jahr 1993 und bedurften einer Anpassung an die heutige Baukultur. Die Festsetzungen bzgl. Dachaufbauten gewährleisten, dass die Proportionen zwischen Gebäudekörper und Dach eingehalten werden und das Ortsbild nicht negativ beeinflusst wird.

## **5 Angaben zur Erschließung**

Die Grundstücke sind bereits erschlossen.

## **6 Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Stromversorgung**

Die Grundstücke sind bereits an das öffentliche Stromnetz angebunden.

### **6.2 Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung**

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.

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.

## **7      Überschlägige Kostenermittlung**

Es entstehen keinerlei Kosten, die den öffentlichen Haushalt belasten. Durch den Verkauf des städtischen Grundstückes können Einnahmen generiert werden.

## **8      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