

- BEBAUUNGSPLAN -

"Friedhofserweiterung (3. Änderung)", Stadt Mayen

Begründung



Ingenieurgesellschaft
Dr. Siekmann + Partner mbH

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Erforderlichkeit der Planung/ Aufstellungsbeschluss	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
3.	Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und übergeordnete Planung	4
4.	Bisherige Ausweisung und Städtebauliche Konzeption	5
5.	Umweltauswirkungen	6
6.	Ver- und Entsorgung	7
7.	Bodenordnung	8
8.	Flächenaufteilung	8

1. **Erforderlichkeit der Planung/ Aufstellungsbeschluss**

Das im Geltungsbereich befindliche Areal umfasst bisher unbebaute Bereiche angrenzend an den städtischen Friedhof.

Die ursprünglich vorgesehenen Flächen zur Friedhofserweiterung werden in der 1996 ausgewiesenen Dimensionierung nicht mehr benötigt.

Aufgrund der relativen Nähe zum Stadtkern von Mayen, der bereits angrenzenden Wohnbebauung und der bestehenden Nachfrage nach Wohnbauland soll nun eine kleine Teilfläche in Randlage im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung einer neuen Wohnbebauung zugeführt werden.

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB wurde am . .**201**_ **der Aufstellungsbeschluss** zur vorliegenden Bebauungsplanänderung durch den Stadtrat der Stadt Mayen gefasst.

Da die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) hinsichtlich der dort genannten Vorgaben (weniger als 20.000 m² Grundfläche und Maßnahme der Innenentwicklung) erfüllt sind, wird das vorliegende Verfahren als beschleunigtes Verfahren gemäß dem genannten Paragraphen durchgeführt.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen ebenfalls nicht.

Die Durchführung einer Umweltprüfung sowie das Verfassen eines Umweltberichts sind somit nicht erforderlich. Das Vorhaben dient investiven Maßnahmen.

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 des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet befindet sich südlich der Gemeindestraße „Katzenberger Weg“. Es umfasst eine Größe von ca. 1.500 m². Die nördlich und östlich angrenzenden Flächen sind vollständig bebaut und als Wohngebiet ausgewiesen.

Die größtenteils zwei- und dreigeschossigen Gebäude sind fast ausschließlich mit Satteldächern versehen.

Im Westen befindet sich der städtische Friedhof, südlich schließen sich bestehende Grün- und Freiflächen an.

Die genaue räumliche Abgrenzung der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1 : 500.

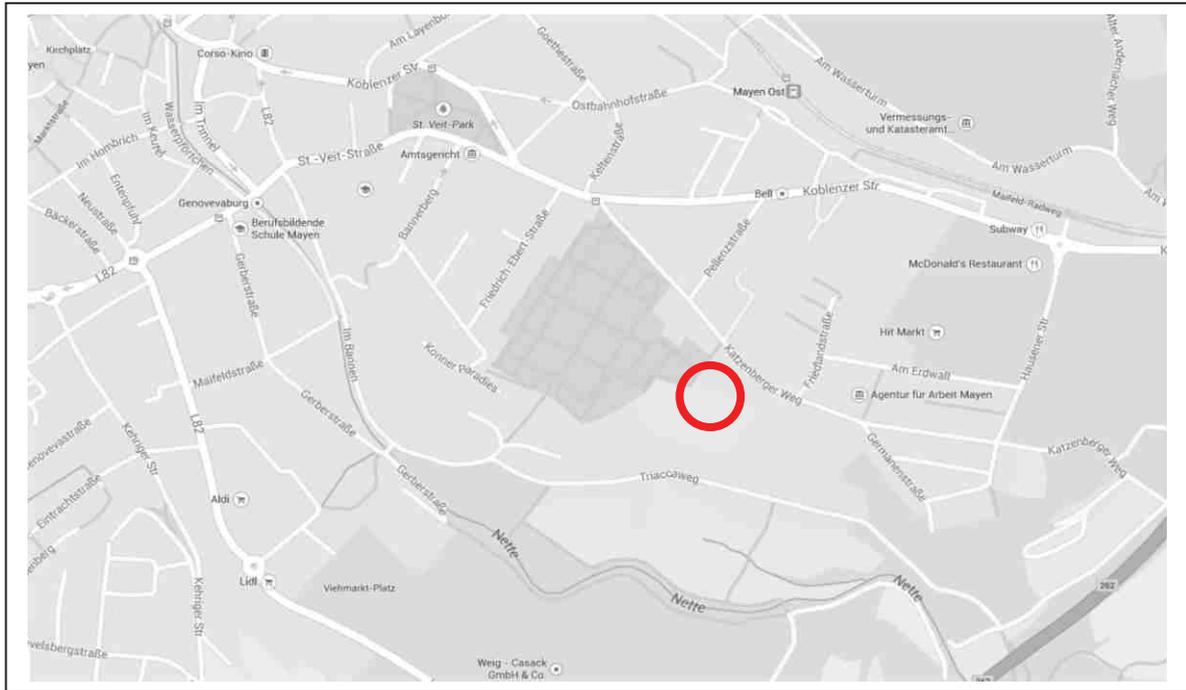


Abb. 1: Lage des Plangebietes

3. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und übergeordnete Planung

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mayen, ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der FNP stimmt also mit der künftigen Ausweisung der Fläche als allgemeines Wohngebiet überein und wird daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

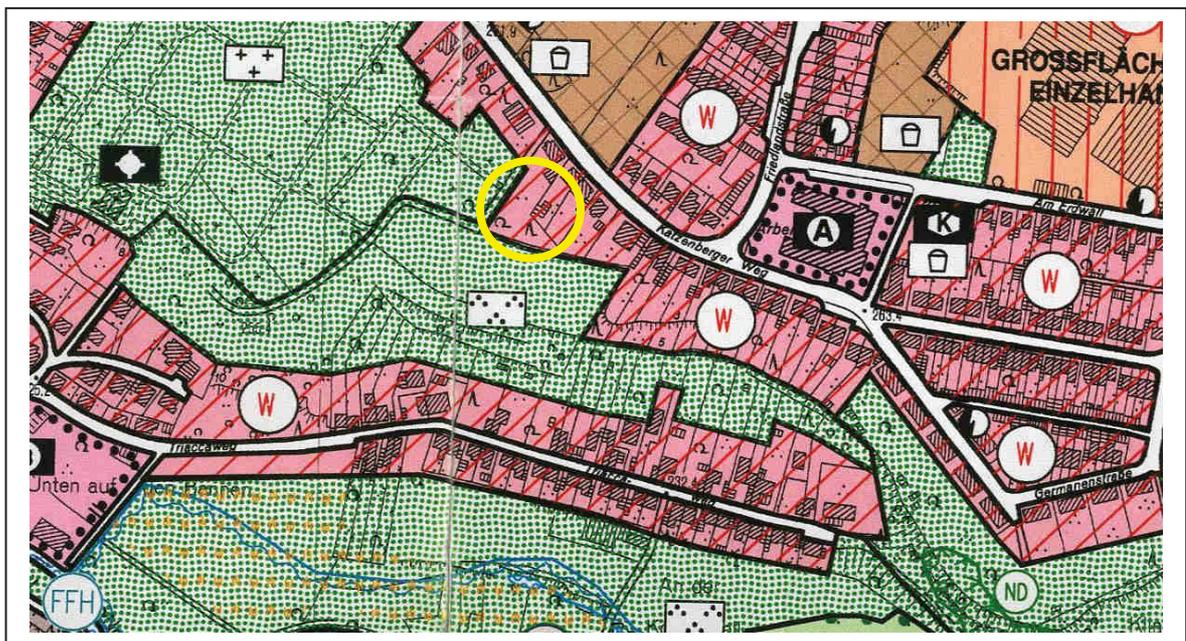


Abb. 2: Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Mayen

4. Bisherige Ausweisung und Städtebauliche Konzeption

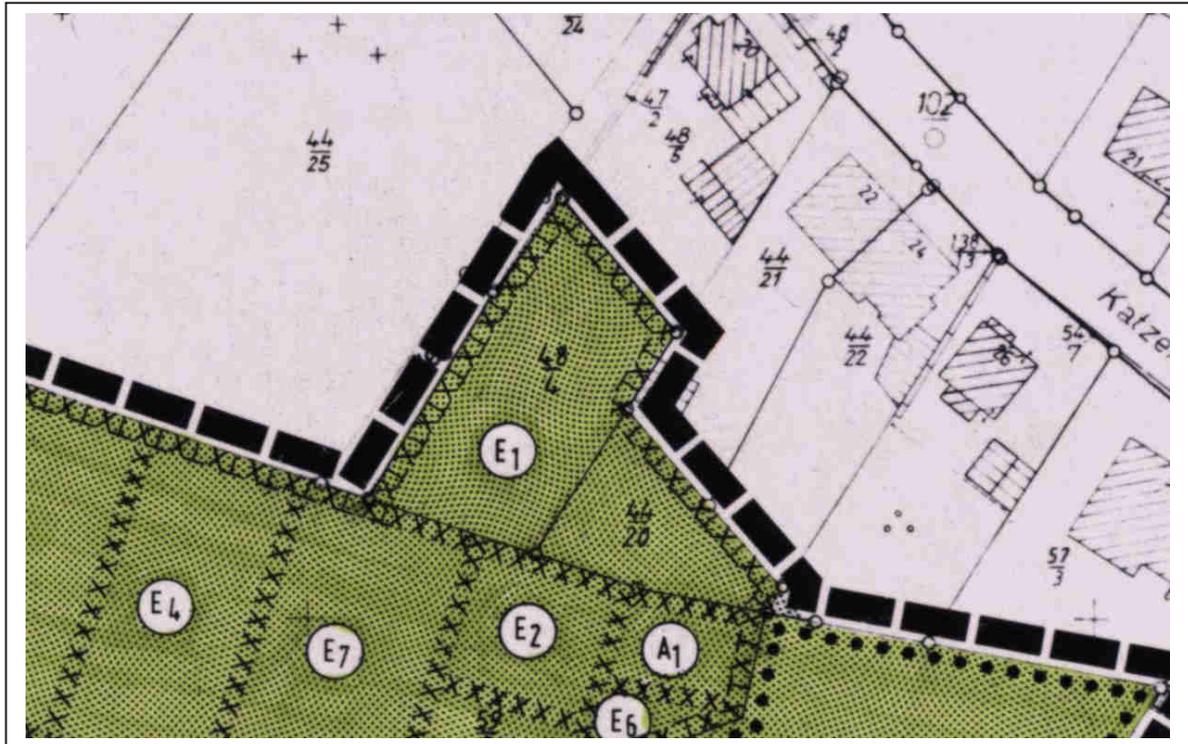


Abb. 3: Auszug aus dem bisherigen Bebauungsplan (Friedhofserweiterung (2. Änderung))

Der rechtskräftige Bebauungsplan -Friedhofserweiterung (2. Änderung)- aus dem Jahre 2002 setzt den Bereich als öffentliche Grünfläche fest. Festgesetzte Ausgleichs- und Bepflanzungsmaßnahmen innerhalb der Fläche wurden bisher nur in geringem Umfang umgesetzt.

Um dieser Thematik adäquat Rechnung zu tragen, wurde das ursprüngliche Ausgleichsvolumen konkret ermittelt und wird ortsnah umgesetzt.

Im Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist die Errichtung von ein bis maximal zwei Wohnhäusern vorgesehen.

Durch die Festsetzung der dargestellten Baugrenzen wird gewährleistet, dass sich die neuen Baukörper in die vorhandene Baustruktur einfügen und diese aufnehmen. Gleichzeitig erhalten die zukünftigen Bauherren einen Spielraum zur Positionierung ihrer Baukörper auf dem Grundstück.

Die Etablierung von Tankstellen oder Gartenbaubetrieben ist städtebaulich an dieser Stelle nicht möglich und gewünscht. Auch wären die bestehenden Straßen nicht in der Lage entsprechenden Verkehr und Verkehrsmengen aufzunehmen. Daher sind diese Nutzungen nicht zulässig.

Um Störungen des städtebaulichen Gefüges und damit insbesondere der bestehenden Bebauung zu vermeiden, werden die wesentlichen gestalterischen Vorgaben aus dem Bestand übernommen und für die künftige Bebauung festgesetzt (Grund- und Geschossflächenzahl, offene Bauweise, Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung).

Die Erschließung erfolgt über eine bestehende Anbindung an den Katzenberger Weg. Diese wird als Straßenverkehrsfläche auf einer Länge von ca. 48 m ausgewiesen.

Bezüglich der Erschließung (Bau der Straßenverkehrsfläche) wird ein entsprechender Erschließungsvertrag geschlossen.

5. Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Zusammenhang mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist kein Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als bereits vor der Planung erfolgt.

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind jedoch vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft weiterhin zu berücksichtigen.

Um der bisherigen Ausweisung der Fläche als Ausgleichsfläche Rechnung zu tragen, wurde das ursprüngliche Ausgleichsvolumen konkret ermittelt und wird ortsnah umgesetzt.

Zur Kompensation des Feldgehölzes (ca. 1.275 qm bzw. 1.277 qm nach der Textfestsetzung, 2. Änderung) sowie für den Verkehrsflächenausbau von wasserdurchlässiger Decke hin zu bituminöser Befestigung (ca. 250 qm) werden Feldgehölze von insgesamt 1.280 qm angelegt sowie eine extensive Grünlandpflege auf ca. 635 qm.

Die derzeitige Wiesenvegetation auf der Planungsfläche E8 entspricht der Ausgangssituation von E1, so dass eine gleichwertige Ausgangssituation und damit entstehende Aufwertung durch die Maßnahme gegeben ist.

Die Kompensation der vorbereiteten Eingriffe ist damit gegeben.

Zur Erhöhung der Wertigkeit werden zwei Feldgehölze angelegt (885 qm und 395 qm). Dadurch werden die ökologisch wertvollen Randlinien gesteigert und die Gesamtstruktur verbessert.

Die Wiesenfläche zwischen den Feldgehölzen von ca. 635 qm wird extensiv durch jährliche Herbstmahd bei Abtransport des Mähgutes gepflegt.

Es sind somit insgesamt 495 Heister und 355 Sträucher zu pflanzen.

Die Gehölzpflanzung ist gestuft nach Gehölzgröße durchzuführen. In der Kernzone sind vorwiegend Bäume 1. und 2. Ordnung und in der anschließenden Mantelzone hochwüchsige Sträucher sowie zum Rand hin vermischt mit niedrigwüchsigen Sträuchern zu pflanzen.

Pflanzgröße: Heister, 2 x verpflanzt, 150 – 200 cm hoch
Sträucher, verpflanzt mit 3 – 4 Trieben

Pflanzabstand: 1 x 1,50 m, versetzt auf Lücke

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und durch regelmäßiges auf-den-Stock-setzen in alternierenden Abschnitten alle 15-30 Jahre zu pflegen.

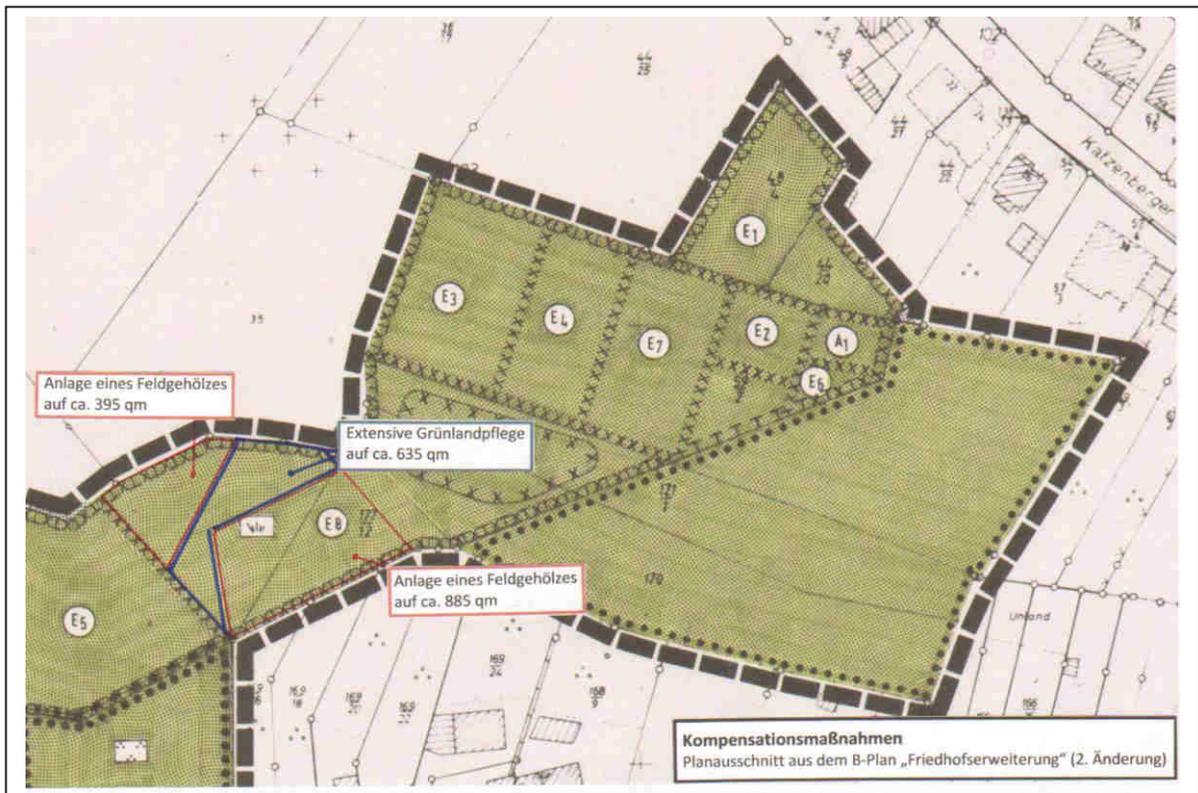


Abb. 1: Kompensationsmaßnahmen

Im Vorfeld der vorliegenden Bauleitplanung wurde die Fläche einer *Artenschutzrechtlichen Risikoabschätzung* unterzogen. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Lage und bisherigen Nutzung sowie der Ausprägung der Fläche keine artenschutzrechtlichen Belange betroffen sind.

6. Ver- und Entsorgung

Aufgrund der geringen Größe der Fläche, sowie deren Lage und Anbindung an den „Katzberger Weg“, sind die Ver- und Entsorgung grundsätzlich gewährleistet.

Müll

Der festgesetzte Privatweg stellt die einzige Zufahrt zu dem zu beplanenden Bereich dar. Die Befahrbarkeit mit Fahrzeugen des örtlichen Entsorgungsunternehmens ist aufgrund von Breite und des Fehlens einer Wendeanlage nicht möglich.

Die Mülltonnen der künftigen Anlieger sind daher (ausschließlich) am Tage der Abholung im Ausfahrtbereich am „Katzenberger Weg“ bereitzustellen.

Entwässerung

Die Grundstücke (max. 2) sind an die zukünftige Mischkanalisation anzuschließen. Um diese zu entlasten, sollten auf den Grundstücken dezentrale Rückhaltmaßnahmen, z.B. in Form von Rückhaltezysternen vorgesehen werden.

7. Bodenordnung

Die Fläche befindet sich derzeit in städtischem Eigentum und soll vollständig an einen künftigen Eigner veräußert werden. Die Durchführung einer Umlegung ist somit entbehrlich.

8. Flächenaufteilung

Nettobauland	ca.	1.275 m ²
Straßenfläche	ca.	225 m ²
<hr/>		
Plangebiet (gesamt)	ca.	1.500 m ²

Mayen, den.....

.....
Wolfgang Treis, Oberbürgermeister