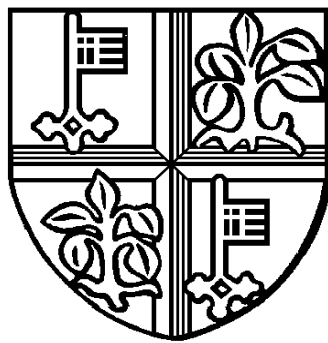


Begründung
zum Bebauungsplan
»Hinter Burg II«
(2. Änderung)
Mayen



Inhalt

1	Erfordernis der Planaufstellung	3
2	Einfügung in die übergeordnete Planung	4
3	Bestehende Rechtsverhältnisse	6
4	Städtebauliche Konzeption	6
5	Planinhalt	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	7
5.3	Bauweise	7
5.4	Überbaubare Grundstücksfläche	7
5.5	Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude	7
5.6	Flächen für Stellplätze und Garagen	8
5.7	Nebenanlagen	8
5.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
5.9	Bindung für Bepflanzungen	8
5.10	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	8
6	Angaben zur Erschließung	9
7	Ver- und Entsorgung	9
7.1	Stromversorgung	9
7.2	Wasserversorgung	9
7.3	Abwasserbeseitigung	9
8	Artenschutzrechtliche Beurteilung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG	10
9.	Freiwillige Kompensationsmaßnahme	10
10.	Begründung der Namensgebung	10
11	Überschlägige Kostenermittlung	11
12	Planverwirklichung	11

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, Flst.-Nr. 90/29, welches im Bereich der Wendeanlage der Justus-von-Liebig-Straße liegt, als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt. Faktisch ist dieser Kinderspielplatz nicht zur Umsetzung gekommen. Das Grundstück ist mittlerweile verbuscht und mit Bäumen bestückt. Eine Realisierungsnotwendigkeit des Kinderspielplatzes war in den letzten 30 Jahren nicht gesehen worden. Im näheren Umfeld liegt ein vollausgestatteter Kinderspielplatz im Bereich der Joignystraße / Albert Schweitzer Straße / Justus von Liebig Straße / Virchowstraße, der über ausreichende Kapazitäten verfügt. Die weitere Vorhaltung einer zusätzlichen Kinderspielplatzfläche ist daher nicht notwendig.

Aufgrund der vorhandenen Erschließungssituation (Straße, Ver- und Entsorgungseinrichtungen) drängt sich eine wohnbauliche 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, daher sind Voraussetzungen für ein Planverfahren gemäß § 13 a BauGB gegeben. Bei diesem 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. Eine artenschutzrechtliche Beurteilung der Fläche gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG wurde im Frühjahr 2016 durchgeführt.

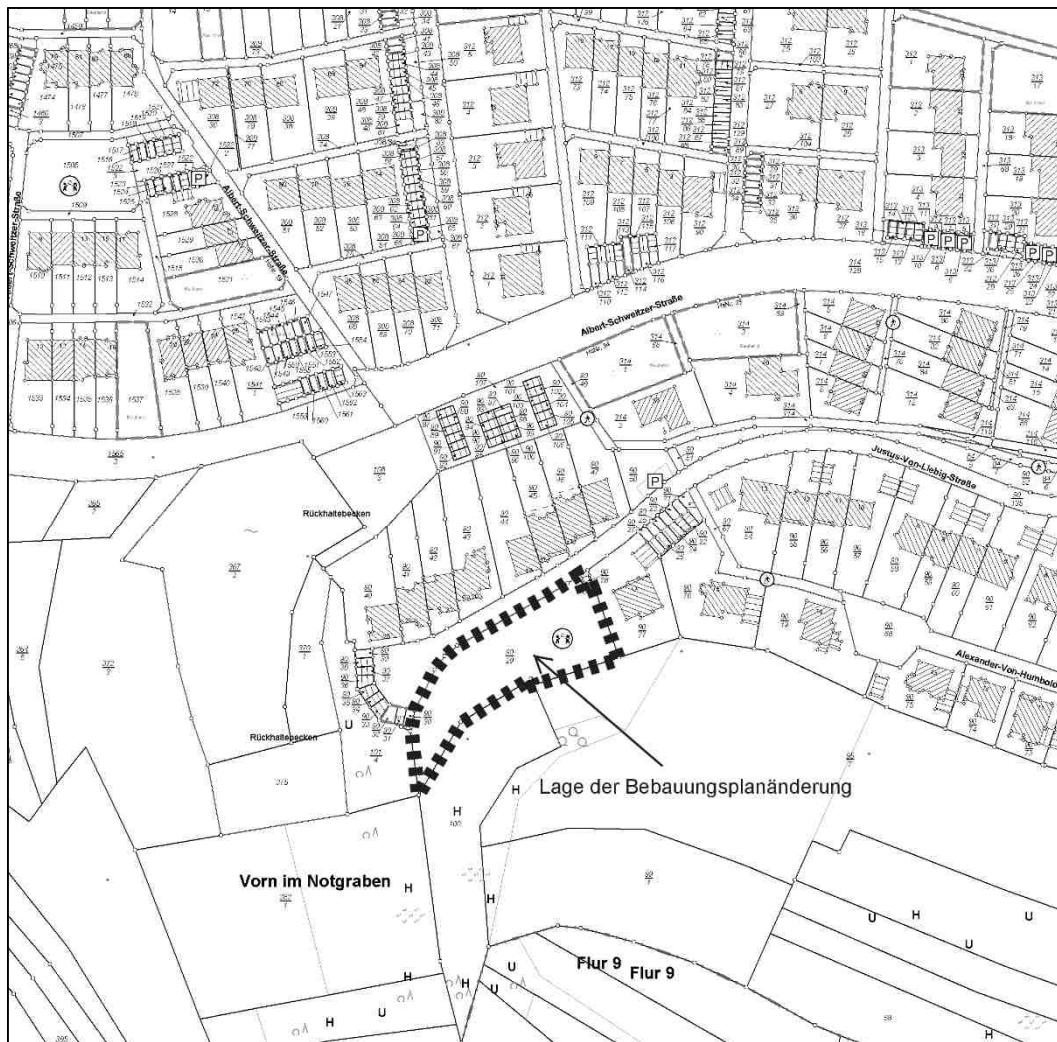


Abb. 1: Übersichtsplan der Bebauungsplanänderung

2 Einfügung in die übergeordnete Planung

Da sich das Plangebiet »Hinter Burg III« (2. Änderung), Mayen innerhalb der Ortslage befindet und es sich um eine Wohnbauflächenerweiterung innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, fügt sich die Planung in die übergeordnete 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 hier eine zukünftige 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 Zweckbindung Kinderspielplatz fest.

Die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans stimmen mit der geplanten Bebauungsplanänderung überein (siehe Abb.2).

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. Der Bebauungsplan setzt für die Eingriffe in den Naturhaushalt eine private Grünfläche mit ca. 160 m² zum Erhalt der derzeit auf der Fläche vorhandenen Vegetation fest.

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 ca. 1.750 m² Wohnbaufläche (WR) mit einem Baufenster von ca. 1070 m² erzielt. Maximal sind ca. 700 m² durch Hauptbaukörper zu bebauen.

5 Planinhalt

5.1 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. Dies entspricht auch der angrenzenden Ausweisung.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt maximal zwei Vollgeschosse fest und passt sich damit der Nachbarbebauung an. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt um die Grundstücke in Hanglage sinnvoll mit Hauptbaukörpern bebauen zu können. Um eine übermäßige Verschattung auf die nördlich gelegenen Grundstücken zu vermeiden wurde eine Traufhöhe von 9,0 m festgesetzt. Der untere Bezugspunkt der maximalen Traufhöhe ist die Justus-von-Liebig-Straße.

5.3 Bauweise

Die Bebauung der Fläche ist mit Einzel- oder Doppelhäusern zulässig, dies entspricht dem umliegenden Bestand. Die Bauweise wird zudem wie in den angrenzenden Bebauungsplangebieten auch, mit „offen“ festgesetzt.

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile ist zulässig, wie dies auch in den anderen angrenzenden Bebauungsplänen der Fall ist. Hierdurch ist insbesondere in den Bereichen in welchen das Baufenster sich stark verjüngt, die Gebäudedekubatur ausreichend zu dimensionieren und an diese Gesimse, Dachvorsprünge, Freitreppen, Eingangsüberdachungen, etc. anzubringen.

5.5 Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude

Um ein Einfügen in die umliegende Bebauung zu gewährleisten und stark verdichteten Geschosswohnungsbau zu verhindern, sind je Einzelhaus maximal zwei und je Doppelhaushälfte je eine Wohneinheit zulässig.

5.6 Flächen für Stellplätze und Garagen

Auf eine konkrete Festsetzung der Stellplätze und Garagen wird verzichtet. Um eine Gefährdung des fließenden Verkehrs auszuschließen ist vor Garagen ein 2,0 m Stauraum vorzusehen.

5.7 Nebenanlagen

Aus städtebaulichen Gründen und Gründen der Reduzierung des Bodenverbrauches, sind nur Nebenanlagen bis zu einem Volumen von 30 m³ zulässig.

5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Aufgrund der nicht erfolgten Realisierung des Spielplatzes konnte sich auf der Fläche im Laufe der Zeit eine aus Feldgehölzen bestehende Primärvegetation entwickeln. Um diese in einem Teilbereich zu schützen wurde die Fläche F1 in den Bebauungsplan mitaufgenommen. Diese private Grünfläche dient dem Schutz und der Pflege des vorhandenen Feldgehölzbestandes.

5.9 Bindung für Bepflanzungen

Um eine natürliche Vegetation auf der Fläche zu erreichen/erhalten sind nur Pflanzen aus der Pflanzliste des Bebauungsplanes zulässig.

5.10 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 Ursprungsplanes 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.

Die rückwertigen und seitlichen Einfriedungen sind aus städtebaulichen Gründen mit einer maximal Höhe von 1,25 m auszuprägen. Um das Orts- und Landschaftsbild zu schonen und es kleinen Tieren zu ermöglichen diese Barriere zu passieren sind nur Maschendrahtzäune oder Hecken zulässig.

6 Angaben zur Erschließung

Die Grundstücke sind über die Justus-Liebig-Straße erschlossen. Ein Regenwasserkanal ist bis auf die Höhe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorhanden. Der Kanal für verschmutztes Wasser ist im Zuge der Baumaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu verlängern.

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Stromversorgung

Die Grundstücke sind bereits an das öffentliche Stromnetz angebunden.

7.2 Wasserversorgung

Die Grundstücke können für die Versorgung mit Brauch- und Trinkwasser an das bestehende Versorgungsnetz angeschlossen werden.

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 über das Trennkanalsystem. 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 Abs. 1 BNatSchG

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen auf der Fläche ist mit Vogel- und Fledermausarten zu rechnen. Deshalb wurden sowohl eine Brutvogelerfassung als auch eine Fledermausuntersuchung in durchgeführt.

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 wird in Abstimmung mit der Unteren und Oberen Naturschutzbehörde eine private Grünfläche festgesetzt um die vorhandene Vegetation in diesem Bereich zu erhalten.

Während der Fledermausuntersuchung konnten acht Arten, zwei Artengruppen und eine Gattung registriert werden. Im Gebiet selbst wurden keine Fledermausquartiere gefunden. Von einer Verschlechterung des Bestandes der lokalen Population ist aufgrund der geringen Plangebietsgröße nicht auszugehen. Eine Rodung und anschließende Bebauung ist aus diesen Gründen deshalb im Bereich der WR-Fläche nicht zu versagen.

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

9 Freiwillige Kompensationsmaßnahme

In Abstimmung mit der Oberen und Unteren Naturschutzbehörde wird die Stadt Mayen, auf freiwilliger Basis, grundstücksnah (Mayen: Flur 11 Grundstück Flst.-Nr. 388/1) eine Fläche mit Feldgehölzen entwickeln um den ökologischen Eingriff innerhalb des Geltungsbereiches zu kompensieren. Derzeit befindet sich auf dieser Fläche Unland, in der Folge sollen Feldgehölze ähnlich dem derzeitigen Bestand innerhalb des Geltungsbereiches entstehen.

10 Namensgebung

Der Bebauungsplan trägt den Titel »Hinter Burg III« (2. Änderung), Mayen, diese Namensgebung ähnelt dem Bebauungsplan »Hinter Burg III - 2. Änderung«, welcher der Urbebauungsplan für dieses Gebiet ist. Rückwirkend ist dieser zum 29.01.1983 in Kraft getreten. Geändert wurde der Urbebauungsplan durch die Satzung über den Bebauungsplan »Hinter Burg III« (1. Änderung) vom 02.11.1995 nur hinsichtlich der textlichen Festsetzungen unter Ziff. 10.24. Dementsprechend handelt es sich bei der aktuellen Änderung um die tatsächliche zweite Änderung des Bebauungsplanes.

11 Überschlägige Kostenermittlung

Es entstehen Kosten durch die Entwicklung der freiwilligen Kompensationsmaßnahme.

12 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

Anlagen:

- Brutvogelerfassung und artenschutzrechtliche Beurteilung gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG
- Erfassung der Fledermäuse und artenschutzrechtliche Beurteilung gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG