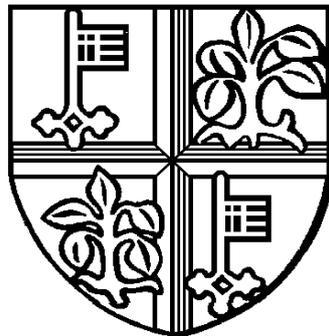


Begründung zum Bebauungsplan

»Im Scheid« Mayen



Inhalt

1	Erfordernis der Planaufstellung	3
1.1	Ausgangssituation	3
1.2	Begründung des Geltungsbereiches	3
1.3	Planungserfordernis	4
2	Einfügung in die übergeordnete Planung	4
2.1	Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz IV	4
2.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald	4
2.3	Flächennutzungsplan	5
2.4	Angrenzendes Planrecht	6
2.6	Schutzgebiete	7
2.7	Verkehrliche Erschließung und Straßenplanung	7
2.8	Denkmalschutz	8
2.9	Altlastenverdachtsflächen	8
3	Städtebauliche Konzeption	8
4	Planinhalt	9
4.1	Art der baulichen Nutzung	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung	9
4.3	Bauweise	9
4.4	Überbaubare Grundstücksfläche	9
4.5	Garagen und Stellplätze	10
4.6	Nebenanlagen	10
4.7	Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude	10
4.8	Versorgungsanlagen und -leitungen	10
4.9	Bindung für Bepflanzungen	10
4.10	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	10
4.11	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	11
5	Ver- und Entsorgung	11
5.1	Stromversorgung	11
5.2	Wasserversorgung	11
5.3	Abwasserbeseitigung	11
6	Artenschutzrechtliche Beurteilung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG	12
7	Planverwirklichung	12

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Ausgangssituation

Der Bebauungsplan »Im Scheid«, Mayen-Kürrenberg umfasst die unterhalb des Hochbehälters östlich an der vorhandenen Randbebauung von Mayen-Kürrenberg (siehe Abbildung 1). Aktuell befindet sich in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine landwirtschaftliche Fläche. Baurechtlich wird die Fläche nach § 35 BauGB, Außenbereich, beschieden.

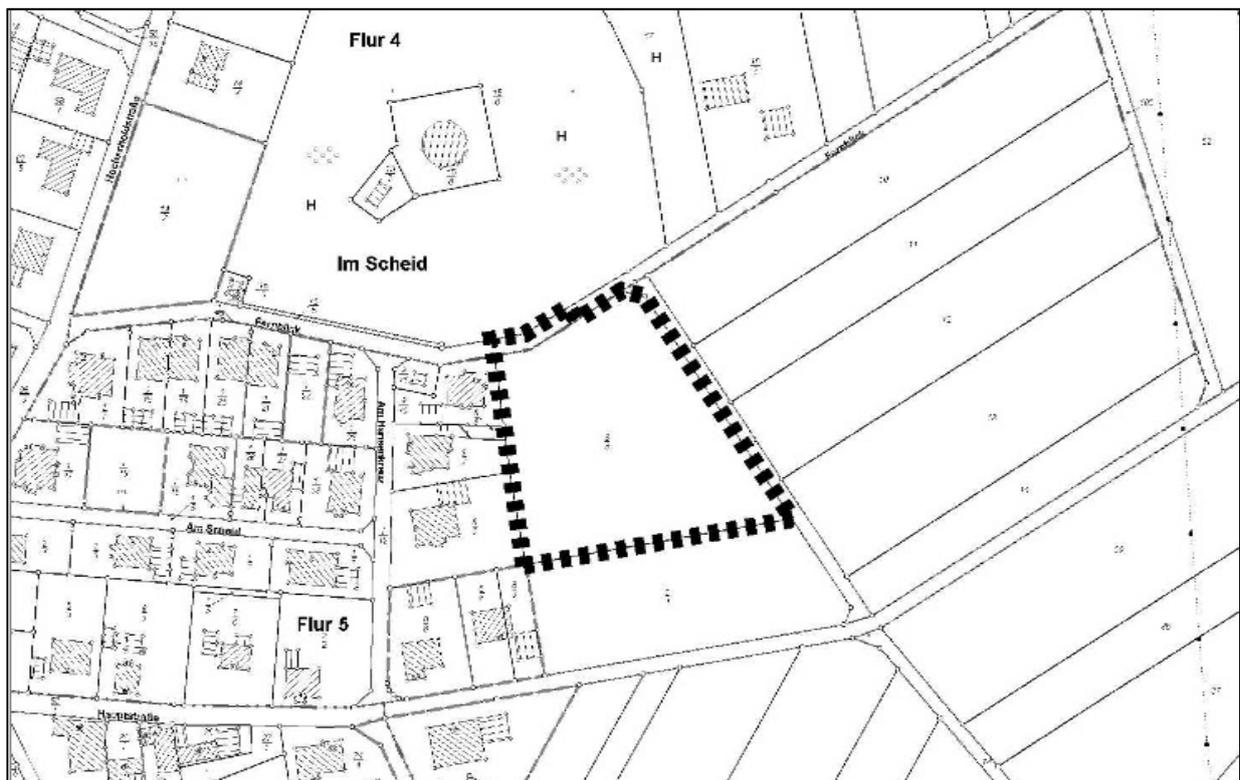


Abb. 1: Übersichtsplan des Bebauungsplanes

1.2 Begründung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes »Im Scheid«, Mayen umfasst das Grundstück Flur 5 Flst.-Nr. 9/8 und Flur 4 Flst.-Nr. 101/1 mit einer Gesamtfläche von ca. 4.600 m². Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde so gewählt, dass die derzeit über den § 35 BauGB geregelten Flächen eine östliche Siedlungsarrondierung von Mayen-Kürrenberg ermöglichen. Langfristig wird zudem angestrebt die südlich angrenzende Parzelle ebenfalls mittels eines Bebauungsplanes in eine kleine Wohnbaufläche zu überplanen.

1.3 Planungserfordernis

In Mayen-Kürrenberg besteht derzeit ein hoher Bedarf an Wohnbauflächen, insbesondere für Kürrenberger selber. Ein Investor hat auf diese Nachfrage reagiert und möchte gemeinsam mit dem Eigentümer der Fläche diese zu einem kleinen Wohngebiet mit ca. 10 Wohneinheiten entwickeln.

2 Einfügung in die übergeordnete Planung

2.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz IV

Das aktuelle Landesentwicklungsprogramm vom 07.10.2008 trifft folgende Aussagen für die Stadt Mayen: Die Stadt liegt im monozentralen Mittelbereich Mayen und im ländlichen Raum mit einer dispersen Siedlungsstruktur. Die Zentren-Erreichbarkeit von Mayen aus wird als hoch eingestuft.

Die Planung ist mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms vereinbar.

2.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Im wirksamen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald vom 11.12.2017 werden folgende Aussagen getroffen:

- die Stadt Mayen liegt im ländlichen Raum mit disperser Siedlungsstruktur und ist ein Schwerpunktentwicklungsraum
- die Stadt Mayen bildet das Mittelzentrum innerhalb des Mittelbereiches Mayen
- die Stadt Mayen liegt innerhalb eines Regionalen Grünzuges
- die Stadt Mayen hat die besondere Funktion Gewerbe zugewiesen
- die Stadt Mayen ist an das funktionale öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen

Die Planung ist mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald vereinbar.

2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Mayen stellt auf der Fläche landwirtschaftliche Nutzung dar. Da das Bebauungsplanverfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt wird, wird der Flächennutzungsplan nach Beendigung der Planungen nachrichtlich den neuen Gegebenheiten (Wohnbaufläche) angepasst.

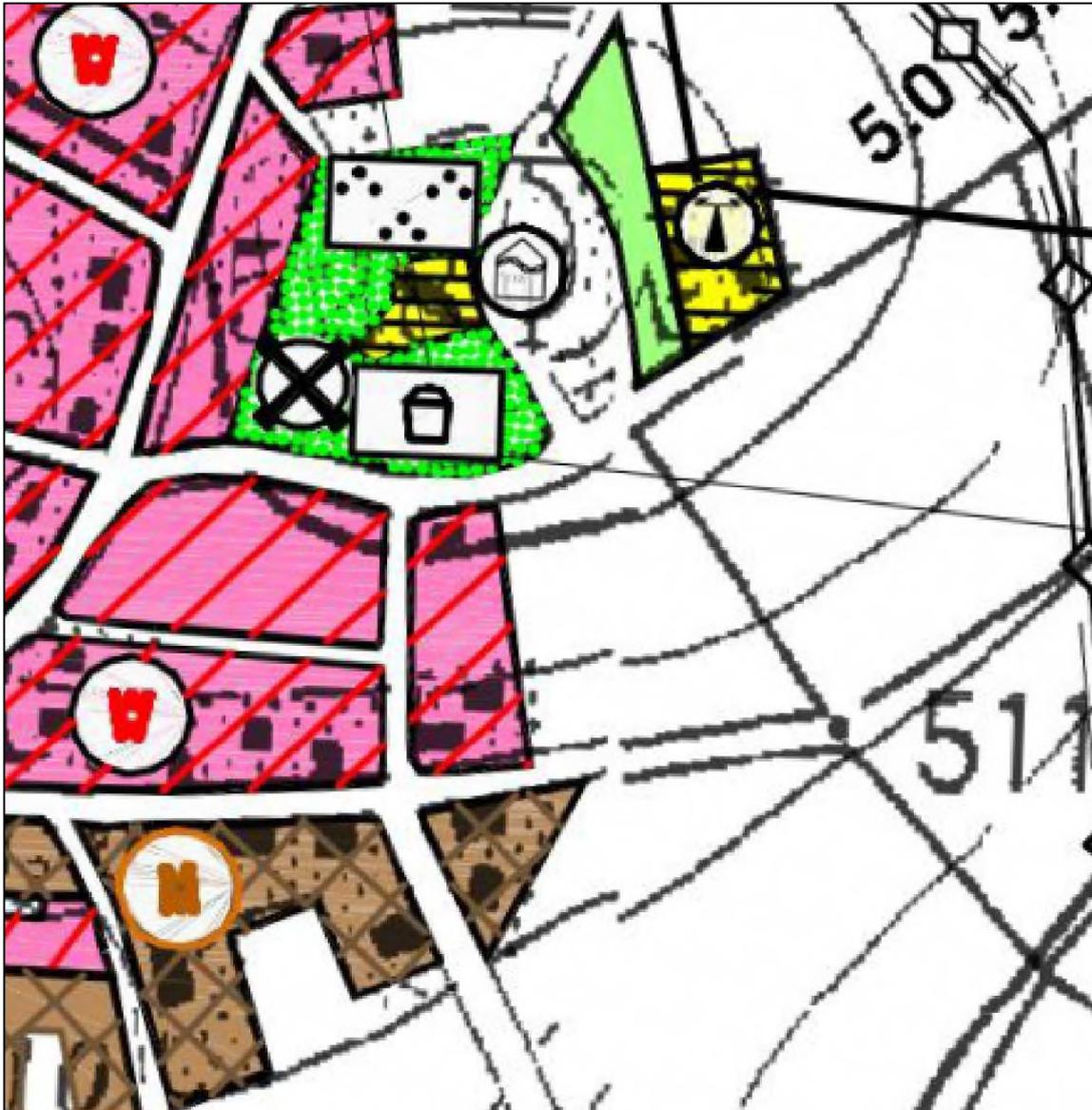


Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

2.4 Angrenzendes Planrecht

Im Norden und Westen grenzt der Bebauungsplan »Am Scheidkopf 2. Änderung«, Mayen-Kürrenberg an das Plangebiet (siehe Abbildung 3).

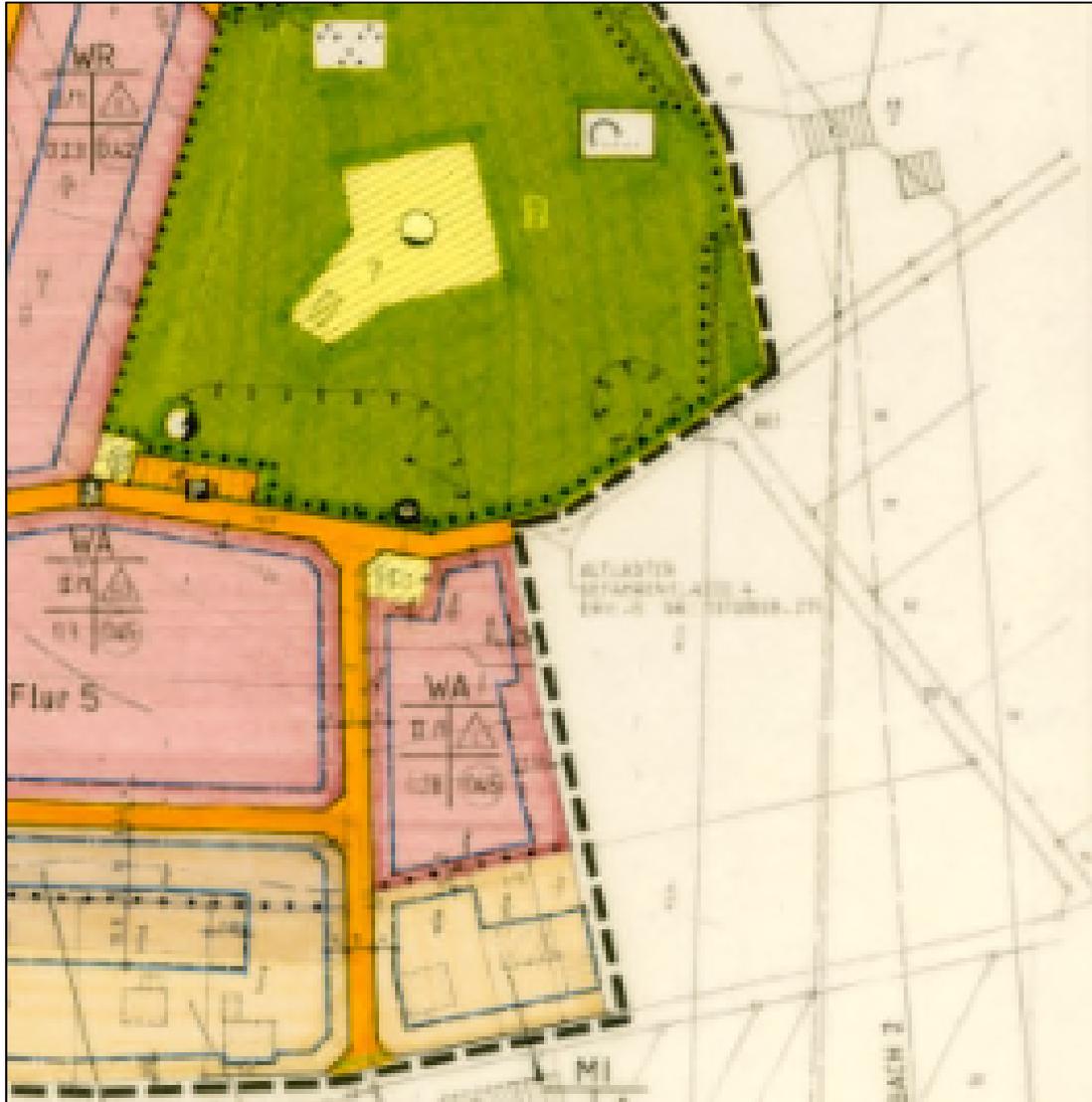


Abb. 5: Auszug aus dem Bebauungsplan » Am Scheidkopf 2. Änderung «, Mayen-Kürrenberg

Bei dem Bebauungsplan »Am Scheidkopf 2. Änderung« mit Rechtskraft vom 03.11.1993 handelt es sich um ausgewiesene allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und Grünflächen. Angrenzend an das Plangebiet sind im Norden Grünflächen, im Westen ein allgemeines Wohngebiet mit zwei Vollgeschossen, wobei das zweite Vollgeschoss nur im Sockelgeschoss zulässig ist. Die GRZ wurde auf 0,28 und die GFZ auf 0,45 festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Im Südwesten grenzt ein Mischgebiet an. Hier sind ebenfalls zwei Vollgeschosse

zulässig. Das zweite Vollgeschoss ist nur im Dachgeschoss zulässig. Es sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Die GRZ wurde auf 0,38 und die GFZ auf 0,65 festgesetzt.

Die Festsetzungen des aktuellen Bebauungsplangebietes orientieren sich an den Höhen und Flächenwerten des Bebauungsplanes »Am Scheidkopf 2. Änderung«. Auch hier sind nur maximal zwei Vollgeschosse zulässig und das Dachgeschoss muss dabei das zweite Vollgeschoss sein. Die GRZ mit 0,3 entspricht im Wesentlichen der vorhandenen angrenzenden GRZ, wurde aber auf heute übliche Werte heraufgesetzt (Standard GRZ für ein WA wäre 0,4). Die GFZ liegt etwas höher mit 0,6 liegt aber damit deutlich unter dem im § 17 BauNVO „geforderten“ Werten für ein flächensparendes Bauen. Somit passt sich der neue Bebauungsplan an die Vorgaben des angrenzenden Bestandsplanes an.

2.6 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Rhein-Ahr-Eifel vom 23.05.1980. Durch die Überplanung der Fläche mittels eines Bebauungsplanes wird die Fläche aus dem Gebiet aber entlassen wie dies in § 1 Abs. 2 der Satzung des Landschaftsschutzgebietes beschrieben:

Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes sind nicht Bestandteile des Landschaftsschutzgebietes.

Dementsprechend hat die Satzung des Landschaftsschutzgebietes Rhein-Ahr-Eifel keine Auswirkungen auf die Bebauungsplanung in diesem Bereich.

Innerhalb oder angrenzend gibt es keine anderen naturschutzrechtlich relevanten Bereiche (Naturschutzgebiete, Biotope, etc.).

2.7 Verkehrliche Erschließung und Straßenplanung

Die Fläche befindet sich in Randlage von Mayen-Kürrenberg. Eine Anbindung des Plangebietes an die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist über die Fernblick-Straße gewährleistet. Die Straße wird durch den externen Investor im letzten Teilstück bis zum Knotenpunkt in die Fläche selber nach den Maßgaben der Stadt Mayen zu einer ordnungsgemäßen Erschließungsstraße ausgebaut. Hierzu ist ein Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Mayen und dem Investor zu schließen. Grundsätzlich wird die Verkehrsbelastung innerhalb von Kürrenberg durch das kleine Wohngebiet nicht in relevantem Maße steigen.

2.8 Denkmalschutz

Innerhalb des Gebietes sind keine als Denkmal geschützten Gebäude oder sonstige Anlagen vorhanden. An das Gebiet angrenzend sind ebenfalls keine unter schutzstehenden Gebäude oder sonstige Anlagen vorhanden.

2.9 Altlastenverdachtsflächen

Nach Auskunft der Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord vom 30.01.2018 sind keine Altlasten innerhalb der Fläche bekannt. Nach Auskunft des angrenzenden Bebauungsplanes sind nördlich angrenzend Altlastenverdachtsflächen. Diese haben keine Auswirkungen auf das Planverfahren.

3 Städtebauliche Konzeption

Das kleine Baugebiet soll eine harmonische Arrondierung des Ortsrandes von Mayen-Kürrenberg ermöglichen. Hierzu wird eine tendenziell geringe Baudichte und Bauhöhe vorgesehen. Die Randbereiche werden eingegrünt um den ländlichen Charakter von Mayen-Kürrenberg zu erhalten, dies insbesondere auf in Bezug auf die nördlich angrenzende Grünfläche „Hochbehälter“ welche die Landmarke von Mayen-Kürrenberg ist.

4 Planinhalt

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes »Im Scheid«, Mayen-Kürrenberg wird als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dies entspricht den angrenzenden Ausweisung und ist die typische Nutzung in Mayen-Kürrenberg.

Unzulässig auf der Fläche sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Für diese Einrichtungen gibt es in Mayen-Kürrenberg besser geeignete Standorte (vor allem im Bereich der B 258) und aufgrund der Ortsrandlage und aus städtebaulichen Gründen sind diese hier nicht zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt maximal zwei Vollgeschosse fest (das Dachgeschoss ist zwingend als zweites Vollgeschoss festgesetzt) und passt sich damit der Nachbarbebauung an. Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 und die Geschossflächenzahl mit 0,6 festgesetzt um die Grundstücke in Hanglage sinnvoll mit Hauptbaukörpern bebauen zu können. Der untere Bezugspunkt der maximalen Gebäudehöhe ist die noch zu erstellende Erschließungsstraße.

4.3 Bauweise

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

4.4 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.

4.5 Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind innerhalb des Bebauungsplangebietes allgemein zulässig. Garagen sind aus städtebaulichen und verkehrssicherheitstechnischen Gründen 5,0 m von der nächsten öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sein.

4.6 Nebenanlagen

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

4.7 Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude

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

4.8 Versorgungsanlagen und -leitungen

Aus städtebaulichen Gründen sind die Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

4.9 Bindung für Bepflanzungen

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

4.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für ein harmonisches Einfügen in das Landschaftsbild und eine Förderung der Vielfalt der Pflanzen und Tiere in Kürrenberg sind diese Flächen mit Hecken abzapflanzen. Das geplante Regenrückhaltebecken ist begrünt und umweltnah auszugestalten. Dies dient auch dem Zweck die Fläche ökologisch hochwertig zu gestalten.

4.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden so getroffen, dass ein harmonisches und ortstypisches Einfügen der Gebäudekörper gewährleistet ist. Durch die Festsetzungen von Satteldächern mit West-Ost Ausrichtung des Firstes wird eine Nutzung der Flächen für Solarthermie gefördert.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

Die Grundstücke werden an das öffentliche Stromnetz angebunden.

5.2 Wasserversorgung

Die Grundstücke können für die Versorgung mit Brauch- und Trinkwasser an das bestehende Versorgungsnetz angeschlossen werden. Die Frischwasserleitung werden über die Fernblick Straße bis in das Baugebiet verlängert.

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.

5.3 Abwasserbeseitigung

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt über eine Verlängerung des Mischwasserkanals im natürlichen Gefälle. 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. Die Entsorgung des Oberflächenwassers wird derzeit durch Fachgutachten geprüft. Für die Offenlage werden die Planunterlagen bzgl. der Oberflächenentwässerung ergänzt.

6 Artenschutzrechtliche Beurteilung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

Im weiteren Verfahren wird eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durch ein Fachgutachterbüro erstellt und für die Offenlage des Bebauungsplanes bereitgestellt.

7 Planverwirklichung

Für die bauliche Entwicklung des Plangebietes sind die Ver- und Entsorgungsleitungen zu erstellen, zudem ist die Straßenerschließung sicherzustellen. Es ist bezüglich der Straßenerschließung ein Erschließungsvertrag mit der Stadt Mayen zu schließen.

Stadtverwaltung Mayen

Mayen, den

Wolfgang Treis

Oberbürgermeister