

**Studie zur
baulichen Nutzung der Parzellen
11/284, 11/285, 11/286 und 11/287
(südlich der Virchowstraße)

in der Stadt Mayen**



Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung und Aufgabenstellung.....	3
2.	Erschließung.....	4
2.1	Verkehrliche Erschließung	4
2.2	Entwässerung	7
2.3	Wasserversorgung.....	7
3.	Planungsrechtliche Bewertung.....	8
4.	Bewertung/Fazit.....	9



1. Einleitung und Aufgabenstellung

Südlich der Virchowstraße -oberhalb der Hausnummern 14 und 26- befinden sich die Parzellen 11/284, 11/285, 11/286 und 11/287 (Flur 11).

Diese wurden ursprünglich gärtnerisch genutzt, liegen jedoch seit einiger Zeit brach.

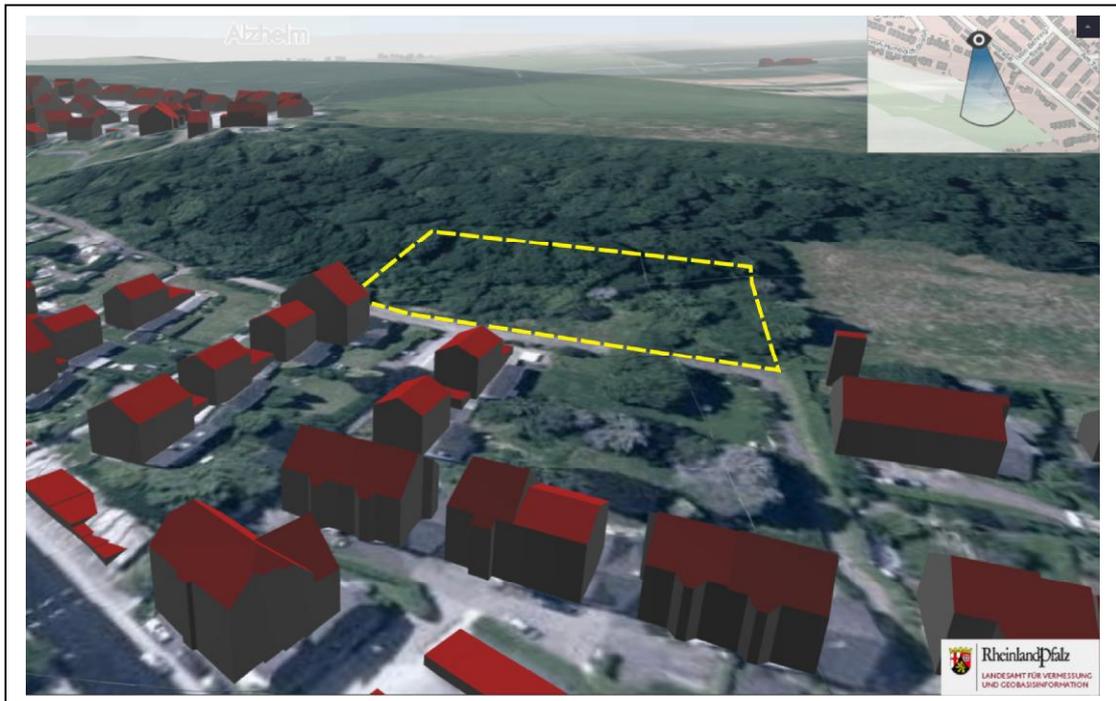


Abb. 1: Lage des Plangebietes – Quelle: RLP in 3D

Im Rahmen der vorliegenden Studie soll geprüft werden, ob der betreffende Bereich mit einer Größe von ca. 2.475 m² einer baulichen Nutzung (Innenentwicklung/baulichen Nachverdichtung) zugeführt werden kann.

In diesem Zusammenhang sind insbesondere die erschließungstechnischen Fragestellungen, aber auch die Planungsrechtlichen Vorgaben und Möglichkeiten einer Überprüfung und Bewertung zu unterziehen.

Das Plangebiet verfügt über eine Tiefe von ca. 33 m. Die Flächen sind stark verbuscht.

Topografisch gesehen fällt das Gelände stark von Süd nach Nord hin ab (ca. 18 %).

Aufgrund der vorherrschenden Rahmenbedingungen wird bei den folgenden Betrachtungen von einer maximalen Bebauung mit 8 Wohneinheiten (WE) ausgegangen.

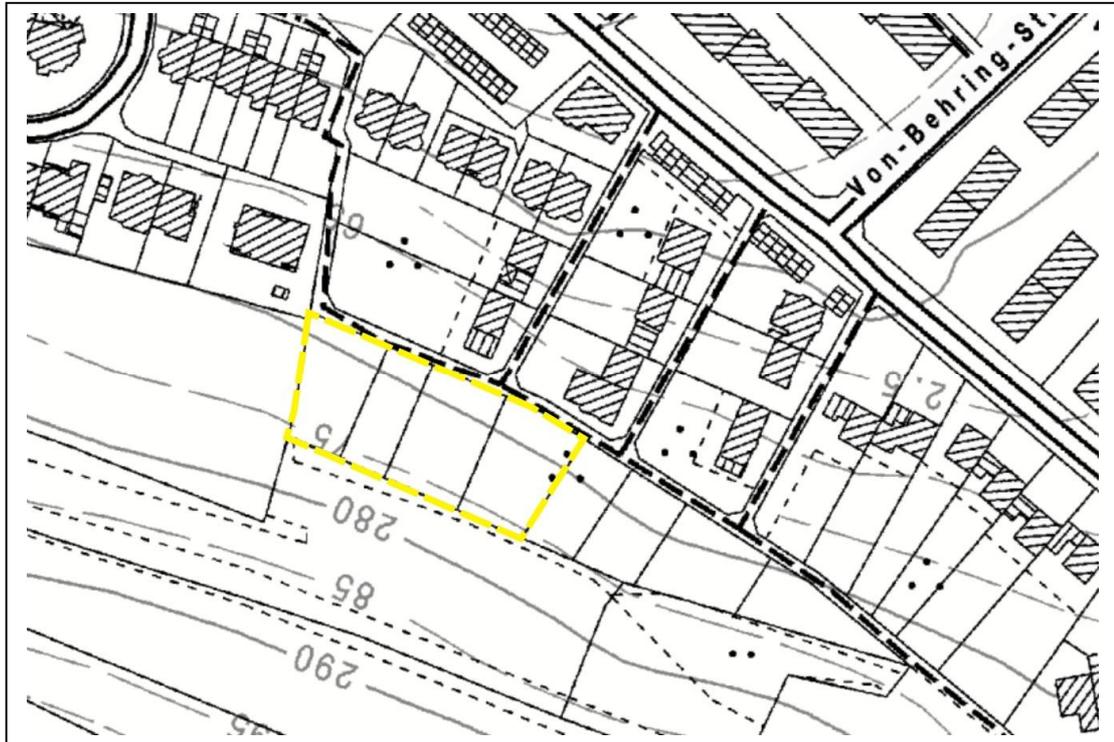


Abb. 2: Topografische Situation des Plangebietes – Quelle: Lanis RLP

2. Erschließung

2.1 Verkehrliche Erschließung

Aufgrund der Lage der Flächen können diese nur über die Virchowstraße erschlossen werden. Diese liegt jedoch nicht in unmittelbarer Nähe, sondern in einer Entfernung von ca. 85 m. Momentan ist eine Erreichbarkeit der Fläche über schmale Wohnwege mit einer Breite von 3,5 m gegeben.

Eine ordnungsgemäße Andienung durch die Feuerwehr, aber auch durch die Müllabfuhr ist somit nicht gewährleistet.

Ein Gesamtausbau der vorhandenen Zuwegung ist aufgrund der bereits vorhandenen, anliegenden Bebauung nicht möglich.

Um eine ordnungsgemäße Andienung und Entsorgung gewährleisten zu können, ist vor den zu untersuchenden Parzellen eine entsprechende Wendemöglichkeit anzuordnen. Da sich das Grundstück 11/265 (Hausnr. 30/30A) ebenfalls im Eigentum des Investors befindet ist eine Einbeziehung/Überplanung des angrenzenden Einmündungsbereichs möglich und notwendig.

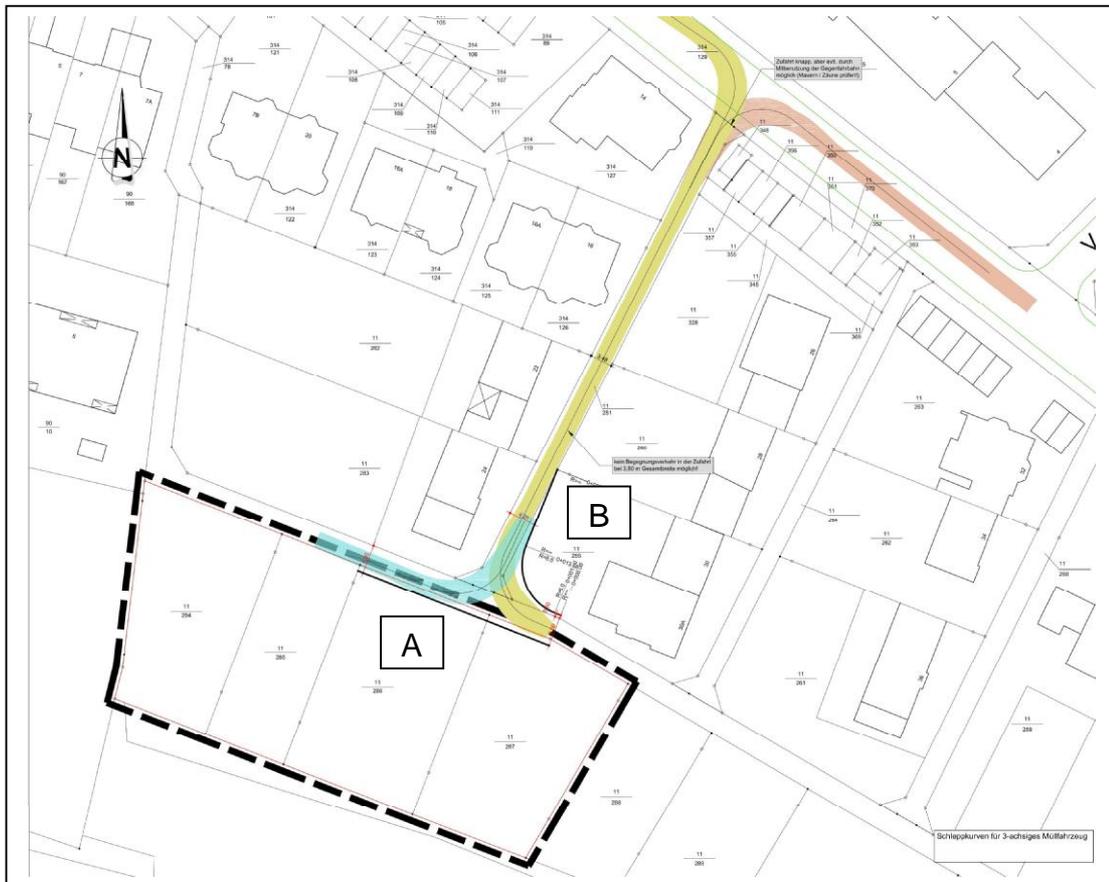


Abb. 3: Aufweitung des bestehenden Kreuzungsbereichs und Anlage einer Wendeanlage (ohne Maßstab)

Für eine Befahrbarkeit mittels der genannten Fahrzeuge sind folgende Punkte zwingend umzusetzen:

- Aufweitung des angrenzenden Wohnwegs im betreffenden Bereich von 3,5 m auf mindestens 4,5 m (Bereich A).
- Einbeziehung der dargestellten Grundstücksfläche (11/265) im notwendigen Umfang (Bereich B).

Eine Einfahrt in den Wohnweg über die Virchowstraße ist grundsätzlich möglich. Da die Schleppkurvendarstellungen jedoch auf einer *idealisierten Fahrweise* beruhen, sollte eine Verbreiterung des Einmündungsbereichs jedoch angestrebt werden.

Aufgrund der vorhandenen Wegebreite von 3,5 m ist ein Begegnungsverkehr nicht möglich. Eine Verständigung der Verkehrsteilnehmer ist heute schon notwendig und aufgrund der Einsehbarkeit gewährleistet.

Durch die Erschließung der gewünschten Wohneinheiten ist nicht davon auszugehen, dass zusätzliche, unzumutbare Verkehrsbelastungen entstehen.

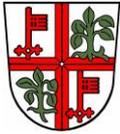


Abb. 4: Wohnweg angrenzend an das Plangebiet



Abb. 5: Anbindung Virchowstraße



2.2 Entwässerung

Um die Fläche einer baulichen Nutzung zuführen zu können, ist neben der verkehrlichen Erschließung auch die Entwässerung nachzuweisen. Dies schließt neben der Verbringung von Schmutzwasser auch die Thematik des Oberflächenwassers ein.

Das vorhandene Kanalnetz umfasst einen Schmutz- und einen Regenwasserkanal. Nach Auskunft des Eigenbetriebs Abwasserbeseitigung (AWB) ist ein Anschluss grundsätzlich möglich. Details sind im Vorfeld detaillierter Planungen abzustimmen. Vor Bauausführung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrags erforderlich.

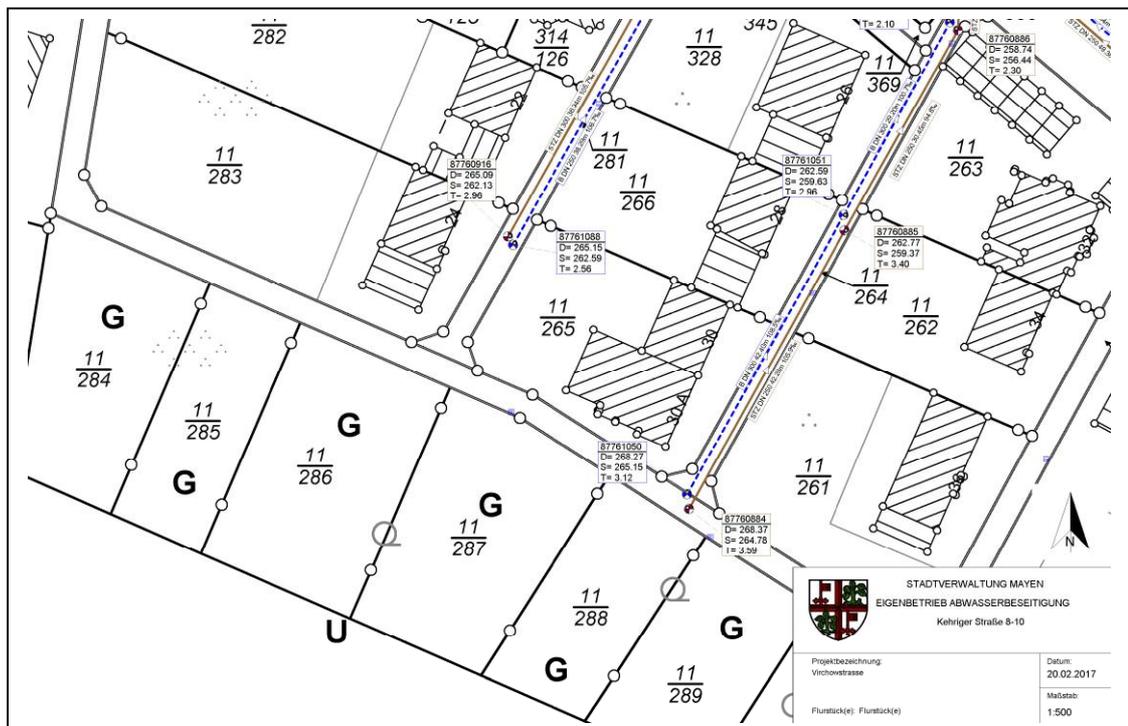


Abb. 6: Vorhandenes Kanalnetz (ohne Maßstab)

2.3 Wasserversorgung

Derzeit ist die Wasserversorgung bis Hau-Nr. 22 gesichert. Eine Verlängerung der vorhandenen Leitung ist nach Rücksprache mit den Stadtwerken grundsätzlich möglich. Die Art der künftigen Erschließung (öffentlich/privat) ist ebenso wie eine Kostentragung im Zuge der nachfolgenden Detailplanungen abzustimmen.



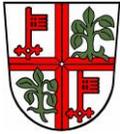
Abb. 7: Bestand und Konzept Trinkwasserversorgung (ohne Maßstab)

3. Planungsrechtliche Bewertung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hinter Burg I/II – 1. Änderung und Ergänzung“ aus dem Jahre 1993. Dieser sieht für den betreffenden Bereich eine Ausweisung als „Zusatzland für Kleinsiedlungen und Nebenerwerbsstellen“ vor.



Abb. 8: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Hinter Burg I/II“ (ohne Maßstab)



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

Hierzu sind verschiedene Kriterien zu erfüllen, die im § 13a aufgeführt sind:

- weniger als 20.000 m² Grundfläche, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden zu addieren sind
- bei den zu beplanenden Flächen muss es sich um Flächen handeln, die widernutzbar gemacht, nachverdichtet o. ä. werden
- es dürfen keine Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7b BauGB beeinträchtigt werden

Da die genannten Kriterien im vorliegenden Fall erfüllt sind, kann ein Änderungsverfahren auf Grundlage des § 13a BauGB durchgeführt werden.

Dies führt neben einer Beschleunigung auch zum Entfall einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mayen weist das Plangebiet als Wohnbaufläche aus.

Das Thema Artenschutz ist jedoch zwingend abzuarbeiten.

Aufgrund der aktuellen Ausprägung der Örtlichkeit wird dringend empfohlen den diesbezüglichen Untersuchungsumfang im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde (Kreisverwaltung) abzustimmen.

4. Bewertung/Fazit

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass eine Bebauung der in Rede stehenden Parzellen grundsätzlich möglich ist und empfohlen werden kann. Aufgrund der vorhandenen Erschließungssituation ist ein Parken im Straßenraum nicht möglich. Es ist daher besonders darauf zu achten, dass auf den privaten Grundstücksflächen ausreichender Parkraum nachgewiesen und zur Verfügung gestellt wird.

Im Falle einer durchzuführenden Bebauungsplanänderung sollte das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) mit Einschränkungen ausgewiesen werden.

Dies dient einer Reduzierung der anfallenden Verkehrsmengen und Belastungen.



Um in die notwendigen planungsrechtlichen Verfahren einsteigen zu können, sollte als nächster Schritt durch die städtischen Gremien der Stadt Mayen ein Grundsatzbeschluss gefasst werden.

Thür, den 05.05.2017

**Ingenieurgesellschaft Dr. Siekmann
+ Partner mbH**