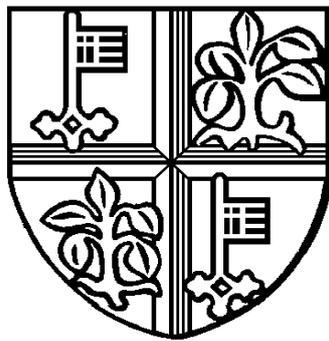


**Begründung
zum Bebauungsplan**

**»Hinter Burg I und II«
(12. Änderung)
Mayen**



Inhalt

1	Erfordernis der Planaufstellung	3
1.1	Ausgangssituation	3
1.2	Begründung des Geltungsbereiches	4
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 der Stadt Mayen	5
2.4	Angrenzendes Planrecht	5
2.5	Schutzgebiete	7
2.6	Verkehrliche Erschließung und Straßenplanung	7
2.7	Denkmalschutz	8
3	Bestehende Rechtsverhältnisse/Städtebauliche Konzeption	8
4	Planinhalt	8
4.1	Art der baulichen Nutzung	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung	9
4.3	Bauweise	9
4.4	Flächen für Stellplätze und Garagen	9
4.5	Nebenanlagen	10
4.6	Verkehrsflächen	10
4.7	Versorgungsanlagen und -leitungen	10
4.8	Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
4.9	Bindungen für Bepflanzungen	11
4.10	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	11
5	Angaben zur Erschließung	11
6	Ver- und Entsorgung	11
6.1	Stromversorgung	11
6.2	Wasserversorgung	11
6.3	Abwasserbeseitigung	12
7	Auswirkungen der Planung	12
8	Planverwirklichung	12

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes »Hinter Burg I und II« (12. Änderung), Mayen umfasst die Grundstücke Flur 11, Flst.-Nrn.: 303/11, 304/1, 304/11, 304/12, 304/13, 304/14, 304/15, 304/16, 304/17, 304/18, 304/19, 304/42, 304/49, 304/50, 304/51, 304/60, 304/64, 304/65, 304/66, 304/67 und 304/68 mit einer Gesamtgröße von 1.845 m² (siehe Abbildung 1). Aktuell sind hier ein Gargenhof und eine Rasenfläche mit zwei Feldahornen und zwei Hainbuchen. Baurechtlich wird die Fläche nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes »Hinter Burg I und II«, welcher rückwirkend am 09.09.1978 Rechtskraft erlangt hat, beurteilt. Der Ursprungsbebauungsplan sieht auf der Fläche einen Garagenhof und eine Spielplatzfläche vor.

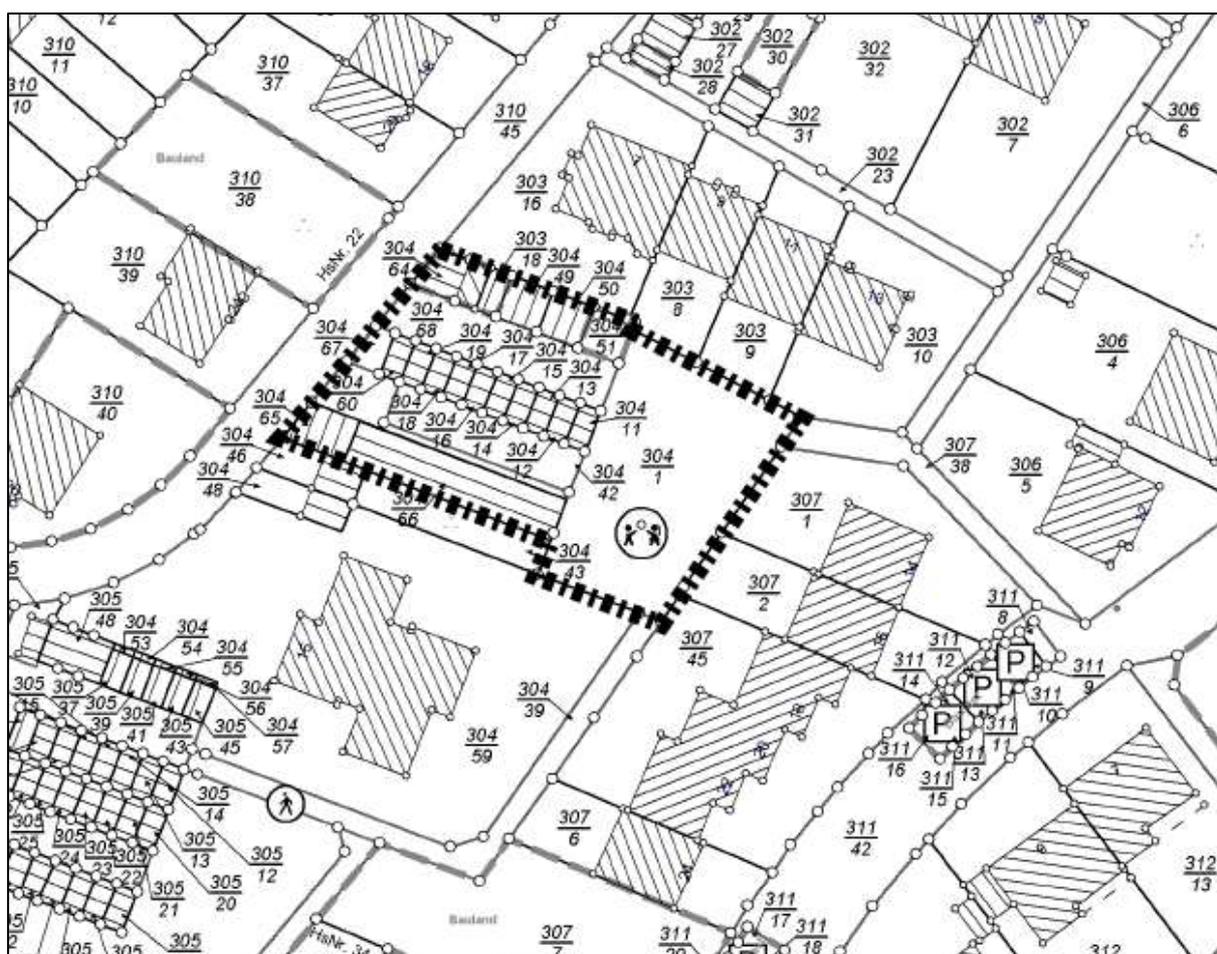


Abb. 1: Übersichtsplan der Bebauungsplanänderung

1.2 Begründung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde so gewählt, dass die Grünfläche und der bestehende Garagenhof überplant werden können. Die Einbeziehung des Garagenhofes ist notwendig, da über diese Fläche die zukünftige Baufläche erschlossen wird. Die dem Bebauungsplan umliegenden Bereiche sind durch den Bebauungsplan »Hinter Burg I und II«, überplant und durch Geschosswohnungsbau bebaut. Für die umliegenden Flächen ist daher eine Änderung der Festsetzung nicht notwendig.

1.3 Planungserfordernis

Ziel der 12. Änderung des Bebauungsplanes ist die Umwandlung der Grünfläche (ehem. Spielplatz) in eine allgemeine Wohnbaufläche. Dies ist nur durch eine Bebauungsplanänderung möglich.

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 Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsprogramms haben keine relevanten Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

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 Grundsätze und Ziele des Raumordnungsplanes haben keine relevanten Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

2.3 Flächennutzungsplan der Stadt Mayen

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mayen stellt eine Grünfläche mit Zweckbindung Spielplatz in dem Bereich des Bebauungsplanes dar (siehe Abbildung 2), der Flächennutzungsplan muss nach Abschluss des Verfahrens nachrichtlich angepasst werden.

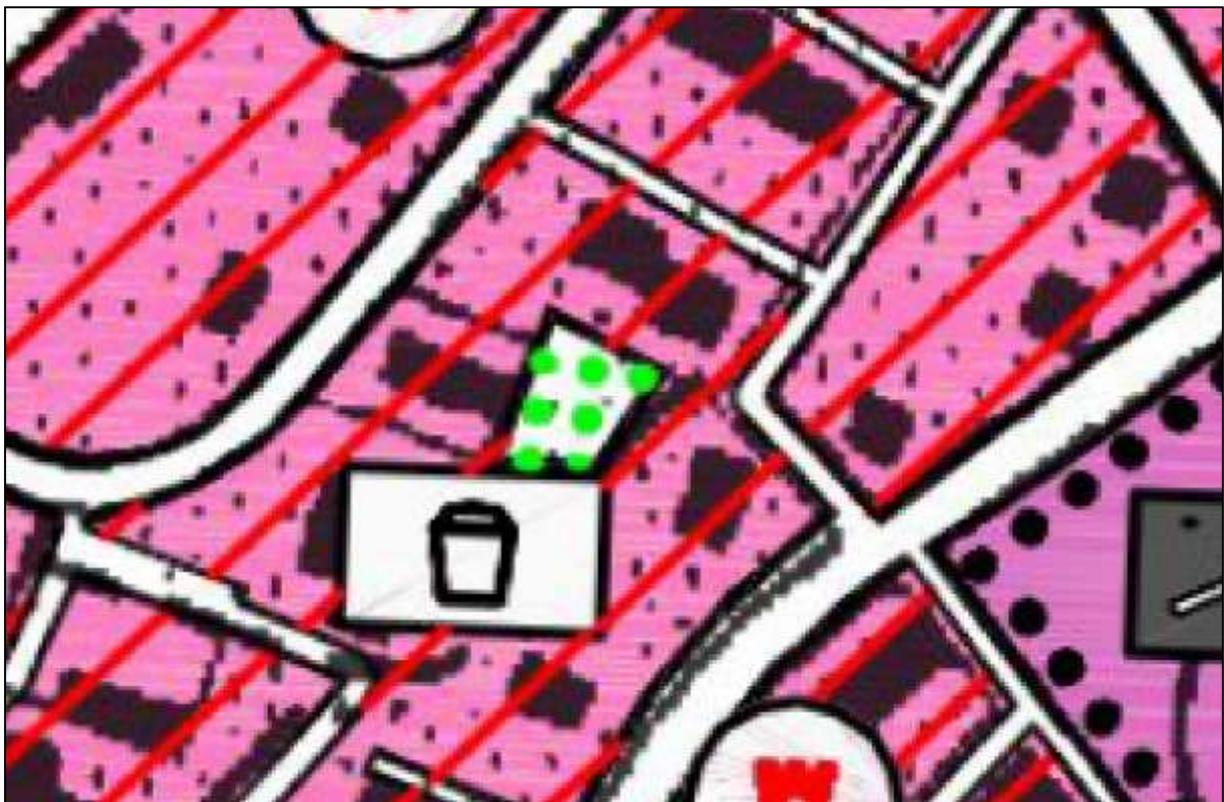


Abb. 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mayen

2.4 Angrenzendes Planrecht

Umliegend an das Plangebiet regelt der Bebauungsplan »Hinter Burg I und II« (siehe Abbildung 4) das Baurecht.



Abb. 4: Auszug aus dem Bebauungsplan »Hinter Burg I und II«, Mayen

Es handelt sich bei dem Bebauungsplan »Hinter Burg I und II« mit Rechtskraft vom 21.12.1993 mit rückwirkendem Inkrafttreten für den 09.09.1978 um den Ursprungsbebauungsplan. Umliegend an den Geltungsbereich der zwölften Änderung regelt der Plan die Verkehrsflächen, die Garagenhöfe und die Wohnbauflächen.

Die Baufenster werden durch Baugrenzen und teilweise durch Baulinien begrenzt. Es sind verschiedene reine Wohngebiete ausgewiesen. In der Regel werden drei Vollgeschosse festgesetzt, im südwestlich angrenzenden Baufenster acht. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 gesetzt, die Geschossflächenzahl im Norden und Osten mit 1,0 und im Südwesten mit 1,2. Für die notwendigen Stellplätze der ausgewiesenen Baufenster werden in dem Bebauungsplan Garagenhöfe festgesetzt. Die HAUPTerschließung erfolgt über Straßenverkehrsflächen (Sauerbruchstraße und Einsteinstraße), zudem gibt es im Innenbereich der Wohnbauflächen Fußwege um die rückwertigen Gebäudeseiten anzubinden. Innerhalb dieser Fußwege sind zu dem die Entsorgungsleitungen vorhanden.

Die Vorgaben des Ursprungsbebauungsplanes werden für die zwölfte Änderung im Wesentlichen übernommen, kleinere Unterschiede ergeben sich bei der Art der baulichen Nutzung (reines Wohngebiet vs. allgemeines Wohngebiet), der Grundflächenzahl (1,2 vs. 1,0) und der Ausweisung der Stellplätze (Garagenhof vs. Baufenster und Flächen für Garagen).

Die Festsetzung allgemeines Wohngebiet ist heute die übliche Form bei der Ausweisung von Wohnbauflächen, reine Wohngebiete werden aufgrund der starken Einschränkungen in Hinblick auf mögliche Immissionen und die geringen Nutzungsvielfalt heutzutage im Regelfall nicht mehr ausgewiesen. Oftmals müssen bei Baugenehmigungen im reinen Baugebieten Befreiungen im Baugenehmigungsverfahren beantragt werden. Dementsprechend ist das allgemeine Wohngebiet die bessere und realistischere Wahl.

Die Grundflächenzahl wird in der Bebauungsplanänderung um 0,2 erhöht. Es hat sich gezeigt, dass bei den umliegenden Wohnbauhäusern die Grundflächenzahl von 1,0 in keinem Fall eingehalten wird.

Ende der 1970er und Anfang der 1980er Jahre wurden im Städtebau oftmals Garagenhöfe ausgewiesen. In den vergangenen Jahren hat sich allerdings gezeigt, dass diese nicht mehr zeitgemäß sind und von den Anwohnern auch kaum noch in Anspruch genommen werden. Sinnvoller sind, wenn die flächenmäßig möglich ist, die Stellplätze in die Nähe der Wohnstandorte der jeweiligen PKW-Nutzer auszuweisen. Zudem wurden die einzelnen Garagen in der Vergangenheit durch Baulandumlegung aus dem amtlichen Liegenschaftskataster herausparzelliert. Hierdurch sind Flächen mit vielen verschiedenen Eigentümern entstanden, welche aufgrund der heterogenen Eigentümerstruktur in Zukunft kaum noch zu überplanen sind, wohingegen die Stadt oftmals die Zufahrten innerhalb der Garagenhöfe in der Unterhalts- und Verkehrssicherungspflicht hat.

2.5 Schutzgebiete

Innerhalb und im weiteren Umkreis um die Fläche sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

2.6 Verkehrliche Erschließung und Straßenplanung

Die Erschließung der neuen Wohnbaufläche soll im Wesentlichen über den vorhandenen Garagenhof erfolgen. Die Fahrbahnbreiten von 7,00 m sind hierfür ausreichend. Im rückwertigen

Bereich kann das Baugrundstück/ die Baugrundstücke an den vorhandenen Fußweg angeschlossen werden. Der durch das Baugebiet verursachte zusätzliche Verkehr kann über die Sauerbruchstraße abgewickelt werden.

2.7 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.

3 Bestehende Rechtsverhältnisse/Städtebauliche Konzeption

Der Bebauungsplan »Hinter Burg I und II«, setzt auf dieser Fläche einen Garagenhof und eine Grünfläche mit Zweckbindung Spielplatz fest.

Bei der 12. Bebauungsplanänderung kann von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ausgegangen werden. Der Spielplatz ist geräumt und wird nicht mehr benötigt, auf dieser Fläche kann nun Wohnraum entstehen. Die geplante Wohnbaufläche wird sich von der Gebäudedekubatur und der Gebäudedichte, sowie Gebäudehöhe in den umliegenden städtebaulichen Kontext einfügen. Es handelt sich um eine sinnvolle Innenverdichtung, welche im Vergleich zu einer Entwicklung im Außenbereich eine sparsamere Erschließung und einen geringen ökologischen Eingriff erfordert.

4 Planinhalt

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Festsetzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO sind unzulässig. Durch diese Festsetzungen wird auf der Fläche eine sinnvolle Wohnbebauung ermöglicht, städtebaulich an dieser Stelle schädliche Einrichtungen wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Verwaltungseinrichtungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen. Für diese Einrichtungen gibt es im Bereich der Stadt Mayen bessere Standorte. Insbesondere im Hinblick auf die Lage in der zweiten Reihe sowie die verkehrliche Erschließung sind die o.g. baulichen Anlagen und Nutzungen auf dieser Fläche ohne die Erzeugung von städtebaulichen Spannungen, nicht möglich. Ausnahmsweise sind auf der Fläche Betriebe des Beherbergungswesens und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Es muss jedoch im Baugenehmigungsverfahren

Seitens des Bauherrn nachgewiesen werden, dass durch diese Nutzungen keine schädlichen Auswirkungen auf das Plangebiet selber und die umliegenden reinen Wohngebiete zu erwarten sind. Grundsätzlich zulässig sind neben der Wohnbebauung, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störendes Handwerk. Aus städtebaulicher Sicht sind solche Betriebe hier möglich.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt drei Vollgeschosse, eine maximale Gebäudehöhe von 12,5 m, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 fest. Mit diesen Maßgaben fügen sich potentielle Neubauten vom Maß der baulichen Nutzung in den Bestand ein.

4.3 Bauweise

Die Bauweise wird offen festgesetzt. Gebäudelängen von mehr als 40,0 m sind auf der Fläche nicht möglich. Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Wenn das Grundstück im Ganzen verkauft wird macht die Bebauung mit einem Einzelhaus Sinn. Bei einer Grundstücksteilung macht die Bebauung mit zwei Einzelhäusern keinen Sinn, daher haben die Bauherren die Möglichkeit platzsparend (Abstandsflächen entfallen) ein Doppelhaus zu bauen. Ein Doppelhaus, sowie ein Einzelhaus mit einer langen Fassade entsprechen dem umliegenden Stadtbild.

4.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

In Verlängerung zu den bestehenden Garagenhofzeilen werden auf der Fläche des allgemeinen Wohngebietes Flächen für Stellplätze und Garagen ausgewiesen. Zudem hat der/ die zukünftigen Bauherren die Möglichkeit Stellplätze innerhalb des Baufensters zu errichten. Durch diese Festsetzungen wird gewährleistet, dass nah an dem Wohnstandort ausreichend Stellplätze geschaffen werden können. Derzeit ist ein Teil der Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unbebaut. Hierdurch wird bei einem Regenereignis Wasser durch Versickerung und der höheren Rauigkeit der Oberfläche verzögert in den nächsten Vorfluter (bzw. Kanal) eingeleitet. Um diese Verzögerung des Wassers teilweise zu erhalten und aus ökologischen Aspekten sollen Stellplätze und deren Zuwegungen mit versickerungsfähigen Material gepflastert werden. Zudem sollen Garagendächer extensiv begrünt werden (8 cm Substratschicht).

4.5 Nebenanlagen

Aus städtebaulichen Gründen und um die Bodenversiegelung gering zu halten sind Nebenanlagen nur bis zu einem maximalen Volumen von 30 m³ zulässig.

4.6 Verkehrsflächen

Um die Erschließung des Baugebietes zu sichern dienen die Verkehrsflächen des vorhandenen Garagenhofes als Zuwegung für Fahrzeuge. Über den an der östlichen Grenze des Baugebietes verlaufenden Weg können die zukünftigen Wohngebäude fußläufig angebunden werden.

4.7 Versorgungsanlagen und -leitungen

Aus städtebaulichen Gründen sind die Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

4.8 Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Derzeit befinden sich auf dem Grundstück vier Bäume und eine Fettwiese. Es handelt sich bei den Bäumen um zwei Feldahorne und zwei Hainbuchen:

- Nr. 318, Feldahorn – *Acer campestre*, Höhe 13,5 m, Durchmesser 173 cm, Alter 35 Jahre, Zustand stark geschädigt
- Nr. 317, Feldahorn – *Acer campestre*, Höhe 13,5 m, Durchmesser 105 cm, Alter 30 Jahre, Zustand gesund
- Nr. 316, Hainbuche – *Carpinus betulus*, Höhe 7,0 m, Durchmesser 37 cm, Alter 5 Jahre, Zustand gesund
- Nr. 315, Hainbuche – *Carpinus betulus*, Höhe 13,0 m, Durchmesser 103 cm, Alter 30 Jahre, Zustand gesund

Aufgrund der Flächengröße und der Verortung der Bäume können diese nicht erhalten bleiben. Um die ökologische Wertigkeit der Fläche dennoch ansatzweise zu erhalten sind von den neuen Eigentümern je angefangene 330 m² ein Feldahorn oder eine Hainbuche zu pflanzen. Alternativ können die bestehenden Bäume auch auf der Fläche umgepflanzt werden. Zusätzlich werden als freiwillige Maßnahme zwei Bäume (Feldahorn oder Hainbuche) auf dem städtischen Grundstück 364/8 auf Flur 11 (westliche Seite des Grundstückes) gepflanzt.

4.9 Bindungen für Bepflanzungen

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

4.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aus städtebaulichen Gründen und um das Einfügen von neuen Gebäudekörpern zu gewährleisten nur Walmdächer, mit einer Dachneigung zwischen 22° und 30° zulässig.

Um eine einheitliche Dachlandschaft in Mayen zu erhalten und zu fördern sind die Bestimmungen der Dachgestaltungssatzung zu beachten.

Die Ausnahmeregelungen bzgl. Dachgauben sowie die Regelung zur Hauptfirstrichtung sind städtebaulich notwendig für das harmonische Einfügen eines potentiellen Baukörpers in die Umgebungsbebauung.

Aus städtebaulichen Gründen sollen Einfriedungen von Ihrer Höhe auf 1,25 m reglementiert werden. Hierdurch soll das Wirken eines abgeschotteten Raumes in der Stadt verhindert werden. Um den Durchlass der Einfriedung für Kleinsäugetiere zu ermöglichen, sind nur Maschendrahtzäune und Hecken als Einfriedung zulässig.

Da ein einzelner sehr massiv wirkender Baukörper mit einer Fassadenlänge von über 12,00 m entstehen kann soll die massive Wirkung durch eine vertikale farbliche Gliederung des Baukörpers gemildert werden.

5 Angaben zur Erschließung

Das allgemeine Wohngebiet wird über die Sauerbruchstraße und den vorhandenen Garagenhof erschlossen.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Stromversorgung

Das Grundstück ist unterirdisch durch eine Stromleitung zu versorgen.

6.2 Wasserversorgung

Durch die Stadtwerke ist eine neue Frischwasserleitung von der Sauerbruchstraße über den vorhandenen Garagenhof in das Baugebiet zu legen. 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 in den öffentlichen Verkehrsflächen.

6.3 Abwasserbeseitigung

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt über das Trennsystem. Innerhalb des Fußweges im Osten der Fläche sind ein Kanal für unbelastetes Oberflächenwasser und ein Kanal für Abwasser vorhanden. An diesen sind die neuen Baukörper anzuschließen. Ergänzend werden die 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 Auswirkungen der Planung

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes werden keine erheblichen Auswirkungen auf den Verkehr, die Umwelt oder andere städtebaulich relevanten Sachverhalte erwartet.

8 Planverwirklichung

Der sofortigen Umsetzung der Planinhalte steht nichts im Wege, da es sich hier lediglich um die Umwandlung einer gut erschlossenen Grünfläche in eine allgemeine Wohnbaufläche handelt.

Stadtverwaltung Mayen
Mayen, den

Wolfgang Treis
Oberbürgermeister