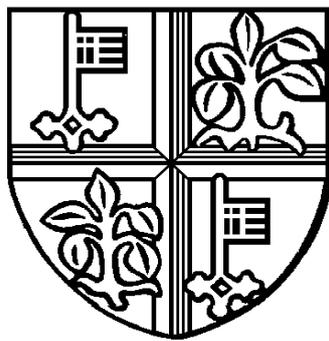


Begründung zum Bebauungsplan

»Hinter Burg III West« (1. 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	7
2.8	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung	8
3	Bestehende Rechtsverhältnisse/Städtebauliche Konzeption	8
4	Planinhalt	9
4.1	Garagenflächen	9
4.2	Verkehrsflächen	9
4.3	Grünflächen	9
4.4	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	9
4.5	Versorgungsanlagen und -leitungen	9
4.6	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	9
5	Angaben zur Erschließung	10
6	Ver- und Entsorgung	10
6.1	Stromversorgung	10
6.2	Wasserversorgung	10
6.3	Abwasserbeseitigung	10
7	Auswirkungen der Planung	11
8	Planverwirklichung	11

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes »Hinter Burg III West« (1. Änderung), Mayen umfasst die Grundstücke Flur 11 Flst.-Nrn.: 1542, 1543, 1544, 1545, 1546, 1547, 1548, 1549, 1550, 1551, 1552, 1553, 1554, 1555, 1559, 1560, 1561, 1562, 1563 und tlw. 1541/1 mit einer Gesamtgröße von 863 m² (siehe Abbildung 1). Aktuell befindet sich auf der Fläche öffentliche Straßenverkehrsfläche, öffentliche Grünfläche und ein Garagenhof. Baurechtlich wird die Fläche nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes »Hinter Burg III West«, welcher rückwirkend am 25.06.1987 Rechtskraft erlangt hat, beurteilt. Der Ursprungsbebauungsplan sieht auf der Fläche einen Garagenhof und Verkehrsbegleitgrün vor.



Abb. 1: Übersichtsplan der Bebauungsplanänderung

1.2 Begründung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde so gewählt, dass dieser den gesamten vorhandenen Garagenhof inklusive der vorhandenen Grünflächen abdeckt. Für eine Änderung der Festsetzungen in den direkt angrenzenden Bereichen des Bebauungsplanes »Hinter Burg III West« (Straße, Wohnbaufläche) wird derzeit keine Notwendigkeit gesehen.

1.3 Planungserfordernis

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Umwandlung eines Teiles der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des Garagenhofes inklusive des Verkehrsgrünes in private Verkehrsfläche und privates Grün. Die Stadt hat keine Verwendung mehr für diese Flächen. Die Umwandlung ist nur durch eine Bebauungsplanänderung möglich. Einschränkungen für die Garagenhofeigentümer ergeben sich durch die Änderungen nicht, für sie verbleibt ein Teil der Verkehrsfläche im städtischen Eigentum.

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 Landesentwicklungsprogrammes Rheinland-Pfalz IV haben keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

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 regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald haben keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

2.3 Flächennutzungsplan der Stadt Mayen

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mayen stellt eine Wohnbaufläche in dem Bereich des Bebauungsplanes dar, der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



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

2.4 Angrenzendes Planrecht

Der Bebauungsplan wird komplett durch den Ursprungsbebauungsplan »Hinter Burg III West« umfasst. Östlich grenzt indirekt der Bebauungsplan »Hinter Burg I und II« (siehe Abbildung 3) an.



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 rückwirkend für den 09.09.1978 um den Ursprungsbebauungsplan der östlich angrenzenden Fläche. Er tangiert die 1. Änderung des Bebauungsplanes »Hinter Burg III West« nur unwesentlich und weist indirekt angrenzend reine Wohngebiete mit Wohnwegen und Garagenhöfen aus. Die GRZ liegt bei 0,4 und die GFZ 0,8, es sind zwei Vollgeschosse zulässig.

2.5 Schutzgebiete

Südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt ein Regenrückhalte Becken (siehe Abbildung 5). Dieses ist als schutzwürdiges Biotop BK-5609-0036-2006 durch die oberste Naturschutzbehörde des Landes ausgewiesen worden. Auf der 0,13 ha großen Fläche sind der Rohrkolben-Röhricht und das Großseggen sowie Rohrglanzgras vorhanden. Der geplante Bebauungsplan hat keine negativen Auswirkungen auf das schutzwürdige Biotop.



Abb. 5: Auszug aus LANIS, schutzwürdiges Biotop BK-5609-0036-2006

2.6 Verkehrliche Erschließung und Straßenplanung

Der Garagenhof wird über zwei Einfahrten entlang der Albert-Schweitzer Straße angefahren. In der Vergangenheit haben gab es hier keine Verkehrsprobleme, so dass an dieser Situation durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert wird.

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.

2.8 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist für dieses Baugebiet, in welchem baulich nichts verändert wird, nicht notwendig.

3 Bestehende Rechtsverhältnisse/Städtebauliche Konzeption

Der Bebauungsplan »Hinter Burg III West«, setzt auf dieser Fläche einen Garagenhof mit öffentlichen Verkehrsflächen und Begleitgrün fest.

Bei der ersten Bebauungsplanänderung kann von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ausgegangen werden. Baulich wird sich an der Vorortsituation nichts ändern. Eine Grünfläche und zwei Straßenflächen werden in dem neuen Bebauungsplan von öffentlichen in private Flächen umgewandelt. Dies dient dem Zweck einem Eigentümer, welchem derzeit zehn Garagen gehören, die dazugehörigen Erschließungsflächen und Grünflächen zu verkaufen um die Kosten der Pflege für die Stadt zu reduzieren.



Abb. 6: Auszug aus dem Bebauungsplan »Hinter Burg III West«, Mayen

4 Planinhalt

4.1 Garagenflächen

Die Garagen dienen den umliegenden Einwohnern als Abstellmöglichkeit für ihre PKW, eine andere Nutzung ist nicht zulässig.

4.2 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen dienen dem anfahren und rangieren auf den Flächen vor den Garagen, eine andere Nutzung ist nicht zulässig.

4.3 Grünflächen

Die Grünflächen dienen dem harmonischen Einfügen des Garagenhofes in die umgebende (Stadt-) Landschaft. Die Grünflächen sind durch die jeweiligen Eigentümer zu pflegen.

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

Diese als solche Flächen im zeichnerischen Teil markierten Flächen sind zu erhalten und durch die jeweiligen Eigentümer zu pflegen. Bei Abgang von Pflanzungen sind diese adäquat mit regionaltypischen Pflanzen zu ersetzen.

4.5 Versorgungsanlagen und -leitungen

Aus städtebaulichen Gründen sind die Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

4.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die privaten Verkehrsflächen sind mit einem Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Mayen belastet. Dies ist hierin begründet, dass die Stadt Mayen für die Pflege und den Unterhalt des vorhandenen Oberflächenwasserkanales ein Zugangsrecht auf der Fläche braucht. Dieses Zugangsrecht ist zusätzlich über eine Grunddienstbarkeit zu sichern.

5 Angaben zur Erschließung

Das Grundstück ist über die Albert-Schweitzer Straße erschlossen. Innerhalb der privaten Straßenfläche des Bebauungsplanes befindet sich ein Schacht für das unbelastete Oberflächenwasser. Über diesen Schacht und die anschließende Leitung im Trennsystem kann die Fläche entwässert werden. Eine Versorgung mit Frischwasser auf die Fläche ist nicht notwendig.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Stromversorgung

Die Grundstücke sind bereits an das öffentliche Stromnetz angebunden.

6.2 Wasserversorgung

Die Grundstücke können an das 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 in den öffentlichen Verkehrsflächen.

6.3 Abwasserbeseitigung

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt über ein Trennsystem. 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 eine Umwandlung von öffentlichen in private Flächen handelt.

Stadtverwaltung Mayen
Mayen, den

Wolfgang Treis
Oberbürgermeister