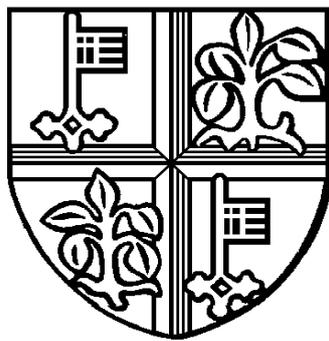


**Begründung**  
**zum Bebauungsplan**  
**»Barbarastraße«**  
**(2. Änderung)**  
**Mayen**



Inhalt

<b>1</b>	<b>Erfordernis der Planaufstellung</b>	3
1.1	Ausgangssituation	3
1.2	Begründung des Geltungsbereiches	4
1.3	Planungserfordernis	4
<b>2</b>	<b>Einfügung in die übergeordnete Planung</b>	4
2.1	Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz IV	4
2.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald	4
2.3	Flächennutzungsplan der Stadt Mayen	5
2.4	Bundeskleingartengesetz	5
2.5	Satzung des Obst- und Gartenbauvereins Mayen	6
2.6	Schutzgebiete	6
2.7	Verkehrliche Erschließung und Straßenplanung	6
2.8	Denkmalschutz	6
<b>3</b>	<b>Bestehende Rechtsverhältnisse/städtebauliche Konzeption</b>	6
<b>4</b>	<b>Planinhalt</b>	7
4.1	Grünflächen	7
4.2	Abstandsflächen	7
4.3	Versorgungsanlagen und -leitungen	7
4.4	Bindung für Bepflanzung	7
4.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	7
<b>5</b>	<b>Angaben zur Erschließung</b>	8
<b>6</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	8
6.1	Stromversorgung	8
6.2	Wasserversorgung	8
6.3	Abwasserbeseitigung	8
<b>7</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	9
<b>8</b>	<b>Planverwirklichung</b>	9

## 1 Erfordernis der Planaufstellung

### 1.1 Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes »Barbarastraße« (2. Änderung), Mayen umfasst die beiden städtischen Grundstücke Flur 5 Flst.-Nrn.: 235/9 und 245/9 mit einer Gesamtgröße von 29.797 m<sup>2</sup>. Aktuell befindet sich hier die Kleingartenkolonie an der St. Barbarastraße des Obst- und Gartenbauvereins Mayen. Baurechtlich wird die Fläche nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes »Barbarastraße«, Mayen welcher rückwirkend zum 04.08.1981 Rechtskraft erlangt hat, beurteilt. Dieser Bebauungsplan sieht hier eine Grünfläche mit der Zweckbindung Dauerkleingarten vor. Des Weiteren werden die zugehörigen Stellplatzflächen, sowie ein Baufenster für ein Gemeinschaftshaus dargestellt.

Die Änderungen des Bebauungsplanes gehen auf den Wunsch des Vorstandes des Obst- und Gartenbauvereins zurück. Diese dient dem Zweck baurechtlich auf der Fläche Gewächshäuser zuzulassen. Städtebauliche Gründe gegen die Änderung gibt es nicht.

Da die erste Bebauungsplanänderung nicht die Grundzüge des vorhandenen Bebauungsplanes berührt kann die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

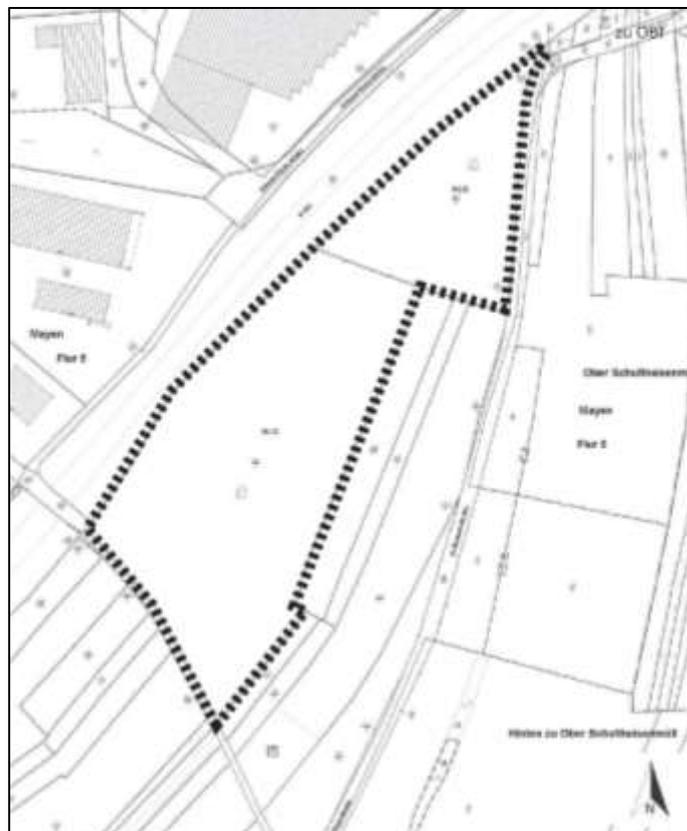


Abb. 1: Übersichtsplan der Bebauungsplanänderung

## 1.2 Begründung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde so gewählt, dass eine ausreichend große Fläche für die Nutzung an Kleingartenanlage möglich ist. Es ist derzeit nicht davon auszugehen, dass die gesamte Fläche des Ursprungsbebauungsplanes für die Erweiterung der Kleingartenanlage genutzt wird. Daher wird die Stadt durch eine weitere Änderung des Ursprungsbebauungsplanes die östlich anliegenden unbebauten Flächen für eine Gewerbe oder Sondergebietsfläche überplanen.

## 1.3 Planungserfordernis

Das Ziel der Planänderung ist die verbindliche Regelung von Gewächshäusern.

## 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 restlichen Anmerkungen des Landesentwicklungsprogramms bzgl. der Stadt Mayen 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 Festsetzungen des Bebauungsplanes »Barbarastraße« (2. Änderung) widersprechen den Regelungen des regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald nicht.

### 2.3 Flächennutzungsplan der Stadt Mayen

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

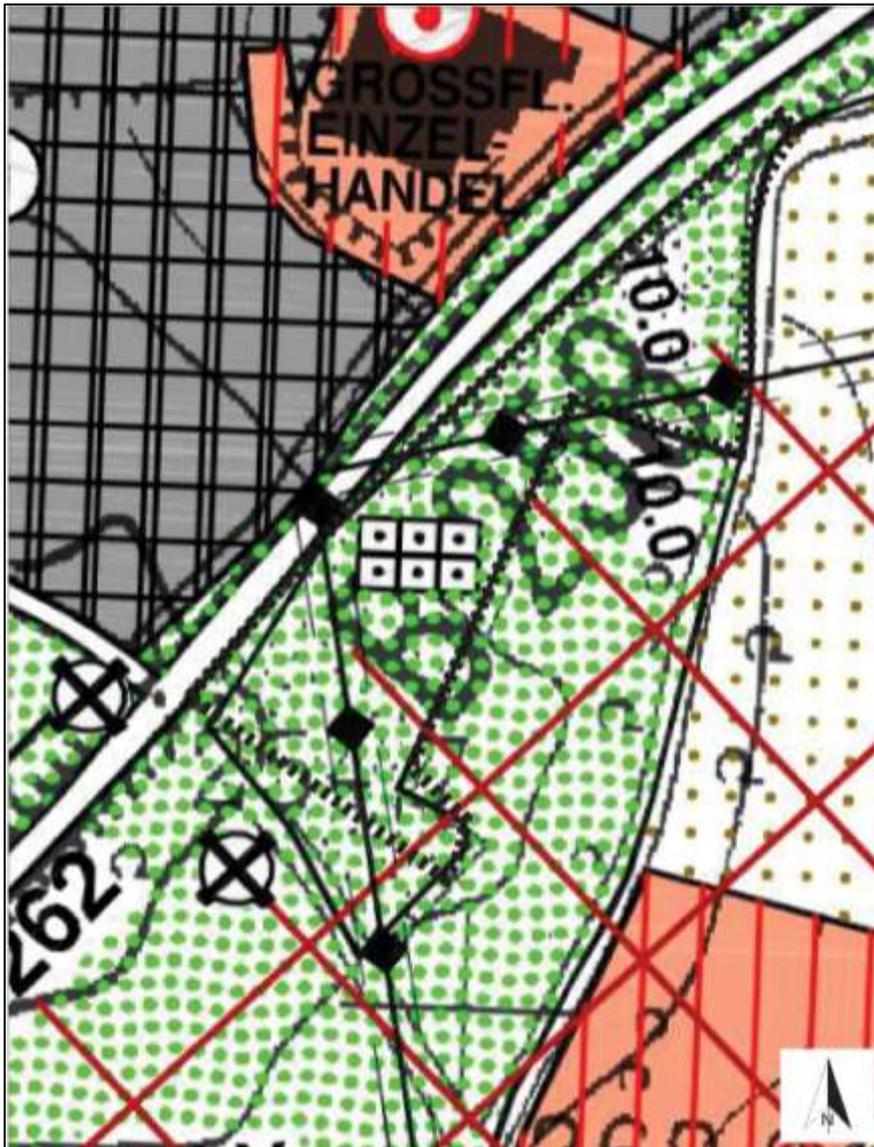


Abb. 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mayen

### 2.4 Bundeskleingartengesetz

Das Bundeskleingartengesetz von 01.04.1983 regelt die Nutzung und Ausstattung von Kleingartenanlagen. Die Regelungen der zweiten Änderung des Bebauungsplanes »Barbarastraße«, Mayen widersprechen denen des Bundeskleingartengesetzes nicht.

## 2.5 Satzung des Obst- und Gartenbauvereins Mayen

Diese Satzung regelt die Nutzung und Ordnung innerhalb der Kleingartenfläche. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen denen der Satzung des Obst- und Gartenbauvereins Mayen vom 12.04.2014.

## 2.6 Schutzgebiete

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

## 2.7 Verkehrliche Erschließung und Straßenplanung

Die Bebauungsplanfläche wird im Süden durch den Katzenberger Weg und im Osten durch die St. Barbarastraße erschlossen. Die Dimensionierung der Straßen ist ausreichend, ebenso sind ausreichend gut anfahrbare Stellplätze vorhanden.

## 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.

## **3 Bestehende Rechtsverhältnisse/städtebauliche Konzeption**

Baurechtlich wird die Fläche nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes »Barbarastraße«, Mayen welcher Rückwirkend zum 04.08.1981 Rechtskraft erlangt hat, beurteilt. Dieser Bebauungsplan sieht hier eine Grünfläche mit der Zweckbindung Dauerkleingarten vor. Des Weiteren werden die zugehörigen Stellplatzflächen, sowie ein Baufenster für ein Gemeinschaftshaus dargestellt.

Bei der zweiten Bebauungsplanänderung kann von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ausgegangen werden. Die einzige Änderung an dem Planwerk ermöglicht die Errichtung von Gewächshäusern innerhalb des Geltungsbereiches.

## **4 Planinhalt**

### **4.1 Grünflächen**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird eine Grünfläche mit der Zweckbindung Kleingartenanlage festgesetzt. Dies entspricht den ursprünglichen Festsetzungen. Es wird nur ergänzt, dass hier Gewächshäuser ebenso zulässig sind. Die Maße für die baulichen Anlagen sind im Einklang mit dem Bundeskleingartengesetz. Innerhalb des vorhandenen Baufensters, welches vom ursprünglichen Bebauungsplan übernommen worden ist, ist ein Gemeinschaftshaus zulässig, um gemeinschaftliche Veranstaltung in einem größeren Raum wetterunabhängig für die Vereinsmitglieder durchzuführen.

### **4.2 Abstandsflächen**

Aus städtebaulichen Gründen sind Gartenlauben mit einem Abstand vom 3,0 m von der Grundstücksgrenze der Gartenparzelle, in welchen dieses steht, zu errichten.

### **4.3 Versorgungsanlagen und -leitungen**

Die in der Planzeichnung dargestellten Ver- und Entsorgungsleitungen dienen dem Gemeinschaftshaus. Aus sicherheitstechnischen Gründen ist ein 3,0 m Schutzbereich um die Leitungen herum von jeglicher Bebauung freizuhalten.

### **4.4 Bindung für Bepflanzung**

Die Bindungen für die Bepflanzung wurden aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen. Sie dient dem harmonischen Einbinden in die Umgebungslandschaft.

### **4.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die Gestaltungsvorgaben wurden aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Die Festsetzungen dienen dem harmonischen Einbinden des Gemeinschaftsgebäudes in die umgebende Landschaft.

## **5      Angaben zur Erschließung**

Das Grundstück ist über den Katzenberger Weg und die St. Barbarastraße erschlossen. Innerhalb der beiden Straßen sind Mischwasserkanäle in ausreichender Dimensionierung vorhanden. Es gibt ebenso im Katzenberger Weg einen Kanal für das Oberflächenwasser.

## **6      Ver- und Entsorgung**

### **6.1    Stromversorgung**

Die Grundstücke sind bereits an das öffentliche Stromnetz angebunden.

### **6.2    Wasserversorgung**

Die Grundstücke sind an das Versorgungsnetz angeschlossen. 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 Mischwassersystem. 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 Auswirkungen auf den Verkehr, die Umwelt, den Einzelhandel oder andere städtebaulich relevanten Sachverhalte erwartet.

## **8 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