

# **BEGRÜNDUNG**

**zum Bebauungsplan**

**"Gartenstraße",  
Stadt Mayen**

**(gemäß § 9 (1) i. V. m. § 13a BauGB)**



Ingenieurgesellschaft  
Dr. Siekmann + Partner mbH



## Inhaltsverzeichnis

1	Erforderlichkeit der Planung/ Aufstellungsbeschluss	3
2	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
3	Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und übergeordnete Planung	5
3.1	Flächennutzungsplan	5
4	Landschaftsplanung und Naturschutz in der verbindlichen Bauleitplanung	5
5	Städtebauliche Konzeption	6
5.1	Erschließung	6
5.2	Entwässerung und Schmutzwasserableitung	6
5.3	Bauliche und sonstige Nutzung	6
5.4	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	7
5.5	Hochwasserschutz	7
5.6	Starkregen/Sturzfluten	7
6	Ver- und Entsorgung	7
7	Bodenordnung	8
8	Flächenbilanz	8



## 1 Erforderlichkeit der Planung/ Aufstellungsbeschluss

Im vorliegenden Planbereich befinden sich zahlreiche Parzellen, die sehr lang, schmal und ausschließlich im Bereich an der Gartenstraße bebaut sind.

Somit ergibt sich in dem rückliegenden Teil ein großes zusammenhängendes Areal, welches aufgrund der Ausprägung derzeit rein gärtnerisch genutzt werden kann. Dies entspricht jedoch weder den heutigen Anforderungen potenzieller (jüngerer) Käufer der bestehenden Bausubstanz noch den Interessen von Bauwilligen.

Es wird daher eine Nachverdichtung und Innenentwicklung des betreffenden Bereichs als Wohngebiet (WA) angestrebt.

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 sowie § 1 Abs. 3 BauGB hat der Rat der Stadt Mayen daher in seiner Sitzung am **20.06.2018** den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gartenstraße“ gefasst.

Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereichs umfasst ca. 6.115 m<sup>2</sup>.

Die zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke werden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) rechtsverbindlich festgesetzt und bilden die Grundlage für die weiteren, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

Der Originalmaßstab des Bebauungsplanes beträgt 1 : 500.

## 2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

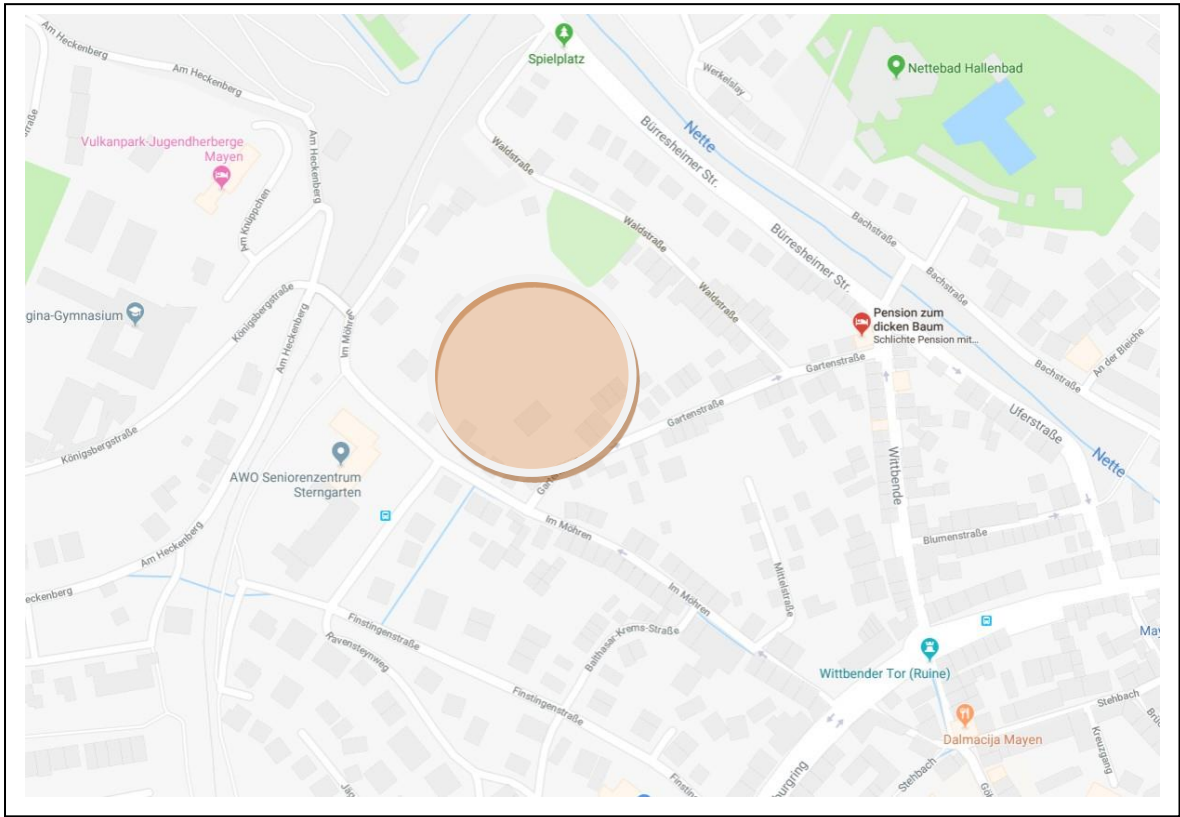
Die Stadt Mayen liegt im westlichen Teil des Landkreises Mayen-Koblenz. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich in unmittelbar angrenzend an die Gartenstraße. In allen Richtungen grenzt vorhandene Bebauung an. Die größtenteils zwei - dreigeschossigen Gebäude sind ausschließlich mit geneigten Dächern versehen (Satteldach, Walmdach etc.).

Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung.

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Parzellen:

Flur 20: Nr. 133/10, 133/11, 133/13, 133/18

Topographisch gesehen fällt der Bereich zur „Gartenstraße“ hin ab.



**Abb.1: Lage des Plangebietes (Auszug aus google-Earth), unmaßstäblich**



**Abb.2: Nutzungsstruktur des Plangebietes (Auszug aus google-Earth), unmaßstäblich**



### 3 Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und übergeordnete Planung

#### 3.1 Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mayen ist der Bereich bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Eine Änderung/Anpassung ist somit nicht erforderlich, das Vorhaben wird aus dem FNP entwickelt.



**Abb.4: Auszug aus dem wirksamen FNP der Stadt Simmern, unmaßstäblich**

### 4 Landschaftsplanung und Naturschutz in der verbindlichen Bauleitplanung

Durch die Ausweisung von Baugebieten werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Eingriffe in Natur und Landschaft geschaffen.

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt.

Grundsätzlich sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft jedoch weiterhin zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB ist die Fläche einer Artenschutzrechtlichen Untersuchung zu unterziehen.



Diese wurde vom Büro TERRAGraphics GmbH erstellt (Auftragsnr.: 2018-B-Plan-My-01) und kommt zu dem Ergebnis, dass populationsrelevante Beeinträchtigungen der Arten nicht zu erwarten sind und auch nicht davon auszugehen ist, dass durch den Bebauungsplan und seine spätere Umsetzung die Verbotstatbestände des §44 BNatSchG eintreten. Auch ist nicht zu erwarten, dass sich durch Störungen der Erhaltungszustand lokaler Populationen streng geschützter Arten verschlechtert.

## **5 Städtebauliche Konzeption**

### **5.1 Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandene „Gartenstraße“. Die Schaffung zusätzlicher Straßenflächen ist nicht erforderlich.

### **5.2 Entwässerung und Schmutzwasserableitung**

Die Entwässerung und Schmutzwasserableitung sind über die bereits vorhandenen Anlagen und Einrichtungen gewährleistet.

Erforderliche Leitungsanschlüsse/Ergänzungen sind rechtzeitig -mindestens 3 Monate vor Baubeginn- mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen.

#### Hinweis:

Zum Schutz der vorhandenen Unterlieger sowie des vorhandenen Kanals ist das anfallende Oberflächenwasser zurückzuhalten und ausschließlich gedrosselt abzuleiten. Erforderliche Rahmenbedingungen und Vorgaben sind mit dem AWB abzustimmen. Eine hieraus resultierende Konzeption/ Maßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen und im Rahmen der baulichen Ausführung nachzuweisen.

### **5.3 Bauliche und sonstige Nutzung**

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und erhält damit die gleiche Prägung wie die bereits vorhandene Umgebung. Auch werden hierdurch Störungen der angrenzenden Bereiche ausgeschlossen.

Die der Versorgung des Gebiets dienenden zulässigen Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO), sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Ebenso sind die im WA ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Hierfür besteht kein Bedarf, darüber hinaus wären diese Nutzungen aufgrund der Ausprägung der Fläche als vom Wohnen umgebener ruhiger Innenbereich als Störfaktoren einzuordnen. Eine ordnungsgemäße Zu- und Ableitung diesbezüglicher Verkehrsströme und Mengen ist über die vorhandene Erschließung der „Gartenstraße“ ebenfalls nicht darstellbar.



#### 5.4 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Ein vorrangiges Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes besteht darin, den Innenstadtbereich der Stadt Mayen zukunftsfähig weiter zu entwickeln und das Stadtbild zu erhalten.

Daher werden die aus den angrenzenden Bereichen vorgefundenen Rahmenbedingungen überwiegend übernommen und festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Zahl der max. Vollgeschosse III
- offene Bauweise
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,35/0,4
- Dachneigung 22 – 40 Grad (Ausnahme für Mansarddächer bis zu 60 Grad)
- Gebäudehöhe 13m

Aufgrund der Höhenentwicklung des Geländes werden als untere Bezugspunkte für die Gebäudehöhe für das WA1 und WA2 unterschiedliche Festsetzungen getroffen.

Darüber hinaus wird die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten zum Schutz der vorhandenen Anwohner (Erhöhtes Verkehrsaufkommen, Parkraumdruck etc.) auf 3 begrenzt.

#### 5.5 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich.

#### 5.6 Starkregen/Sturzfluten

Detaillierte Untersuchungen zum Thema Starkregen bzw. Sturzfluten liegen für den betreffenden Bereich nicht vor. In der Vergangenheit sind jedoch auch keine diesbezüglichen Probleme oder Auswirkungen bekannt.

### 6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist grundsätzlich gewährleistet und kann über entsprechende Anschlüsse an den Bestand (Gartenstraße) erfolgen.

Erforderliche Planungen, Leitungsanschlüsse/Ergänzungen oder Umlegungen sind rechtzeitig -mindestens 3 Monate vor Baubeginn- mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen.



## 7 Bodenordnung

Der vorliegende Entwurf enthält Vorschläge über die künftige Gestaltung des Plangebietes. Die jeweiligen Parzellen befinden sich in Privatbesitz.

Neue Straßenflächen werden nicht angelegt. Die Durchführung eines Umlegungsverfahrens ist nicht erforderlich.

## 8 Flächenbilanz

Nettobauland	ca.	6.115 m <sup>2</sup>
--------------	-----	----------------------

---

Plangebiet	ca.	6.115 m <sup>2</sup>
------------	-----	----------------------

Mayen, den.....

.....  
(Wolfgang Treis, Oberbürgermeister)