

Beschlussvorlage	<b>5277/2018</b>	<b>Fachbereich 3</b> Herr Heimann
<b>Bebauungsplan »Im Scheid«, Mayen-Kürrenberg</b>		
<b>- Sachstand</b>		
<b>- Prüfung der Firsthöhen, der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl</b>		
Beratungsfolge	Ortsbeirat Kürrenberg	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Ortsbeirat Kürrenberg stimmt der Reduzierung der Geschossflächenzahl und der Änderung der zulässigen Dachneigung zu. |

<b>Gremium</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>	<b>Enthaltung</b>	<b>wie Vorlage</b>	<b>TOP</b>
<b>Ortsbeirat Kürrenberg</b>					

**Information:**

**Sachstand**

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am 06.12.2017 durch den Stadtrat gefasst. In der Stadtratssitzung vom 20.06.2018 beschloss dieser die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in Form einer Auslegung und wurde am 03.07.2018 im „Blick Aktuell“ bekannt gemacht Diese wurde zwischen dem 11.07.2018 und dem 25.07.2018 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 27.06.2018, vom 29.06.2018 bis zum 31.07.2018.

Insgesamt gingen 18 Stellungnahmen ein, hiervon waren 16 von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und zwei von Bürgerinnen und Bürgern. Von den 18 Stellungnahmen sind neun abwägungsrelevant. Zur absoluten Firsthöhe oder zur Traufhöhe gingen keine Stellungnahmen ein.

Die Stellungnahmen wurden dem externen Planungsbüro am 07.08.2018 per Email zur Verfügung gestellt.

**Prüfung der Firsthöhen, der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl der geplanten Bebauung zu dem Bestand**

In der 18. Sitzung des Ortschaftsbeirates Kürrenberg am 08.05.2018 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes „Im Scheid“, Mayen-Kürrenberg vorgestellt. Der Ortsbeirat bat um Prüfung folgender Aspekte:

- Firsthöhen des neuen Baugebietes in Bezug auf den Bestand
- Verhältnis der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl im Verhältnis zum Bestand

## 1. Bebauung im allgemeinen Wohngebiet westlich des geplanten Baugebietes

Der Bereich, welcher für die Analyse herangezogen wird ergibt sich aus Abbildung 1. Südlich angrenzend befindet sich ein Mischgebiet mit deutlich höherem Flächenverbrauch, welcher nicht als Vergleich herangezogen wird.



Abbildung 1 Untersuchungsgebiet (linke Abgrenzung)

Westlich des geplanten Baugebietes „Im Scheid“, Mayen-Kürrenberg befindet sich das Bebauungsplangebiet „Am Scheidkopf“ (2. Änderung), Mayen-Kürrenberg mit Rechtskraft vom 03.11.1993. Der Analysebereich mit 16 Grundstücken liegt innerhalb dieses Bebauungsplanes. Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet festgelegt. Der Bebauungsplan sieht westlich der Straße „Am Hansenkreuz“ eine GRZ von 0,3 und östlich davon eine GRZ von 0,28 vor. Die GFZ wird mit 0,45 festgesetzt. Westlich der Straße „Am Hansenkreuz“ sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig, östlich davon nur Einzelhäuser.

Bis auf zwei Parzellen sind alle mit Hauptgebäuden bebaut, Ausnahmen sind Flst.-Nrn. 1/22 (Garagen) und 1/16 (Gartenfläche/Baulücke).

## 2. Prüfung der Firsthöhen

### 2.1 Firsthöhen im Bestand

Für die Bestimmung der Firsthöhen wurde durch den externen Planer eine geodätische Vermessung der Bestandsgebäude durchgeführt. Nach diesen Messungen haben die direkt an das Baugebiet grenzenden Gebäude folgende Firsthöhen:

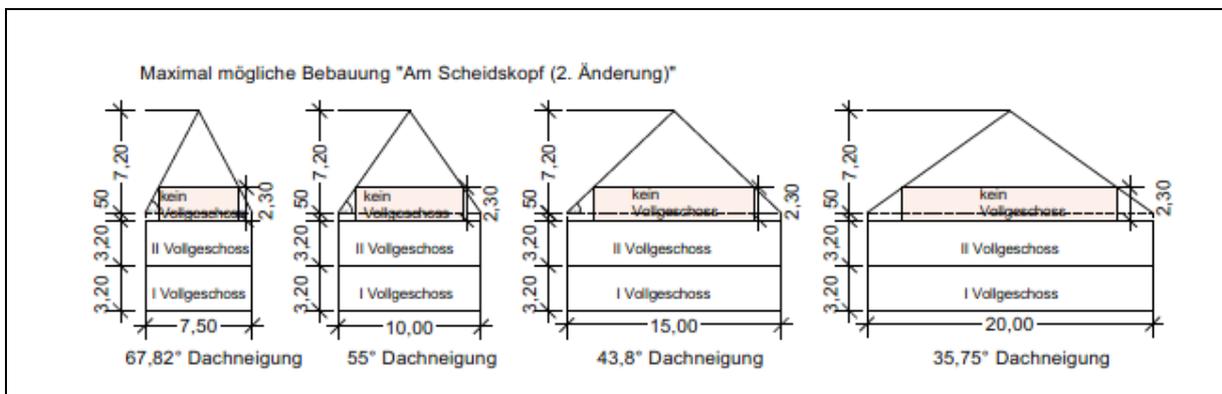
- Fernblick 18, 530,41 m üNN
- Am Hansenkreuz 5, 527,28 m üNN
- Am Hansenkreuz 3, 525,22 m üNN

Zusätzlich wurden noch die Bauakten der angrenzenden Wohngebäude geprüft. Hierbei wurde aus den Ansichten die Firsthöhe der jeweiligen Gebäude gemessen. Es wurde als unterer Bezugspunkt die Straße „Am Hansenkreuz“ in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudewand gemessen.

- Fernblick 18, 9,10 m
- Am Hansenkreuz 5, 8,40 m
- Am Hansenkreuz 3, 7,70 m
- Fernblick 16, 8,40 m
- Am Scheid 9, Akte nicht zugänglich

Die durchschnittliche Firsthöhe der drei direkt angrenzenden Wohngebäude, gemessen von der Straße „Am Hansenkreuz“, ist 8,40 m.

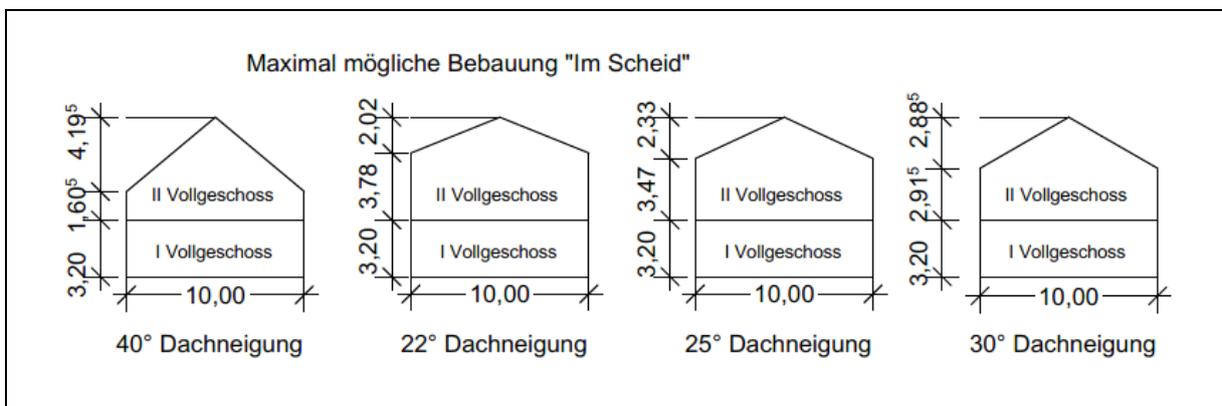
Der Bebauungsplan „Am Scheidskopf“ (2. Änderung) gibt keine eindeutige Höhengrenze vor, diese ergibt sich aus der maximalen Geschossigkeit, der Dachneigung, der Gebäudekubatur, der Abstandsflächen nach LBauO und der Drenpelhöhe. Es sind bei einem klassischen Satteldach **14,10 m** senkrecht zur Straße gemessen möglich (siehe Abbildung 2).



[nicht maßstabsgetreu]

## 2.2 Firsthöhen „Im Scheid“

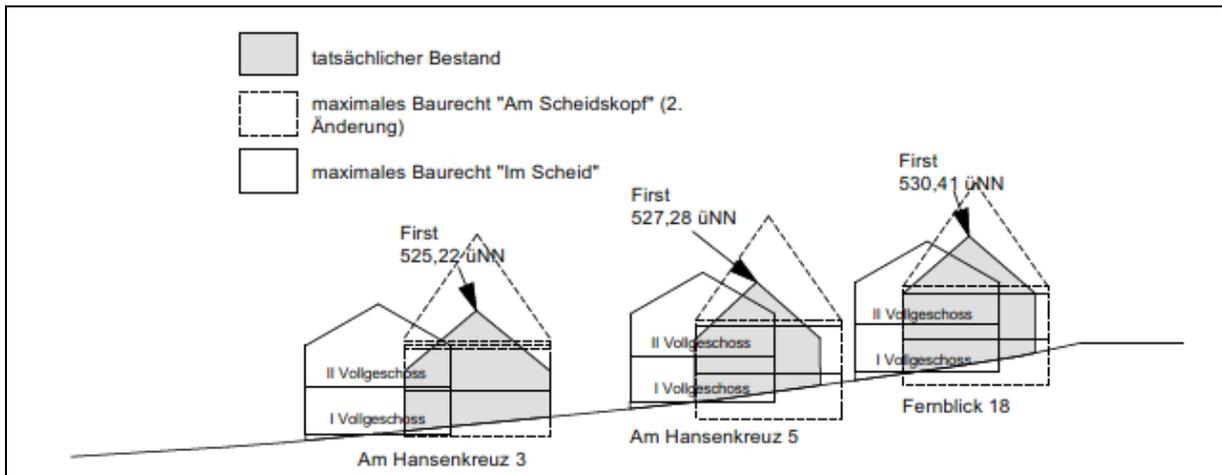
Anders als der Bebauungsplan „Am Scheidskopf“, werden für den Bebauungsplan „Im Scheid“ maximale Gebäudehöhen mit 9,0 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die Erschließungsstraße innerhalb des Baugebietes. Die endgültige Höhe dieser Straße ist unbekannt. Es sind zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss. Die Dachneigung wird mit zwischen 22° und 40° reguliert (siehe Abbildung 3).



[nicht maßstabsgetreu]

## 2.3 Ergebnis der Analyse Firsthöhe

Im allgemeinen Wohngebiet westlich des geplanten Baugebietes wird die Firsthöhe über den bestehenden Bebauungsplan nur unwesentlich geregelt. Innerhalb des Baufensters können bei Neubau oder Aufstockung des Bestandes ohne weiteres Gebäude mit Höhen von deutlich mehr als 10,00 m entstehen. Die vorhandenen Gebäude sind derzeit mit durchschnittlich 8,40 m moderat ausgebaut und lägen leicht unter den möglichen Gebäudehöhen des neuen Baugebietes. Je nach Höhenlage der Erschließungsstraße ändert sich diese Verhältnismäßigkeit. Ausgehend von dem Schnitt mit der absoluten Höhe über Normalnull liegen die neuen Gebäude leicht unterhalb, bzw. auf dem gleichen Firstniveau wie der Bestand (siehe Abbildung 4).



[nicht maßstabsgetreu]

## 3. Prüfung der Grundflächenzahl

### 3.1 Grundflächenzahl im Bestand

Die 14 mit Hauptbaukörpern bebauten Grundstücke innerhalb der Analysefläche haben eine durchschnittliche Größe von 509 m<sup>2</sup>. Hiervon sind durchschnittlich 117 m<sup>2</sup> mit einem Hauptbaukörper, 52 m<sup>2</sup> mit einer Nebenanlage/Garage und 96 m<sup>2</sup> durch sonstige Bauwerke (Pflaster, Stellplätze, Terrassen) bebaut. Die durchschnittliche GRZ I (nur Hauptbaukörper) liegt somit bei 0,25, die durchschnittliche GRZ II Hauptgebäude + Nebenanlagen bei 0,55. Es gelten die Regelungen der BauNVO 1990, somit ist eine Überschreitung der GRZ um 50% durch Nebenanlagen zulässig (so genannte GRZ II). Im Durchschnitt wird die GRZ I eingehalten, die GRZ II wird zum Teil deutlich überschritten, so haben sieben Grundstücke eine deutlich zu starke Versiegelung über 50 % der Fläche, in drei Fällen sogar über 70 % der Fläche (siehe Tabelle 1).

Flur 5, Flst. Straße	Fläche Grd. in m <sup>2</sup>	Hauptgebäude in m <sup>2</sup>	Nebengebäude in m <sup>2</sup>	Hauptgebäude + Nebengebäude	GRZ I	Versiegelte Fläche ohne Gebäude	Gesamt versiegelte Fläche	Anteil versiegelte Fläche an der	Zulässige GRZ I	Zulässige GRZ II
Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind die Flurstücksnummern und die Adressen nicht in der öffentlichen Informationsvorlage dargestellt.	660	155	58	213	0,23	110	323	0,49	0,3	0,45
	382	114	65	179	0,30	155	334	0,87	0,3	0,45
	408	114	50	164	0,28	146	310	0,76	0,3	0,45
	412	113	68	181	0,27	190	371	0,90	0,3	0,45
	397	114	49	163	0,29	131	294	0,74	0,3	0,45
	453	113	58	171	0,25	70	241	0,53	0,3	0,45
	647	150	60	210	0,23	172	382	0,59	0,3	0,45
	529	114	58	172	0,22	15	187	0,35	0,3	0,45
	230	65	19	84	0,28	14	98	0,43	0,3	0,45
	300	94	28	122	0,31	37	159	0,53	0,3	0,45
	538	116	60	176	0,22	50	226	0,42	0,3	0,45
	487	113	55	168	0,23	46	214	0,44	0,28	0,42
	594	125	33	158	0,21	88	246	0,41	0,28	0,42
	1098	140	60	200	0,13	125	325	0,30	0,28	0,42
	<b>509,64</b>	<b>117,14</b>	<b>51,50</b>	<b>168,64</b>	<b>0,25</b>	<b>96,36</b>	<b>265,00</b>	<b>0,55</b>		

### 3.2 Grundflächenzahl „Im Scheid“

Die geplante GRZ im Bebauungsplangebiet „Im Scheid“, Mayen-Kürrenberg ist mit 0,3 festgesetzt. Dies entspricht in etwa den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Scheidskopf“, Mayen-Kürrenberg. Auch für den neuen Bebauungsplan gilt die BauNVO 1990 und somit ist eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen um 50 %, als eine GRZ II von 0,45, möglich. Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Dies wird allgemein so ausgelegt, dass eine hohe Grundflächenzahl in neuen Bebauungsplänen dargestellt werden soll, damit hier eine höhere Baudichte möglich ist und der Bedarf an (weiteren) neuen Bauflächen, insbesondere im Außenbereich nach § 35 BauGB in den Baugebieten gedeckt wird. Auf der anderen Seite ist es Wunsch des Ortsbeirates des Ortsteiles Kürrenberg aufgrund der Erfahrung mit Starkregenereignissen und dem Schutz des Ortsbildes auch die Grundflächenzahl an den Bestand anzupassen. Dementsprechend ist eine GRZ von 0,3 angemessen, welche unterhalb des „Standards“ nach § 17 BauNVO i.V. mit § 1a Abs. 2 BauGB mit 0,4 liegt.

### **3.3 Ergebnis der Analyse Grundflächenzahl**

Die derzeit dargestellte GRZ von 0,3 erscheint für den Ortsteil Kürrenberg als ausreichend und entspricht im wesentlichen dem Bestand. Bei den Bauanträgen für das neue Baugebiet ist aufgrund der Erfahrungen in dem angrenzenden allgemeinen Wohngebiet darauf zu achten, dass die GRZ II mit 0,45 eingehalten wird. Ein Hinweis in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sollte hierzu aufgenommen werden.

## **4. Prüfung der Geschossflächen**

### **4.1 Geschossflächen „Am Scheidkopf“ (2. Änderung)**

Die Geschossflächenzahl im Bestandsplan liegt bei 0,45.

### **4.2 Geschossflächen „Im Scheid“**

Im Bebauungsplan „Im Scheid“ ist eine Geschossflächenzahl von 0,6 vorgesehen.

### **4.3 Ergebnis der Analyse der Geschossflächenzahl**

Grundsätzlich spricht nichts gegen die Festsetzung einer Geschossflächenzahl von 0,6, um jedoch ein besseres Einfügen in den Bestand der angrenzenden Gebäude und das Landschaftsbild zu erreichen sollte die Geschossflächenzahl auf 0,55 und die Mindestdachneigung auf 30° festgesetzt werden, hierdurch wird die Wohnfläche nur geringfügig reduziert und die Außenwirkung verbessert.

## **5. Prüfung der Bauweise**

### **5.1 Bauweise im Bestand und „Am Scheidkopf“**

Der Bebauungsplan „Am Scheidkopf“ (2.Änderung) erlaubt westlich der Straße „Am Hansenkreuz“ Einzel- und Doppelhäuser und östlich davon nur Einzelhäuser.

Westlich der Straße „Am Hansenkreuz“ bestehen vier Doppelhäuser und vier Einzelhäuser, östlich von der Straße sind drei Einzelhäuser.

### **5.2 Bauweise „Im Scheid“**

Der Bebauungsplan „Im Scheid“ sieht eine Bebauung von Einzel- und Doppelhäusern vor. Dies kann zu einer flächensparenden Ausnutzung der Fläche mit Hauptbaukörpern führen (Wegfall von unnötigen Abstandsflächen. Auch können sich durch die Ausweisung von Doppelhäusern günstigere Baupreise für die Bauherren ergeben (insbesondere für Familien mit Kindern) und Doppelhäuser haben in der Regel eine bessere energetische Bilanz (mehr Volumen, weniger Außenhülle). Daher sollte unter sozialen und Klimaschutzgründen die Möglichkeit Doppelhäuser in diesem Bereich zu ermöglichen beibehalten werden. Für eine ausreichende Entlüftung und Belüftung des Bebauungsplangebietes sind durch die Aufteilung der Baufenster ausreichende Kaltluftschneisen vorhanden.

### **5.3 Ergebnis Analyse der Bauweise**

Städtebaulich würde sich eine Einzelhausbebauung besser in das Ortsrandbild einfügen. Nach sozialen, Bodenschutz- und Klimaschutz- Aspekten ist die optionale Doppelhausbebauung durchaus sinnvoll.

## 6. Fazit

Der Bebauungsplan sollte nach Analyse der Firsthöhen, der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl, sowie der Bauweise folgendermaßen angepasst werden:

- Die Dachneigung wird im Entwurf des Bebauungsplanes für die Offenlage auf 30° - 40° festgesetzt.
- Die GFZ wird im Entwurf des Bebauungsplanes für die Offenlage auf 0,55 festgesetzt.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Prüfung wurde durch Mitarbeiter der Verwaltung durchgeführt, es entstanden keine zusätzlichen Kosten.

### **Anlagen:**

Keine Anlagen |