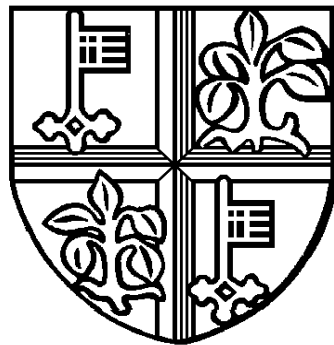


# Begründung zum Bebauungsplan

## »Am rotem Baum« Mayen



Inhalt

<b>1</b>	<b>Erfordernis der Planaufstellung</b>	4
1.1	Ausgangssituation	4
1.2	Begründung des Geltungsbereichs	5
1.3	Planungserfordernis	5
<b>2</b>	<b>Einfügen in die übergeordnete Planung</b>	6
2.1	Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz IV	6
2.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald	6
2.3	Flächennutzungsplan der Stadt Mayen	7
2.4	Vorhandenes Planrecht/angrenzendes Planrecht	8
2.5	Schutzgebiete	8
2.6	Verkehrliche Erschließung	10
2.7	Denkmalschutz	10
2.8	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung	10
2.9	Altablagerungen	10
<b>3</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b>	11
<b>4</b>	<b>Planinhalt</b>	12
4.1	Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingarten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	12
4.2	Maß der baulichen Nutzung	12
4.3	Bauweise	12
4.4	Verkehrsflächen und Stellplätze	12
4.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
4.6	Bauordnungsrechtliche Vorschriften	14
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	15
5.1	Stromversorgung	15
5.2	Wasserversorgung	15
5.3	Abwasserbeseitigung	16
<b>6</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	17
6.1	Flächenbilanz	17
6.2	Verkehr	17
6.3	Ver- und Entsorgung	17
6.4	Lärm	17
6.5	Artenschutz	17
<b>7</b>	<b>Planverwirklichung</b>	18
<b>8</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	18

## Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1 ÜBERSICHTSPLAN	4
ABBILDUNG 2 AUSSCHNITT REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN MITTELRHEIN-WESTERWALD (2017)	7
ABBILDUNG 3 AUSZUG RECHTSWIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	7
ABBILDUNG 4 AUSZUG AUS DEM BEBAUUNGSPLAN »IM VOGELSANG« (2. ÄNDERUNG), MAYEN	8
ABBILDUNG 5 AUSZUG AUS LANIS - BIOTOPE	9
ABBILDUNG 6 AUSZUG AUS LANIS - INTERNATIONALE UND NATIONALE SCHUTZGEBIETE	9
ABBILDUNG 7 STÄDTEBAULICHER ENTWURF	11
ABBILDUNG 8 TRINKWASSERLEITUNG UND HYDRANT	15

## 1 Erfordernis der Planaufstellung

### 1.1 Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes »Am rotem Baum«, Mayen umfasst folgende Flurstücke tlw. 447/2, 2165/437, 431/2, 430/1, 427/2, 427/3, 425/1, 411/1, 1352/412, 1353/413 und tlw. 416/2 auf Flur 20 mit einer Gesamtgröße von ca. 7.605 m<sup>2</sup> (siehe Abbildung 1). Aktuell befinden sich auf der Fläche Grünfläche und ein Weg mit einer wassergebundenen Decke. Einige Parzellen sind mit Gartenlauben bebaut, diese wurden nicht vermessen und sind dementsprechend nicht im Kataster dargestellt. Baurechtlich wird die Fläche gem. § 34 BauGB beurteilt.



Abbildung 1 Übersichtsplan

## 1.2 Begründung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde so gewählt, dass hier entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplans eine Dauerkleingartenanlage und die hierzu notwendige Wegeerschließung berücksichtigt werden kann. Um nur eine Gebietskategorie zu behandeln wurde das Schwimmbad (potentiell Sondergebiet) und die westlich und östlich gelegenen Wohngebiete (allgemeine Wohngebiete) nicht in den Geltungsbereich aufgenommen. Die nördlich angrenzende Eisenbahnstrecke wird über das Eisenbahnrecht geregelt und bedarf keiner Überplanung durch einen Bebauungsplan.

## 1.3 Planungserfordernis

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es baurechtliche Grundlagen für eine Dauerkleingartenanlage nördlich des Schwimmbads zu schaffen. Es handelt sich derzeit bereits um eine Art Dauerkleingartenanlage. Aktuell fehlt es in Mayen an stadtnahen Grünflächen für Einwohner, welche in der verdichteten Kernstadt keinen eigenen Garten haben. Die anderen Dauerkleingartenanlagen sind derzeit nach Auskunft der Liegenschaften komplett verpachtet.

## 2 Einfügen 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. Gemäß des rechtswirksamen Planwerk des RROP 2017 (Maßstab 1:75.000) befindet sich das Plangebiet innerhalb einer nicht näher definierten weißen Fläche (siehe Abbildung 3).



Abbildung 2 Ausschnitt Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westwald (2017)

### 2.3 Flächennutzungsplan der Stadt Mayen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Mayen (siehe Abbildung 3) stellt eine Grünfläche in dem Bereich des Bebauungsplanes dar. Dementsprechend wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abbildung 3 Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan



## 2.4 Vorhandenes Planrecht/angrenzendes Planrecht

Nordöstlich grenzt der Bebauungsplan, »Im Vogelsang« (2. Änderung), Mayen mit Rechtskraft vom 09.11.1985 an. Der Bebauungsplan regelt reine Wohngebiete oberhalb der Bahnlinie. Die Bahnlinie selber ist nachrichtlich übernommen (Abbildung 4).

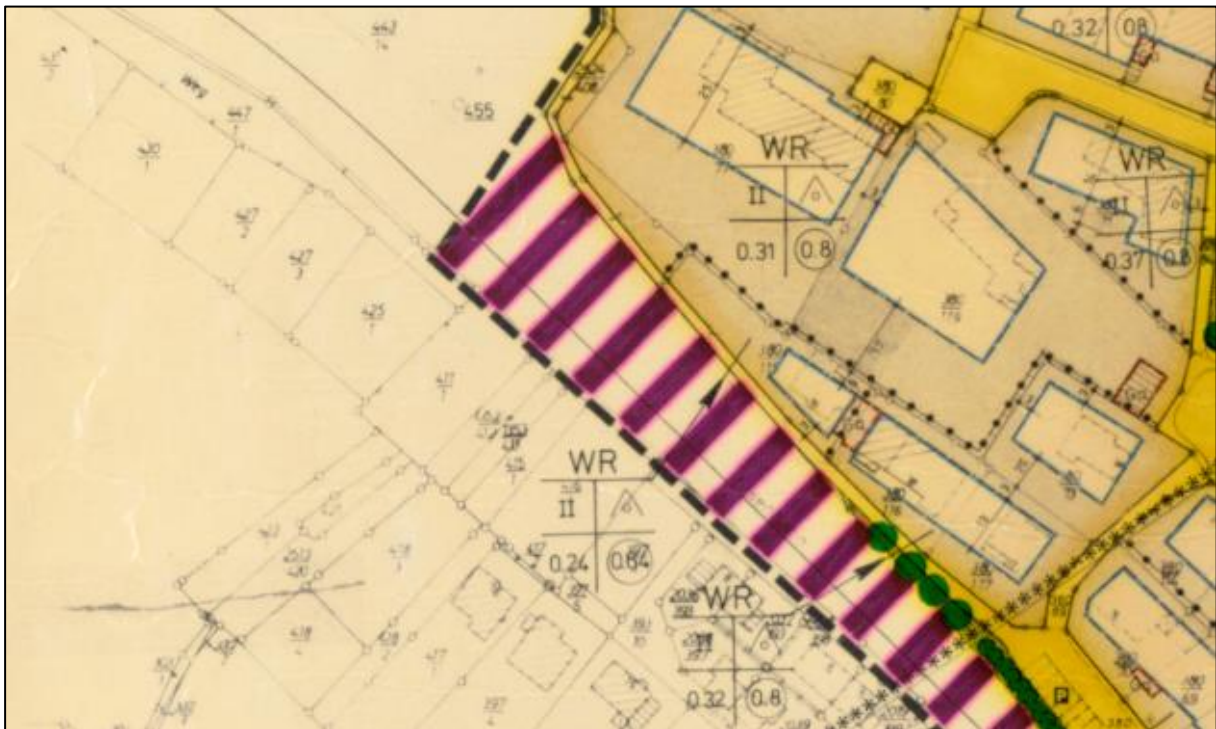


Abbildung 4 Auszug aus dem Bebauungsplan »Im Vogelsang« (2. Änderung), Mayen

Der angrenzende Bebauungsplan hat keine Auswirkungen auf die dritte Änderung des Bebauungsplanes »Im rotem Baum«, Mayen.

Westlich und östlich grenzen Wohngebäude an die Fläche, welche baurechtlich gem. § 34 BauGB geregelt sind. Im Süden liegt die Fläche des Nettebads Mayen an. Dies wäre analog zur BauNVO als Sondergebiet Freizeit einzustufen. Baurechtlich ist es ebenfalls dem Innenbereich zuzuordnen.

## 2.5 Schutzgebiete

Innerhalb und angrenzend an das Bebauungsplangebiet sind keine nationalen oder internationalen Schutzgebiete und Biotope (siehe Abbildung 5 und Abbildung 6), welche durch die Grünfläche mit der Zweckbindung Dauerkleingarten betroffen sind oder auf dieses einwirken.



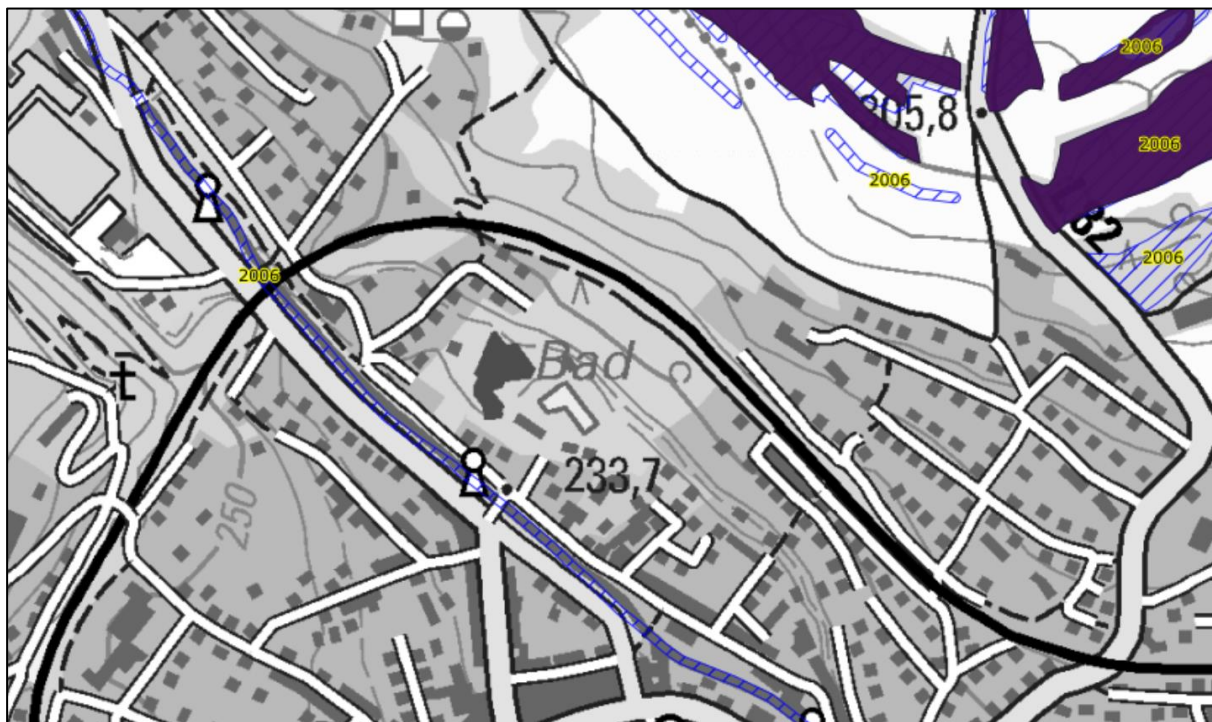


Abbildung 5 Auszug aus LANIS - Biotope



Abbildung 6 Auszug aus LANIS - internationale und nationale Schutzgebiete

## 2.6 Verkehrliche Erschließung

Die Fläche wird derzeit über einen ungewidmeten Fahrweg von Osten erschlossen. Im westlichen Bereich geht der Fahrweg in einen Fußweg über. Es gibt keine Wendeeinrichtung. Die Wegebreite variiert, auf Höhe des Gebäudes Römerhügel 15 sind dies ca. 2,10 m, wird in der Folge nach Westen breiter. Entlang der wassergebundenen Decke gibt es Flächen, welche als Stellplätze dienen.

Eine Busverbindung ist nicht vorhanden. Die Fläche ist derzeit mit dem Fahrrad (von Osten) oder zu Fuß (von Osten und Westen) zu erreichen.

## 2.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Gebietes sind keine denkmalgeschützten Gebäude oder sonstige Anlagen bekannt. Gemäß den preußischen Kartierungen und denen von Tranchot und Müffeling ergibt sich, dass die Fläche ab dem 19ten Jahrhundert nicht bebaut war.

## 2.8 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist in einem Verfahren nach § 13 a BauGB nicht notwendig.

## 2.9 Altablagerungen

Gemäß dem Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz befindet sich innerhalb des Plangebiets keine Altablagerung.



### 3 Städtebauliche Konzeption

Der Bebauungsplan »Am rotem Baum«, Mayen setzt eine Grünfläche mit Zweckbindung Dauerkleingarten und eine Straßenverkehrsfläche mit Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich fest.

Durch das Bebauungsplanverfahren wird in dem Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung möglich.

Die städtebauliche Konzeption/Entwurf ist in Abbildung 7 dargestellt.



Abbildung 7 Städtebaulicher Entwurf

## 4 Planinhalt

### 4.1 Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingarten

Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingarten dienen der Unterbringung von Nutzgartenflächen mit Aufenthaltsmöglichkeiten. Diese sogenannten Gartenlauben dürfen, wie im Bundeskleingartengesetz definiert, inklusive eines überdachten Freisitzes eine maximale Grundfläche von 24 m<sup>2</sup> haben. Gewächshäuser sind ebenfalls reglementiert und dürfen nur ein Bruttovolumen von 15,0 m<sup>3</sup> besitzen.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximale Höhe von baulichen Anlagen wird auf 2,60 m (Gartenlaube) und 2,30 m (Gewächshaus) festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist der gewachsene Boden. Durch diese Höhenmaße ist ein harmonisches Einfügen in die umgebende Eingrünung gewährleistet.

### 4.3 Bauweise

Es wird keine Bauweise festgesetzt. Durch die Reglementierung, dass nur eine Gartenlaube und ein Gewächshaus pro Grundstück zulässig sind, ist eine Regelung der Bauweise unnötig. Um dennoch für ausreichende Abstände zwischen den Gartenlauben zu sorgen wurde ein 3,0 m Grenzabstand festgesetzt.

### 4.4 Verkehrsflächen und Stellplätze

Die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche dient der Anbindung der Dauerkleingartenanlage an das städtische Straßennetz. Die verkehrliche Anbindung an das städtische Straßennetz ist über die Straße am Römerhügel gegeben.

Durch die Bebauungsplanänderung wird mit kaum erhöhtem Verkehr gerechnet, bei einer privaten städtischen Bodenordnung ist bei einer Parzellenbreite von 20 m mit elf Grundstücken zurechnen (siehe Abbildung 7). Derzeit sind es sechs aktiv genutzte Parzellen. Die im Folgenden textlich dargestellte zukünftige Straßengestaltung entspricht den Bedürfnissen von elf aktiv genutzten Kleingartenparzellen mit elf öffentlichen Stellplätzen. Die Straße wird auf das erforderliche Maß dimensioniert:

Die Verkehrsfläche wird von Osten nach Westen auf den ersten 25,0 m mit einer Breite von 3,50 m festgesetzt. Dies entspricht den Empfehlungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) für schmale Zweirichtungsfahrbahnen (S. 72, Tabelle 16 RAST 06). Die Straßenbreite wird aufgrund der vorhandenen privaten Baugrundstücksfläche auf das minimale Maß gestutzt, um nicht zu stark auf das vorhandene Grundstück, Römerhügel 15, einzuwirken. Derzeit ist hier die Straße nur 2,10 m breit, diese muss dementsprechend um ca. 1,40 m auf privaten Grund, mit Nutzung des Vorkaufrechtes, erweitert werden. Gem. der Bauakte 187/02 ist das Vorkaufsrecht, ohne Probleme für den privaten Grundstückseigentümer, anwendbar.

Im weiteren Verlauf wird die Straßenverkehrsfläche auf 4,50 m aufgeweitet, dies entspricht den Empfehlungen der RAST 06 für das Mindestmaß der Fahrbahnbreite Erschließungsstraße im Regelfall (S. 69, Tabelle 7, RAST 06).

Nach ca. 190 m endet die Verkehrsfläche in einem einseitigen Wendehammer für PKW gem. den Empfehlungen der RAST 06 S.73 Bild 55.

Auf den letzten 16 m wird die Straßenverkehrsfläche auf eine Breite von 2 m reduziert, da hier keine (Straßen-)Erschließungsfunktion notwendig ist und nur an den vorhandenen Fußweg entlang der Bahnlinie angeschlossen werden soll. Die Breite von 2 m entspricht den Vorgaben der RAST 06 für die Grundmaße für Verkehrsräume und lichte Räume des Fußgängerverkehrs (S. 29, Bild 20, RAST 06).

Im mittleren Bereich der Erschließungsstraße wird eine Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche festgesetzt. Der Standort ist so gewählt, dass dieser in der täglichen Nutzung nur für die Pächter der Dauerkleingärten interessant ist. Für Nutzer aus dem angrenzenden Wohngebiet ist die Parkfläche, wegen der Distanz, uninteressant. Die Flächenbreite beträgt 2 m und die Tiefe der Stellplätze wird gemäß S.78 Tabelle 22 der RAST 06 mit 5,20 m angenommen.

Aufgrund der geringen Nutzerzahl kann die Straße, sowie die öffentlichen Parkplätze in wassergebundener Decke ausgebaut werden.

#### 4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Je Pachtgrundstück sind zwei Bruthöhlen bzw. zwei Nistkästen für die Avifauna oder zwei Fledermauskästen anzubringen. Dies dient dem Fördern und Ansiedeln insbesondere von Vogel- und Fledermausarten, welche im städtischen Kontext anzutreffen sind. Die Flächen der Dauerkleingärten, welche ökologisch bewirtschaftet werden sollen, sind als Nahrungshabitat, aufgrund der wechselnden Fruchtfolgen und der großen Nutzpflanzenartenvielfalt auf kleinem Raum, für die Nutzer der o. g. Nisthilfen interessant.

#### 4.6 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Im Hinblick auf die Einbindung in das Orts- und das Landschaftsbild werden grundlegende gestalterische Festsetzungen getroffen.

Aus gestalterischen und städtebaulichen Gründen sind Werbeanlagen unzulässig.

Aus gestalterischen und städtebaulichen Gründen dürfen Einfriedungen aus max. 1,25 m hohen licht- und luftdurchlässigen Zaunanlagen oder mit einer max. 1,80 m hohen Hecke bestehen. Hierdurch wird auch der Artenschutz unterstützt.

Aus gestalterischen und städtebaulichen Gründen sind unbebaute Flächen als begrünte gärtnerische Flächen anzulegen. Der Anteil sichtbarer Steine (z.B. Steingärten, Schottergärten) darf nicht mehr als 2 % des gesamten Baugrundstückes betragen. Diese Flächen dürfen nicht durch Filzmatten, Fliese oder ähnliches unterbaut werden. Generell müssen alle unbebauten Flächen versickerungsfähig sein.



## 5 Ver- und Entsorgung

### 5.1 Stromversorgung

Die Grundstücke sind über vorhandene Leitungen unterirdisch an die Stromversorgung angeschlossen. Die Errichtung einer separaten Transformatorstation für das Gebiet ist nicht erforderlich.

### 5.2 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.). Das Arbeitsblatt sieht in Tabelle 1 keine Mindestmenge für Löschwasser für eine Dauerkleingartenanlage vor. Analog zu einem Wohngebiet mit einer geringen Baudichte 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. Ein erforderlicher Hydrant existiert in der öffentlichen Verkehrsfläche (siehe Abbildung 8).

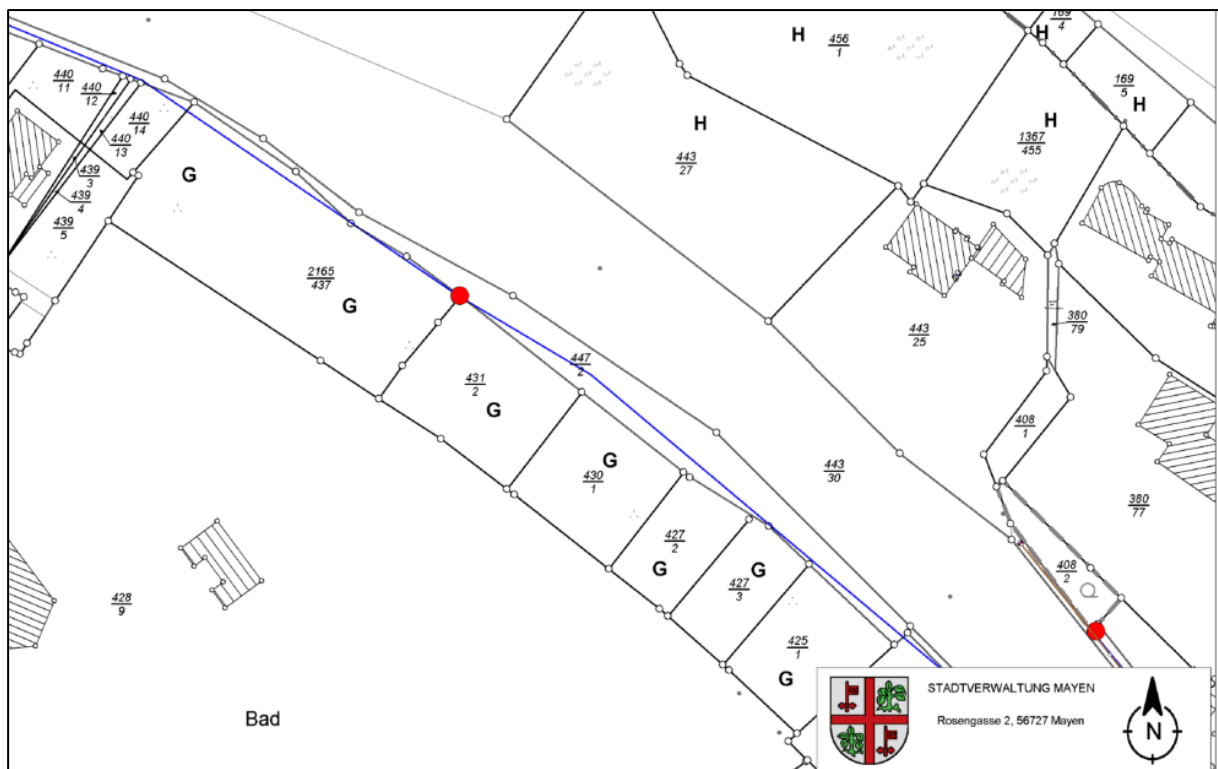


Abbildung 8 Trinkwasserleitung und Hydrant

### 5.3 Abwasserbeseitigung

Da kein **klassisches Abwasser** anfällt ist ein Schmutzwasserkanal oder ein Mischwasserkanal nicht erforderlich. Das Wasser zum Bewässern der Nutzpflanzen wird durch diese aufgenommen und/oder von der vorhandenen Humusschicht zwischengespeichert.

Das anfallende **Dachflächenwasser** von 24 m<sup>2</sup> für die Gartenlaube und das Gewächshaus mit 15 m<sup>3</sup> und angenommener 8 m<sup>2</sup> Grundfläche (insgesamt 32 m<sup>2</sup> auf ca. 500 m<sup>2</sup> Grundfläche) ist zu vernachlässigen.

Bei **Starkregenereignissen** ist aufgrund der in den Eifelhanglagen üblichen Bodenverhältnissen davon auszugehen, dass das Wasser oberflächlich der Hangneigung folgend abläuft. Unterhalb der Bebauungsplanfläche liegt das Mayener Schwimmbad/Freibad mit großflächigen Wiesenarealen. Hier wird das Wasser sich bei Starkregenereignissen sammeln und langfristig versickern/verdunsten. Grundsätzlich hat aber der Eigentümer/Pächter dafür Sorge zu tragen, dass kein Oberflächenwasser von seinem Grundstück auf ein anderes abfließt.

**Außengebietswasser** ist nicht zu erwarten, da das Schwimmbad und der Bahndamm jeweils tiefer als das Bebauungsplangebiet liegen.

## 6 Auswirkungen der Planung

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

### 6.1 Flächenbilanz

<b>Flächennutzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
Grünfläche mit Zweckbindung Dauerkleingarten	ca. 6.418
Verkehrsfläche – Straße	ca. 1.029
Verkehrsfläche – Parkplatz	ca. 126
Verkehrsfläche – Fußweg	ca. 32
<b>Gesamtfläche</b>	<b>7.605</b>

### 6.2 Verkehr

Bei Ausbau und Neuparzellierung wird der Straßenverkehr in diesem Bereich zunehmen. Die Zunahme wird allerdings so gering ausfallen, dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

### 6.3 Ver- und Entsorgung

Für die Grünfläche sind keine neuen Trinkwasserleitungen, neue Abwasserleitungen, neue Erschließungsstraßen oder Elektrizitätsleitungen vorgesehen.

### 6.4 Lärm

Es sind keine wesentlichen Änderungen der Lärmimmissionen oder -emissionen zu erwarten.

### 6.5 Artenschutz

Derzeit wird von keinen negativen Auswirkungen auf den Artenschutz ausgegangen. Durch die Festsetzungen bzgl. der Nistkästen kann die Situation für den Artenschutz ggf. verbessert werden. Generell dürften Dauerkleingärten einen positiven Beitrag zum Artenschutz beitragen.

## **7 Planverwirklichung**

Einer baurechtlichen Planverwirklichung steht nach aktuellen Erkenntnissen nichts im Wege.

## **8 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuell gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der aktuell gültigen Fassung
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der aktuell gültigen Fassung

Stadtverwaltung Mayen

Mayen, den .....

Dirk Meid

Oberbürgermeister