

- BEBAUUNGSPLAN -

"Im Vogelsang" (13. Änderung),
Stadt Mayen

Begründung

Gem. § 9 Abs. 8 BauGB, § 2a Nr. 1 BauGB



Ingenieurgesellschaft
Dr. Siekmann + Partner mbH



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Erforderlichkeit der Planung/ Historie/ Aufstellungsbeschluss.....	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	4
3.	Verfahrensart.....	5
4.	Bestehendes Planrecht.....	5
5.	Änderungsinhalte und -bereiche	6
6.	Umweltauswirkungen	10
7.	Ver- und Entsorgung	11
8.	Bodenordnung.....	11
9.	Flächenbilanz	11



1. Erforderlichkeit der Planung/ Historie/ Aufstellungsbeschluss

Der Ursprungsbebauungsplan „Im Vogelsang“ stammt aus dem Jahr 1985 und wurde partiell bereits zwölfmal geändert.

Das Plangebiet wurde zwischenzeitig vollständig umgesetzt und bebaut.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht bezüglich der Lage und Anordnung von Garagen sehr strikte Festsetzungen vor. Diese sollen durch die vorliegende Änderung aufgeweitet und an tatsächliche Bedarfe und heutige Verhältnisse angepasst werden.

Im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens sollen auch die ursprünglichen Festsetzungen an aktuelle Entwicklungen angepasst und mit heutigen Rahmenbedingungen in Einklang gebracht werden.

Hierbei sind insbesondere Themenkomplexe wie Klimaschutz, nachhaltiges Bauen, die Optimierung und Nutzung vorhandener Infrastruktur und ähnliches. Allesamt Bereiche, die in den 80er Jahren nicht auf der Agenda gestanden haben.

In diesem Zusammenhang ist auch besonders das Thema der Nachverdichtung und Innenentwicklung zu nennen.

Innen- vor Außenentwicklung ist das Prinzip und der Grundsatz der heutigen nachhaltigen Stadtentwicklung. Die Reduzierung der täglichen Flächeninanspruchnahme, eine erhöhte Ressourceneffizienz und der Schutz von Natur- und Landschaftsräumen sowie Ökosystemen kann nur durch eine starke Innenentwicklung gerade in den Städten erreicht werden. Im Jahr 2013 wurde mit der Novelle des Baugesetzbuchs der Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung durch den Gesetzgeber daher klar ausformuliert und aufgenommen.

Vor allem zunehmende Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke führt zu Versiegelungen und daraus resultierenden Folgewirkungen, die kaum umkehrbar sind. Daher ist es besonders wichtig, dass sich die Stadt- und Raumplanung verstärkt auch der Umsetzung flächenschonender Siedlungsentwicklung widmet.

Für deren Umsetzung wurde auch die deutsche Nachhaltigkeitsstrategie formuliert, die als Leitlinie für nachhaltige Entwicklung auf kommunaler Ebene dienen soll. Der sparsame Umgang mit Fläche in urbanen Räumen hat hierbei oberste Priorität.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass demografische und gesellschaftliche Entwicklungstrends dazu führen, dass vor allem in Städten Wohnraummangel und hoher Siedlungsdruck herrscht. Um den Bedarf an neuem Wohnraum zu decken, müssen daher trotzdem ausreichend Flächen für Neubautätigkeiten bereitgestellt werden.

In diesem Spannungsfeld zwischen wachsendem Wohnraumbedarf auf der einen und dem Ziel ressourcenschonender Siedlungsentwicklung auf der anderen steht die Innenentwicklung zunehmend im Fokus (vgl. auch BauGB § 1).

Auch soll insbesondere im innerstädtischen Raum Wohnraum für junge Familien geschaffen werden (vgl. BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 2).

Der vorliegende Änderungsbereich bietet hierzu zahlreiche Voraussetzungen. So finden sich auf einer vergleichsweise großen Fläche von ca. 4.500 m² lediglich 5 Einfamilienhäuser mit wenigen Einwohnern.



Begründung zum Bebauungsplan "Im Vogelsang" (13. Änderung), Stadt Mayen

Durch die neuen Festsetzungen soll eine moderate Verdichtung des Bestands ermöglicht werden. Eine Schaffung/Etablierung von Mehrfamilienhäusern ist nicht beabsichtigt.

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB wurde am __.__.**2022** der **Aufstellungsbeschluss** zur vorliegenden 13. Änderung des Bebauungsplanes „Im Vogelsang“ durch den Stadtrat der Stadt Mayen gefasst.

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

2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

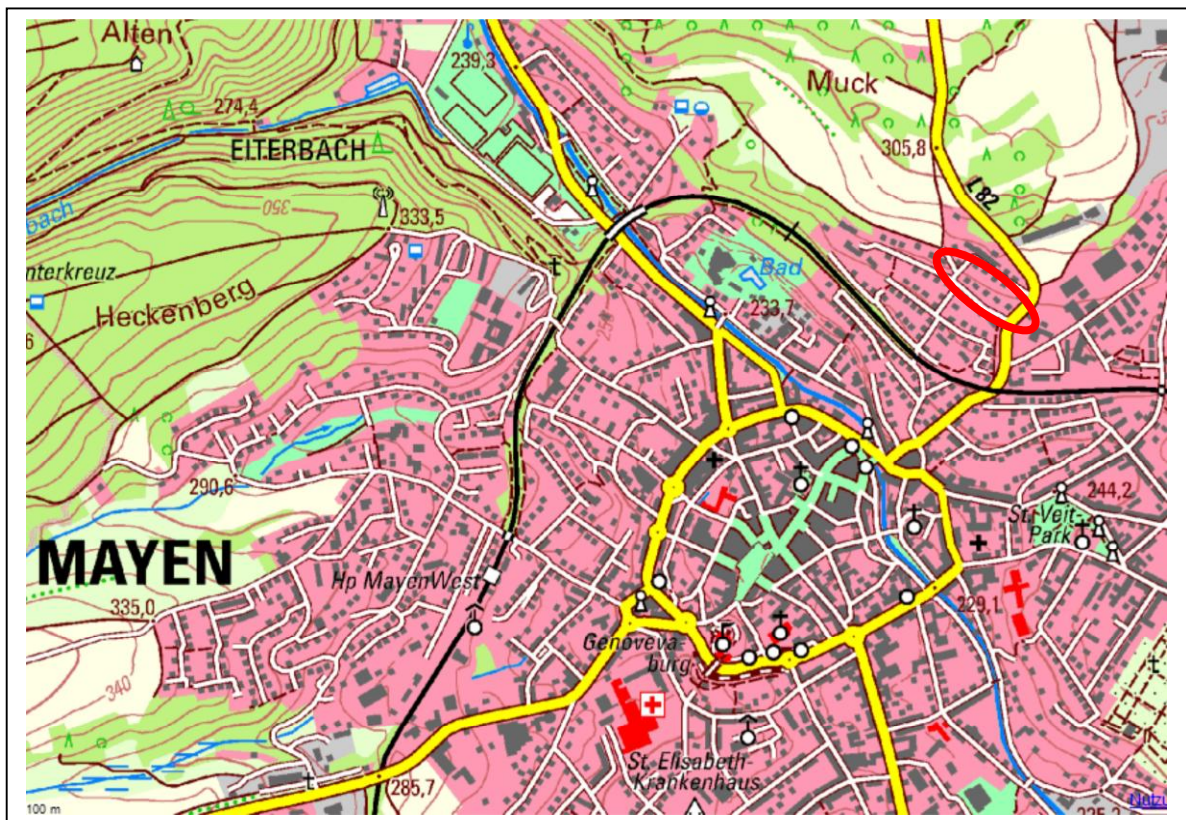


Abb. 1: Lage des Plangebietes (Auszug aus TOPO RLP) – unmaßstäblich

Der Geltungsbereich der 13. Änderung umfasst lediglich einen kleinen Teil des Gesamtgeltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes in einer Größenordnung von ca. 0,5 ha.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1 : 500.



3. Verfahrensart

Die vorliegende 13. Änderung des Bebauungsplanes „Im Vogelsang“ soll auf Basis des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Hierbei sind die genannten Tatbestände zu erfüllen.

Aufgrund des Vorliegens eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt es sich nachweislich um eine Innenentwicklung/Nachverdichtung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Auch die in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nrn. 1 und 2 BauGB angeführten weiteren verfahrensrechtlichen Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben.

Die Grundfläche umfasst weniger als 20.000 m² und die Änderung verursacht keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Des Weiteren werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000) der europäischen Vogelschutzrichtlinie vor (§13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 1 BauGB).

Darüber hinaus dient die vorliegende Planung investiven Maßnahmen.

Demzufolge kann nach § 13a Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. sowie der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind kann daher abgesehen werden.

Auch wird keine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB erstellt.

Ferner ist § 4c BauGB nicht anzuwenden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, gelten „als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig“.

4. Bestehendes Planrecht

Der vorliegende rechtskräftige Bebauungsplan „Im Vogelsang“ weist für den betreffenden Bereich folgende Festsetzungen aus:

- Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA)
- Offene Bauweise (nur Einzelhäuser zulässig)



Begründung zum Bebauungsplan "Im Vogelsang" (13. Änderung), Stadt Mayen

- Grundflächenzahl (0,33) und Geschossflächenzahl (0,8)
- Max. II Vollgeschosse zulässig
- Festsetzung von Bereichen für Garagen

Im östlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit Festsetzungen zur Lärminderung (Erdwall und Schutzpflanzungen).



Abb. 2: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Im Vogelsang“ mit Markierung des Bereichs der 13. Änderung - unmaßstäblich

Wie bereits angesprochen wurde der Plan zwischenzeitig umgesetzt.

5. Änderungsinhalte und -bereiche

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke unmittelbar an der Gemeindestraße „Nachtigallenweg“. Die bisher für diese festgesetzten Flächen für Garagen werden durch die vorliegende Änderung aufgehoben und die vorhandenen Baufenster zum Nachtigallenweg hin vergrößert.

Art der baulichen Nutzung

Durch diese Festsetzungen wird auf der Fläche eine sinnvolle Wohnbebauung in städtebaulicher Randlage ermöglicht.



Begründung zum Bebauungsplan "Im Vogelsang" (13. Änderung), Stadt Mayen

Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke baurechtlich auf der Fläche zugelassen werden. Hier muss im Bauantragsverfahren nachgewiesen werden, dass keine schädlichen Schallemissionen durch den Betrieb dieser Anlagen auf das Umfeld zu erwarten sind.

Einrichtungen wie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Verwaltungseinrichtungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, für diese gibt es im Stadtbereich geeignetere Standorte. Insbesondere im Hinblick auf die städtische Lage sowie die verkehrliche Erschließung sind die o.g. baulichen Anlagen und Nutzungen auf dieser Fläche ohne die Erzeugung von städtebaulichen Spannungen, nicht möglich.

Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt maximal zwei Vollgeschosse, eine maximale Gebäudehöhe von 10,0 m, eine Grundflächenzahl von 0,5 und eine Geschossflächenzahl von 1,0 fest. Diese Vorgaben ermöglichen eine moderate Nachverdichtung und gewährleisten, dass sich potentielle Neubauten vom Maß der baulichen Nutzung in die aufgelockerte Lage einfügen. Durch den Ausschluss von Befreiungen oder Ausnahmen gem. § 31 BauGB und das Außer-kraft-setzen der Regelungen des § 19 Abs. 4 Satz 2 und/oder Satz 4 BauNVO wird ein „verwässern“ der Planziele in Hinblick auf die überbaubare Fläche verhindert.

Flächen mit Belägen aus wasserdurchlässigen Materialien sind komplett in die GRZ einzurechnen. Hier erlaubt der Bebauungsplan keinen Spielraum bei der Auslegung. Es ist bekannt, dass auch solche Bodenbeläge sich über einen mittelfristigen Zeitraum zusetzen und einen Teil ihrer Funktion verlieren. Zudem ist es für die Bauaufsichtsbehörden kaum prüfbar inwieweit die Funktion eines wasserdurchlässigen Belages (noch) erfüllt ist.

Die zulässige Höhe wird auf 10,00 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist Oberfläche des Nachtigallenwegs, gemessen von der Mitte der straßenseitig orientierten Gebäudefassade. Somit ist ein eindeutiger unterer Bezugspunkt gewählt und die Gebäudehöhen können sich optimal an die gegebene Topographie anpassen.

Das Baufenster läuft als Bauband parallel zum Nachtigallenweg. Durch die Festsetzung der max. Fassadenbreiten ist gewährleistet, dass die Bebauung aufgelockert wird.

Um regenerative Energien zu fördern kann die maximale Gebäudehöhe ausnahmsweise mit technischen Anlagen um 1,0 m überschritten werden.

Bauweise

Die Bauweise wird als abweichend festgesetzt. Gebäudelängen bis zu 20,00 m sind möglich und in der Örtlichkeit bereits vorhanden. Eine offene Bauweise hätte hier zu überdimensionierten Wohngebäuden führen können.



Begründung zum Bebauungsplan "Im Vogelsang" (13. Änderung), Stadt Mayen

Stellplätze und Garagen

Durch die Errichtung von Wohngebäuden in Stadtrandlage werden überdurchschnittlich viele Stellplätze benötigt. Es gibt – fußläufig - nur schwer erreichbare Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten. Die Anbindung an den ÖPNV, verringert den Bedarf an PKW-Stellplätzen je Wohneinheit nicht, da erfahrungsgemäß in Einfamilienhausgebieten vorrangig der PKW genutzt wird. Dementsprechend sind je Wohneinheit zwei Stellplätze vorzusehen.

Garagen und Carports sind aus städtebaulichen Gründen nur innerhalb des Bau-fensters zulässig.

Heutige PKW sind größer dimensioniert als frühere Modelle, dementsprechend werden die Stellplatzdimensionen gemäß der Empfehlung der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) vorgeschrieben. Bei Senkrechtaufstellung bedeutet dies eine minimale Stellplatzbreite von 2,5 m und Stellplatzlänge von 5,00 m. Bei Schräg- oder Längsstellung gelten die Empfehlungen der nachfolgenden Abbildung.

	Aufstell-winkel a [gon]	Tiefe ab Fahr-gassen-rand t - ü [m]	Breite des Überhang-streifens ü [m]	Breite des Park-stands b [m]	Straßenfrontlänge l [m]		Fahrstreifen bzw. Fahrbahnbreite g [m]	
					beim Einparken		beim Einparken	
					vorwärts	rückwärts	vorwärts	rückwärts
Längsaufstellung 	0			2,00	6,70 ¹⁾	5,70 5,20 ²⁾	3,25	3,50
Schrägaufstellung 	50 60 70 80 90	4,15 4,45 4,60 4,65 4,55	0,70 0,70 0,70 0,70 0,70	2,50 2,50 2,50 2,50 2,50	3,54 3,09 2,81 2,63 2,53		3,00 3,50 4,00 4,50 5,25	
Senkrechtaufstellung 	100	4,30	0,70	2,50	2,50	2,50	6,00	4,50

¹⁾ In Sonderfällen, z. B. um Behinderungen im Radverkehr beim Rückwärtseinparken zu vermeiden
²⁾ Durchschnittswert ohne Markierung

Abb. 3: Parkstände und Flächenbedarf für PKW im Straßenraum; Quelle: Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen S.78 Ausgabe 2006

Aus Gründen des Mikroklimas, des Wasserhaushaltes und des allgemeinen Naturhaushaltes sind die Stellplätze mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen zu befestigen. Aus denselben Gründen sind Garagendächer zu begrünen.



Begründung zum Bebauungsplan "Im Vogelsang" (13. Änderung), Stadt Mayen

Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb des Baufenster zulässig. Eine Regelung der Kubatur oder der max. Fläche einer Nebenanlage ist aufgrund der klaren Regelung zur GRZ nicht notwendig.

Wohnungsanzahl je Wohngebäude

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es in Randlage der Kernstadt eine Nachverdichtung zu ermöglichen, eine aufgelockerte Bebauung jedoch beizubehalten. Dementsprechend ist die Anzahl der Wohnungen je Wohnhaus auf max. 2 begrenzt.

Versorgungsanlagen und -leitungen

Aus städtebaulichen Gründen und dem Einbinden in das Landschaftsbild sind die Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen. Telekommunikationsanlagen wie Kabelverzweiger, Multifunktionsgehäuse oder Stromsäulen dürfen oberirdisch errichtet werden. Es muss durch den Versorgungsträger nachgewiesen werden, dass eine solche Einrichtung in dieser Form an dieser Stelle notwendig ist.

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

Für das städtebauliche Erscheinungsbild und um die mikroklimatische Situation nicht wesentlich zu verschlechtern wird eine Dachbegrünung für Garagen/Carports vorgeschrieben. Diese führt zu einer Verlangsamung des Wasserabflusses, einer erhöhten Verdunstungsrate auf der Fläche und kann als Nahrungshabitat für bestimmte Insektenarten dienen.

Aus städtebaulichen und aus klimatischen Gründen sind Stellplätze mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen zu pflastern. Hierdurch kann Grundwasser weiterhin auf der Fläche gebildet werden, es bleibt eine Restverdunstung auf der Fläche vorhanden. Das Kanalsystem der Stadt Mayen wird nicht verstärkt durch versiegelte Flächen belastet.

Flächen für Böschungen, Aufschüttungen und Stützmauern

Es handelt sich bei der Fläche um einen topographisch bewegten Raum.

Aus städtebaulichen Gründen und um eine harmonische Landschaftsgestaltung zu gewährleisten werden auch die Böschungen zwischen den (später) privaten Flächen geregelt. Dies soll auch dem nachbarlichen Frieden dienen. Böschungen zwischen den privaten Grundstücken dürfen maximal 1 m Höhe aufweisen, sollten mehrere Böschungen oder Stützmauern notwendig sein, müssen diese 1 m Abstand voneinander halten.

Bauordnungsrechtliche Vorschriften

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



Begründung zum Bebauungsplan "Im Vogelsang" (13. Änderung), Stadt Mayen

Aus städtebaulichen Gründen sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes Dächer mit den folgenden Dachneigungen möglich:

Flachdächer

Pulldächer: bis 10°

Beidseitig geneigte Dächer: 28° und 45°.

Dies ermöglicht eine traditionelle als auch eine moderne ansprechende Bauweise. Sollte die Dachneigung über 28° liegen, ist analog und mit gleicher Begründung, die Regelungen der Dachgestaltungssatzung der Stadt Mayen maßgeblich:

Es sind ausschließlich Schiefer oder Ziegeldachpfannen u. ä. in dunkelgrauer bis schwarzer sowie dunkelbrauner Farbe (RAL Nr. 7011, 7015, 7016, 7021, 9004, 9005, 9011, 9017, 8019, 8022) zulässig.

Um eine ausreichende Belichtung und somit eine bessere Ausnutzbarkeit des Dachgeschosses zu gewährleisten sind Dachflächenfenster und Loggien zulässig, sind aber aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen in ihrer Ausdehnung zu begrenzen.

Um die erneuerbaren Energien zu fördern sind Solar und PV-Anlagen zulässig und dürfen die max. Gebäudehöhe um 1,0 m überschreiten.

Die Gestaltung von Vorgärten und unbebaute Flächen werden ebenfalls durch Teil B der textlichen Festsetzungen geregelt. Ziel ist es diese im Wesentlichen als Grünfläche zu entwickeln. Schottergärten, Steingärten werden auf ein verträgliches Maß reduziert. Somit wird, die Gestaltung, die optische Einbindung in das Landschaftsbild, das Mikroklima, die Versickerungsfähigkeit und die Biodiversität auf der Fläche verbessert.

6. Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Zusammenhang mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist kein Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als bereits vor der Planung erfolgt.

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind jedoch vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft weiterhin zu berücksichtigen.

Darüber hinaus sind (im Rahmen einer Vorabschätzung) die artenschutzrechtlichen Belange zu bewerten und zu beurteilen.

Auf eine solche wird im vorliegenden Fall verzichtet.



Begründung:

Da der rechtskräftige Bebauungsplan zwischenzeitig vollständig umgesetzt wurde, ist das Plangebiet komplett anthropogen bebaut und von Gebäuden, Straßenflächen und Gärten umgeben. Die betroffenen Vorgartenbereiche sind mit Rasen, Mauern und wenig sonstigem Zierbewuchs ausgebildet und aufgrund von Lage und Ausprägung aus ökologischer Sicht wenig wertvoll.

7. Ver- und Entsorgung

Die ver- und entsorgungsrechtlichen Belange wurden im Rahmen der ursprünglichen Planung geprüft und eingearbeitet. Im Zuge der baulichen Umsetzung wurden diese umgesetzt. Durch die vorliegende 13. Änderung ergeben sich keine diesbezüglichen Änderungen oder Ergänzungen.

8. Bodenordnung

Das Plangebiet ist bereits parzelliert, die Flächen befinden sich im Besitz der jeweiligen Eigentümer. Änderungen sind hier nicht vorgesehen. Die Durchführung einer Umlegung ist daher nicht notwendig.

9. Flächenbilanz

Nettobauland	ca.	4.575 m ²
Grünfläche (öffentlich)	ca.	260 m ²
<hr/>		
Plangebiet	ca.	4.835 m ²

Stadtverwaltung Mayen, den
(Dirk Meid) Oberbürgermeister