

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

**"Heckenberg II" 1. Änderung,
Stadt Mayen**



Ingenieurgesellschaft
Dr. Siekmann + Partner mbH



Inhaltsverzeichnis

1	Erforderlichkeit der Planung/ Aufstellungsbeschluss	3
2	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
3	Verfahrensart	4
4	Bestehendes Planrecht	5
5	Änderungsinhalte und -bereiche	6
6	Umweltauswirkungen	10
7	Ver- und Entsorgung	11
8	Bodenordnung	12
9	Topografie	12
10	Starkregen/Hochwasservorsorge	13
11	Flächenbilanz	14



1 Erforderlichkeit der Planung/ Aufstellungsbeschluss

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Heckenberg II“ stammt aus dem Jahr 1998. Dieser sieht neben einer sehr großzügigen Erschließungsstraße die ausschließliche Errichtung von Einzelhäusern vor.

Das Gelände wurde zwischenzeitig durch einen Investor erworben, welcher beabsichtigt innerhalb des Plangebietes einige Mehrfamilienhäuser zu errichten.

Das Gelände ist topografisch sehr anspruchsvoll. Im Rahmen der aktuellen Vorübertragungen wurde auch das Thema Entwässerung beleuchtet. Hierfür bietet der bisherige Bebauungsplan keine funktionierenden Lösungsmöglichkeiten.

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 zu beachten.

Allesamt Bereiche, die in den 90er Jahren kaum auf der Agenda gestanden haben.

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

Als zukünftige Nutzung werden in dem Plangebiet nach wie vor Flächen ausgewiesen, die den Vorgaben des § 4 BauNVO (Allgemeine Wohngebiete (WA)) entsprechen.

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB wurde am __.__.2023 der **Aufstellungsbeschluss** zur vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes „Heckenberg II“ 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

Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes in einer Größenordnung von ca. 1,1 ha.

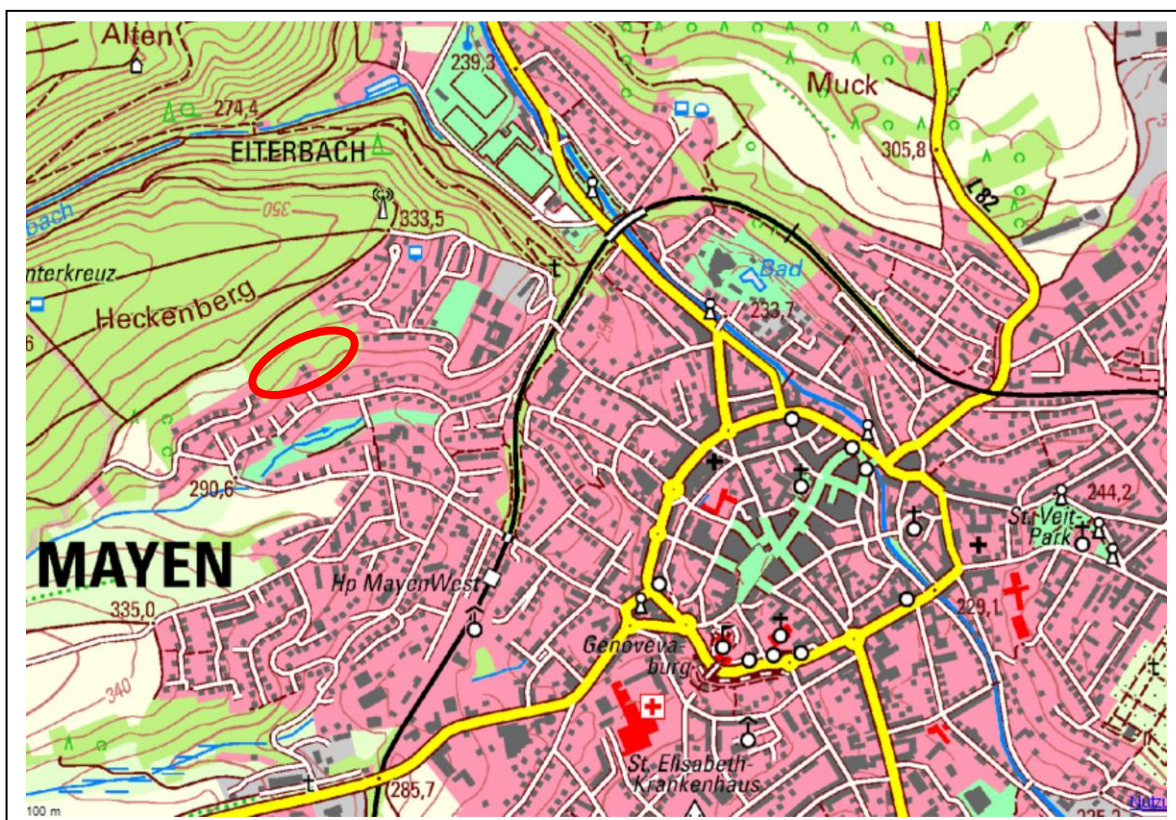


Abb. 1: Lage des Plangebietes (Auszug aus TOPO RLP) – unmaßstäblich

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

3 Verfahrensart

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes „Heckenberg II“ 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, wird daher abgesehen.

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

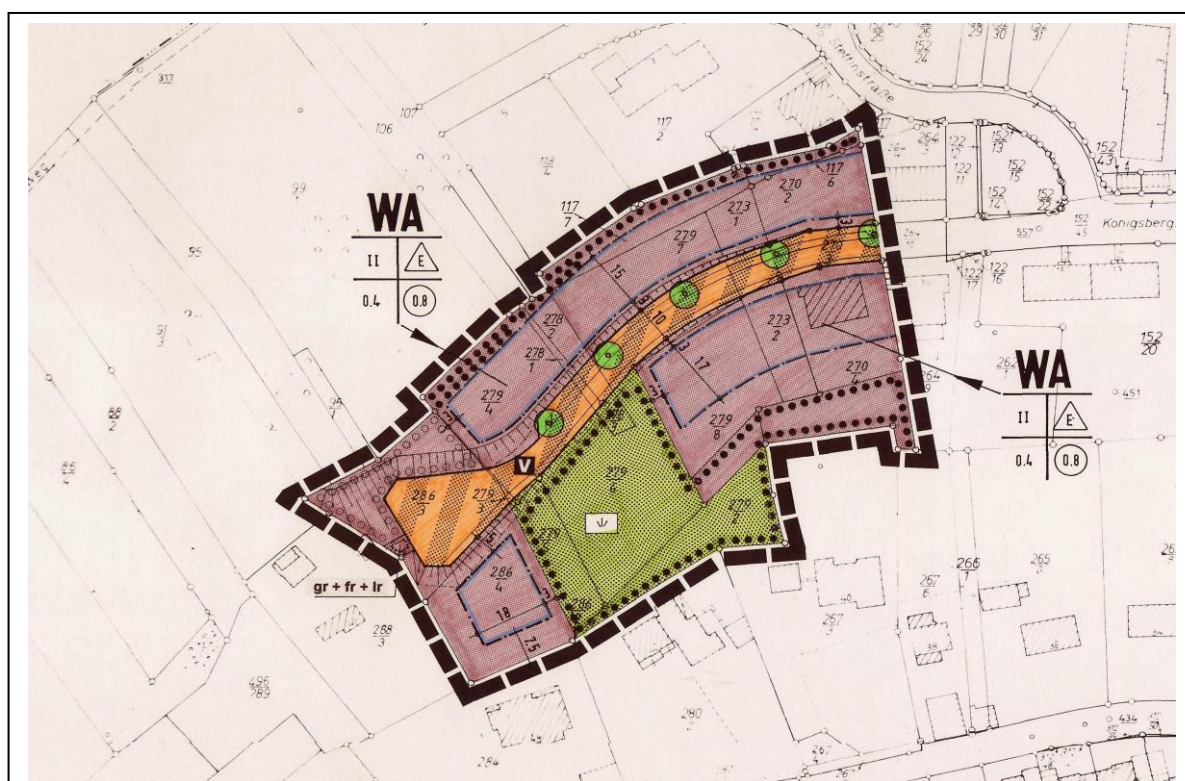


Abb. 2: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Heckenberg II“ - unmaßstäblich



Der vorliegende rechtskräftige Bebauungsplan „Heckenberg II“ weist für den betreffenden Bereich folgende Festsetzungen aus:

- Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA)
- Offene Bauweise (nur Einzelhäuser zulässig)
- Grundflächenzahl (0,4) und Geschossflächenzahl (0,8)
- Max. II Vollgeschosse zulässig
- Straßenverkehrsfläche mit Baumpflanzungen (5 Stück)
- Baufenster aus Baugrenzen

Im südlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich eine große (private) Grünfläche zum Erhalt. Darüber hinaus finden sich im Südosten und Norden des Plangebietes Bereiche mit Festsetzungen zum Erhalt vorhandenen Bewuchses auf den Grundstücksflächen.

Der Ursprungsplan beinhaltet ein bereits bestehendes Gebäude (Hausnr. 21).

5 **Änderungsinhalte und -bereiche**

Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich.

Durch die neuen Festsetzungen wird auf der Fläche eine sinnvolle Nachverdichtung in städtebaulicher Randlage ermöglicht.

Art der baulichen Nutzung

Die bisherige Ausweisung als allgemeines Wohngebiet bleibt bestehen.

Ausschluss von Nutzungen:

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.

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.



Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan übernimmt die bisherigen Festsetzungen zur Grundflächenzahl (0,4), der Geschossflächenzahl (0,8), der max. Zahl der Vollgeschosse (II). Die Festsetzung zur Errichtung von Einzelhäusern wird für den überwiegenden Bereich nicht erneut festgesetzt.

Für die Bereiche des WA1 und WA2 erfolgt eine zusätzliche Festlegung der Gebäudehöhe, diese wird bezogen auf die berg- und talseitigen Grundstücke differenziert (6 m talseits (WA2) und 16 m bergseits (WA1)).

Darüber hinaus werden Festsetzungen für Staffelgeschosse aufgenommen.

Diese Vorgaben ermöglichen eine deutliche Nachverdichtung und gewährleisten, dass sich potentielle Neubauten vom Maß der baulichen Nutzung in das gesamte Umfeld einfügen und die besondere topografische Lage adäquat berücksichtigt wird.

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 Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone als Höchstmaß über dem maßgebenden unteren Bezugspunkt festgesetzt.

Die Bezugspunkte für die Gebäudehöhe werden dabei wie folgt definiert:

Unterer Bezugspunkt

Maßgebender unterer Bezugspunkt für die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist die Straßenoberkante der Mitte der Verkehrsmischfläche nach Endausbau in der Mitte der straßenzugewandten Fassade lotrecht zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Oberer Bezugspunkt

Als oberer Bezugspunkt der max. Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Dachhaut bzw. der Attika heranzuziehen. Bei Sattel- und Pultdächern gilt als oberer Bezugspunkt der höchste Punkt der Dachhaut, während bei Flachdächern die Oberkante der Attika maßgeblich ist.

Die Baufenster laufen als Baubänder parallel zur künftigen Erschließungsstraße.

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

Bauweise

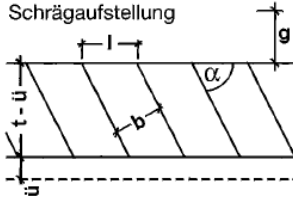
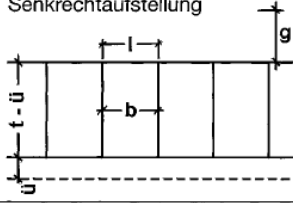
Die Bauweise wird als abweichend festgesetzt. Gebäudelängen bis zu 40,00 m sind möglich, die Gebäude sind mit Grenzabstand zu errichten.

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 nur unwesentlich, da im kleinstädtischen Bereich erfahrungsgemäß nach wie vor vorrangig der PKW genutzt wird.

Garagen, Carports sind aus städtebaulichen Gründen nur innerhalb des Baufters 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 vorwärts	beim Einparken rückwärts	beim Einparken vorwärts	beim Einparken rückwärts
Längsaufstellung 	0			2,00	6,70 ¹⁾	5,70 5,20 ²⁾	3,25	3,50
Schrägaufstellung 	50	4,15	0,70	2,50	3,54		3,00	
	60	4,45	0,70	2,50	3,09		3,50	
	70	4,60	0,70	2,50	2,81		4,00	
	80	4,65	0,70	2,50	2,63		4,50	
	90	4,55	0,70	2,50	2,53		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 Stellplätze mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen zu befestigen.



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.

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

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.

Dächer von Garagen und Carports sind mit einer Substrattiefe von mind. 0,1 m zu begrünen.

Die Flächen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sind zwingend mit einer Rasenmischung RSM 2.4 zu begrünen.

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gekennzeichneten Baum-, Hecken- und Strauchbestände sind dauerhaft zu erhalten.

Abgängige Gehölze/Strukturen sind gemäß der Pflanzlisten I und II adäquat zu ersetzen.

Die Flächen zwischen den Stützmauern/Böschungen sind zwingend mit einer Rasenmischung RSM 2.4 zu begrünen.

Die im Ursprungsplan vorgesehene Pflanzung von 5 Straßenbäumen ist mittels geeigneter Maßnahmen über die Stiftung Natur und Umwelt auszugleichen. Hierzu ist ein städtebaulicher Vertrag zu schließen.

Bauordnungsrechtliche Vorschriften

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

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



Flachdächer

Pulldächer: bis 5°

Satteldächer: bis 25°.

Dies ermöglicht eine moderne ansprechende Bauweise, sowie eine Dachbegrünung.

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 Grünflächen 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.

Die im Plangebiet zum Erhalt vorgesehenen Flächen bleiben mit Ausnahme der Flächen am nördlichen Plangebietsrand weiter festgesetzt.

Aufgrund der Starkregen bzw. Außengebietsthematik soll am nördlichen Rand des Plangebiets eine Grünfläche zum Ableiten von Außengebietswasser vorgehalten werden. Diese sind als Mulden-/Wallkombination (Höhe ca. 30 cm) auszubilden.

Darüber hinaus wurden im Rahmen einer Vorabschätzung die artenschutzrechtlichen Belange bewertet und zu beurteilt.



Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Biotopstruktur, die geringe Flächengröße und die Lage am Siedlungsraum führt zu einer eingeschränkten Biotopqualität der Planungsfläche. Nachweise zu artenschutzrechtlich relevanten Arten liegen nicht vor.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand wird aus den durch den Bebauungsplan ermöglichten Baumaßnahmen und der späteren Nutzung keine Zerstörung von für streng geschützte Arten essentiellen Habitaten resultieren. Es werden als Folge der projektbedingten Eingriffe keine „Biotope zerstört“, die für dort wildlebende Tiere oder Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind.

Es werden keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur beschädigt oder zerstört werden.

Es werden keine Tiere der besonders geschützten Arten verletzt oder getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur beschädigt oder zerstört werden.

Die entstehenden Störungen führen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Arten.

Es ist keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der relevanten Arten zu erwarten.

Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden zum derzeitigen Kenntnisstand nicht erfüllt.

7 Ver- und Entsorgung

Durch den bereits bestehenden Bebauungsplan ist davon auszugehen, dass über die umgebenden Netze/Straßen von einer grundsätzlichen Ver- und Entsorgung ausgegangen werden kann.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes kann über einen Anschluss an die Königsbergerstraße erfolgen.

Stromversorgung/Fernmeldeanlagen

Die Stromversorgung bzw. Versorgung des Plangebietes mit Fernmeldekabeln kann über das vorhandene Netz erfolgen. Entsprechende Anschlussleitungen sind in der angrenzenden Königsbergerstraße vorhanden. Erforderliche Neuverlegungen sind rechtzeitig vor Baubeginn (mind. 3 Monate) mit dem zuständigen Versorger abzustimmen.

Abwasserentsorgung/Oberflächenwasser

Für das Plangebiet ist die getrennte Abführung von Regen- und Schmutzwasser vorgesehen.

Im Vorfeld der vorliegenden Bauleitplanung wurde bereits eine entsprechende Konzeption erstellt und mit dem AWB/der Stadt Mayen abgestimmt.

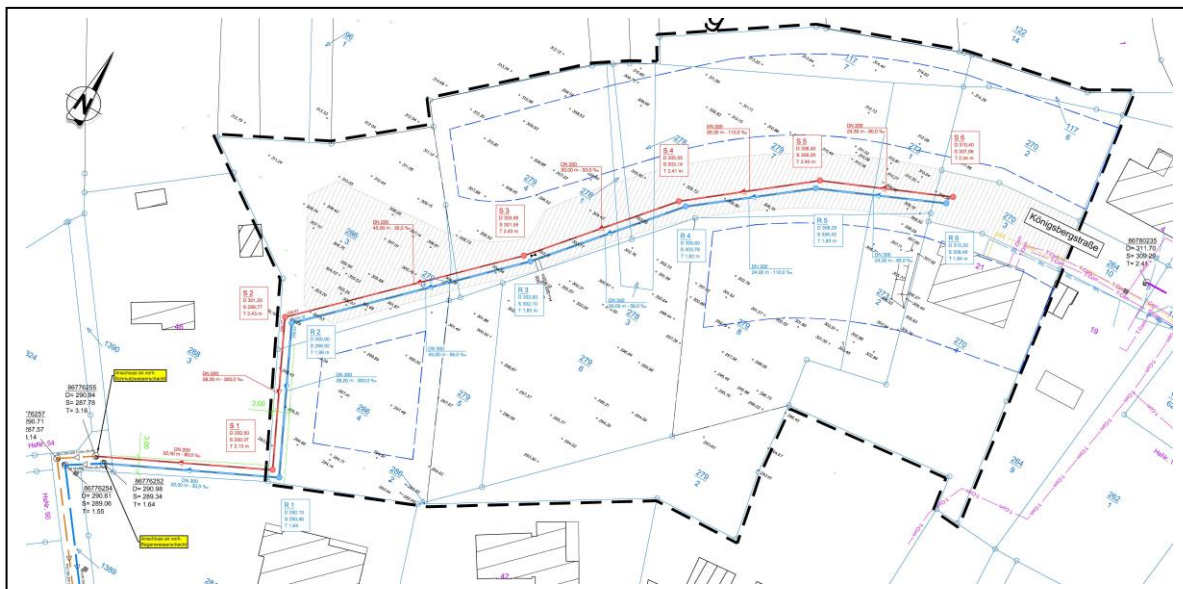


Abb. 4: Auszug Entwässerungskonzeption – ohne Maßstab

Für die beiden ersten Grundstücke oberhalb der künftigen Erschließungsstraße (östliche Plangebiet) ist darüber hinaus eine Anbindung an die Königsbergstraße möglich und zulässig.

Weitere Details werden im Rahmen der weiteren Fachplanungen geprüft.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung kann durch den „Abfallzweckverband Rhein-Mosel-Eifel“ innerhalb des Plangebietes mit 3-achsigen Müllfahrzeugen durchgeführt werden. Das zu etablierende Straßensystem sowie die entstehende Wendeanlage sind mit einer durchgehenden Breite von 6 m hierfür dementsprechend dimensioniert worden.

Hinweis:

Da es sich um eine Privatstraße handelt, sind mit dem Entsorger entsprechende Vereinbarungen zu treffen.

8 Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich im Besitz eines Investors. Die Durchführung einer Umlegung ist daher nicht notwendig.

9 Topografie

Das Plangebiet ist aus topografischer Sicht als stark hängig zu bezeichnen. Die Geländehöhe liegt zwischen 293 und 313 m. Es finden sich Gefälle bis zu 26%.

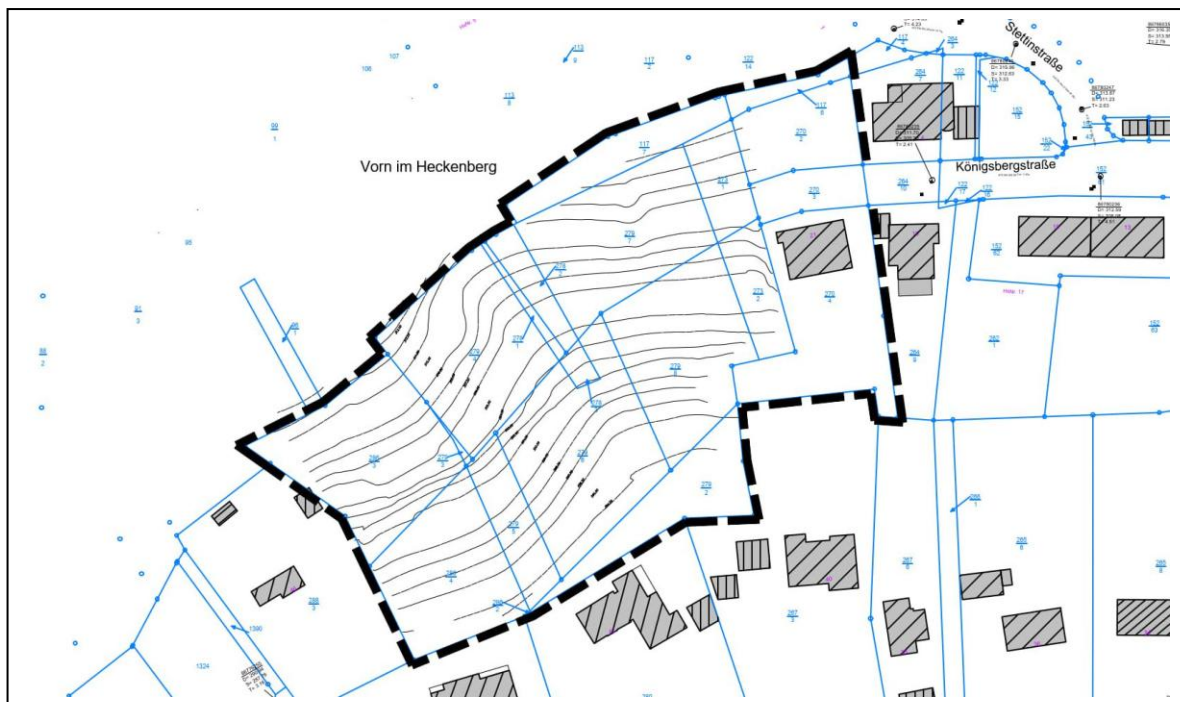


Abb. 4: Topografie/Urgelände (eigene Geländeaufnahme Investor) - unmaßstäblich

10 Starkregen/Hochwasservorsorge

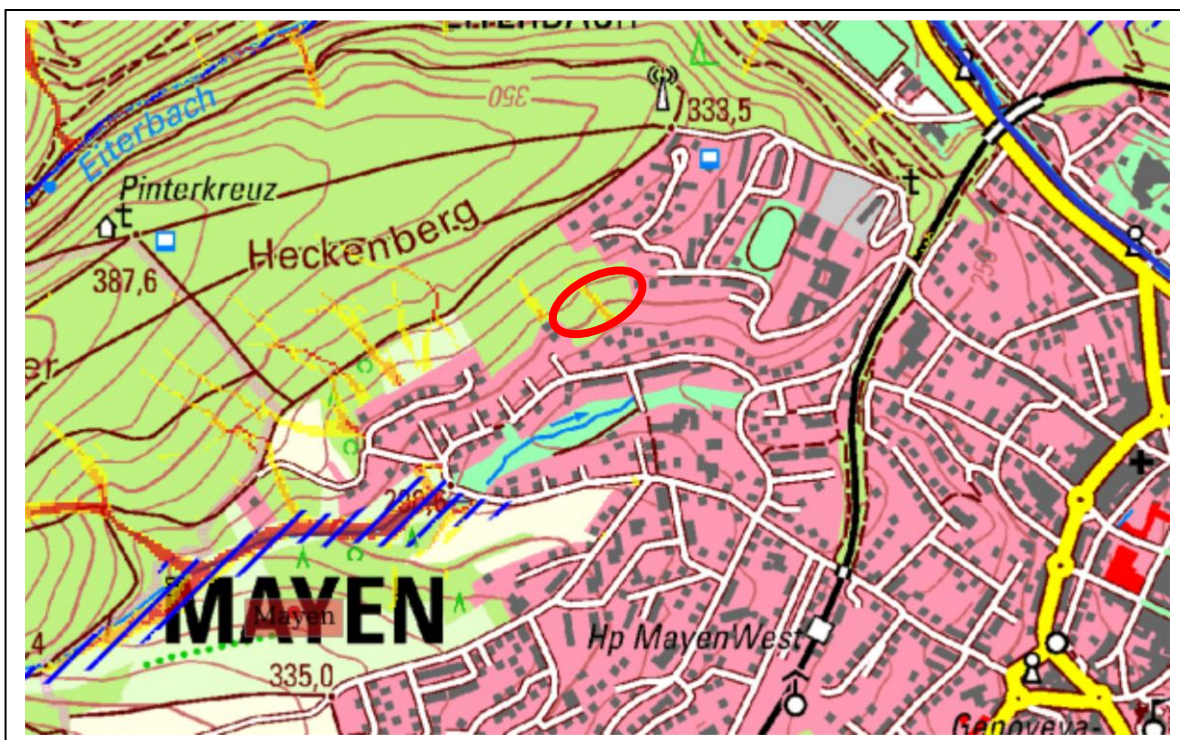


Abb. 5: Auszug aus der Starkregenkarte wasserportal.rlp-umwelt.de - unmaßstäblich



Die Starkregenkarte für Rheinland-Pfalz weist innerhalb des Plangebietes ein Sturzflutentstehungsgebiet (Bergland) geringer bis mäßiger Ausprägung aus.

Aufgrund der Lage und Topografie des Plangebietes sind für das Plangebiet Sturzfluten in sehr geringem Umfang aus dem oberhalb gelegenen (bewaldeten) Außengebiet nicht auszuschließen. Aus diesem Grund wird am nördlichen Rand des Plangebietes eine Fläche zur Ableitung anfallenden Oberflächenwassers ausgewiesen.

11 Flächenbilanz

Nettobauland		ca.	7.055 m ²
Verkehrsflächen	Privatstraße	ca.	1.170 m ²
Grünflächen	Privat	ca.	2.750 m ²
Plangebiet		ca.	10.975 m ²

Mayen, den.....

.....
(Dirk Meid) Oberbürgermeister