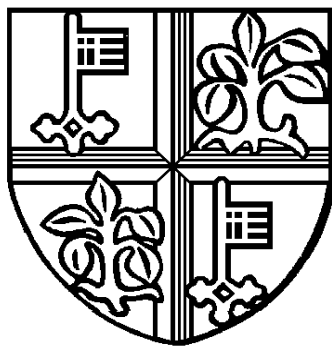


Begründung zur Ergänzungssatzung »Kehriger Straße I«

Mayen



Inhalt

1	Erfordernis der Planaufstellung	4
1.1	Ausgangssituation	4
1.2	Begründung des Geltungsbereichs	6
1.3	Planungserfordernis	6
1.4	Verfahren	6
2	Einfügen in die übergeordnete Planung	8
2.1	Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz IV	8
2.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald	8
2.3	Flächennutzungsplan der Stadt Mayen	9
2.4	Angrenzendes Planrecht/ historische Genese	10
2.5	Schutzgebiete	10
2.6	Verkehrliche Erschließung	11
2.7	Denkmalschutz	11
2.8	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung	11
2.9	Altablagerungen	12
3	Städtebauliche Konzeption	13
4	Planinhalt	13
4.1	Planungsrecht gemäß § 34 BauGB	13
4.2	Maß der baulichen Nutzung	14
5	Ver- und Entsorgung	15
5.1	Stromversorgung	15
5.2	Wasserversorgung	15
5.3	Abwasserbeseitigung	15
5.4	Wasserhaushaltsbilanzierung	15
6	Auswirkungen der Planung	16
6.1	Flächenbilanz	16
6.2	Verkehr	16
6.3	Ver- und Entsorgung	16
6.4	Lärm	17
6.5	Umwelt und Artenschutz	17
6.6	Klimawandel	17
7	Planverwirklichung	17
8	Rechtsgrundlagen	17

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1 ÜBERSICHTSPLAN	4
ABBILDUNG 2 LUFTBILD	5
ABBILDUNG 3 TOPOGRAPHISCHE KARTE	5
ABBILDUNG 4 AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	7
ABBILDUNG 5 AUSSCHNITT REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN MITTELRHEIN-WESTERWALD (2017)	9
ABBILDUNG 6 AUSZUG RECHTSWIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	10
ABBILDUNG 7: ANBINDUNG AN DEN ÖPNV	11

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Ausgangssituation

Der Geltungsbereich der Entwicklungssatzung »Kehriger Straße I«, Mayen befindet sich auf der Gemarkung Mayen, Flur 10. Die Satzung umfasst folgende Flurstücke: tlw. 16/1, tlw. 14/5, 14/4, 12/3, 12/5, 12/8, 12/9, tlw. 14/2, 12/14 und 12/15. Die Gesamtfläche beträgt ca. 5.615 m² (siehe Abbildung 1). Aktuell befindet sich hier zwei Einfamilienhäuser, ein Doppelhaus und ein Mehrfamilienhaus (siehe Abbildung 2). Baurechtlich ist die Fläche als Außenbereich zu definieren. Ein baulicher Zusammenhang mit den Gebäuden auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Kehriger Straße ist kaum zu konstruieren. Auch die Gebäude entlang der Polcher Straße bilden keinen städtebaulichen Zusammenhang mit den Gebäuden im Geltungsbereich dieser Entwicklungssatzung. Auch die vorhandene topographische Situation trennt die Wohnbauflächen an der Kehriger Straße und der Polcher Straße deutlich voneinander (siehe Abbildung 3). Es gibt kaum verbindende Sichtachsen. Die Anzahl der (Wohn-)Hauptanlagen auf der Fläche selbst reicht nicht aus, um für sich einen Ortsteil zu bilden. Dennoch sind hier in den 1990er Jahren neue Wohneinheiten entstanden.



Abbildung 1 Übersichtsplan



Abbildung 2 Luftbild

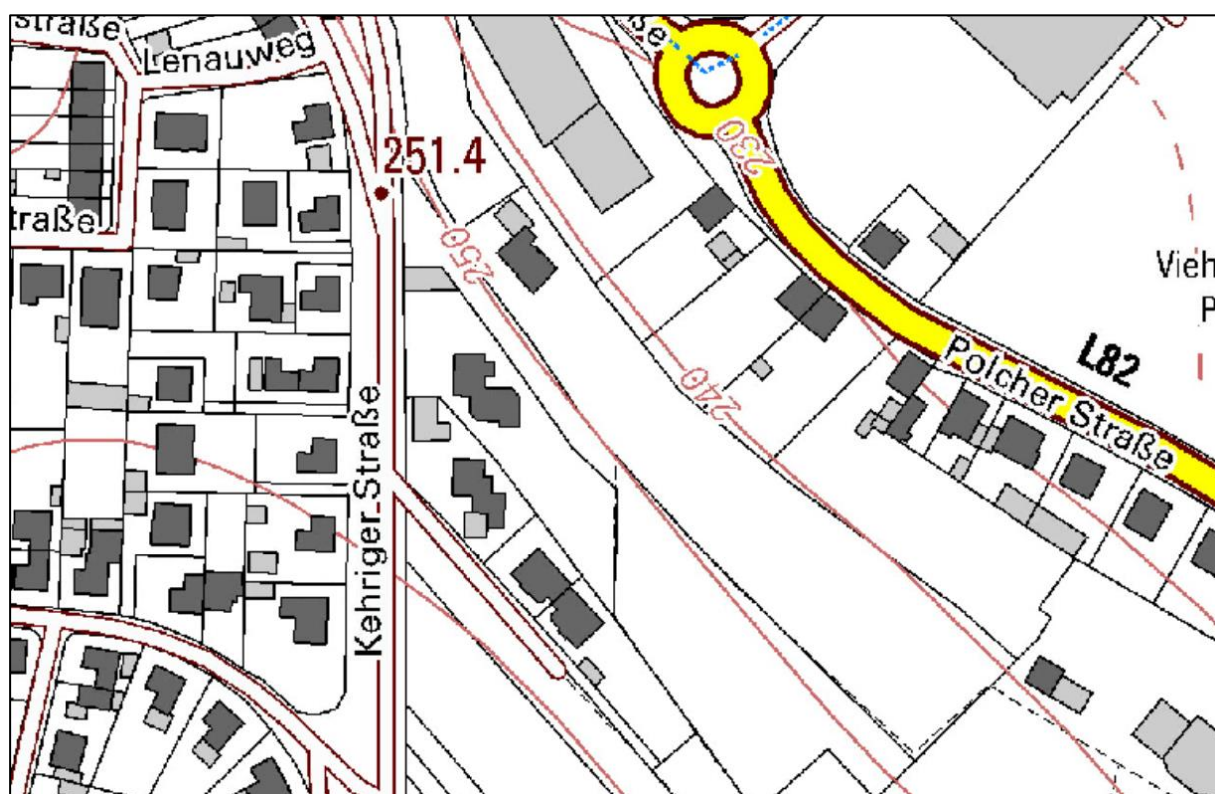


Abbildung 3 Topographische Karte

1.2 Begründung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich umfasst die Gebäude auf entlang der östlichen Seite der Kehriger Straße. Zusätzlich werden zwei weitere Flächen umschlossen, welche faktisch für weitere Bauvorhaben bereits jetzt erschlossen sind.

1.3 Planungserfordernis

Ziel der Ergänzungssatzung ist die baurechtliche Sicherung des vorhandenen baulichen Bestandes und eine sinnvolle Ergänzung dieses um zwei Grundstücke, welche eine sinnvolle Arrondierung der Fläche ermöglichen.

1.4 Verfahren

Es handelt sich bei dem aktuellen Verfahren um die Aufstellung einer Entwicklungssatzung. Eine solche Satzung wird von einer Gemeinde für bereits bebaute Bereiche im Außenbereich festgesetzt, welche zukünftig als Innenbereich betrachtet werden sollen.

Mit dem planungsrechtlichen Instrument der Ergänzungssatzung kann eine Gemeinde eine verbindliche Klärung der städtebaulichen Situation in der Ortsrandlage herbeiführen, spart aber im Vergleich zum klassischen Bauleitplanverfahren finanzielle Mittel. Im Vergleich zum Bebauungsplan ist die Regelungsdichte einer Ergänzungssatzung rudimentär.

Die gesetzliche Grundlage für eine Ergänzungssatzung ist der § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB. Die Voraussetzungen für dieses Verfahren sind im § 34 Abs. 5 und 6 BauGB geregelt (Zusammengefasst):

- Im Außenbereich der Entwicklungssatzung ist eine Bebauung vorhanden
- Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt
- Die städtebauliche Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.
- Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) besteht nicht.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Entwicklungssatzung **sind fünf Wohngebäude vorhanden**. Aufgrund der geringen Anzahl der Bestandsgebäude und der topographisch bewegten Situation ist keine zusammenhängende städtebauliche Situation mit den umliegenden mit Wohnbaukörpern bebauten Flächen herzustellen. Somit sind in diesem Bereich die Kriterien eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nicht gegeben.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Mayen sieht im Geltungsbereich der Satzung **eine gemischte Baufläche** vor (siehe Abbildung 4). Somit ist diese Voraussetzung ebenfalls erfüllt. Auch das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird im Sinne der derzeitigen und künftigen Entwicklung auf der Fläche eingehalten. Aus einer gemischten Baufläche können entsprechend der Vorgaben der BauNVO Baugebiete entsprechend dem § 1 Abs. 2 Nr. 5, 6, 7, 8 und 9 BauNVO entwickelt werden. Bei Aufstellung eines Bebauungsplans würde man ein Mischgebiet bzw. ggf. in der Ortsrandlage zu Außenbereich auch ein dörfliches Wohngebiet ausweisen. Die bestehenden Gebäude entsprechen den Zielen des Flächennutzungsplans.

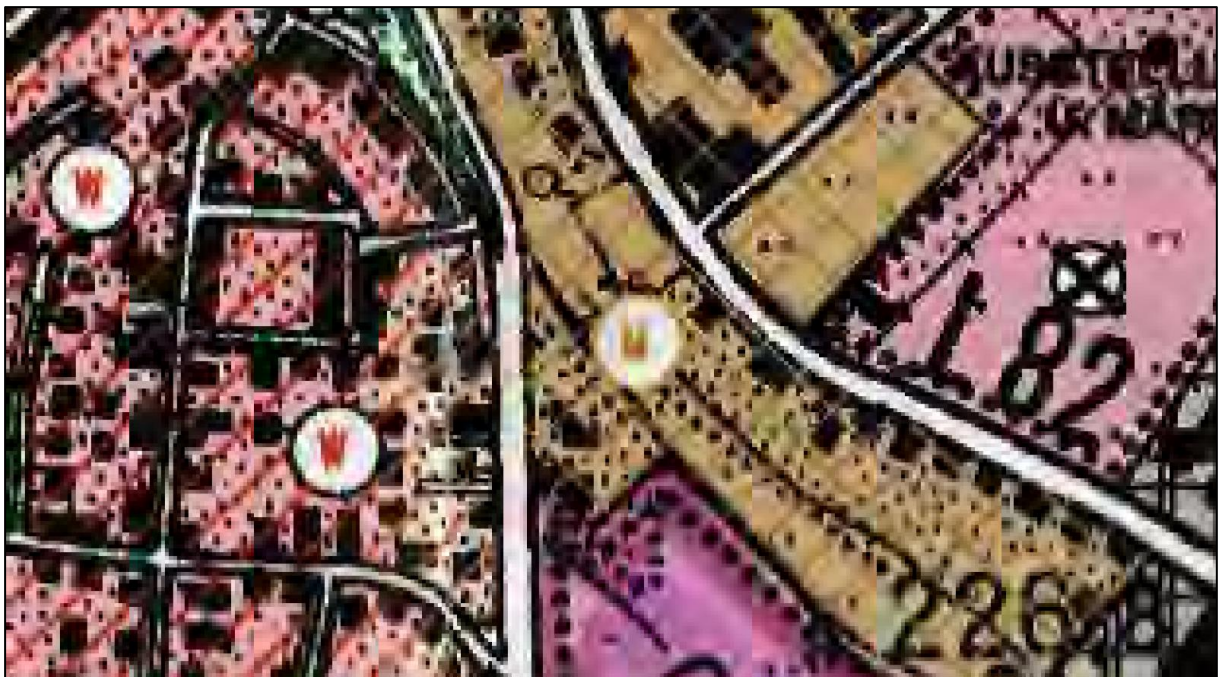


Abbildung 4 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Eine städtebaulich geordnete Entwicklung ist durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung gewährleistet. Die Vorgaben des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB werden durch das Vorhaben nicht negativ tangiert. Die im Außenbereich befindliche Bebauung hat mit den fünf Baukörpern ein gewisses städtebauliches Gewicht, die Gemeinde hat hier ein Interesse einen klar abgegrenzten Ortsteil planungsrechtlich zu entwickeln und eine gewisse Abrundung und Nachverdichtung der Gemeindefläche in diesem Bereich zu ermöglichen. Für die potentiell möglichen

zusätzlichen zwei Baukörper ist eine ausreichende Erschließung über private Erschließungsstraßen gegeben.

Durch die Entwicklungssatzung können keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, umgesetzt werden.

Eine Gefährdung von Flora-Fauna-Habitaten und Vogelschutzgebieten ist durch die Aufstellung der Satzung nicht zu erkennen.

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 (siehe Abbildung 5).

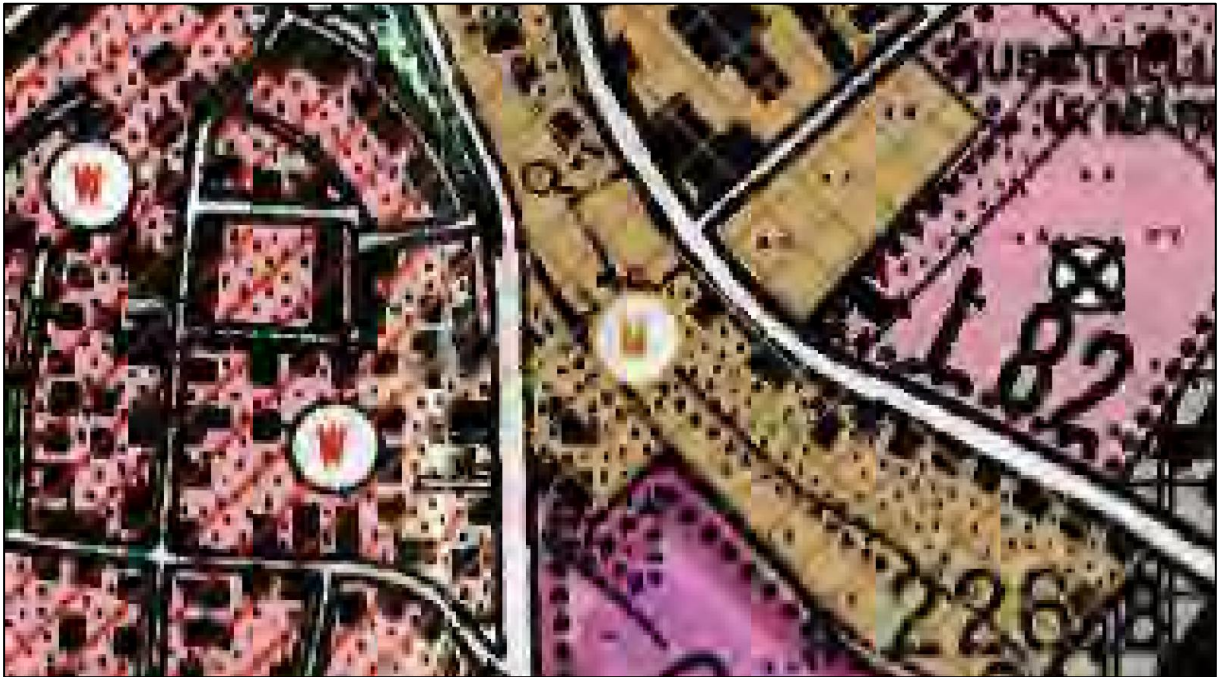


Abbildung 6 Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan

2.4 Angrenzendes Planrecht/ historische Genese

In der unmittelbaren Nähe zu der in Aufstellung befindlichen Ergänzungssatzung gibt es keine rechtsgültigen Bebauungspläne. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung ergibt sich aus dem § 34 BauGB oder § 35 BauGB. Ursprünglich handelte es sich bei dem Gebiet „Gevelsberg“, westlich des Geltungsbereiches um eine geplante Siedlung, welche zwischen 1935 und 1939 geplant und gebaut wurde. Der Siedlungscharakter ist allerdings aufgrund der An- und Umbauten der letzten Jahre nur noch rudimentär erkennbar. Die Gebäude entlang der Polcher Straße stammen in Ihren Ursprüngen aus den Anfangsjahren des 20ten Jahrhunderts. Die Bebauung im Plangebiet selber stammt vermutlich aus den 1990er Jahren.

2.5 Schutzgebiete

In unmittelbarer Nähe zu dem Geltungsbereich der Ergänzungssatzung sind gemäß Auskunft aus dem LANIS weder internationale/nationale Schutzgebiete noch Biotope vorhanden.

2.6 Verkehrliche Erschließung

Die Fläche der Ergänzungssatzung wird unmittelbar über die Kehriger Straße angeschlossen. Es gibt von dieser Straße aus drei hangparallele Stichwege, welche die Wohngebäude erschließen. Es handelt sich, trotz der geringen Distanz zum Stadtkern (ca. 750 m) um einen PKW-Affinen Standort. Dies ist begründet in der starken Hanglage.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich direkt an das Plangebiet angrenzend, es handelt sich um die *Hölderlin Straße*. Diese wird aktuell von der folgenden Buslinie angefahren:

- 360 (Münstermaifeld – Mayen)

Die Ergänzungsfläche ist theoretisch mit dem Fahrrad/Pedelec anfahrbar. Auch hier sind die starke topographische Lage und die fehlende Radfahrinfrastruktur ein Hemmnis.

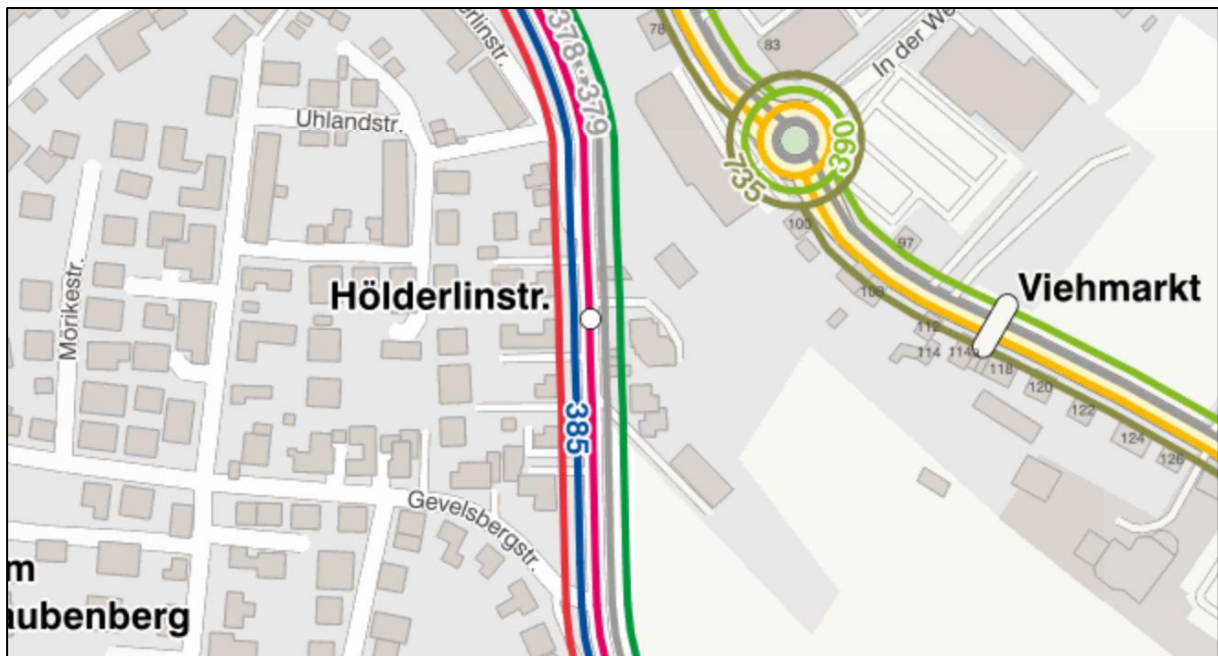


Abbildung 7: Anbindung an den ÖPNV

2.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Gebietes sind keine denkmalgeschützten Gebäude oder sonstige Anlagen bekannt.

2.8 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

2.9 Altablagerungen

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

3 Städtebauliche Konzeption

Die Ergänzungssatzung »Kehriger Straße I«, Mayen regelt das Bauplanungsrecht innerhalb des Geltungsbereichs nach § 34 BauGB. Bei der Ergänzungssatzung kann von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ausgegangen werden. Der Ortsrandarrondierung und der Schaffung von Wohnflächen wird durch diese Ergänzungssatzung genüge getan.

4 Planinhalt

4.1 Planungsrecht gemäß § 34 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereiches gelten die Vorgaben des § 34 Abs. 1, 3a und 3b BauGB:

§ 34 Abs. 1 BauGB:

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

§ 34 Abs. 3 BauGB:

Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.

§ 34 Abs. 3a BauGB:

Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung einem der nachfolgend genannten Vorhaben dient:

- a) der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs,*
- b) der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder*

c) der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung,

2. städtebaulich vertretbar ist und

3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Satz 1 findet keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können. In den Fällen des Satzes 1 Nummer 1 Buchstabe b und c kann darüber hinaus vom Erfordernis des Einfügens im Einzelfall im Sinne des Satzes 1 in mehreren vergleichbaren Fällen abgewichen werden, wenn die übrigen Voraussetzungen des Satzes 1 vorliegen und die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht erforderlich ist.

§ 34 Abs. 3b BauGB:

Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 34 Abs. 2 BauGB gilt nicht, da die Struktur des Gebietes die Vorgaben nicht erfüllt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Es wird aus dem Festsetzungskatalog für Bebauungspläne - § 9 BauGB – nur die Grundflächenzahl für das Gebiet § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Diese soll maximal 0,3 betragen. Entsprechend dürfen maximal 30 % der bebaubaren Fläche mittels eines Hauptgebäudes überbaut werden.

Gem. § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl für die Errichtung von Nebenanlagen bis zu 50 % zulässig. Dies wird in der Regel als GRZ II bezeichnet. GRZ I und II sorgen innerhalb des Baugebietes für eine maximale Versiegelung von 0,45.

Im Umkehrschluss heißt die Festsetzung der Grundflächenzahl, dass 55 % der bebaubaren Fläche als gärtnerisch gepflegte Grünfläche auszuprägen sind.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

Die Grundstücke können über vorhandene Leitungen unterirdisch an die Stromversorgung angeschlossen werden.

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.). Als ausreichend wird eine Wassermenge von mind. 1.600 l/ min. über einen Zeitraum von 2 Stunden angesehen (Analog zu einem Gewerbegebiet). Die Versorgung mit der erforderlichen Löschwassermenge ist über das innerörtliche Wasserversorgungsnetz gegeben. Die erforderlichen Hydranten existieren in den öffentlichen Verkehrsflächen.

5.3 Abwasserbeseitigung

Das Abwasser kann in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet werden, die Kapazitäten des Kanals sind ausreichend.

5.4 Wasserhaushaltsbilanzierung

Es handelt sich bei der Fläche, nach Rechtskraft der Ergänzungssatzung um eine Fläche gem. § 34 BauGB. Es können maximal zwei weitere Wohnhauptgebäude errichtet werden. Eine Wasserhaushaltsbilanzierung ist aus heutiger Sicht nicht erforderlich.

6 Auswirkungen der Planung

Durch die Realisierung der Ergänzungssatzung werden keine erheblichen Auswirkungen auf den Verkehr, die Umwelt oder andere städtebaulich relevanten Sachverhalte erwartet. Insgesamt können zu dem aktuellen Bestand zwei weitere Wohnhäuser mittlerer Größe entstehen. In Summe sind im Bestand ca. acht Wohneinheiten. Bei einer üblichen Belegungsdichte von 2,0 Personen pro Wohnung und 3,0 bei einem Einfamilienhaus kann von einer Gesamtanzahl von 17 Einwohnern ausgegangen werden.

Die beiden zusätzlichen Bauplätze sind aufgrund der Erschließungssituation (Straße, Stellplätze, geringe GRZ) nur mit kleineren Mehrfamilienhäusern zu bebauen. Das Wohnungswachstum kann mit sechs Wohneinheiten und einer zusätzlichen Einwohnerschaft von 12 Einwohnern (Worst-Case) angenommen werden. Dies verbessert die Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur, eine Überlastung kann in keinem Fall festgestellt werden.

6.1 Flächenbilanz

Tabelle 1 Flächennutzung

Flächennutzung	Fläche in m²
§ 34 BauGB	ca. 5.615 m²
Gesamtfläche	ca. 5.615 m²

6.2 Verkehr

Durch die Ausweisung eines § 34 BauGB und der damit einhergehenden Innenverdichtung wird der Verkehrsstrom auf der Kehriger Straße, trotz einer relativ guten ÖPNV-Anbindung, sich erhöhen.

Die meistgenutzte An- und Abfahrtsroute wird die St.-Sylvester Straße – Trimbser Weg – Dorfstraße – Hausener Landstraße sein. Die aktuelle Verkehrsbelastung ist unbekannt, allerdings sind hier auch keine Staulagen oder Unfallschwerpunkte bekannt.

6.3 Ver- und Entsorgung

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen im Geltungsbereich und angrenzend an den Geltungsbereich haben noch ausreichende Kapazitäten.

6.4 Lärm

Durch die Errichtung von zwei weiteren Wohngebäuden sind keine weiteren relevanten Lärmemissionen zu erwarten.

6.5 Umwelt und Artenschutz

Durch die Entwicklung des Gebietes ist davon auszugehen, dass keine relevanten Eingriffe in die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB zu erwarten sind. Durch die Innenentwicklung der Fläche können Außengebietsflächen geschont werden. Somit ist im Gesamten mit einem positiven Beitrag für die Umwelt zu rechnen. Es sind keine negativen Auswirkungen auf geschützte Arten auf der Fläche zu erwarten.

6.6 Klimawandel

Das Plangebiet ist geeignet zur Erzeugung alternativer Energien durch Nutzung der Sonnenenergie für die Wärmeerzeugung und die Gewinnung von elektrischem Strom. Dazu können die Dachflächen mit PV-Anlagen bestückt werden. Die Nutzung von Niederschlagswasser für Brauchwassernutzung oder die sonstige Verwendung zur Verhinderung von Spitzenabflüssen nach Starkniederschlagsereignissen ist möglich. Ebenso können Dachbegrünungen vorgesehen werden. Die Versickerung von Niederschlagswasser wird kritisch gesehen, da Erfahrungsgemäß die Versickerungswerte hierfür nicht ausreichend sind und Unterlieger durch austretendes Hangwasser betroffen sein könnten. Standortkonkrete klimarelevante Maßnahmen sind in den jeweiligen Baugenehmigungen abzustimmen.

7 Planverwirklichung

Einer baurechtlichen Planverwirklichung steht nach aktuellen Erkenntnissen nichts im Wege. Die Erschließung ist bereits gesichert.

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