

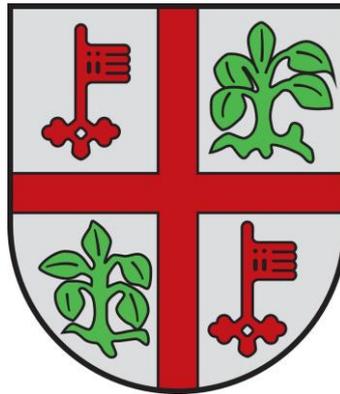
Bebauungsplan

»Im Hausener Tal«

(4. Änderung)

Begründung

der Stadt Mayen



Gemarkung: Hausen

Flur: 3

April 2024

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planaufstellung	4
1.1	Ausgangssituation.....	4
1.2	Begründung des Geltungsbereiches	5
1.3	Planungserfordernis	5
2	Einfügung in die übergeordnete Planung.....	5
2.1	Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz IV.....	5
2.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald	5
2.3	Flächennutzungsplan der Stadt Mayen	6
2.4	Angrenzendes Planrecht	6
2.5	Schutzgebiete	10
2.6	Verkehrliche Erschließung und Straßenplanung.....	10
2.7	Denkmalschutz.....	11
2.8	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung.....	11
2.9	Altablagerungen	11
3	Bestehende Rechtsverhältnisse/städtebauliche Konzeption	11
4	Planinhalt	11
4.1	Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken und Spielplatz.....	11
4.2	Stellplätze und Garagen.....	13
4.3	Nebenanlagen.....	13
4.4	Flächen für Abwasserbeseitigung.....	13
4.5	Versorgungsanlagen und -leitungen.....	13
4.6	Flächen mit Leitungsrechten zugunsten von Erschließungsträgern	14
4.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
4.8	Bauordnungsrechtliche Vorschriften.....	14
5	Angaben zur Erschließung	14
6	Ver- und Entsorgung	14
6.1	Stromversorgung.....	14
6.2	Wasserversorgung	15
6.3	Abwasserbeseitigung	15
7	Auswirkungen der Planung.....	15
7.1	Verkehr	15
7.2	Ver- und Entsorgung	15
7.3	Lärm.....	15

8	Verfahren	16
8.1	Begründung des Verfahrens gem. § 13a BauGB.....	16
8.2	Verfahrensablauf.....	17
9	Rechtsgrundlagen	17
10	Planverwirklichung	17

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes »Im Hausener Tal« (4. Änderung), Mayen-Hausen liegt in der Gemarkung Hausen, Flur 3. Er umfasst einen Teilbereich des Flurstücks 1133. Die Gesamtfläche beträgt ca. 6.800 m² (siehe Abbildung 1). Aktuell befinden sich dort städtische Grünflächen mit einem unterirdischen Regenrückhaltebecken (Volumen ca. 6.000 m³) und einem darüber liegenden Spielplatz (Fläche ca. 1.800 m²). Im Weiteren sind dort Rückhalte-, Versickerungsmulden und ein unterirdischer Schmutz- und ein Regenwasserkanal. Baurechtlich wird die Fläche gemäß dem Bebauungsplan »Im Hausener Tal« (2. Änderung – vereinfachtes Verfahren), Mayen-Hausen mit Rechtskraft vom 10.07.2007 beurteilt.



Abbildung 1: Übersichtplan der Bebauungsplanänderung

1.2 Begründung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich entspricht dem derzeitigen Standort des unterirdischen Regenrückhaltebeckens, welches auf Grundlage dieses Bebauungsplanes, im nördlichen und westlichen Bereich erweitert werden soll.

1.3 Planungserfordernis

Aufgrund neuer Bauleitplanverfahren im Bereich »Mayener Tal«, »Am Betzinger Scheidweg« und »An der Hundelheck« ist eine Volumenerweiterung des unterirdischen Regenrückhaltebeckens erforderlich. Nachzeitigem Baurecht gem. Bebauungsplan »Im Hausener Tal« (2. Änderung – vereinfachtes Verfahren), Mayen-Hausen ist eine Erweiterung des Regenrückhaltebeckens nicht möglich. Dementsprechend muss der bestehende Bebauungsplan angepasst werden.

2 Einfügung 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.

2.3 Flächennutzungsplan der Stadt Mayen

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mayen stellt eine Grünfläche mit Zweckbindung Rückhaltebecken in dem Bereich des Bebauungsplanes dar (siehe Abbildung 2). Im westlichen Bereich sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und im östlichen Teil Flächen für die Wasserwirtschaft dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.



Abbildung 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mayen

2.4 Angrenzendes Planrecht

Der Ursprungsbebauungsplan »Im Hausener Tal«, Mayen-Hausen sieht auf der Fläche eine Grünfläche/Fläche für die Wasserwirtschaft mit einem unterirdischen Regenrückhaltebecken,

einen Spielplatz, Böschungen und Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft vor (siehe Abbildung 3). Angrenzend befinden sich allgemeine Wohngebiete und Verkehrsflächen.



Abbildung 3: Ausschnitt Bebauungsplan »Im Hausener Tal«, Mayen-Hausen

Die erste Änderung des Bebauungsplanes »Im Hausener Tal«, Mayen-Hausen behandelt die Flächen nördlich des Geltungsbereiches der vierten Änderung. Die erste Änderung sieht eine private Straße und eine allgemeine Wohnbaufläche vor (siehe Abbildung 4). Die erste Änderung hat keine Auswirkungen auf das derzeitige Planverfahren.

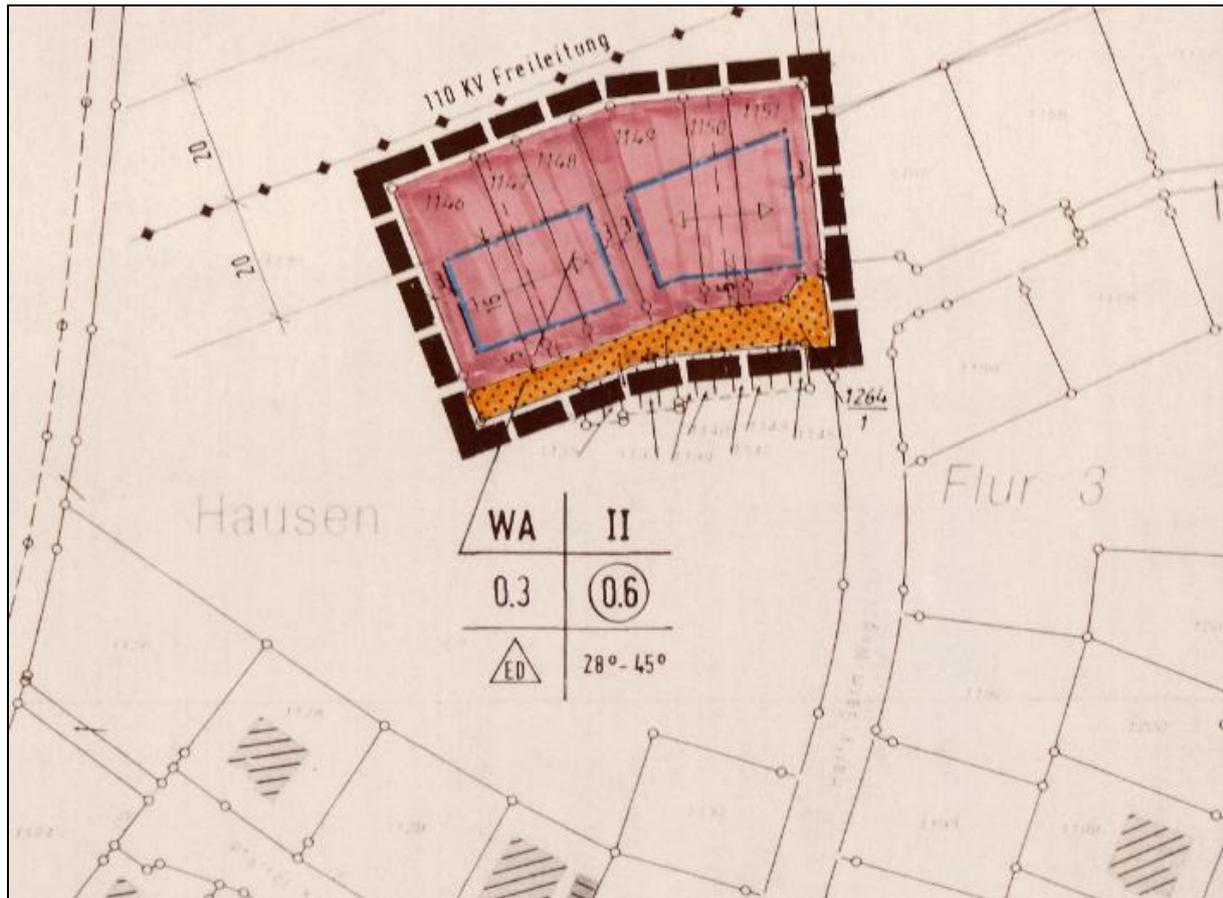


Abbildung 4: Ausschnitt Bebauungsplan »Im Hausener Tal« (1. Änderung – vereinfachtes Verfahren), Mayen-Hausen

Die zweite vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes diente der genaueren Definition der in den öffentlichen Grünflächen zulässigen Nutzungen und Anpflanzungen. Die zweite vereinfachte Änderung dient als Grundlage für die aktuelle Änderung (siehe Abbildung 5).



Abbildung 5: Bebauungsplan »Im Hausener Tal« (2. Änderung – vereinfachtes Verfahren), Mayen-Hausen

Der Bebauungsplan »Im Hausener Tal« (3. Änderung), Mayen-Hausen regelt in drei Teilbereichen des Ursprungsbebauungsplans neue angepasste Baufenster und optimierte Erschließungsmöglichkeiten. Die drei Teilbereiche, welche durch die dritte Änderung betroffen sind, haben aufgrund der Distanz zur vierten Änderung keine Auswirkungen (siehe Abbildung 6).

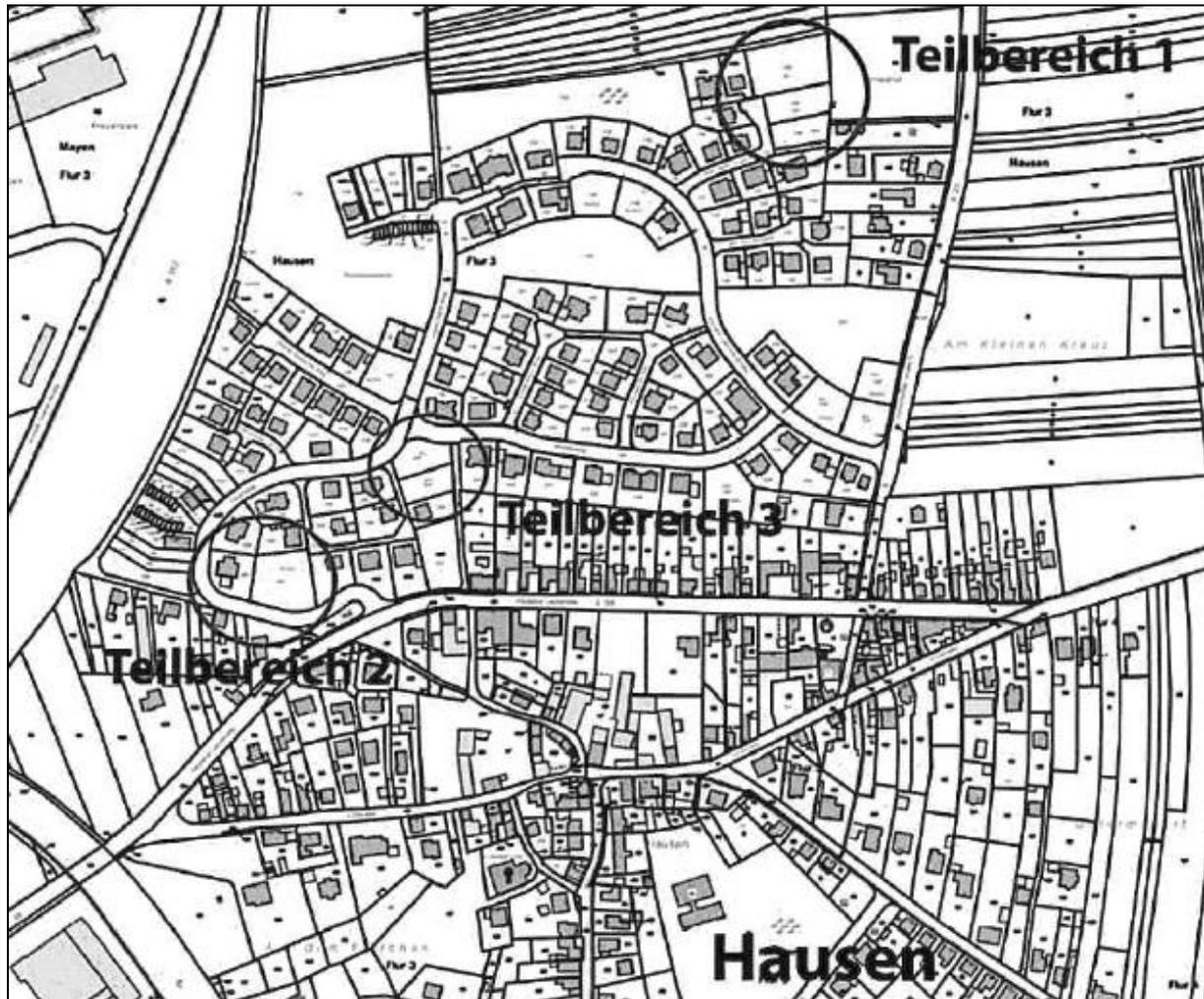


Abbildung 6: Teilbereiche der dritten Bebauungsplanänderung Hausener Straße

2.5 Schutzgebiete

Im näheren Umfeld des Bebauungsplangebietes sind keine nationalen oder internationalen Schutzgebiete gemäß dem Auskunftportal LANIS bekannt.

Biotope gem. § 30 BNatSchG sowie Biotopkomplexe sind gemäß dem Auskunftportal LANIS im näheren Umfeld nicht bekannt.

2.6 Verkehrliche Erschließung und Straßenplanung

Die straßentechnische Erschließung des unterirdischen Regenrückhaltebeckens und der öffentlichen Grünfläche ist über den Harry-Garm-Weg gegeben und ausreichend dimensioniert. Die Straße ist aktuell verkehrsberuhigt ausgebaut und die Pflasterung im Bereich des Bebauungsplanes in einem guten Zustand.

2.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Gebietes sind keine als Denkmal geschützten Gebäude oder sonstige Anlagen bekannt. Es ist davon auszugehen, dass bei dem Ursprungsbebauungsplan das Thema Denkmalschutz, in diesem Fall insb. Bodendenkmäler abgeprüft und mit den Fachbehörden abgestimmt wurde.

2.8 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist in einem Verfahren nach § 13 a BauGB nicht notwendig. Eine Erweiterung eines unterirdischen Regenrückhaltebeckens ist gem. Anlage I des UVP-Gesetzes nicht UVP-Pflichtig.

2.9 Altablagerungen

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

3 Bestehende Rechtsverhältnisse/städtebauliche Konzeption

Der Bebauungsplan »Im Hausener Tal« (2. Änderung – vereinfachtes Verfahren), Mayen-Hausen setzt eine öffentliche Grünfläche fest. Zudem werden durch den Bebauungsplan die Lage von unterirdischen Leitungen, Flächen und Maßnahmen zur Entwicklung, Pflege und Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft, ein Spielplatz, das Regenrückhaltebecken und Böschungsanlagen geregelt (siehe Abbildung 5).

4 Planinhalt

4.1 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken und Spielplatz

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken und Spielplatz dient der Errichtung eines Regenrückhaltebeckens und eines Spielplatzes. Beide Anlagen sind auf der Fläche vorhanden. Aufgrund der Volumenvergrößerung des unterirdischen Regenrückhaltebeckens ist eine Verschiebung der Nutzungsgrenzen innerhalb der öffentlichen Grünfläche zugunsten des Bereiches mit dem Regenrückhaltebecken und dem Spielplatz

notwendig. Die öffentliche Grünfläche teilt sich in drei Bereiche auf, welche durch die Ziffern 1, 2, 3, bezeichnet werden und durch die Nutzungsart gem. des § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB voneinander abgegrenzt werden.

Aus städtebaulichen Gründen, dem Bodenschutz und landschaftsgestalterischen Gründen sind Nebenanlagen und Stellplätze jeglicher Form auf der öffentlichen Grünfläche nicht zulässig. Einzig zulässige Bauvorhaben innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind das Regenrückhaltebecken, Mulden für die Wasserwirtschaft, ein Erschließungsweg, Zaunanlagen und Spielgeräte.

Innerhalb der mit der Ziffer 1 gekennzeichneten Fläche (ca. 4.890 m²) ist ein unterirdisches Regenrückhaltebecken mit einem maximalen Volumen von 10.000 m³ Abwasser zulässig. Auf diesem Becken kann ein Spielplatz errichtet werden. Zudem sind naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen für die Baumaßnahmen im Gebiet selber (Regenrückhaltebecken), aber auch für den Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans »Im Hausener Tal«, Mayen-Hausen auf der Fläche vorgesehen. Diese wurden bei der aktuellen Planung aufgenommen und aus naturschutzrechtlicher Sicht ökologisch aufgewertet. Zu den ökologischen Maßnahmen zählen das Anpflanzen von Heistern, Sträuchern und das Anpflanzen einer Baumgruppe mit mindestens sechs Individuen. Durch diese Maßnahme wird die Fläche im Vergleich zu den Ursprungsplanungen deutlich aufgewertet. Zusätzlich sind alle Flächen, welche nicht durch Heister, Sträucher, Baumpflanzungen oder Spielgeräte mit ihrem Fallschutz belegt sind mit Landschaftsrassen RSM 7.1, 7.2, 7.3 oder 7.4 einzusäen und zu pflegen. Dies wertet die Fläche weiter ökologisch auf.

Innerhalb der mit Ziffer 2 gekennzeichneten Fläche (ca. 305 m²) sind aus ökologischen Gründen (Kompensation für bauliche Eingriffe) Sträucher, Heister und Obstbäume zu pflanzen. Zusätzlich sind die restlichen Flächen mit Landschaftsrassen RSM 7.1, 7.2, 7.3 oder 7.4 einzusäen und zu pflegen. Diese Maßnahmen werten die Fläche ökologisch auf.

Innerhalb der mit Ziffer 3 gekennzeichneten Fläche (ca. 1.611 m²) sind aus ökologischen Gründen lockere Gehölzgruppen, Sträucher, Heister und einzelne Obstbäume zu pflanzen. Zwischen den lockeren Gehölzgruppen sind im Wechsel Extensivgrünland und Sukzessionsflächen anzulegen.

Insgesamt zeichnet sich die vierte Änderung des Bebauungsplanes »Im Hausener Tal«, Mayen-Hausen durch eine massive ökologische Aufwertung der Fläche aus. Die Aufwertungsmaßnahmen sind im Nachgang zu dem Verfahren in das LANIS einzutragen.

4.2 Stellplätze und Garagen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Stellplatzanlagen und Garagen unzulässig. Für die Pflege und den Unterhalt des unterirdischen Regenrückhaltebeckens und des Spielplatzes sind keine Stellplatzanlagen oder Garagen erforderlich. Für die angrenzenden Wohnbauflächen sind ausreichende Flächen für Stellplätze und Garagen im Bebauungsplan »Hausener Tal«, Mayen-Hausen ausgewiesen. Zudem soll der Versiegelungsgrad der Fläche geringgehalten werden und das Landschaftsbild durch die Eingrünung der Fläche verbessert werden.

4.3 Nebenanlagen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Nebenanlagen unzulässig. Für die Pflege und den Unterhalt des unterirdischen Regenrückhaltebeckens und des Spielplatzes sind keine Nebenanlagen erforderlich. Für die angrenzenden Wohnbauflächen sind ausreichende Flächen für Nebenanlagen im Bebauungsplan »Hausener Tal«, Mayen-Hausen ausgewiesen. Zudem soll der Versiegelungsgrad der Fläche geringgehalten werden und das Landschaftsbild durch die Eingrünung der Fläche verbessert werden.

4.4 Flächen für Abwasserbeseitigung

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist das Planzeichen »Abwasser« innerhalb der Grünfläche mit der Ziffer 1 dargestellt, in diesem Bereich darf ein unterirdisches Regenrückhaltebecken mit einem maximalen Volumen von 10.000 m³ errichtet werden. Das Regenrückhaltebecken dient der Aufnahme von Regenwasser aus den Mayener Gewerbegebieten.

4.5 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. Ebenfalls von dieser Regelung ausgenommen sind Wasserpumpen, künstliche Bachläufe oder ähnliche Anlagen, welche dem Spielplatz dienen.

4.6 Flächen mit Leitungsrechten zugunsten von Erschließungsträgern

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind öffentlich. Es handelt sich gemäß geltendem und in diesem Bebauungsplan geregelten Baurecht um öffentliche Grünflächen. Eine Privatisierung ist dementsprechend nicht möglich. Aufgrund dieser Voraussetzungen müssen die vorhandenen und geplanten unterirdischen Leitungen nicht durch Leitungsrechte geschützt werden.

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

Auf den öffentlichen Grünflächen mit der Ziffer 3 sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen. Die konkreten Maßnahmen und deren Begründung sind in Kapitel 4.1 Absatz 6 dargestellt.

4.8 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Werbeanlagen sind aus Gründen des Schutzes des Landschaftsbildes unzulässig. Zaunanlagen werden aus städtebaulichen Gründen und dem Einbinden in das Landschaftsbild auf 1,20 m begrenzt und sind gem. DIN 18034 auszuprägen. Die Sicherheit für die Spielplatznutzer ist somit gewährleistet. Ballfangzäune sind gemäß ihrer Funktion bis zu einer Höhe von 4,00 m zulässig. Somit ist gewährleistet, dass beim Ballspiel der Ball die Spielplatzfläche nicht verlässt.

5 Angaben zur Erschließung

Das Grundstück ist über den Harry-Garm-Weg erschlossen.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Stromversorgung

Das Grundstück kann über vorhandene Leitungen an die Stromversorgung unterirdisch angeschlossen werden.

6.2 Wasserversorgung

Eine Wasserversorgung der Fläche ist nicht notwendig, kann aber über vorhandene Leitungen ermöglicht werden. Falls geplant ist Spielgeräte (Wasserpumpen, künstliche Bachläufe oder Ähnliches) auf der Fläche zu errichten, sind diese zulässig und an das vorhandene Wassernetz anschließbar.

6.3 Abwasserbeseitigung

Durch die Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches sind keine eigenen Abwassermengen zu erwarten. Das geplante/vorhandene unterirdische Regenrückhaltebecken führt das Abwasser in das vorhandene ausreichende Kanalnetz ab.

7 Auswirkungen der Planung

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

7.1 Verkehr

Es wird keine Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch die Erweiterung des Regenrückhaltebeckens erwartet.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen im Geltungsbereich und angrenzend besitzen ausreichende Kapazitäten, bzw. diese werden bei der Erweiterung des unterirdischen Regenrückhaltebeckens geschaffen.

7.3 Lärm

Es wird durch die Planänderung keine relevante Lärmquelle geschaffen oder eine vorhandene von den Pegelwerten her erhöht.

8 Verfahren

8.1 Begründung des Verfahrens gem. § 13a BauGB

Gemäß § 13a BauGB können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Welche Voraussetzungen im Einzelnen vorliegen müssen, welche verfahrensverkürzenden Maßnahmen möglich sind und welche sonstigen Verfahrensanforderungen und Auswirkungen bei der Durchführung eines beschleunigten Verfahrens zu beachten sind, führt das BauGB in § 13a aus:

a) Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 BauGB

Es handelt sich bei der vorhandenen Grünfläche um einen Innenbereich in der Ortslage von Hausen. Die Fläche ist umschlossen von, nach dem Ursprungsbebauungsplan geplanten, Wohngebäuden. Die Maßnahme dient der besseren Ausnutzung der vorhandenen Fläche und schont somit Flächen im Außenbereich.

b) Flächengröße gem. § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V. m. § 13a Abs. 1 Nr.1 Satz 2 und 3 BauGB

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur dann aufgestellt werden, wenn ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Der Bebauungsplan »Im Hausener Tal« (4. Änderung), Mayen-Hausen hat eine Gesamtfläche von ca. 6.800 m². Eine Grundflächenzahl wird nicht festgesetzt. Die Gesamtfläche liegt deutlich unter 20.000 m². Die Maßgaben des § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB werden dementsprechend eingehalten. Es handelt sich um eine Änderung des Ursprungsbebauungsplans, die Grundflächen der umliegenden Flächen der Bebauungsplanänderung sind nicht mitzurechnen.

8.2 Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB aufgestellt. Folgende Verfahrensschritte sind in einem Verfahren der Innenentwicklung durchzuführen:

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellung	11.08.2020
Unterrichtung	16.12.2020 bis 08.01.2021
Öffentliche Auslegung	11.01.2021 bis 12.02.2021
Erneute öffentliche Auslegung	
Abwägung	
Satzungsbeschluss	
Datum der Ausfertigung	
Inkrafttreten	

9 Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert wurde.
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung des Art. 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 das zuletzt durch Gesetz vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440) geändert wurde.
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Die Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert wurde.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 die zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112) geändert wurde.

10 Planverwirklichung

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

Stadtverwaltung Mayen

Mayen, den

Dirk Meid

Oberbürgermeister