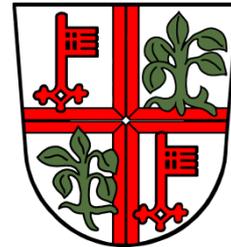


Bebauungsplan der Innenentwicklung
"An der Ostbahnhofstraße"
der Stadt Mayen



Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB, § 2a Satz 2 Nr. BauGB

Stadt: Mayen
Gemarkung: Mayen
Flur: 22

**Planfassung für die Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB**

Stand: Februar 2017

DR. SPRENGNETTER UND PARTNER GBR

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: info@sprengnetter-ingenieure.de
Internet: www.sprengnetter-ingenieure.de



Stadt: Mayen

Gemarkung: Mayen

Flur:

22

Inhaltsverzeichnis

1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	1
1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans der Innenentwicklung.....	1
1.2 Bauleitplanerisches Verfahren.....	2
1.3 Planerfordernis und Planungsanlass.....	3
1.4 Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung	4
2 Darlegung der konkreten Änderungsinhalte.....	4
3 Belange des Naturschutzes	6
3.1 Pflanzen, Tiere, Lebensräume	6
3.2 Schutzgebietsausweisungen und artenschutzrechtliche Belange.....	8
3.3 Wasserhaushalt und Boden.....	9
3.4 Klima und Luft.....	9
3.5 Landschafts-/Siedlungsbild und Kulturgüter.....	10
3.6 Fazit und Abwägung	11
4 Auswirkungen der Planung.....	12
4.1 Flächenbilanz.....	12
4.2 Kostenschätzung	12

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Maßstab ca. 1:2.000).....	1
Abbildung 2: Luftbild (Maßstab ca. 1:2.000)	2
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Mayen	4
Abbildung 4: Blick auf das Plangebiet in Blickrichtung Südosten → Nordwesten (Stand der Aufnahme: Mai 2016).....	6
Abbildung 5: Biotop-/ Nutzungstypen (ohne Maßstab) (Stand Luftbild: 2013)	7

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verfahrensübersicht	3
Tabelle 2: Flächenbilanz	12

1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

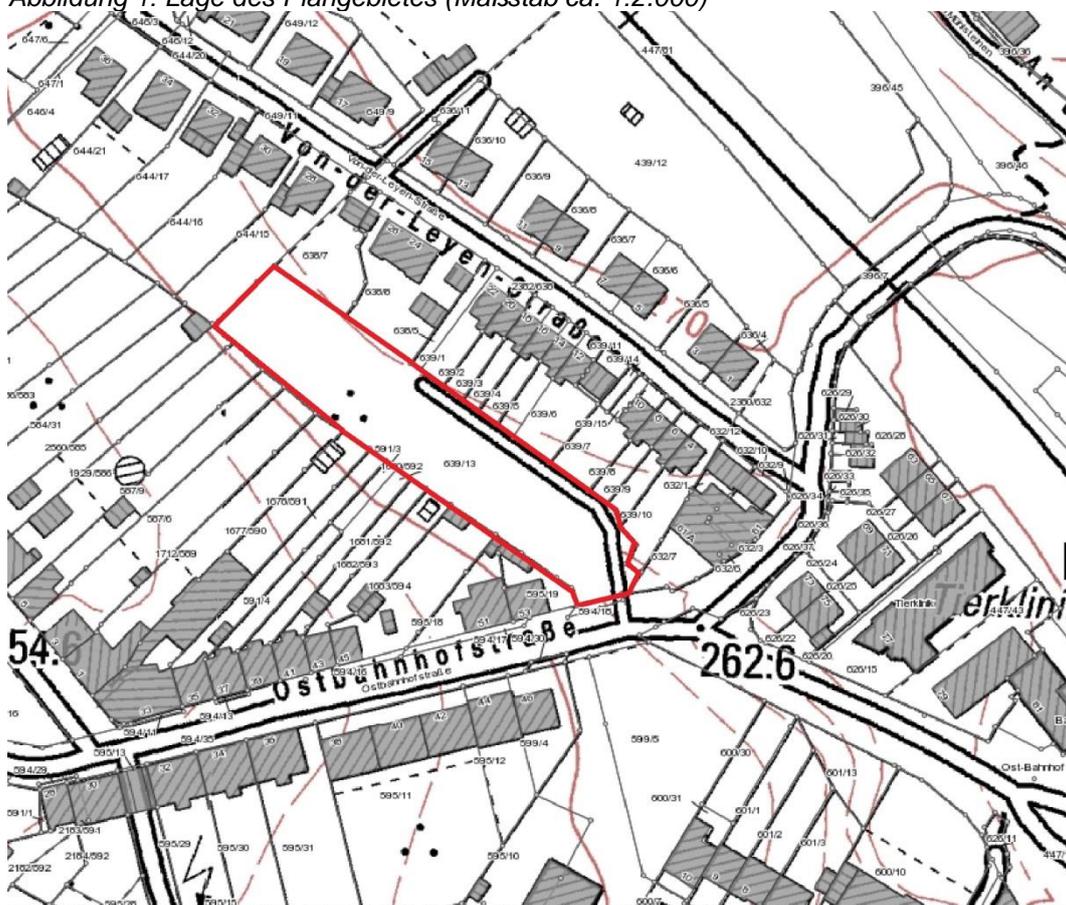
1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans der Innenentwicklung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden und Nordosten durch Wohnbebauung der Von-der-Leyen-Straße, im Süden durch die Ostbahnhofstraße sowie angrenzende Wohnbebauung, im Südwesten und Westen durch Gartenflächen.

Die Fläche des Plangebietes umfasst ca. 0,3 ha.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Maßstab ca. 1:2.000)



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der TK 25 entnommen aus LANIS)

Abbildung 2: Luftbild (Maßstab ca. 1:2.000)



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der Luftbilder entnommen aus LANIS)

1.2 Bauleitplanerisches Verfahren

Der Bebauungsplan „An der Ostbahnhofstraße“ soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Hierzu müssen die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt sein.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll ein bislang als Kleingartenfläche genutzter Bereich mit einem allgemeinen Wohngebiet überplant werden. Die Fläche soll über eine Privatstraße erschlossen und mit Wohngebäuden errichtet werden. Es soll folglich eine Nachverdichtung erzielt werden.

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 qm und die Aufstellung des Bebauungsplanes verursacht keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Des Weiteren werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 13 Abs. 1 Satz 4 BauGB). Die nächsten FFH-Gebiete liegen in einer Entfernung von 320 m (FFH-5609-301, Unterirdische stillgelegte Basaltgruben Mayen und Niedermendig) und 680 m (FFH-5610-301, Nettetäl). Das nächste Vogelschutzgebiet liegt in einer Entfernung von 330 m (VSG-5609-401, Unteres Mittelrhein-

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

Bedingt durch die Anwendbarkeit des § 13a BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 BauGB, so dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden kann. Ferner ist § 4c BauGB nicht anzuwenden.

Der Rat der Stadt Mayen hat in seiner Sitzung am 29.04.2015 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „An der Ostbahnhofstraße“ gefasst. Mit diesem Beschluss kann das Bauleitplanverfahren eingeleitet werden.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird gleichzeitig nach § 4 Abs. 1 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen des Verfahrens gegeben.

Bei der Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

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

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	von	bis
Aufstellungsbeschluss	29.04.2015	
Billigung des Entwurfs Offenlagebeschluss		
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplans		
Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB		
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit		
Satzungsbeschluss		

1.3 Planerfordernis und Planungsanlass

Der Rat der Stadt Mayen hat in seiner Sitzung am 29.04.2015 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „An der Ostbahnhofstraße“ aufzustellen.

Ein Investor beabsichtigt eine ehemalige Fläche eines Tochterunternehmens der Deutschen Bahn zu erwerben und als Wohnbaufläche zu entwickeln. Es ist beabsichtigt, die Realisierung von Mehrfamiliengebäuden zu ermöglichen, die über eine Privatstraße mit Wendeeinrichtung erschlossen werden. Innerhalb der Verkehrsfläche sollen auch die Ver- und Entsorgungsleitungen untergebracht sein. Ziel dieses Planvorhabens ist den derzeit als Kleingartenfläche genutzten Bereich nachzuverdichten und eine innerstädtische Ordnung bezogen auf das Umfeld zu gewährleisten.

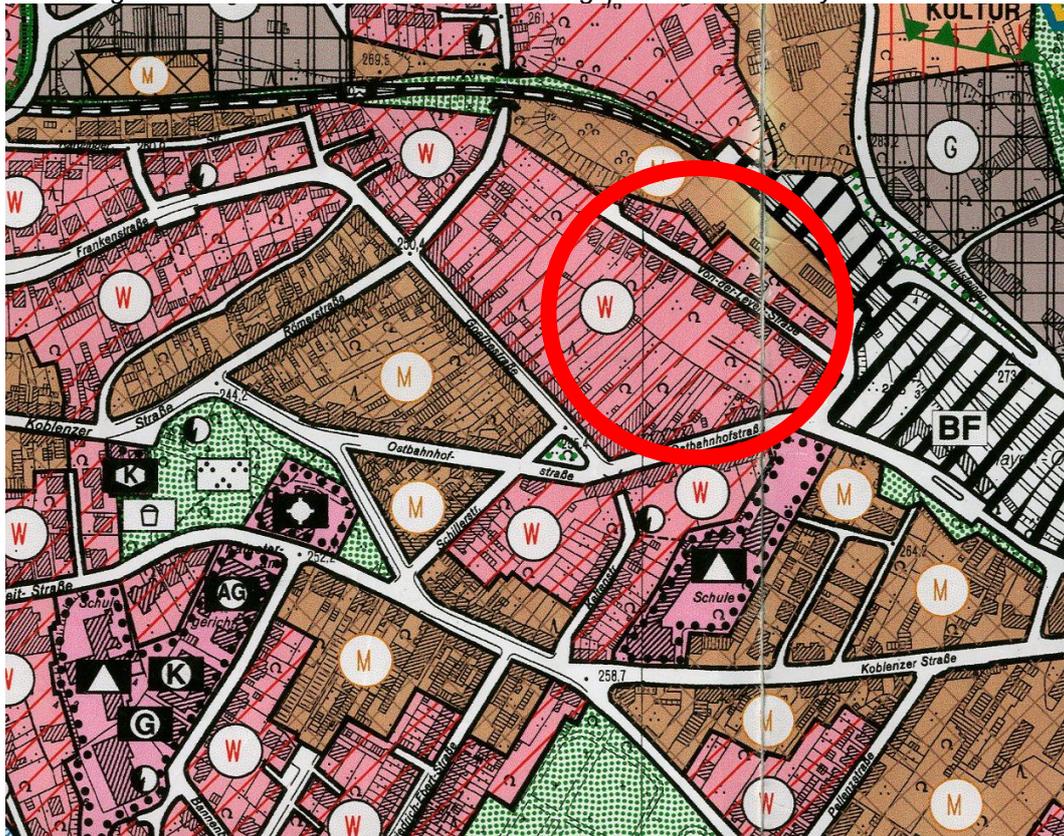
Zur Realisierung dieses Vorhabens ist Baurecht erforderlich. Das Baurecht soll über die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans geschaffen werden.

1.4 Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Mayen ist das Plangebiet selbst als Wohnbaufläche dargestellt.

Nördlich und westlich des Plangebietes sind Wohn- sowie gemischte Bauflächen dargestellt. Östlich des Plangebietes befinden sich Bahnflächen. Der Süden des Plangebietes weist ebenfalls Wohn- bzw. Mischbauflächen aus.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Mayen



(ohne Maßstab)

Die Festsetzungen der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Ostbahnhofstraße“ weichen hinsichtlich der Art der Nutzung nicht von den Darstellungen im Flächennutzungsplan ab.

2 Darlegung der konkreten Änderungsinhalte

Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Allgemein zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO ausschließlich Wohngebäude. Es wird beabsichtigt eine Eingliederung in die angrenzende Umgebung zu schaffen, die hauptsächlich aus Wohngebäuden besteht. Somit ist eine Nachverdichtung von umgenutzten Flächen innerhalb bestehender Bebauung möglich.

Zu Anlehnung an die Bestandsbebauung wird für den Geltungsbereich eine offene Bauweise festgesetzt, um ausreichend Flexibilität und eine optimale Ausnutzung der Flächen im Plangebiet zu erzielen. Die GRZ wird mit 0,4 und die GFZ mit 1,2 festgesetzt.

Der Geltungsbereich wurde in zwei Bereiche (WA 1 und WA 2) unterteilt, um bezogen auf die Topografie und die Integration in die Bestandsbebauung unterschiedlichere Festsetzungen zu treffen, die eine städtebaulich prägende Nachverdichtung erzielen.

Ebenso wird bei der Höhenlage der baulichen Anlage zwischen **bergseits** (nördlicher Bereich des Geltungsbereiches; Maßbezugspunkt bezogen auf die Oberkante der privaten Straßenverkehrsfläche) und **talseits** (südlicher Bereich des Geltungsbereiches; Maßbezugspunkt bezogen auf das neue Gelände bei Abgrabungen bzw. auf das vorhandene Gelände bei Aufschüttungen oder keiner Veränderung des Geländes) unterschieden, um die tatsächliche Darstellung der künftigen Gebäude besser definieren zu können.

Aufgrund der rückversetzten Lage innerhalb der umgrenzenden Bebauung wird im **WA 1 bergseits** die max. Gebäudehöhe auf 12,0 m, bezogen auf die Oberkante der privaten Straßenverkehrsfläche (Maßbezugspunkt), festgesetzt. Talseitig ist max. eine Gebäudehöhe von 15,0 m zulässig, bezogen auf das neue Gelände bei Abgrabungen bzw. auf das vorhandene Gelände bei Aufschüttungen oder keiner Veränderung des Geländes. Bei Flachdächern wird die max. Höhe der Attika des obersten Vollgeschosses mit 9,0 m über Oberkante private Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die Traufhöhe bei Gebäuden mit geneigten Dächern auf max. 9,0 m über Oberkante der privaten Straßenverkehrsfläche.

Im **WA 2** wird die max. Gebäudehöhe bergseits auf 9,0 m, bezogen auf die Oberkante der privaten Straßenverkehrsfläche (Maßbezugspunkt), festgesetzt. Talseitig ist max. eine Gebäudehöhe von 12,0 m zulässig, bezogen auf das neue Gelände bei Abgrabungen bzw. auf das vorhandene Gelände bei Aufschüttungen oder keiner Veränderung des Geländes. Bei Flachdächern wird die max. Höhe der Attika des obersten Vollgeschosses mit 6,0 m und die Traufhöhe bei Gebäuden mit geneigten Dächern auf max. 6,0 m über Oberkante der privaten Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Blickachsen der höher gelegenen Gebäude (in der Von-der-Leyen-Straße) werden aufgrund der Bebauung nicht versperrt, sondern liegen durch die Hanglage talseits versetzt. Die Bestandsbebauung sowie die Neubebauung würden somit eine Staffelung gen Tal ermöglichen und somit einen einheitlichen Charakter im Umfeld gestalten. Die Gartenbereiche der Gebäude in der Von-der-Leyen-Straße werden ausreichend belichtet, sodass die Erholungsbereiche der angrenzenden Bebauung nicht gestört werden. Ebenso verhält es sich mit den Gartenbereichen der Bestandsbebauung in der Goethestraße.

Das Plangebiet wird über eine private Straße mit einer Breite von 5,5 m erschlossen, die Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Verkehrsfläche untergebracht sein. Die Straße verläuft parallel zur Bebauung entlang der Von-der-Leyen-Straße, deren Gartenbereiche in einem Hang hinab zur Straße führen werden. Die Privatstraße endet mit einer Wendeanlage, die breit genug ausgebaut wird, damit Müllfahrzeuge in einem einfachen Wendemanöver alle Haushalte anfahren können.

Gestalterische Festsetzungen wurden sehr sparsam vorgegeben, damit sich das Neubauvorhaben an der Umgebungsbebauung orientieren und somit eine städtebauliche Einheit zwischen Bestands- und Neubebauung entstehen kann. Die Gestaltung der Fassaden soll den Charakter einer möglichen Riegelbebauung dahingehend lösen, dass eine vertikale Gliederung durch unterschiedliche Farbnuancen und -töne und Rücksprünge umgesetzt werden soll.

3 Belange des Naturschutzes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Ostbahnhofstraße“ wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Dennoch sind alle relevanten Umweltbelange beachtlich und im Verfahren in eine sachgerechte Abwägung einzustellen.

Hierzu wurden die unten stehenden Schutzgüter beurteilt:

3.1 Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Ostbahnhofstraße“ umfasst eine Fläche von rund 3.060 m².

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Siedlungsbereich der Stadt Mayen. Es handelt sich um einen Teilbereich eines innerörtlichen, etwa zwei Hektar umfassenden Freiflächenkomplexes, welcher sich zwischen der Wohnbebauung an der Ostbahnhofstraße, der Goethestraße, der Römerstraße und der Von-der-Leyen-Straße ausdehnt.

Charakteristisch für diesen Freiflächenkomplex sind den Wohnhäusern zugeordnete Haus- bzw. Freizeitgärten.

Das Plangebiet stellte sich zum Zeitpunkt der örtlichen Kartierarbeiten im Mai 2016 fast ausschließlich als gerodete bzw. gemulchte Fläche dar, siehe Abbildung 4. Kleinflächig werden Hausgartenbereiche tangiert. Am nordöstlichen Rand des Plangebiets verläuft ein Weg. Das Gelände ist derzeit abgezaunt.

Abbildung 4: Blick auf das Plangebiet in Blickrichtung Südosten → Nordwesten (Stand der Aufnahme: Mai 2016)



Nach Luftbild-Auswertung (Quelle: Digitaler Informationsdienst der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz LANIS; Stand: 2013) sowie unter Berücksichtigung der angrenzenden Strukturen handelte es sich bei dem Plangelände ursprünglich um ein Kleingartengelände. Dieses wies offensichtlich einen lückigen (Obst-)Baumbestand auf und war teilweise mit Gartenlauben bebaut. Die Baumstümpfe deuten auf Bäume mittleren bis teilweise höheren Bestandsalters hin. Nähere Angaben zum ursprünglichen Zustand sind nicht möglich.

Folgende Biotop-/Nutzungsstrukturen können differenziert werden (vgl. Abb. 5):

- HW0/ Siedlungsbrache/ Annuellenflur mit lückiger Vegetationsdecke;
 LA0 oq gerodete bzw. gemulchte Fläche mit lückenhafter Vegetation aus überwiegend annuellen Krautpflanzen der Wildkrautfluren; Vegetationsgesellschaft: *Sisymbrium officinalis* (Wegraukengesellschaft nährstoffreicher, meist frisch gestörter Standorte); weitere Strukturen; Holzhäcksel, einzelne Baumstümpfe
- VB1 Weg, befestigt;
 Am nordöstlichen Rand des Plangebiets verläuft von der Ostbahnhofstraße ausgehend ein befestigter Weg. Zwischen den Fahrspuren weist dieser eine lückenhafte Vegetation aus Trittpflanzen/-gräsern auf.
- HJ1 Ziergärten (weitgehend außerhalb);
 zumeist länglich ausgeformte, nebeneinander angeordnete Gartenflächen mit Ziergartencharakter, kleinflächig innerhalb des Plangebiets sowie in dessen Anschluss an das Plangebiet (im rückwärtigen Bereich der Wohnbaugrundstücke). Kennzeichnend sind Rasenbereiche mit einzelnen Obstbäumen (vorwiegend Kirschen), Nadelgehölzen und (Zier-)Sträuchern; Teilbereiche stellen sich als Nutzgärten dar.
 Eingestreut sind kleine Gartenlauben/Geräteunterstände, Wege, Sitzplätze.

Abbildung 5: Biotop-/ Nutzungstypen (ohne Maßstab) (Stand Luftbild: 2013)



Das Plangebiet bietet derzeitig nur ein recht begrenztes Habitatpotential für Tierarten. Die lückenhafte, ruderaler Pioniervegetation bietet im begrenzten Umfang Entwicklungs-/Nahrungshabitate für Wirbellose (Falter, Käfer, Spinnen) sowie Nahrungsangebote für samen-/insektenfressende Vogelarten.

In den anschließenden, teils gehölzbestandenen Gärten (v.a. innerhalb des südwestlich anschließenden Gartenkomplexes) sind dagegen potentiell Brutbiotope (Baum-, Gebüschbrüter) sowie Refugial- und Nahrungsbiotope, insbesondere für siedlungsangepasste Arten der Avifauna vorhanden. Dort finden auch Kleinsäuger, Insekten und Spinnen Nahrungs-/Refugialangebote.

Hinsichtlich der Fledermausfauna ist eine Frequentierung des Geländes zur (Insekten-)Jagd möglich, z.B. von den in Siedlungsbereichen relativ verbreiteten Zwergfledermäusen. Zur Anlage von Quartiersplätzen geeignete Strukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden; in den anschließenden Gartenflächen findet sich jedoch vereinzelt ausreichend dimensionierter Baumbestand, bei dem Fledermaus-Sommerquartiere nicht ausgeschlossen werden können.

Hinweise auf bestimmte Artenvorkommen im Plangebiet liegen nicht vor.

Auswirkungen der Planung

Im Rahmen der Verwicklung des Bebauungsplans wird die gerodete bzw. gemulchte, derzeitig nur lückenhaft mit Pionierfluren bewachsene Fläche in ein Wohngebiet umgewandelt. Zudem werden Randbereiche anschließender Gärten im relativ geringen Umfang (ca. 140 m²) beseitigt; eingriffsrelevant sind dabei Rasenbereiche, ein Abschnitt einer Koniferenhecke und einzelne Ziergehölze.

Bezogen auf den derzeitigen örtlichen Zustand wird die Beeinträchtigungsintensität hinsichtlich des Schutzguts „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“ als gering eingestuft.

Legt man den ursprünglichen Zustand mit den gehölzbestandenen Kleingärten zugrunde, stellt sich die Beeinträchtigungsintensität höher dar.

3.2 Schutzgebietsausweisungen und artenschutzrechtliche Belange

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht werden nicht tangiert.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Unterirdische stillgelegte Basaltgruben Mayen und Niedermendig“ (FFH-5609-301) liegt in einer Entfernung von 320 m, es überlagert sich mit dem Vogelschutzgebiet „Unteres Mittelrheingebiet“ (VSG-5609-401). Zwischen diesen Natura 2000-Gebieten und dem Plangebiet verläuft die Bahnstrecke.

Das FFH-Gebiet „Nettetal“ (FFH-5610-301) ist etwa 680 m entfernt.

Von räumlich-funktionalen Wechselbeziehungen zwischen den genannten Natura 2000-Gebieten und dem Plangebiet ist nicht auszugehen. Es sind keine Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete durch die vorliegende Bauleitplanung zu erwarten.

Schutzwürdige Biotope laut Biotopkataster Rheinland-Pfalz sind nicht betroffen.

Wasserschutzgebiete werden nicht tangiert. Kulturdenkmäler befinden sich nicht innerhalb des Plangebiets.

Artenschutzrechtliche Belange:

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wird nicht prognostiziert:

Da es sich bei dem vorgesehenen räumlichen Geltungsbereich fast ausschließlich um eine gerodete bzw. gemulchte, nur recht lückenhaft mit Annuellenfluren bewachsene Fläche han-

delt, sind Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs.1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht zu erwarten. Die etwaigen ökologischen Funktionen der beanspruchten Strukturen können im räumlichen Umfeld (insbesondere in den umliegenden Gärten) weiterhin erfüllt werden.

Bau-/anlagenbedingte Tötungen von europarechtlich geschützten Tierindividuen können weitestgehend ausgeschlossen werden, sofern die kleinflächig erforderliche Beseitigung von Gehölzbestand ausschließlich außerhalb der Vogelbrutsaison erfolgt. Eine Erhöhung des nutzungsbedingten Tötungsrisikos ist im Rahmen der geplanten Wohnbaunutzung nicht zu erwarten. Tötungstatbestände gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind somit nicht zu befürchten.

Eine relevante Zunahme von Störreizen ist im Rahmen der geplanten wohnbaulichen Nutzung nicht zu erwarten. Ohnehin handelt es sich bei den potentiell (im Umfeld) vorkommenden Tierarten voraussichtlich um siedlungstolerante Arten, welche gegenüber Störreizen wenig empfindlich sind. Das Eintreten von Störungstatbeständen gem. § 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG wird nicht prognostiziert.

Die Bauleitplanung ist somit mit artenschutzrechtlichen Belangen vereinbar.

3.3 Wasserhaushalt und Boden

Bei den natürlich anstehenden Böden handelt es sich um Braunerden aus basischen und ultrabasischen Pyroklastika (Quartär). Diese Böden sind Naturraum relativ weit verbreitet. Innerhalb des Plangebiets wurde der natürliche Bodenaufbau durch die gartenbauliche Nutzung vermutlich anthropogen verändert. Kennzeichnend sind durch gärtnerische Bearbeitung und Rodungsmaßnahmen gelockerte und oberflächlich mit organischem Material angereicherte Hortisole aus weitgehend natürlich anstehenden Bodensubstraten.

Das Standortpotential ist mittel, extreme Bodeneigenschaften treten nicht auf.

Oberflächengewässer sind im Gebiet nicht vorhanden. Hydromorphe Merkmale (Staunässe, wasserzügige Bodenzonen) lassen sich nicht erkennen. Es ist von einem hohen Grundwasserflurabstand auszugehen.

Überschwemmungsgebiete oder Wasserschutzgebiete werden nicht tangiert.

Auswirkungen der Planung

Im Rahmen der Verwirklichung des Bebauungsplans können bis zu rund 1.800 m² Fläche zulässigweise durch Bebauung im Wohngebiet bzw. durch die Straßenverkehrsfläche versiegelt werden. Dort kommt es zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen. Die Beeinträchtigungsintensität hinsichtlich des Schutzguts „Boden“ wird als hoch eingestuft.

Durch die Überbauung und Versiegelung wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser beseitigt. Es sind mittlere Beeinträchtigungen des Schutzguts „Wasserhaushalt“ zu erwarten.

3.4 Klima und Luft

Mayen liegt im Übergangsbereich zwischen dem maritim geprägten Klima Westeuropas und dem kontinental geprägten Klima des europäischen Festlandes.

Großräumig liegt das Plangebiet in einer „klimatischen Belastungszone“ (Koblenz-Andernach-Neuwied-Mayen), welche thermisch stark belastet ist und eine schlechte Durchlüftung aufweist.

Der innerörtliche, zusammenhängende und teils durch Gehölze strukturierte Freiflächenkomplex mit mittlerem bis geringem Laubgehölzanteil weist klimatische Gunstwirkungen (Frischlufthaltung, Luftreinhaltung u.a.) auf, die sich zumindest unmittelbar vor Ort positiv auswirken.

Das eigentliche Plangebiet weist derzeit keine besondere Funktion und Bedeutung für die siedlungsklimatischen Bedingungen auf.

Auswirkungen der Planung

Die Bauleitplanung wird zu keiner relevanten Beeinträchtigung des Schutzguts „Klima und Luft“ führen.

3.5 Landschafts-/Siedlungsbild und Kulturgüter

Nach den Darstellungen des „Landschaftsinformationssystems Rheinland-Pfalz“ befindet sich das Plangebiet innerhalb des Landschaftsraums „Mayener Kessel“, einem eingetieften Talkessel der Nette, welcher durch mehrere Hangsporne gegliedert ist und fast vollständig von der Stadt Mayen eingenommen wird.

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Siedlungsbereich der Stadt Mayen. Es handelt sich um einen Teilbereich eines innerörtlichen, etwa zwei Hektar umfassenden Freiflächenkomplexes, welcher sich zwischen der Wohnbebauung an der Ostbahnhofstraße, der Goethestraße, der Römerstraße und der Von-der-Leyen-Straße ausdehnt.

Charakteristisch für diesen Freiflächenkomplex sind den Wohnhäusern zugeordnete Haus- bzw. Freizeitgärten.

Bei der umliegenden Bebauung handelt es sich um wohnbaulich genutzte, mehrgeschossige Einzel- und Reihenhäuser mit Firsthöhen zwischen ca. 9 m bis 15 m.

Das Plangebiet stellte sich zum Zeitpunkt der örtlichen Kartierarbeiten im Mai 2016 fast ausschließlich als gerodete bzw. gemulchte Fläche mit lediglich lückenhafter Pioniervegetation dar. Aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung entlang der umliegenden Straßen bzw. der anschließenden, teils gehölzbestandenen Gartenflächen sowie der gegenüber umliegenden Straßen zurückgesetzten Lage ist das Plangebiet nur recht bedingt einsehbar. Es entfaltet keine Fernwirkung.

Die umliegenden Hausgärten weisen eine Bedeutung hinsichtlich der Erholung und Freizeitgestaltung der Eigentümer bzw. Pächter auf. Das eigentliche Plangebiet weist für die Erholungsnutzung derzeit keine Bedeutung auf.

Kulturgüter werden nicht tangiert.

Auswirkungen der Planung

Im Rahmen der Verwirklichung der Bebauungsplanänderung wird sich der Charakter des Gebiets merklich ändern; anstelle der ursprünglichen Prägung durch Kleingärten wird zukünftig der Charakter einer neuzeitlichen Wohnbebauung vorherrschend sein.

Hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung wird sich die geplante Bebauung an der Umgebungsbebauung orientieren. Das Plangebiet ist nur recht bedingt einsehbar und entfaltet keine Fernwirkung.

Somit werden sich durch die bauliche Nachverdichtung voraussichtlich keine Beeinträchtigungen des Landschafts-/Siedlungsbilds ergeben.

Der Erholungswert der Landschaft wird durch die Bauleitplanung nicht beeinträchtigt.

3.6 Fazit und Abwägung

Insgesamt betrachtet wirkt sich die Verwirklichung des Bebauungsplans nachteilig auf die einzelnen Schutzgüter, insbesondere auf das Bodenpotential, aus.

Eine Verpflichtung zum Ausgleich von Beeinträchtigungen gemäß der Eingriffsregelung besteht für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB nicht.

Zur Vermeidung bzw. Minderung von Beeinträchtigungen sollen folgende Vorgaben bzw. Empfehlungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

- Vorgaben zur inneren Durchgrünung des Wohngebiets (Freiflächengestaltung in den privaten Grundstücksflächen)
- Beseitigung und Rückschnitt von Gehölzen sind ausschließlich außerhalb der Vogel-Brutsaison durchzuführen (zulässig in einem Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres)
- Hinweise zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei Neuanlage von Stellplätzen, Wegen, Hofflächen usw.
- Empfehlungen zur ökologischen Niederschlagswasserbewirtschaftung

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	m ²
Geltungsbereich	3.063 m ²
Allgemeines Wohngebiet	2.135 m ²
Private Straßenverkehrsfläche	832 m ²
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung (Parken)	95 m ²

4.2 Kostenschätzung

Der Stadt werden durch die vorliegende Planung keine Erschließungs- oder Planungskosten entstehen.

Alle anfallenden Kosten werden von dem Eigentümer und Vorhabenträger übernommen. Die Einzelheiten der Kostentragung werden zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

ausgefertigt:

Mayen, den

(Wolfgang Treis)

Oberbürgermeister