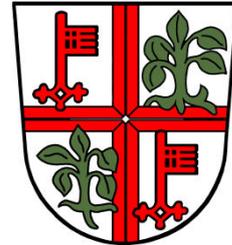


## Bebauungsplan

# "Am Vulkanpark – 3. Änderung"

der Stadt Mayen



## Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB, § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Stadt: Mayen  
Gemarkung: Mayen  
Flur: 2

## Satzungsausfertigung

Stand: August 2017

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbH  
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@fassbender-weber-ingenieure.de](mailto:info@fassbender-weber-ingenieure.de)  
Internet: [www.fassbender-weber-ingenieure.de](http://www.fassbender-weber-ingenieure.de)



<b>Stadt:</b>	<b>Mayen</b>		
<b>Gemarkung:</b>	<b>Mayen</b>	<b>Flur:</b>	<b>2</b>

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>1</b>
1.1 Historie und Bestand .....	1
1.2 Planerfordernis und Planungsanlass.....	1
1.3 Bauleitplanerisches Verfahren.....	1
1.4 Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans.....	2
1.5 Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung .....	4
<b>2 Darlegung der konkreten Änderungsinhalte.....</b>	<b>6</b>
2.1 Anpassung der Gebietsnutzungen wegen veränderter Emissionslage.....	6
2.2 Änderung des eingeschränkten Gewerbegebietes in ein Sonstiges Sondergebiet nicht wesentlich störendes Gewerbe und Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitlich und sportliche Zwecke .....	8
2.3 Anpassung von Baugrenzen und Festsetzung von Nebenanlagen im Osten des Plangebietes .....	10
2.4 Anpassung von Bauflächen und Baugrenzen im Süden und Norden des Plangebietes .....	11
2.5 Weitere Planänderungen .....	13
2.6 Änderungen der textlichen Festsetzungen .....	14
<b>3 Belange des Naturschutzes .....</b>	<b>15</b>
3.1 Natur und Umwelt .....	15
3.2 Schutzgebietsausweisungen und artenschutzrechtliche Belange.....	16
3.3 Wasserhaushalt und Boden.....	16
3.4 Klima und Luft.....	16
3.5 Landschaftsbild und Kulturgüter .....	16
3.6 Fazit und Abwägung .....	16
<b>4 Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>17</b>
4.1 Flächenbilanz.....	17
4.2 Kostenschätzung .....	17

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereiches 2007 und der 3. Änderung .....	3
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Mayen .....	4
Abbildung 3: Änderung von eingeschränktem Gewerbegebiet in sonstiges Sondergebiet (1:1.000)....	9
Abbildung 4: Anpassung von Baugrenzen und Festsetzung von Nebenanlagen im Osten des Plangebietes (1:2.000).....	10
Abbildung 5: Anpassung von Baufläche und Baugrenze im Süden des Plangebietes (1:1.000) .....	11
Abbildung 6: Anpassung von Baufläche und Baugrenze im Norden des Plangebietes (1:1.000).....	12
Abbildung 7: Parkplatz am östlichen Rand des Plangebietes (1:1.000) .....	13
Abbildung 8: Entfall eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes (1:1.000) .....	13

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verfahrensübersicht.....	2
Tabelle 2: Gegenüberstellung verseigelbare Fläche.....	15
Tabelle 3: Flächenbilanz.....	17

## **1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **1.1 Historie und Bestand**

Der Bebauungsplan „Am Vulkanpark“ wurde von 2006 bis 2007 erstmalig aufgestellt. Anlass für die seinerzeitige Aufstellung war die Absicht eines privaten Investors das ca. 9,5 ha große Areal ehemaliger und wiederverfüllter Basaltgruben einer baulichen Nutzung zuzuführen. Kurz nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans wurde die innere Erschließung des Geländes hergestellt. Ca. ein Drittel der Grundstücke in den Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten sind mittlerweile bebaut.

Nach insgesamt ca. 10 Jahren Projektlaufzeit betrachtet, fügt sich das Baugebiet sowohl hinsichtlich der Nutzung als auch der Bauweise gut in das Gefüge der Stadt Mayen ein.

2010 trat eine 1. Änderung des Bebauungsplans in Kraft. Die Änderung umfasste die Änderung eines Teils einer privaten Grünfläche in eine Fläche für Stellplätze und Garagen für insgesamt 11 Stellplätze bzw. Garagen. Mit dieser Änderung wurde der Nachfrage nach derartigen Flächen aus dem Baugebiet entsprochen. 2015 erfolgte eine 2. Änderung des Bebauungsplans. Diese umfasste insgesamt fünf Teiländerungsbereiche. Hier wurden im Wesentlichen Anpassungen an die zwischenzeitlich fertig gestellte Erschließung und Änderungen aufgrund der Nachfrage (z.B. keine Beschränkung der Wohneinheiten in dem WA entlang der Römerstraße) vorgenommen.

### **1.2 Planerfordernis und Planungsanlass**

Anlass für die 3. Änderung des Bebauungsplans ist die veränderte Emissionssituation in den umliegenden Gewerbegebieten. Hier sind angrenzende schallrelevante Emittenten entfallen bzw. deren Emissionen haben sich deutlich vermindert. Der Bebauungsplan aus 2007 sieht eine Staffelung der Nutzungen vor. Diese kann nun der neuen Situation angepasst werden. Hierfür ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Zusätzlich besteht Änderungsbedarf hinsichtlich der Anpassung von überbaubaren Flächen, bei Grundstücken, wo sich nach Fertigstellung der Erschließung zeigt, dass die Grundstücke aufgrund Veränderungen der Böschungen besser nutzbar sein können, und hinsichtlich der Ansiedlungsinteressen einer Altenpflegeeinrichtung und einer Schule.

Die Planänderung liegt daher auch im öffentlichen Interesse.

### **1.3 Bauleitplanerisches Verfahren**

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Vulkanpark“ soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Hierzu müssen die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt sein.

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll die Art der Nutzung geändert werden. Es handelt sich folglich um eine Veränderung bauplanungsrechtlichen Bestandes.

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.

Mit der Bebauungsplanänderung werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 13 Abs. 1 Satz 4 BauGB).

Die Natura 2000-Gebiete mit dem FFH-Gebiet (FFH-5609-301, Unterirdische stillgelegte Basaltgruben Mayen und Niedermendig) und dem Vogelschutzgebiet (VSG-5609-401, Unteres Mittelrheingebiet) grenzen zwar unmittelbar an den Geltungsbereich an; die reine Änderung der Art der Nutzung, sogar einhergehend mit einer Reduzierung der GRZ, wirkt sich allerdings nicht auf das FFH- bzw. VSG-Gebiet aus.

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 05.04.17 den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Vulkanpark“ 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“.

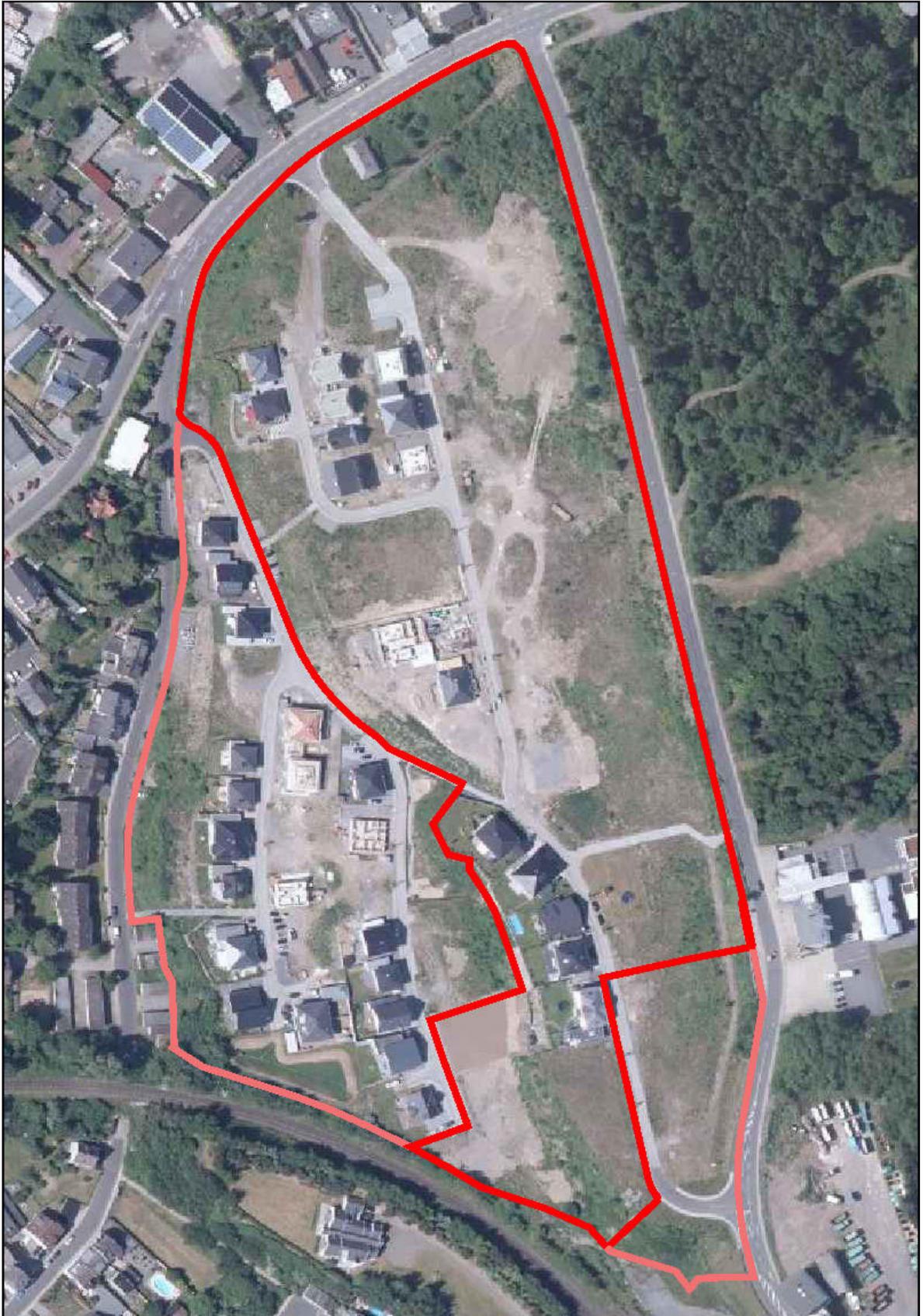
*Tabelle 1: Verfahrensübersicht*

<b>Verfahrensschritt</b>	<b>Datum</b>
Aufstellungsbeschluss Billigung des Entwurfs	05.04.2017
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses Bekanntmachung der Unterrichtung der Öffentlichkeit	18.04.2017
Unterrichtung der Öffentlichkeit	26.04.2017 bis 10.05.2017
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	05.05.2017
Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplans	02.05.2017
Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB	11.05.2017 bis 12.06.2017
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	
Satzungsbeschluss	

## **1.4 Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans**

Die 3. Änderung des Bebauungsplans umfasst den Großteil des östlichen Bereiches des Bebauungsplans.

Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereiches 2007 und der 3. Änderung



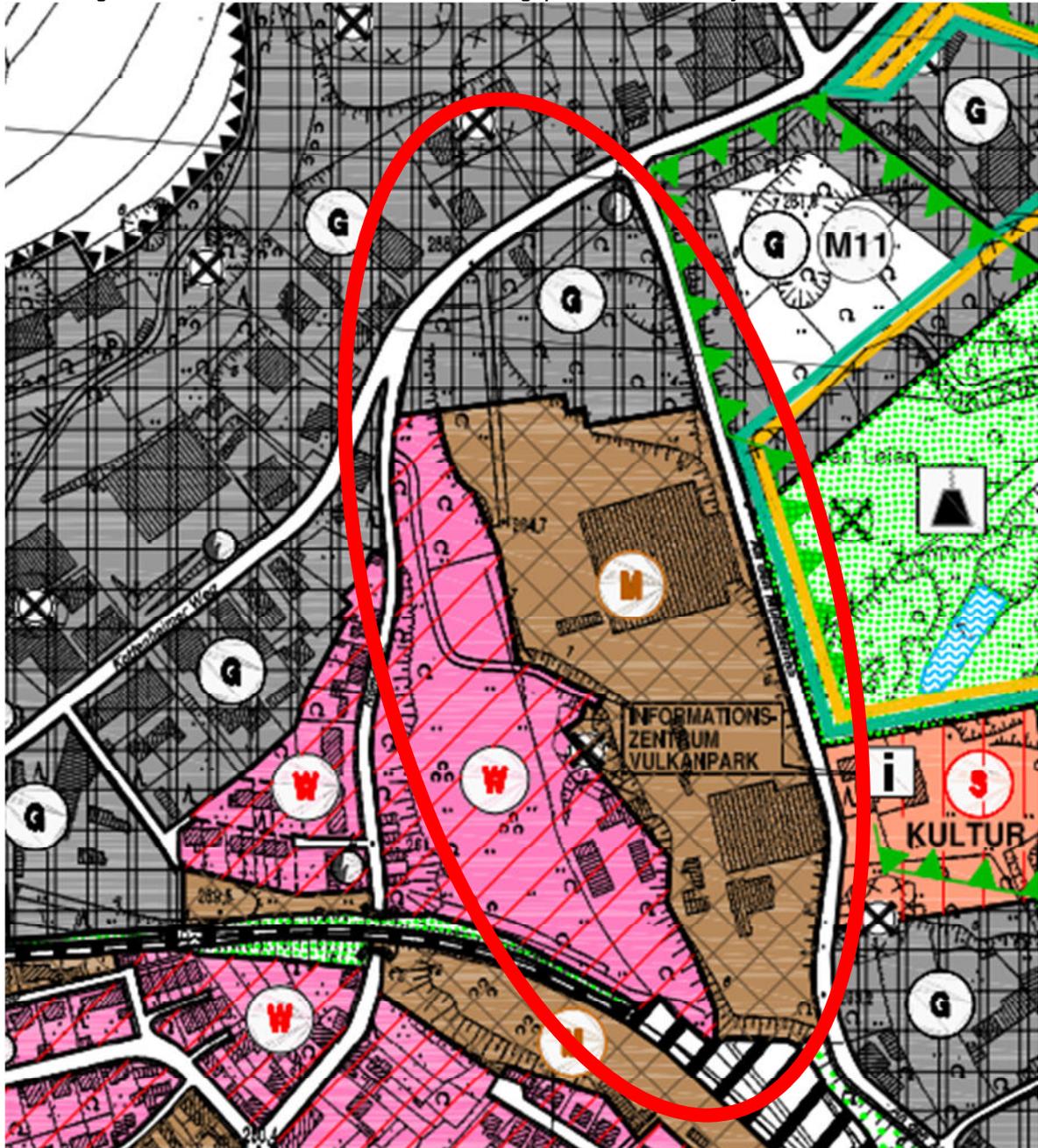
(Eigene Darstellung auf der Grundlage der Luftbilder entnommen aus LANIS, Maßstab 1:2.500)

## 1.5 Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mayen ist das Plangebiet entsprechend der Festsetzungen zur Art der Nutzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans dargestellt.

Im Norden sind gewerbliche Bauflächen, im Osten gemischte Bauflächen und im Westen Wohnbauflächen dargestellt.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Mayen



(ohne Maßstab)

Die Festsetzungen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes „Am Vulkanpark, 3. Änderung“ weichen hinsichtlich der Art der Nutzung von den Darstellungen im Flächennutzungsplan ab.

Wird jedoch ein Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt, kann er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

Die Änderung des Bebauungsplans nimmt eine Anpassung hinsichtlich der Staffelung der Arten der Nutzung zu den umliegenden Emittenten vor. Bereits bisher ist das Baugebiet durch Wohnbebauung genutzt, dies trifft auch auf die bislang bebauten Mischgebietsflächen zu. Die Änderung der Art der baulichen Nutzung entspricht auch eher der Nachfrage nach Wohnbauflächen und weniger nach gemischten Bauflächen. Somit wird mit der Bebauungsplanänderung einer schleichenden Verfestigung von fast ausschließlich Wohnbebauung in Mischgebieten vorgebeugt. Es erfolgt durch das Änderungsverfahren eine Umwidmung in Wohngebiete, die eine ausschließliche Bebauung mit Wohngebäuden zulässt. Demnach ist die Änderung des Bebauungsplans, nach Wegfall wesentlicher Emittenten, nicht nur mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, sondern sogar dafür erforderlich.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung zu einem späteren Zeitpunkt anzupassen.

## 2 Darlegung der konkreten Änderungsinhalte

### 2.1 Anpassung der Gebietsnutzungen wegen veränderter Emissionslage

Die 3. Änderung nimmt weit überwiegend Änderungen hinsichtlich der Art der Nutzung vor. Voraussetzung für diese Änderung ist, dass sie mit der städtebaulichen Ordnung einhergeht und keine potentiellen Nutzungskonflikte hervorruft.

Der Grund für die seinerzeitige Planung 2007, mit einer Staffelung der Arten der Nutzung von Westen nach Osten und Süden nach Norden, waren vorhandene Gewerbegebiete mit entsprechenden Emittenten. Folglich wurde in unmittelbarer Nähe der größten Emittenten ein eingeschränktes Gewerbegebiet (im Norden des Plangebietes) festgesetzt und daran anschließend Mischgebiete. Lediglich im Westen war die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes vertretbar. In den letzten Jahren hat sich allerdings verstärkt gezeigt, dass die Nachfrage eher in Richtung Wohnbebauung, als in Richtung gemischte Bebauung geht. Zeitgleich war abzusehen, dass die Emissionen um das Plangebiet herum geringer werden. Damit sich nun die Mischgebiete nicht schleichend zu Wohngebieten entwickeln, soll die Art der Nutzung, soweit vertretbar, der Nachfrage angepasst werden.

Hierzu musste zunächst die Emissionsbelastung von außen und somit die Immissionen innerhalb der Baugebiete neu ermittelt werden. Gutachterlich wurde dabei so vorgegangen, dass einerseits die tatsächlichen Emissionen mit Erfragung der Betriebsabläufe berechnet und zusätzlich Vorgaben aus bestehenden Genehmigungen berücksichtigt wurden. Ein Teil der Flächen, von denen Emissionen ausgehen, sind im Eigentum der Stadt (Besucherparkplätze Vulkanpark), so dass hier Planungssicherheit besteht, dass diese künftig nicht mit stärkeren Emittenten belegt werden. Ein Teil der Flächen sind erst geplante Gewerbegebiete (südlich des Kottenheimer Weges) ohne bestehendes Baurecht, so dass hier, falls erforderlich, mit der Baurechtsschaffung auch Einschränkungen hinsichtlich der Emissionen vorgenommen werden können.

Die aktuelle Berechnung beruht folglich nicht nur auf einer Status-quo-Feststellung, sondern berücksichtigt auch andere Rahmenbedingungen.

Auf der Grundlage der Schalltechnischen Untersuchung konnten die Baugebiete neu gestaffelt werden. Die Flächenanteile, die nun Mischgebiete sind und von eingeschränktem Gewerbegebiet zu Sondergebiet wurden (siehe Kap. 2.2) bleiben, sind auch realistisch als solche zu vermarkten. Folglich entspricht die Planung einer umsetzbaren städtebaulichen Ordnung und ruft auch keine potentiellen Nutzungskonflikte hervor.

Die Maße der baulichen Nutzung und die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten werden für die neuen allgemeinen Wohngebiete von den bisher schon geplanten übernommen, d.h. reduziert.

Die Reduzierung der GRZ hat für das gesamte Plangebiet, hinsichtlich maximal versiegelbarer Fläche, positive Auswirkungen, die zusammengefasst mit den anderen Änderungen in Kapitel 3.1 wiedergegeben werden.

Bei der Prüfung der Änderung der Nutzung wurden auch die Auswirkungen innerhalb des Plangebietes geprüft. Hier wird eine Nutzungsänderung von Mischgebieten zu Allgemeinen Wohngebieten vorgenommen. Der Status der Eigentümer, die bisher Grundstücke innerhalb des Plangebietes erworben und meist auch schon bebaut haben, ändert sich daher. Sie ver-

fügen nun über Wohnbaugrundstücke und nicht mehr über Grundstücke innerhalb eines Mischgebietes. Diese Nutzungsänderung führt hinsichtlich des Bodenrichtwertes meist mit einer Steigerung des Bodenwertes. Zudem erhalten die Eigentümer bzw. Bewohnern nun den Schutzstatus der Immissionsgrenzwerte der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete, der um 5 dB(A) niedriger liegt als der für Mischgebiete und zusätzlich die bauplanungsrechtliche Sicherheit, dass sich innerhalb der nun wesentlich großzügigeren Wohngebiete keine reinen Geschäfts- und Bürogebäude oder sonstige Gewerbebetriebe mehr ansiedeln können. Letztere sind nur noch ausnahmsweise zulässig und nicht mehr allgemein. Zudem ist innerhalb des allgemeinen Wohngebietes die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf max. 2 beschränkt. Dies in Zusammenhang mit der Reduzierung der GRZ bewirkt eine geringere Baudichte und weniger Verkehrsbelastung als bislang bauplanungsrechtlich zulässig gewesen ist. Die 3. Änderung erzeugt hinsichtlich der Emissionen innerhalb des Plangebiets und somit auch der Immissionen eine deutliche Verbesserung gegenüber dem Stand der Originalfassung und der bisherigen Änderungen.

## 2.2 Änderung des eingeschränkten Gewerbegebietes in ein Sonstiges Sondergebiet nicht wesentlich störendes Gewerbe und Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitlich und sportliche Zwecke

Zusätzlich zeigt sich für die in der Planung aus 2007 festgesetzten Gewerbegebiete auch Interesse, Flächen für Anlagen für Verwaltungen, kulturelle, soziale, gesundheitlich und sportliche Zwecke zur Verfügung zu stellen. Diese Art der Nutzung ist in Gewerbegebieten nach dem Nutzungskatalog des § 8 der Baunutzungsverordnung nur ausnahmsweise zulässig. Die nur ausnahmsweise Zulässigkeit bedeutet, dass diese Anlagen zugelassen werden können, wenn sie gebietsverträglich sind und sich der Gebietscharakter durch eine oder mehrere solcher Anlagen nicht verändert. Gebietsverträglich sind Anlagen für Verwaltungen, kulturelle, soziale, gesundheitlich und sportliche Zwecke nur, wenn sie in Gewerbegebieten auf die Bedürfnisse der Angehörigen der Betriebe und ggfls. von deren Familien als zusätzliche freiwillige Einrichtungen des jeweiligen Betriebes ausgerichtet sind. Demnach ist der Gebietscharakter z.B. für eine Schule nicht geeignet.

Der Bedarf an Flächen für diese Anlagen ist allerdings in der Stadt Mayen vorhanden. In der Innenstadt stehen derartige Flächen, auch aufgrund der meist benötigten Fläche, nicht zur Verfügung. Die teilweise noch freien Flächen außerhalb der Innenstadt, die über eine entsprechende Größe verfügen würden, sind ebenfalls in Gewerbegebieten und liegen meist noch weiter am Stadtrand.

In sonstigen Sondergebieten ist nach §11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Die in Satz 2 des §11 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Zweckbestimmungen sind nicht abschließend.

Voraussetzung für die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes ist nach Abs. 1 des § 11 BauNVO, dass sich das Gebiet wesentlich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheidet. Die Kombination der zulässigen Nutzungen innerhalb des geplanten Sondergebietes entspricht keinem Baugebietstyp. Zwar sind alle in der Festsetzungen aufgeführten Nutzungen

- Bürogebäude
- Verwaltungsgebäude bzw. Anlagen für Verwaltungen
- nicht wesentlich störende, mischgebietstypische Betriebe ohne Nachtbetrieb
- Einzelhandel als untergeordneter Bestandteil von im Plangebiet ansässigen Gewerbe- oder Produktionsbetrieben im Umfang von 10 % der (betrieblichen) Geschossfläche jedoch nicht mehr als 400 qm Verkaufsfläche
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitlich und sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb oder einer der oben aufgeführten Anlagen zugeordnet und ihm gegenüber im Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

auch in Mischgebieten zulässig, dort sind allerdings auch Wohngebäude allgemein zulässig. Wohngebäude bzw. Wohnungen sollen aber nur zugelassen werden, wenn Sie einen Bezug zur Hauptnutzung haben. Die Festsetzung eines Mischgebietes scheidet daher aus.

Mischgebiete nach § 6 und Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO können hinsichtlich der zulässigen Arten der Nutzung nicht derart eingeschränkt oder aufgeweitet werden, dass sie ihren Gebietscharakter verlieren.

Folglich ist mit der bekannten und gewollten Planungsabsicht, der Ansiedlung der oben aufgeführten Arten der Nutzungen zw. Anlagen, die Festsetzung eines Mischgebietes oder Gewerbegebietes nicht möglich.

Die Festsetzung als sonstiges SO-Gebiet für die auch sonst in Baugebieten zulässigen Nutzungsformen ist dann gerechtfertigt, wenn durch die Zusammenfassung in einem abgegrenzten Geltungsbereich dies Gebiet derart gestaltet wird, dass es ein eigenes Gepräge erhält. Mit der Kombination der zulässigen Nutzungen erhält das Plangebiet für sich allein genommen ein Gepräge, welches keinem der Baugebietstypen nach § 2 bis § 9 entspricht.

Das Nutzungskonzept verfolgt das städtebauliche Ziel in dem Baugebiet nur die Nutzungen auszuweisen, die dort willentlich angesiedelt werden sollen.

Aufgrund der geplanten Nutzungen, kann davon ausgegangen werden, dass in den Sondergebieten auch bauliche Anlagen errichtet werden, die hinsichtlich Abmessungen und Dachneigung mehr Flexibilität benötigen, als in den anderen Baugebieten. Daher wird die Bauweise in dem östlichen Sonstigen Sondergebiet als abweichend festgesetzt. Die Baulichkeiten sind, wie auch bei der offenen Bauweise, mit Grenzabstand zu errichten. Sie dürfen allerdings eine Länge bis zu 70 m erreichen. In dem westlichen, kleineren Sonstigen Sondergebiet ist die Erhöhung der Gebäudelänge aufgrund der Abmessungen der überbaubaren Grundstücksfläche nicht erforderlich, so dass hier eine offene Bauweise festgesetzt bleibt.

Die Dachneigung wird ab 0°, anstatt zuvor ab 10°, festgesetzt. Auch hier wird die Flexibilität erhöht und die niedrigere Dachneigung ist nicht mehr nur auf Betriebshallen beschränkt. Die maximale Dachneigung bleibt unverändert bei 45°.

Abbildung 3: Änderung von eingeschränktem Gewerbegebiet in sonstiges Sondergebiet (1:1.000)



Die Änderung der Art der Nutzung hat hinsichtlich der maximal versiegelbaren Fläche keine Auswirkungen, da die GRZ beibehalten wird.

### 2.3 Anpassung von Baugrenzen und Festsetzung von Nebenanlagen im Osten des Plangebietes

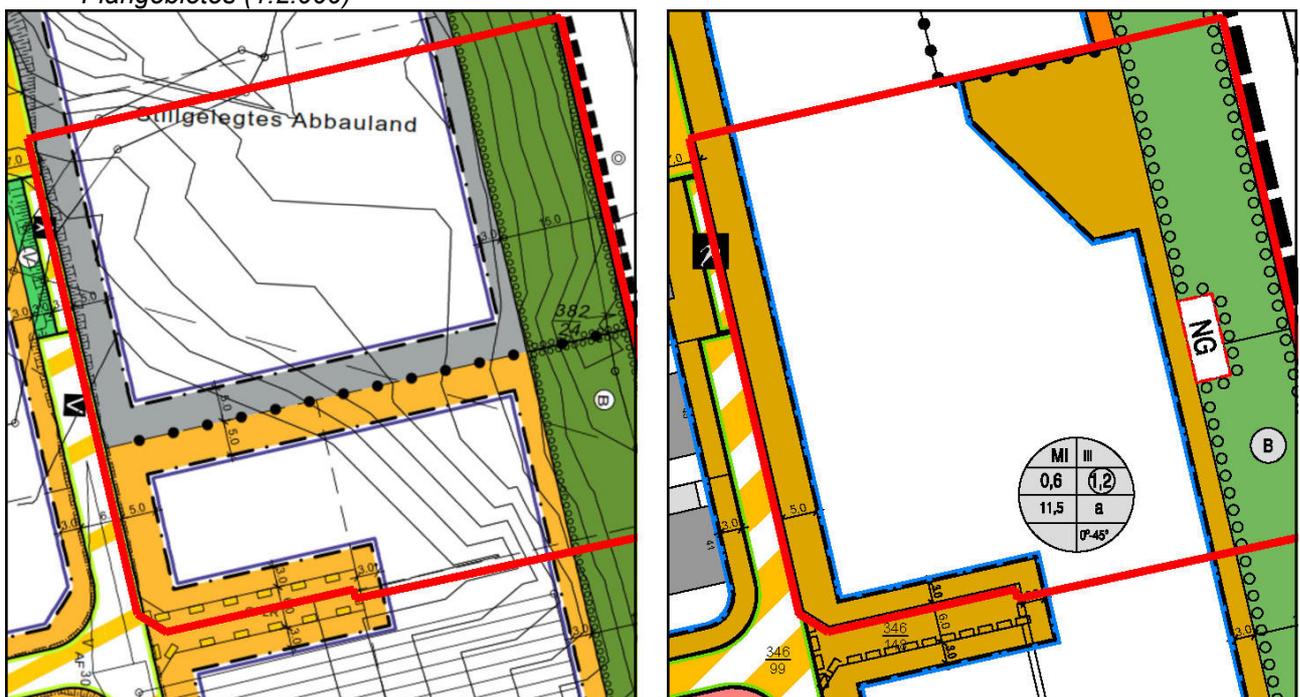
Südlich des neuen sonstigen Sondergebietes besteht Interesse ein Altenpflegeheim mit knapp 100 Plätzen bzw. ein Altenpflegeheim in Kombination mit betreutem Wohnen zu errichten. Derartige Anlagen sind in Mischgebieten allgemein zulässig und somit auch in der geänderten Planung. Die Größe des Baukörpers und betriebliche Erfordernisse würden sich innerhalb der bisherigen Baugrenzen allerdings nicht umsetzen lassen. Aus diesem Grund werden die Baugrenzen angepasst und eine Nebenanlage mit extensiver Dachbegrünung innerhalb der östlichen privaten Grünfläche zugelassen. Die Baugrenzen sind zusätzlich so angeordnet, dass der nordöstliche Teil des betroffenen Grundstücks nicht bebaubar ist. Somit können keine Räume für schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Grundstücksteils errichtet werden, in dem die neue schalltechnische Untersuchung Immissionen oberhalb der Richtwerte der TA-Lärm für Mischgebiete prognostiziert. Demnach liegt auch kein maßgeblicher Immissionsort nach Nummer 2.3 in Verbindung mit Anhang A 1.3 der TA-Lärm innerhalb dieses nicht überbaubaren Baugebietsbereiches.

Die Nebenanlage dient der Unterbringung von Gerätschaften des Facility-Managements, Gartenbestuhlung etc.. Wegen der erforderlichen Anfahrbarkeit, Unterbringung außerhalb des Hauptgebäudes und der Nicht-Inanspruchnahme von Flächen für Mitarbeiter- und Besucherstellplätze im Eingangsbereich des Hauptgebäudes wird die Nebenanlage innerhalb der privaten Grünfläche zugelassen. Zur landschaftlichen Einbindung innerhalb der Böschungsfläche wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt.

Die Ansiedlung eines Altenpflegeheims ist in der Stadt Mayen, nicht zuletzt wegen des Demografischen Wandels angemessen, dient dazu den Bedarf an Pflegeplätzen zu decken und trägt dazu bei, die Unterbringungssituation zu entspannen.

Hinsichtlich der abweichenden Bauweise mit einer Gebäudelänge bis zu 70 m und der Dachneigung gilt für diese Mischgebietsfläche das gleiche wie zu den sonstigen Sondergebieten.

Abbildung 4: Anpassung von Baugrenzen und Festsetzung von Nebenanlagen im Osten des Plangebietes (1:2.000)



Die Änderung der Baugrenzen hat hinsichtlich der maximal versiegelbaren Fläche keine Auswirkungen, da die GRZ beibehalten wird. Die Festsetzung von Nebenanlagen innerhalb der privaten Grünfläche hat negative Auswirkungen, die zusammengefasst mit den anderen Änderungen in Kapitel 3.1 wiedergegen werden.

## 2.4 Anpassung von Bauflächen und Baugrenzen im Süden und Norden des Plangebietes

Im Süden des Plangebiets wurden mit dem Änderungsbereich 4 der 2. Änderung bereits die Baugrenzen angepasst. Im Zuge der weiteren Vermarktung hat sich herausgestellt, dass die Grundstücke immer noch nur suboptimal nutzbar sind. Daher werden die Baugrenzen hier erweitert. Diese ragen nun auch in den vorher als private Grünfläche festgesetzten Bereich hinein. Die seinerzeitige Intention der Festsetzung als private Grünfläche war vorrangig der Topografie geschuldet, bei Erstellung des Bebauungsplans wurde noch davon ausgegangen, dass diese Flächen ohnehin nicht bebaubar seien. Nach vollzogener Erschließung stellt sich die örtliche Situation anders dar. Die als private Grünfläche festgesetzte Fläche ist baulich nutzbar und soll daher auch als solche festgesetzt werden.

Die Vergrößerung der Baufläche zu Lasten der privaten Grünfläche hat Auswirkungen auf die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und wird in Kapitel 3.1 behandelt.

Abbildung 5: Anpassung von Baufläche und Baugrenze im Süden des Plangebietes (1:1.000)

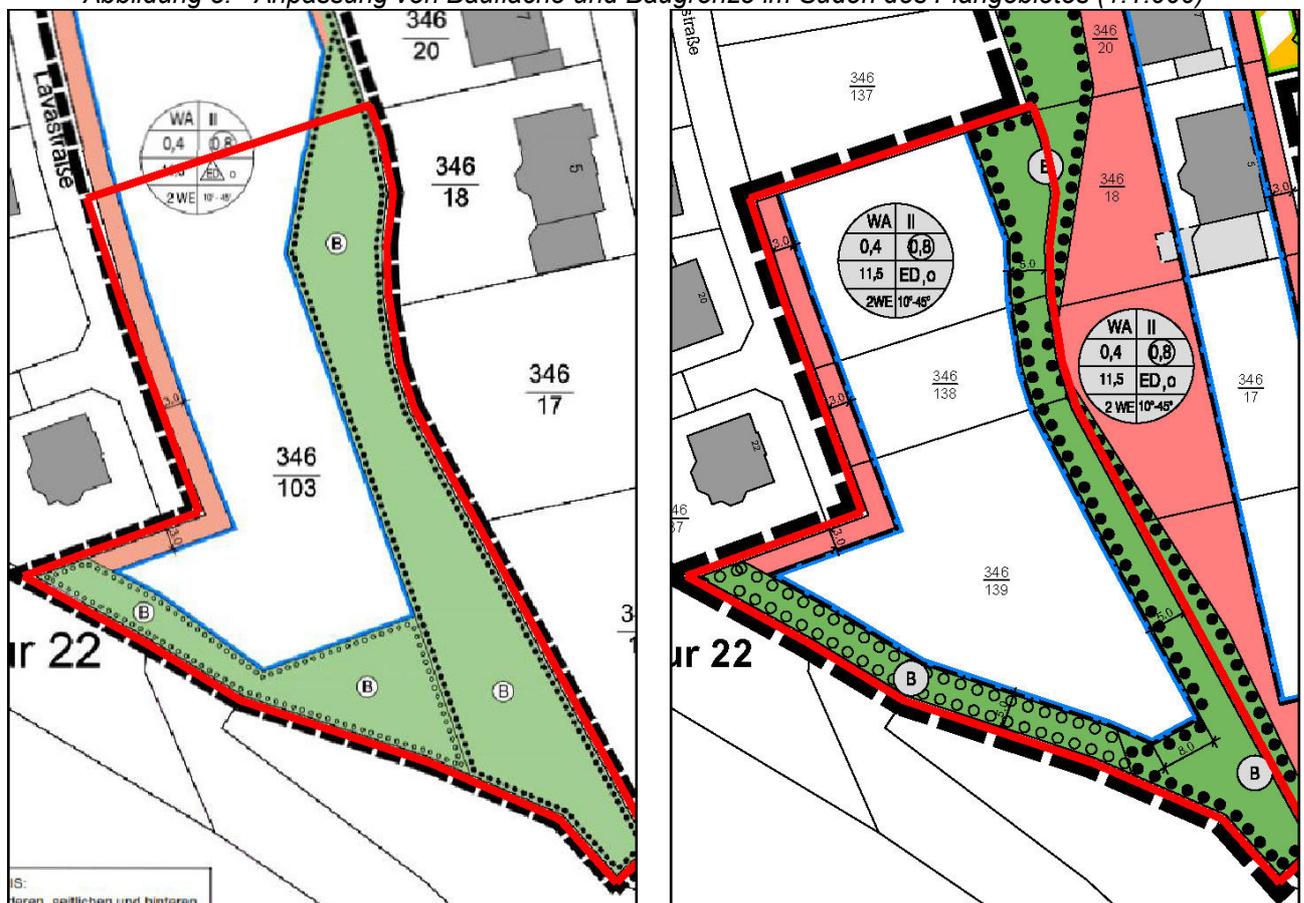
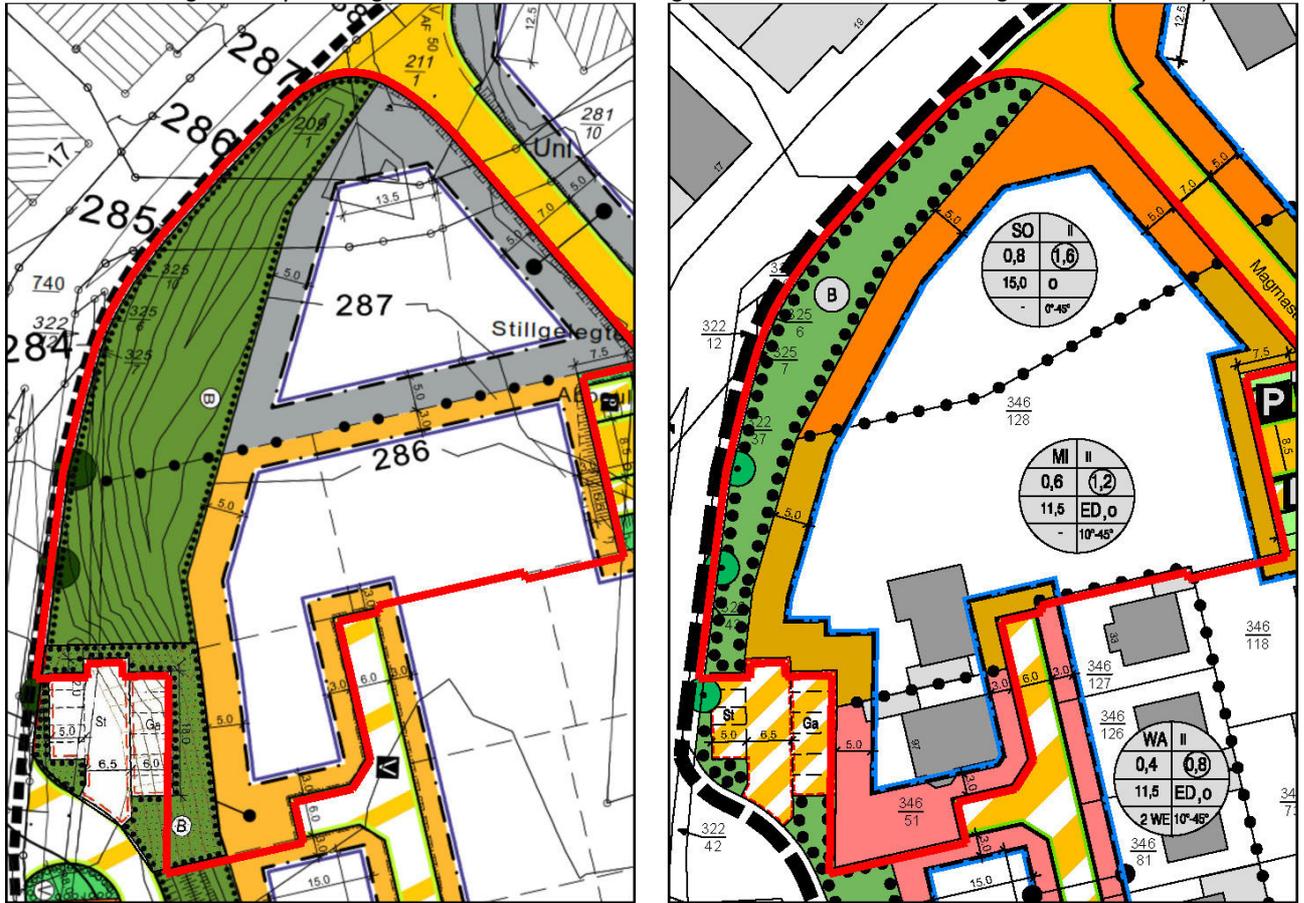


Abbildung 6: Anpassung von Baufläche und Baugrenze im Norden des Plangebietes (1:1.000)

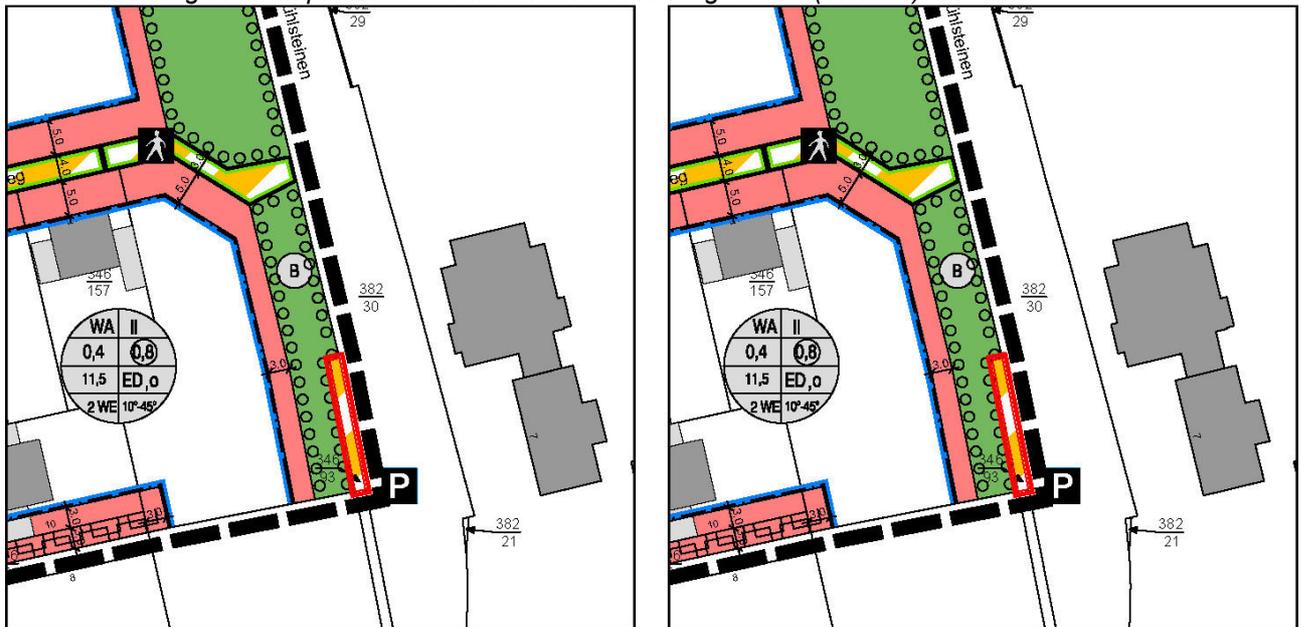


## 2.5 Weitere Planänderungen

Im Zuge der 3. Änderungen werden auch kleinere Korrekturen an der Planung vorgenommen. Im Einzelnen sind dies:

- Ausweisung eines Parkplatzstreifens am östlichen Rand des Plangebietes entsprechend der tatsächlichen Nutzung für Besucher des Vulkanparks. Der Eigentumsübergang an die Stadt Mayen ist vollzogen.

Abbildung 7: Parkplatz am östlichen Rand des Plangebietes (1:1.000)



Die Festsetzung des Parkplatzes hat Auswirkungen auf die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und wird in Kapitel 3.1 behandelt.

- Entfall eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zwischen den Grundstücken „Am Vulkanpark 19 und 21“. Das Recht wird aufgrund anderer innerer Grundstücksaufteilung nicht mehr benötigt.

Abbildung 8: Entfall eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes (1:1.000)



Der Entfall des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes hat keine Auswirkungen auf die maximal versiegelbare Fläche.

## **2.6 Änderungen der textlichen Festsetzungen**

Die textlichen Festsetzungen werden nur im Zuge der Planänderung Gewerbegebiet zu Sonstiges Sondergebiet, Zulässigkeit der Nebenanlage innerhalb der östlichen privaten Grünfläche, Bauweise und Dachneigung geändert. Diese Änderungen ergeben sich inhaltlich aus den besonderen geplanten Nutzungen und sind daher erforderlich.

Weiterhin wurde der Hinweis zum Denkmalschutzgesetz (Archäologie) aktualisiert.

**Die übrigen textlichen Festsetzungen bleiben unverändert.**

### 3 Belange des Naturschutzes

Die 3. Änderung des Bebauungsplans der Stadt Mayen „Am Vulkanpark“ 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 und 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 Natur und Umwelt

Die 3. Änderung umfasst einen Großteil des Plangebietes. Mit der Änderung der Art der Nutzung wurden auch die Ausnutzungsmaße reduziert. Die versiegelbare Fläche wird damit deutlich reduziert:

Tabelle 2: Gegenüberstellung versiegelbare Fläche

Art der baulichen Nutzung	GRZ	bauplanungsrechtlicher Bestand		3. Änderung	
		Flächengröße in qm	versiegelbare Fläche in qm	Flächengröße in qm	versiegelbare Fläche in qm
eingeschränktes Gewerbegebiet	0,8	11.445	9.156		0
sonstiges Sondergebiet	0,8	0	0	6.468	5.174
Mischgebiet	0,6	31.148	18.689	12.948	7.769
allgemeines Wohngebiet	0,4	1.977	791	27.311	10.925
Fläche für Versorgung	1	22	22	0	0
private Grünfläche	0	<b>12.720</b>	0	<b>10.519</b>	0
Stellplätze und Nebenanlagen	1	325	325	414	414
Summe		57.637	<b>28.983</b>	57.662	<b>24.283</b>
<b>Differenz max. versiegelbare Fläche</b>			<b>4.701</b>		
<b>Verlust private Grünfläche</b>			<b>- 2.201</b>		

Die Straßenverkehrsflächen und das Verkehrsgrün bleiben unverändert, so dass diese in obiger Gegenüberstellung unberücksichtigt bleiben können.

Geringfügige Flächendifferenzen entstehen durch die Änderung der Katastergrundlage von Gaus-Krüger auf UTM. Die Differenz von 24 qm beträgt bei der Gesamtgrößenordnung nur 0,04 %.

Insgesamt verringert sich der die zulässige Versiegelung um **4.701 qm**. Dem steht mit der Erweiterung der Bauflächen, dem Zulassen der Nebenanlagen und der Übernahme des Parkplatzes in der östlichen privaten Grünfläche ein **Verlust von 2.201 qm** gegenüber. In der Gesamtheit wirkt sich die 3. Änderung positiv auf Natur- und Landschaft aus.

### **3.2 Schutzgebietsausweisungen und artenschutzrechtliche Belange**

Das gesamte ursprüngliche Plangebiet liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten.

§ 44 BNatSchG verbietet wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen sowie ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen, zu zerstören oder erheblich zu stören, wenn der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art dadurch verschlechtert wird.

In Bezug auf die derzeitige Nutzung sind zu 2006/2007 keine Veränderungen hinsichtlich des Lebensraums eingetreten. Das Gebiet wurde erschlossen und auch die Topografie verändert, die betroffenen Flächen liegen derzeit, wie auch zuvor, brach oder sind mittlerweile bebaut. Es liegen keine Hinweise auf die Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange vor. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nicht als Lebensraum für besonders geschützte Arten anzusehen. Es liegen keine Tatbestände vor, die unter die Verbote des Bundesnaturschutzgesetzes oder von EU-Richtlinien fallen, wodurch die 3. Änderung des Bebauungsplans mit artenschutzrechtlichen Belangen vereinbar ist.

### **3.3 Wasserhaushalt und Boden**

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans wird gegenüber 2007 eine geringere Flächenversiegelung zugelassen. Bei der Erstellung des ursprünglichen Bebauungsplans ergab sich durch die Wiedernutzung des ehemaligen Industrieareals schon eine positive Bilanz (Überschuss) für den Wasserhaushalt und den Boden. Diese Bilanz verbessert sich nun nochmal grundlegend.

### **3.4 Klima und Luft**

Die geringere Möglichkeit der Versiegelung wird sich positiv auf das Schutzgut Klima und Luft auswirken.

### **3.5 Landschaftsbild und Kulturgüter**

Insgesamt wird durch die Reduzierung der GRZ die Bebauung mit mehr privaten Freiflächen aufgelockert. Die im Norden zulässigen größeren Baulichkeiten sind nur noch auf den Flächen des Sonstigen Sondergebietes möglich. Die Anzahl der Wohneinheiten ist auf wesentlich mehr Flächen mit maximal 2 pro Wohngebäude festgesetzt.

Die Änderung wirkt sich folglich gänzlich positiv auf das Landschaftsbild aus.

Die Zulässigkeit der Nebenanlagen innerhalb der privaten Grünfläche ist nur von dem Grundstück selbst aus erkennbar und zusätzlich durch die extensive Dachbegrünung kaschiert.

Sonstige Kulturgüter sind in der Nähe nicht vorhanden. Der Anblick von Wohngebäuden wird auch für die Besucher des Vulkanparks angenehmer sein, als in ein Mischgebiet bzw. Gewerbegebiet.

### **3.6 Fazit und Abwägung**

Insgesamt betrachtet führt die Änderung zu einer geringeren Versiegelung mit entsprechenden Eingriffen in das Schutzgut Boden und einem höheren Freiflächenanteil, der der Flora und Fauna dienlich ist.

## 4 Auswirkungen der Planung

### 4.1 Flächenbilanz

Tabelle 3: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	m <sup>2</sup>
Geltungsbereich	61.821
Bauflächen	46.728
davon:	
<i>Allgemeine Wohngebiete</i>	27.312
<i>Mischgebiete</i>	12.948
<i>Sonstige Sondergebiete</i>	6.468
Verkehrsflächen	4.388
davon:	
<i>Straßenverkehrsfläche</i>	871
<i>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung</i>	3.517
Grünflächen	10.705
davon:	
<i>öffentliche Grünflächen / Verkehrsgrün</i>	186
<i>private Grünflächen</i>	10519

### 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.

ausgefertigt:

Mayen,

(Wolfgang Treis)  
Oberbürgermeister

Das Gutachten Nr. 5076, Wittlich 24.05.2016, schalltechnische Untersuchungen des Ingenieurbüros für Schallschutz, Schallschutz.biz incl. ergänzende Stellungnahme zum Gutachten Nr. 5076, Wittlich 24.05.2016 ist Bestandteil der Begründung.