

**Würdigungen zu den im Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und  
§ 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum  
Bebauungsplan „Am Vulkanpark – 3. Änderung“  
der Stadt Mayen**

**Inhaltsverzeichnis**

1	Träger öffentlicher Belange bzw. Nachbargemeinden, die vorgetragen haben, ..... dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen .....	2
2	Stellungnahmen, die der Kenntnisnahme bedürfen .....	3
2.1	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle ..... Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 23.05.2017 .....	3
2.2	Generaldirektion Kulturelles Erbe, Landesdenkmalpflege, ..... Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege vom 14.07.2017 .....	4
2.3	Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Brandschutz vom 11.05.2017 .....	4
3	Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, ..... Außenstelle Koblenz vom 01.06.2017 .....	5
4	Deutsche Bahn AG – DB Immobilien – Region Mitte vom 08.06.2017 .....	6
5	Landesamt für Geologie und Bergbau vom 09.06.2017 .....	9
5.1	Bergbau / Altbergbau und Boden / Baugrund – allgemein .....	9
5.2	Mineralische Rohstoffe .....	11
5.3	Radonprognose .....	11
6	Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Untere Landesplanung vom 31.05.2017 .....	12
7	Handelsverband Mittelrhein-Rhein Hessen-Pfalz vom 06.06.2017 .....	13
8	Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit .....	14
8.1	Anregung von Anwohnern der Straße am Vulkanpark vom 17.05.2017 .....	14
8.2	Anregung von Anwohnern der Straße am Vulkanpark vom 17.05.2017 .....	15
8.3	Anregung von Anwohnern der Straße am Vulkanpark vom 18.05.2017 .....	15
8.4	Anregung von Anwohnern der Straße am Vulkanpark vom 19.05.2017 .....	17
8.5	Anregung von Anwohnern der Straße am Vulkanpark vom 23.05.2017 .....	18
8.6	Anregung von Anwohnern einer Nebenstraße der Straße Am Vulkanpark, ..... Eingang Stadtverwaltung 26.05.2017 .....	20
8.7	Anregung von Anwohnern der Straße am Vulkanpark vom 30.05.2017 .....	21
8.8	Anregung von Anwohnern der Straße am Vulkanpark vom 01.06.2017 .....	22

## **1 Träger öffentlicher Belange bzw. Nachbargemeinden, die vorgetragen haben, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen**

- Stadtverwaltung Mayen, Fachbereich 1, Marktamt vom 15.05.2017
- Stadtverwaltung Mayen, Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung vom 15.05.2017
- PLEdoc GmbH vom 16.05.2017
- Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Naturschutz und Wasserwirtschaft vom 29.05.2017
- Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Untere Denkmalschutzbehörde vom 30.05.2017
- Stadtwerke Mayen GmbH vom 01.06.2017
- Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel vom 01.06.2017
- Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Bauaufsicht - Bauleitplanung vom 02.06.2017
- Energienetze Mittelrhein GmbH & Co.KG vom 06.06.2017
- IHK Koblenz vom 09.06.2017
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 06.06.2017
- Deutsche Telekom Technik GmbH vom 12.06.2017
- Landesbetrieb Mobilität, Cochem vom 13.06.2017

## **2 Stellungnahmen, die der Kenntnisname bedürfen**

### **2.1 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 23.05.2017**

zur oben genannten Maßnahme nehmen wir wie folgt Stellung:

#### **1. Oberflächenwasserbewirtschaftung**

Durch die Änderungen der überbaubaren Flächen verringert sich die versiegelte Fläche um ca. 2.200 m<sup>2</sup>. Diese Verringerung ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht zu begrüßen.

#### **2. Allgemeine Wasserwirtschaft**

Durch die vorgesehene Maßnahme sind keine Oberflächengewässer betroffen.

#### **3. Grundwasserschutz**

Durch die vorgesehene Maßnahme sind keine Wasserschutzgebiete oder Wasserfassungen betroffen.

#### **4. Abfallwirtschaft, Bodenschutz**

Im Plangebiet liegt die kartierte Altablagerung 137-00068-0233, Fa. Adorf (1). Diese wurde in 2006 umfassend untersucht und auf der Basis dieser Untersuchung als nicht altlastverdächtig eingestuft. Die Fläche der Altablagerung ist überbaut. Bezüglich der Altablagerung besteht kein Handlungsbedarf.

#### **5. Abschließende Beurteilung**

Unter Beachtung der vorgenannten Aussagen bestehen gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes aus wasserwirtschaftlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

#### **Würdigung:**

Kenntnisnahme

## 2.2 Generaldirektion Kulturelles Erbe, Landesdenkmalpflege, Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege vom 14.07.2017

soweit aus den vorgelegten Unterlagen erkennbar, sind denkmalpflegerische Belange insofern betroffen, als sich die Denkmalzone „Grubenfeld Mayen“, Layerhof, in unmittelbarer Nähe vom Planungsgebiet befindet.

Denkmalzonen (§ 5 DSchG) genießen Umgebungsschutz lt. § 4 Abs. 1 DSchG, der sich u.a. auf angrenzende Bebauungen, Sichtachsen und städtebauliche Zusammenhänge beziehen kann.

Diese Stellungnahme betrifft nur die Belange der Direktion Landesdenkmalpflege. Eine Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie ist gesondert einzuholen.

### Würdigung:

Der Hinweis auf die Denkmalzone wird zur Kenntnis genommen. Durch die Änderungen werden keine Änderungen der Gebäudehöhen oder von Festsetzungen vorgenommen, die sich gegenüber der Originalplanung auf die angrenzenden Bebauungen, Sichtachsen oder sonstige städtebauliche Zusammenhänge mit der Denkmalzone auswirken. Es ist kein Beschluss erforderlich.

## 2.3 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Brandschutz vom 11.05.2017

1. 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 mindestens 800 l/min. für den Bereich WA/MI und von mindestens 1600 l/min. für den Bereich GE über einen Zeitraum von 2 Stunden angesehen.

Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge können folgende Einrichtungen genutzt werden:

- An das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten gem. DIN 3221 bzw. DIN 3222,
  - Löschwasserteiche gem. DIN 14210,
  - Löschwasserbrunnen gem. DIN 14220 (mind. Kennzahl 800),
  - große unterirdische Löschwasserbehälter gem. DIN 14230, oder
  - offene Gewässer mit Löschwasser-Entnahmestellen gem. DIN 14210.
2. Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten ist nach dem Arbeitsblatt W 400-1 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen.  
Als ausreichend wird in der Regel ein Abstand von 150 m angesehen.

### Würdigung:

Die Art der Nutzung, welche eine höhere Löschwassermenge im Grundschutz benötigt als Allgemeine Wohngebiete, wie z.B. das Gewerbegebiet wurde gegenüber der ursprünglichen Planung sogar verkleinert. Die erforderliche Löschwasserversorgung kann durch den Wasserversorgungsträger bereitgestellt werden kann. Zusätzlich darüber hinausgehende Löschwassermengen müssen durch den jeweiligen Bauherrn (insbesondere im Gewerbegebiet) bauseits bereitgestellt werden (z.B. Löschwassertank und Löschwasserteich).

Die Stellungnahme bedarf lediglich der Kenntnisnahme. Es ist kein Beschluss erforderlich.



### 3 Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz vom 01.06.2017

zu oben genanntem Vorhaben nehmen wir wie folgt Stellung:

Betreff	Stellungnahme	Siehe Erklärung
Erdarbeiten	Archäologische Verdachtsfläche	D1, V

#### Erklärungen

##### D (Detailerläuterungen)

- 1 Die Textfestsetzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes, auf die in der Textfestsetzung der 3. Änderung lediglich verwiesen wird, berücksichtigt unsere Belange nur teilweise.  
Wir bitten um eine redaktionelle Änderung mit Hilfe unten eingefügten Textbausteins.

##### V (Archäologische Verdachtsfläche)

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz in diesem Bereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stuft die Direktion Landesarchäologie den Planungsbereich aus geographischen und topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können hier bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§19 Abs. 1 DSchG RLP). Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen (§21 Abs. 2 DSchG RLP). Weiterhin sind die vor Ort Beschäftigten Firmen über den archäologischen Sachverhalt zu informieren.

Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) verwiesen. Die Baubeginnsanzeige ist an [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder 0261 – 6675 3000 zu richten.

Es wird darauf hingewiesen, dass unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, ordnungswidrig sind und mit einer Geldbuße von bis zu einhundertfünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden können (§33, Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP).

#### Würdigung:

Der Hinweis zum Bebauungsplan wird entsprechend dem Textbaustein der Direktion Landesarchäologie geändert. Da es sich lediglich um die Anpassung eines Hinweises handelt und der normative Teil des Bebauungsplans nicht betroffen ist, steht diese Anpassung der Fassung des Satzungsbeschlusses nicht entgegen.

Der Hinweis zum Bebauungsplan wird entsprechend dem Textbaustein der Direktion Landesarchäologie geändert.

#### 4 Deutsche Bahn AG – DB Immobilien – Region Mitte vom 08.06.2017

die DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen, nach den uns vorliegenden Unterlagen, hiermit folgende Stellungnahme zum o. a. Bebauungsplan.

Gegen den geplanten Bebauungsplan bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG keine Bedenken.

Die Standsicherheit, Funktionsfähigkeit der Bahnanlagen und die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes sind jederzeit zu gewährleisten.

Die Sichtverhältnisse auf die Bahnanlagen und Signalanlagen dürfen durch Neubauten bzw. Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden und müssen jederzeit gewährleistet sein.

Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke bedürfen in jedem Falle der Abstimmung mit der DB Netz AG.

Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss.

Wir weisen darauf hin, dass ein Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-) Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit - eben auch die des Eisenbahnverkehrs - nicht gefährdet wird.

Die Antragsunterlagen der uns berührenden Baumaßnahmen müssen frühzeitig mit uns abgestimmt und mit detaillierten Plänen rechtzeitig vor Baubeginn zur Stellungnahme und ggf. vertraglichen Regelung vorgelegt werden.

Die gemäß der Landesbauordnung festgesetzten Abstandflächen zu dem Bahngelände müssen eingehalten werden.

Das Betreten und Verunreinigen des Bahngeländes ist gemäß der Eisenbahn Bau- und Betriebsordnung (EBO) untersagt. Darauf müssen die späteren direkten Anlieger schon im Verlauf des Antragsverfahrens von der genehmigenden Behörde nachweisbar hingewiesen werden. Zusätzlich sollten im Rahmen der Bauleitplanung, wo dies notwendig erscheint, auf den Schutz der Anlieger gerichtete Schutzmaßnahmen entlang der Bahngrenze vorgesehen werden.

Ist ein Betreten der Bahnanlagen für die Bauausführung im Bereich der Grenzbebauung notwendig, muss der Bauantragsteller bei uns rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.

Anfallendes Oberflächenwasser oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten.

Die Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben) dürfen durch Baumaterialien oder Erdaushub nicht zu Ungunsten der DB AG verändert werden.

Eventuelle Lagerungen von Baumaterial, Geräten oder ähnliches auf Bahngelände werden nicht gestattet.

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtraumprofil des Gleises fallen können. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.



Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen mit gerechnet werden. Dies ist bei der Ausführung von Erdarbeiten zu beachten. Evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen müssen umgelegt oder gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Der Bauherr muss im Interesse der öffentlichen Sicherheit - auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen - durch geeignete Maßnahmen (z.B. Einfriedung) ein Betreten der Bahnanlagen verhindern. Eisenbahngelände darf weder unterhalb noch oberhalb Terrain in Anspruch genommen werden. Die Einfriedung ist von dem Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Die Parkplätze, Zufahrt und der Fahrweg auf dem Grundstück parallel zur Bahnseite hin muss abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen der Kfz zum Bahngelände hin in jedem Falle verhindert wird. Die Schutzvorrichtung ist von dem Bauherrn oder dessen Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.

Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich (Definition siehe GUV VD33, Anlage 2) der Gleise, einschließlich des Luftraumes nicht berührt wird. Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen können. Beim Einsatz von Baukränen, ist eine Kraneinweisung erforderlich.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen usw.). Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist.

Aufgrund der Nähe zur Eisenbahn werden seitens der DB Netz AG keine besonderen Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen.

Wir weisen darauf hin, dass eine Abgabe einer Leitungsstellungnahme von der DB Kommunikation GmbH (DB KT) noch aussteht und ihnen in Kürze nachgesandt wird.

### **Würdigung:**

Die Bahnlinie verläuft südlich des Plangebietes. Das Baufenster des Flurstücks 346/103, Flur 22, Gemarkung Mayen wird durch die Änderung in Richtung Bahn erweitert (siehe Abb. 5 auf Seiten 10 der Begründung). Die Abstandsflächen zur Bahn werden weiterhin eingehalten und der private Grünstreifen bleibt in seiner Breite erhalten. Die Sicherheitsvorkehrungen sind im Planvollzug, d.h. auf der Ebene der Baugenehmigung und der privaten baulichen Maßnahme zu beachten. Der Bebauungsplan enthält bereits einen Hinweis zu den DB-Bahnanlagen, der unverändert gültig bleibt. Eine Leitungsstellungnahme der DB Kommunikation GmbH ging bis zum 11.08.2017 nicht ein.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Da der Bebauungsplan bereits einen Hinweis zu DB-Bahnanlagen enthält, kann die Planung unverändert bleiben.



## 5 Landesamt für Geologie und Bergbau vom 09.06.2017

aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

### 5.1 Bergbau / Altbergbau und Boden / Baugrund – allgemein

#### Bergbau / Altbergbau

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Vulkanpark" kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt. Im Umkreis von circa 200 m bis 800 m befinden sich mehrere unter Bergaufsicht stehende Basaltlavabetriebe (Tagebaue).

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der "Mayener Mühlsteingruben", in denen ehemals umfangreich Basaltlava in tagesnahen Bereichen abgebaut wurde.

Aus den vorhandenen Unterlagen geht hervor, dass im gesamten Geltungsbereich Halden der ehemaligen "Mühlstein-Gruben" dokumentiert sind. Nach den Unterlagen befinden sich die Abbaubereiche in Abständen ab 20 m - 100 m nordöstlich, östlich bis südöstlich des in Rede stehenden Gebietes. Hier sind mehrere Tagesöffnungen bzw. Grubenbaue dokumentiert.

Das Vorhandensein von tages- und oberflächennahem Altbergbau lässt sich für den in Rede stehenden Bereich von hier somit nicht ausschließen, zudem für den Bereich Mayen auch bereits umfangreicher nicht dokumentierter Bergbau festgestellt wurde.

#### Allgemeine Hinweise:

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Angaben zur Lage unter Berücksichtigung der Genauigkeit von historischen Unterlagen zu bewerten sind (+/- 25 m).

Die Gewinnung von Rohstoffen in tages- bzw. oberflächennahen Bereichen (von 0 - 30 m bzw. von 30 - 50 m) kann sich zeitlich uneingeschränkt jederzeit auf die Tagesoberfläche auswirken (z.B. Setzungen, Senkungen oder Tagesbrüche). Negative Auswirkungen des ehemaligen Bergbaus (Bodensetzungen und Sackungen) sind demzufolge nicht mit letzter Sicherheit auszuschließen.

Wir weisen ausdrücklich auf die bekannte bergbauliche Situation in der Gemarkung Mayen hin.

Bitte beachten Sie, dass unsere Unterlagen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen.

Aufgrund der oben genannten Hinweise empfehlen wir für geplante Bauvorhaben im Geltungsbereich dringend die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu objektbezogenen Baugrunduntersuchungen.

Die Aufzeichnungen und Grubenrisse können nach vorheriger Terminvereinbarung hier im Landesamt für Geologie und Bergbau eingesehen werden. Wir möchten darauf hinweisen, dass dies gebührenpflichtig ist.

### **Boden und Baugrund – allgemein**

Im Abschnitt 6 der textlichen Festsetzungen wird die Notwendigkeit individueller, das heißt objektbezogener, Baugrunduntersuchungen festgestellt.

Dies ist aus ingenieurgeologischer Sicht dringend zu bestätigen. Aufgrund verschiedener Vornutzungen und topographischer Eingriffe sowie der damit verbundenen ungleichmäßigen Auffüllungen mit zum Teil nur locker gelagerten und zum Teil sehr grobstückiger Materialien ist mit besonderen Aufwendungen für die Gründung neuer Gebäude und Anlagen zu rechnen. Weiter kann ohne geeignete Untersuchungen auch das Vorkommen bergbaulich bedingter Hohlräume nicht völlig ausgeschlossen werden. Für alle Eingriffe in den Baugrund sind die einschlägigen DIN-Vorschriften, wie z.B. DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124, zu beachten.

Auch unter Hinweis auf das Lagerstättengesetz des Bundes bitten wir um Zusendung sämtlicher geotechnischer Berichte einschließlich der Schichtenverzeichnisse von Bohrungen.

### **Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die bergbauliche Situation in Mayen und die Vornutzung der Fläche ist hinlänglich bekannt. Bodenuntersuchungen wurden bereits in Zuge der Erstaufstellung des Bebauungsplans vorgenommen, ein entsprechender Hinweis befindet sich im Bebauungsplan.

Die Hinweise des Landesamtes für Geologie haben keinen Einfluss auf die Bauleitplanung, sie waren bereits bekannt. Der Bebauungsplan kann unverändert bleiben.

## 5.2 Mineralische Rohstoffe

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

### Würdigung:

Kenntnisnahme

## 5.3 Radonprognose

In dem Plangebiet liegen dem LGB zurzeit keine Daten vor, die eine Einschätzung des Radonpotenzials ermöglichen.

### Würdigung:

Kenntnisnahme



## 6 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Untere Landesplanung vom 31.05.2017

mit der vorliegenden Planung soll die Staffelung der Nutzungen aufgrund der veränderten Emissionssituation durch den Wegfall schallrelevanter Emittenten in den umliegenden Gewerbegebieten angepasst werden. Darüber hinaus besteht Änderungsbedarf hinsichtlich der Anpassung von überbaubaren Fläche, sowie Ansiedlungsinteressen einer Altenpflegeeinrichtung und einer Schule.

Nach dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mayen sind die Flächen als „gewerbliche Bauflächen“ (G) und „gemischte Bauflächen“ (M) dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll aufgrund des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Im geltenden RROP Mittelrhein-Westerwald 2006 ist der Bereich als „Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe“, im Entwurf des RROP 2016 als „Siedlungsfläche Wohnen“ gekennzeichnet.

Gemäß Ziel 31 des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV) hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Darstellung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ist durch die vorbereitende Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken.

Entsprechend der Begründung/Erläuterung zu Z 31 bleiben Bebauungspläne als örtliche und verbindliche Bauleitpläne von Z 31 unberührt. An eine vorrangige Innenentwicklung sollen diese lediglich durch das BauGB gebunden werden, in welches mit dem Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) der Vorrang der Innenentwicklung eingeführt wurde (s. § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB). Damit kommt der Begrenzung der Flächenneuinanspruchnahme jetzt auch ein besonderer Stellenwert im Baugesetzbuch zu.

Da auf Bebauungspläne nach § 13a BauGB weder die Schwellenwerte nach Z 32 des LEP IV und dessen regionalplanerische Umsetzung, noch Z 31 des LEP IV Anwendung finden, ergibt sich dahingehend kein Anpassungsbedarf eines solchen Bebauungsplans nach § 1 Abs. 4 BauGB. Auch stehen der 3. Änderung des Bebauungsplanes keine sonstigen regionalplanerischen Festlegungen entgegen oder wären zu berücksichtigen. Daher bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende 3. Änderung der Bebauungsplanung unter Anwendung des § 13a BauGB.

### Würdigung:

Die 3. Änderung des Bebauungsplans ermöglicht mehr wohnbauliche Nutzung innerhalb des Plangebiets. Der Außenbereich bleibt dabei unangetastet. Daher entspricht die 3. Änderung voll und ganz dem Ziel 31 des LEP IV „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.

## 7 Handelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz vom 06.06.2017

grundsätzlich bestehen gegen die Neuregelung des "Sonstigen Sondergebietes" keine Bedenken, soweit die Zweckbestimmung beachtet wird. Allerdings sollte der Einzelhandel wesentlich weniger als 10 % der betrieblichen Geschossfläche sowie wesentlich weniger als 400 qm Verkaufsfläche betragen. Hier besteht die Gefahr einer Agglomeration der Verkaufsflächen.

Sollte in einem späteren Verfahren "großflächiger Einzelhandel" geplant sein oder werden, bestehen seitens des Verbandes Bedenken. Es hat dann eine Neubewertung zu erfolgen.

### Würdigung:

Hinsichtlich der Regelungen zum Einzelhandel wurde dieser Teil der Festsetzung, aus der bis dahin gültigen Festsetzung, innerhalb des Gewerbegebietes unverändert übernommen. Daher ändert die vorliegende Planung die Situation hinsichtlich Einzelhandelsnutzung nicht. Zudem ist die Einzelhandelsnutzung an einen im Plangebiet ansässigen Gewerbebetrieb gekoppelt und darf nur einen untergeordneten Bestandteil bilden. Eigenständige Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Die Gefahr einer Agglomerationsbildung besteht daher nicht. Einer weiteren Flächenbeschränkung bedarf es nicht.

Großflächiger Einzelhandel ist nicht zulässig.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Einzelhandelsnutzung nur im Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb, besteht nicht die Gefahr der Bildung einer Agglomeration. Die Planung kann unverändert bleiben.

## 8 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 26.04.2017 bis 10.05.2017 mittels einer Offenlage bei der Stadtverwaltung nach vorheriger Bekanntmachung am 18.04.2017 statt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 11.05.2017 bis 12.06.2017 mittels einer Offenlage bei der Stadtverwaltung nach vorheriger Bekanntmachung am 02.05.2017 statt. Hier gingen 8 Anregungen ein, die im Wesentlichen inhaltsgleich sind.

Es folgt die Wiedergabe der Stellungnahmen in chronologischer Reihenfolge. Im Anschluss werden die Inhalte gewürdigt, so dass die Beschlüsse dann zu jeder Stellungnahme separat gefasst werden können.

### 8.1 Anregung von Anwohnern der Straße am Vulkanpark vom 17.05.2017

gegen die am 5. April 2017 bekanntgegebene 3. Bebauungsplanänderung „Am Vulkanpark“ möchte ich Einwand gegen die unter Punkt 2.3. der Änderungsbegründung geplanten Änderung erheben.

Es ist geplant, südlich des neu geplanten sonstigen Sondergebietes ein Alten- und Pflegeheim in Kombination mit betreutem Wohnen mit über 100 Plätzen zu errichten. Zur Durchführung dieses Vorhabens ist gemäß Bebauungsplanänderung eine teilweise Nutzungsänderung von Gewerbegebiet in Mischgebiet erforderlich. Aufgrund der Lage der betroffenen Grundstücke ist davon auszugehen, dass die Zufahrt zu dieser Einrichtung in Teilen über die Straße „Am Vulkanpark“ erfolgen wird.

Die Straße „Am Vulkanpark“ ist eine Sackgasse. Beim Bau der Straße Am Vulkanpark wurde auf die Errichtung eines Gehweges verzichtet. Fußgänger, Fahrradfahrer und anwohnende Kinder teilen sich die Straße mit dem Fahrzeugverkehr. Der Aufbau der Straße ist somit NICHT für ein größeres Verkehrsaufkommen geeignet.

Abgesehen von der zu erwartenden weiteren Zunahme des Verkehrsvolumen durch die fortschreitende Bebauung des Wohngebietes ist mit der Errichtung eines Alten- und Pflegeheims in der geplanten Dimension mit einer erheblichen zusätzlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch Bewohner, Pflegepersonal und Besucher zu rechnen. Durch den zu erwartenden Schichtbetrieb des Pflegepersonals wird die Verkehrsbelastung auch abends und am Wochenende zunehmen. Auch andere zulässige Gewerbebauten, wie zum Beispiel Bürogebäude erhöhen das Verkehrsvolumen. Dies lässt sich bereits heute an dem Bürokomplex Am Vulkanpark 2 beobachten.

Nach meiner Auffassung muss zum Schutz der Anwohner sämtlicher Verkehr für dieses Mischgebiet und dortige sämtlich geplante Objekte über den „Kottenheimer Weg“ erfolgen. Dies wäre zum Beispiel zu erreichen durch eine Verlegung des Endes der Sackgasse Richtung Süden oder Anlage einer weiteren Zufahrt im Norden.

Ich erhebe Einwand gegen die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes, insbesondere der Umwidmung des Gebietes südlich des neu geplanten sonstigen Sondergebietes bis zum Flurstück 346/153 in ein Mischgebiet.



## 8.2 Anregung von Anwohnern der Straße am Vulkanpark vom 17.05.2017

gegen die am 5. April 2017 bekanntgegebene 3. Bebauungsplanänderung „Am Vulkanpark“ möchte ich Einwand gegen die unter Punkt 2.3. der Änderungsbegründung geplanten Änderung erheben.

Es ist geplant, südlich des neu geplanten sonstigen Sondergebietes ein Alten- und Pflegeheim in Kombination mit betreutem Wohnen mit über 100 Plätzen zu errichten. Zur Durchführung dieses Vorhabens ist gemäß Bebauungsplanänderung eine teilweise Nutzungsänderung von Gewerbegebiet in Mischgebiet erforderlich. Aufgrund der Lage der betroffenen Grundstücke ist davon auszugehen, dass die Zufahrt zu dieser Einrichtung in Teilen über die Straße „Am Vulkanpark“ erfolgen wird.

Die Straße „Am Vulkanpark“ ist eine Sackgasse. Beim Bau der Straße Am Vulkanpark wurde auf die Errichtung eines Gehweges verzichtet. Fußgänger, Fahrradfahrer und anwohnende Kinder teilen sich die Straße mit dem Fahrzeugverkehr. Der Aufbau der Straße ist somit NICHT für ein größeres Verkehrsaufkommen geeignet.

Abgesehen von der zu erwartenden weiteren Zunahme des Verkehrsvolumen durch die fortschreitende Bebauung des Wohngebietes ist mit der Errichtung eines Alten- und Pflegeheims in der geplanten Dimension mit einer erheblichen zusätzlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch Bewohner, Pflegepersonal und Besucher zu rechnen. Durch den zu erwartenden Schichtbetrieb des Pflegepersonals wird die Verkehrsbelastung auch abends und am Wochenende zunehmen. Auch andere zulässige Gewerbebauten, wie zum Beispiel Bürogebäude erhöhen das Verkehrsvolumen. Dies lässt sich bereits heute an dem Bürokomplex Am Vulkanpark 2 beobachten.

Nach meiner Auffassung muss zum Schutz der Anwohner sämtlicher Verkehr für dieses Mischgebiet und dortige sämtlich geplante Objekte über den „Kottenheimer Weg“ erfolgen. Dies wäre zum Beispiel zu erreichen durch eine Verlegung des Endes der Sackgasse Richtung Süden oder Anlage einer weiteren Zufahrt im Norden.

Ich erhebe Einwand gegen die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes, insbesondere der Umwidmung des Gebietes südlich des neu geplanten sonstigen Sondergebietes bis zum Flurstück 346/153 in ein Mischgebiet.

## 8.3 Anregung von Anwohnern der Straße am Vulkanpark vom 18.05.2017

gegen die am 5. April 2017 bekanntgegebene 3. Bebauungsplanänderung Am Vulkanpark möchten wir Einwand gegen die unter Punkt 2.3 der Änderungs begründung geplante Änderung vorbringen.

**Begründung:**

Es ist geplant, südlich des neu geplanten sonstigen Sondergebietes ein Altenpflegeheim in Kombination mit betreutem Wohnen mit über 100 Plätzen zu errichten. Zur Durchführung dieses Vorhabens ist gemäß Bebauungsplanänderung eine teilweise Nutzungsänderung von Gewerbegebiet in Mischgebiet erforderlich. Aufgrund der Lage der betroffenen Grundstücke gehen wir als Anwohner davon aus, dass die Zufahrt zu dieser Einrichtung in Teilen über die Straße Am Vulkanpark erfolgen wird.

Die Straße Am Vulkanpark ist eine Sackgasse. Sämtlicher Anfahrtsverkehr erfolgt über die Straße An den Mühlsteinen. Beim Bau der Straße Am Vulkanpark wurde auf die Errichtung eines Gehweges / Bürgersteigs verzichtet. Fußgänger, Fahrradfahrer und anwohnende Kinder teilen sich die Straße mit dem Fahrzeugverkehr.

Das Baugebiet ist gemäß Punkt 1.1 der Änderungs begründung derzeit zu ca. einem Drittel bebaut. Für die Anwohner des vorderen Teils der Straße bedeutet dies bereits heute eine Verkehrsbelastung von über 100 Fahrzeugen am Tag, insbesondere zu den berufsüblichen Stoßzeiten. In der Straße herrscht eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h; Geschwindigkeitskontrollen erfolgten nach unserer Kenntnis in den letzten fünf Jahren keine.

Abgesehen von der zu erwartenden weiteren Zunahme des Verkehrsvolumens durch die fortschreitende Bebauung des Wohngebietes ist mit der Errichtung eines Altenpflegeheims in der geplanten Dimension mit einer erheblichen zusätzlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch Bewohner, Pflegepersonal und Besucher zu rechnen. Durch den zu erwartenden Schichtbetrieb des Pflegepersonals wird die Verkehrsbelastung auch abends und am Wochenende zunehmen. Zudem führt der Besucherverkehr auch und insbesondere an den Wochenenden zu einem zusätzlichen Verkehrsvolumen. Auch andere in einem Mischgebiet zulässige Gewerbebauten, wie z.B. Bürogebäude, führen zu einer zusätzlichen Verkehrsmehrbelastung. Dies lässt sich bereits heute an dem Gebäude Am Vulkanpark 2 beobachten. Der Aufbau der Straße ist für eine solche Nutzung nicht ausgelegt und entsprechend nicht geeignet. Neben den zusätzlichen Lärmemissionen führt das

zusätzliche Verkehrsaufkommen zu einer nicht unerheblichen Gefahr für sich (zwangsläufig) auf der Straße befindliche Anwohner / Spaziergänger (auch die zukünftigen Anwohner des Altenpflegeheims), Fahrradfahrer, Kinder und Hunde sowie einer Beeinträchtigung des Wohnkomforts für die Anwohner. Die Parkbuchten zur Beruhigung des Verkehrs mildern die Situation nur geringfügig.

Nach unserer Auffassung muss im Rahmen der Bebauungsplanänderung eine Lösung zur Entlastung des Verkehrs, z.B. durch Verlegung des Endes der Sackgasse Richtung Süden oder Anlage einer weiteren Zufahrt im Norden und der –geschwindigkeit, z.B. durch Umwidmung in eine verkehrsberuhigte Zone sowie Kontrollen durch die Polizei erarbeitet werden.

Wir möchten ausdrücklich darauf hinweisen, dass wir nicht gegen die geplante Ansiedelung eines Altenheims oder einer Schule sind. Es muss lediglich sichergestellt werden, dass die Zufahrt zu diesen Einrichtungen ausschließlich über die Straßen „Kottenheimer Weg und Magmastrasse“ erfolgt.

Deshalb erheben wir Einwand gegen die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes.



## 8.4 Anregung von Anwohnern der Straße am Vulkanpark vom 19.05.2017

gegen die am 5. April 2017 bekanntgegebene 3. Bebauungsplanänderung Am Vulkanpark möchten wir Einwand gegen die unter Punkt 2.3 der Änderungsbegründung geplante Änderung vorbringen.

### **Begründung:**

Es ist geplant, südlich des neu geplanten sonstigen Sondergebietes ein Altenpflegeheim in Kombination mit betreutem Wohnen mit über 100 Plätzen zu errichten. Zur Durchführung dieses Vorhabens ist gemäß Bebauungsplanänderung eine teilweise Nutzungsänderung von Gewerbegebiet in Mischgebiet erforderlich. Aufgrund der Lage der betroffenen Grundstücke gehen wir als Anwohner davon aus, dass die Zufahrt zu dieser Einrichtung in Teilen über die Straße Am Vulkanpark erfolgen wird.

Die Straße Am Vulkanpark ist eine Sackgasse. Sämtlicher Anfahrtsverkehr erfolgt über die Straße An den Mühlsteinen. Beim Bau der Straße Am Vulkanpark wurde auf die Errichtung eines Gehweges / Bürgersteigs verzichtet. Fußgänger, Fahrradfahrer und anwohnende Kinder teilen sich die Straße mit dem Fahrzeugverkehr.

Das Baugebiet ist gemäß Punkt 1.1 der Änderungsbegründung derzeit zu ca. einem Drittel bebaut. Für die Anwohner des vorderen Teils der Straße bedeutet dies bereits heute eine Verkehrsbelastung von über 100 Fahrzeugen am Tag, insbesondere zu den berufsüblichen Stoßzeiten. In der Straße herrscht eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h; Geschwindigkeitskontrollen erfolgten nach unserer Kenntnis in den letzten fünf Jahren keine.

Nach unserer Auffassung muss im Rahmen der Bebauungsplanänderung eine Lösung zur Entlastung des Verkehrs, z.B. durch

- Auflage im Bebauungsplan, dass das betroffene Mischgebiet ausschließlich vom Kottenheimer Weg zu erschließen ist,
- Verlegung des Endes der Sackgasse Richtung Süden oder
- Anlage einer weiteren Zufahrt im Norden

und Geschwindigkeit, z.B. durch

- Umwidmung in eine verkehrsberuhigte Zone sowie
- Kontrollen durch die Polizei erarbeitet werden.

Deshalb erheben wir Einwand gegen die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes.



## 8.5 Anregung von Anwohnern der Straße am Vulkanpark vom 23.05.2017

gegen die am 5. April 2017 bekanntgegebene 3. Bebauungsplanänderung Am Vulkanpark möchten wir Einwand gegen die unter Punkt 2.3 der Änderungsbegründung geplante Änderung vorbringen.

### Begründung:

Es ist geplant, südlich des neu geplanten sonstigen Sondergebietes ein Altenpflegeheim in Kombination mit betreutem Wohnen mit über 100 Plätzen zu errichten. Zur Durchführung dieses Vorhabens ist gemäß Bebauungsplanänderung eine teilweise Nutzungsänderung von Gewerbegebiet in Mischgebiet erforderlich. Aufgrund der Lage der betroffenen Grundstücke gehen wir als Anwohner davon aus, dass die Zufahrt zu dieser Einrichtung in Teilen über die Straße Am Vulkanpark erfolgen wird.

Die Straße Am Vulkanpark ist eine Sackgasse. Sämtlicher Anfahrtsverkehr erfolgt über die Straße An den Mühlsteinen. Beim Bau der Straße Am Vulkanpark wurde auf die Errichtung eines Gehweges / Bürgersteigs verzichtet. Fußgänger, Fahrradfahrer und anwohnende Kinder teilen sich die Straße mit dem Fahrzeugverkehr.

Das Baugebiet ist gemäß Punkt 1.1 der Änderungsbegründung derzeit zu ca. einem Drittel bebaut. Für die Anwohner des vorderen Teils der Straße bedeutet dies bereits heute eine Verkehrsbelastung von über 100 Fahrzeugen am Tag, insbesondere zu den berufsüblichen Stoßzeiten. In der Straße herrscht eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h; Geschwindigkeitskontrollen erfolgten nach unserer Kenntnis in den letzten fünf Jahren keine.

Abgesehen von der zu erwartenden weiteren Zunahme des Verkehrsvolumens durch die fortschreitende Bebauung des Wohngebietes ist mit der Errichtung eines Altenpflegeheims in der geplanten Dimension mit einer erheblichen zusätzlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch Bewohner, Pflegepersonal und Besucher zu rechnen. Durch den zu erwartenden Schichtbetrieb des Pflegepersonals wird die Verkehrsbelastung auch abends und am Wochenende zunehmen. Zudem führt der Besucherverkehr auch und insbesondere an den Wochenenden zu einem zusätzlichen Verkehrsvolumen. Auch andere in einem Mischgebiet zulässige Gewerbebauten, wie z.B. Bürogebäude, führen zu einer zusätzlichen Verkehrsmehrbelastung.

Dies lässt sich bereits heute an dem Gebäude Am Vulkanpark 2 beobachten. Der Aufbau der Straße ist für eine solche Nutzung nicht ausgelegt und entsprechend nicht geeignet. Neben den zusätzlichen Lärmemissionen führt das zusätzliche Verkehrsaufkommen zu einer nicht unerheblichen Gefahr für sich (zwangsläufig) auf der Straße befindliche Anwohner / Spaziergänger (auch die zukünftigen Anwohner des Altenpflegeheims), Fahrradfahrer, Kinder und Hunde sowie einer Beeinträchtigung des Wohnkomforts für die Anwohner. Die Parkbuchten zur Beruhigung des Verkehrs mildern die Situation nur geringfügig.

In einem Vorentwurf von 2016 war ausschließlich das Grundstück am Vulkanpark 2 Mischgebiet, dieses wurde in der endgültigen Bebauungsplanänderung bis 6 erweitert. Sollte auf dem Grundstück am Vulkanpark 4 ein ähnlich großes Gewerbe wie am Vulkanpark 2 entstehen, ist es den Bewohnern des Baugebiets nicht mehr möglich, zu Stoßzeiten das Baugebiet ohne Wartezeiten zu verlassen.

In dem Bürokomplex „Am Vulkanpark 2“ ist mit ca. 20 Fahrzeugen zu rechnen, der Steuerberater mit 9 Fahrzeugen + Parkplätze für Mandanten, das Büro der Bauingenieure mit mindestens 5 Fahrzeugen, die Wohnung mit mindestens 2 Fahrzeugen und das zu vermietende Büro mit 131 m<sup>2</sup> ist eine unbekannte Größe, wo rein theoretisch nochmals 10 Fahrzeuge nochmals täglich mehrfach ein- und ausfahren könnten.

Die Zufahrt dieses Bürogebäudes liegt unmittelbar in der Aus- und Einfahrt zum Wohngebiet, die Straße lässt keinen Gegenverkehr zu, von daher ist es unbegreiflich, dass ein derart großer Komplex im Bebauungsplan vorgesehen ist..... wohlbermerkt ist das gesamte Wohngebiet dieser Ebene ausschließlich über diese Straße befahrbar!!!



Nach unserer Auffassung muss im Rahmen der Bebauungsplanänderung eine Lösung zur Entlastung des Verkehrs, z.B. durch Verlegung des Endes der Sackgasse Richtung Süden oder Anlage einer weiteren Zufahrt im Norden und der Geschwindigkeit, z. B. durch Umwidmung in eine verkehrsberuhigte Zone sowie Kontrollen durch die Polizei erarbeitet werden. Ebenso darf im Bereich des Vulkanparks 4 kein weiteres Mischgebiet beibehalten werden. Sollte dort ein ähnlich großes Bürogebäude wie am Vulkanpark 2 realisiert werden, wären bei gleicher Auslastung ein Verkehrsvolumen von 50 Fahrzeugen im vorderen Bereich zu verzeichnen. Das bedeutet, dass es zu Stoßzeiten den Anwohnern des Vulkanparks und den angrenzenden Straßen nicht möglich ist, das Wohngebiet zu verlassen oder zu befahren.

Im vorderen Bereich des Vulkanparks sind lediglich 3 öffentliche Parkplätze vorhanden und es erscheint uns sehr unwahrscheinlich, dass sämtliche Mitarbeiter, Mandanten und Kunden auf den jeweiligen Grundstücken der Gewerbegebäude untergebracht werden können. Schon in der Bauphase kommt es aufgrund von planlosen Parkens zu teils chaotischen Verkehrsbedingungen.

Deshalb erheben wir Einwand gegen die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes.



## 8.6 Anregung von Anwohnern einer Nebenstraße der Straße Am Vulkanpark, Eingang Stadtverwaltung 26.05.2017

gegen die am 5. April 2017 bekanntgegebene 3. Bebauungsplanänderung Am Vulkanpark ~~möchten wir~~ Einwand gegen die unter Punkt 2.3 der Änderungsbegründung geplante Änderung vorbringen. (

### Begründung:

Es ist geplant, südlich des neu geplanten sonstigen Sondergebietes ein Altenpflegeheim in Kombination mit betreutem Wohnen mit über 100 Plätzen zu errichten. Zur Durchführung dieses Vorhabens ist gemäß Bebauungsplanänderung eine teilweise Nutzungsänderung von Gewerbegebiet in Mischgebiet erforderlich. Aufgrund der Lage der betroffenen Grundstücke gehen wir als Anwohner davon aus, dass die Zufahrt zu dieser Einrichtung in Teilen über die Straße Am Vulkanpark erfolgen wird.

Die Straße Am Vulkanpark ist eine Sackgasse. Sämtlicher Anfahrtsverkehr erfolgt über die Straße An den Mühlsteinen. Beim Bau der Straße Am Vulkanpark wurde auf die Errichtung eines Gehweges / Bürgersteigs verzichtet. Fußgänger, Fahrradfahrer und anwohnende Kinder teilen sich die Straße mit dem Fahrzeugverkehr.

Das Baugebiet ist gemäß Punkt 1.1 der Änderungsbegründung derzeit zu ca. einem Drittel bebaut. Für die Anwohner des vorderen Teils der Straße bedeutet dies bereits heute eine Verkehrsbelastung von über 100 Fahrzeugen am Tag, insbesondere zu den berufsüblichen Stoßzeiten. In der Straße herrscht eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h; Geschwindigkeitskontrollen erfolgten nach unserer Kenntnis in den letzten fünf Jahren keine.

Abgesehen von der zu erwartenden weiteren Zunahme des Verkehrsvolumens durch die fortschreitende Bebauung des Wohngebietes ist mit der Errichtung eines Altenpflegeheims in der geplanten Dimension mit einer erheblichen zusätzlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch Bewohner, Pflegepersonal und Besucher zu rechnen. Durch den zu erwartenden Schichtbetrieb des Pflegepersonals wird die Verkehrsbelastung auch abends und am Wochenende zunehmen. Zudem führt der Besucherverkehr auch und insbesondere an den Wochenenden zu einem zusätzlichen Verkehrsvolumen. Auch andere in einem Mischgebiet zulässige Gewerbebauten, wie z.B. Bürogebäude, führen zu einer zusätzlichen Verkehrsmehrbelastung. Dies lässt sich bereits heute an dem Gebäude Am Vulkanpark 2 beobachten. Der Aufbau der Straße ist für eine solche Nutzung nicht ausgelegt und entsprechend nicht geeignet. Neben den zusätzlichen Lärmemissionen führt das zusätzliche Verkehrsaufkommen zu einer nicht unerheblichen Gefahr für sich (zwangsläufig) auf der Straße befindliche Anwohner / Spaziergänger (auch die zukünftigen Anwohner des Altenpflegeheims), Fahrradfahrer, Kinder und Hunde sowie einer Beeinträchtigung des Wohnkomforts für die Anwohner. Die Parkbuchten zur Beruhigung des Verkehrs mildern die Situation nur geringfügig.

Nach unserer Auffassung muss im Rahmen der Bebauungsplanänderung eine Lösung zur Entlastung des Verkehrs, z.B. durch Verlegung des Endes der Sackgasse Richtung Süden oder Anlage einer weiteren Zufahrt im Norden und der –geschwindigkeit, z.B. durch Umwidmung in eine verkehrsberuhigte Zone sowie Kontrollen durch die Polizei erarbeitet werden. Deshalb erheben wir Einwand gegen die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes.



## 8.7 Anregung von Anwohnern der Straße am Vulkanpark vom 30.05.2017

gegen die am 5. April 2017 bekanntgegebene 3. Bebauungsplanänderung Am Vulkanpark möchten wir Einwand gegen die unter Punkt 2.3 der Änderungsbegründung geplante Änderung vorbringen.

### Begründung:

Es ist geplant, südlich des neu geplanten sonstigen Sondergebietes ein Altenpflegeheim in Kombination mit betreutem Wohnen mit über 100 Plätzen zu errichten. Zur Durchführung dieses Vorhabens ist gemäß Bebauungsplanänderung eine teilweise Nutzungsänderung von Gewerbegebiet in Mischgebiet erforderlich. Aufgrund der Lage der betroffenen Grundstücke gehen wir als Anwohner davon aus, dass die Zufahrt zu dieser Einrichtung in Teilen über die Straße Am Vulkanpark erfolgen wird.

Die Straße Am Vulkanpark ist eine Sackgasse. Sämtlicher Anfahrtsverkehr erfolgt über die Straße An den Mülhsteinen. Beim Bau der Straße Am Vulkanpark wurde auf die Errichtung eines Gehweges / Bürgersteigs verzichtet. Fußgänger, Fahrradfahrer und anwohnende Kinder teilen sich die Straße mit dem Fahrzeugverkehr.

Abgesehen von der zu erwartenden weiteren Zunahme des Verkehrsvolumens durch die fortschreitende Bebauung des Wohngebietes ist mit der Errichtung eines Altenpflegeheims in der geplanten Dimension mit einer erheblichen zusätzlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch Bewohner, Pflegepersonal, Lieferanten und Besucher zu rechnen. Durch den zu erwartenden Schichtbetrieb des Pflegepersonals wird die Verkehrsbelastung auch frühmorgens, abends und am Wochenende zunehmen. Zudem führt der Besucherverkehr auch und insbesondere an den Wochenenden zu einem zusätzlichen Verkehrsvolumen.

Durch die geplante Ansiedelung einer Schule im Bereich des sonstigen Sondergebiets ist ebenfalls mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch den üblichen Verkehr zu Schulbeginn sowie zum Schulschluss zu rechnen. Der Aufbau der Straße ist für eine solche Nutzung nicht ausgelegt und entsprechend nicht geeignet. Neben den zusätzlichen Lärmemissionen führt das zusätzliche Verkehrsaufkommen zu einer nicht unerheblichen Gefahr für sich (zwangsläufig) auf der Straße befindliche Anwohner, spielende Kinder, Spaziergänger (auch die zukünftigen Anwohner des Altenpflegeheims), Fahrradfahrer, etc. sowie einer Beeinträchtigung des Wohnkomforts für die Anwohner. Die Parkbuchten zur Beruhigung des Verkehrs mildern die Situation nur geringfügig.

Nach unserer Auffassung muss im Rahmen der Bebauungsplanänderung die künftige Anfahrt der geplanten Gebäude über eine zusätzliche Straße sichergestellt sein. Zudem muss ausreichender Parkraum an den

Einrichtungen zur Verfügung stehen, d.h. ein Parkverbot außerhalb der vorhandenen Parkbuchten in der Straße Am Vulkanpark sollte zwingend eingerichtet werden. Zum Schutz der Anwohner inkl. ihrer Kinder sollte die Straße Am Vulkanpark durch Umwidmung in eine verkehrsberuhigte Zone geändert werden. Unsere Kinder sollen (wie bisher) möglichst ungefährdet auf der Straße spielen und Fahrradfahren können!!

Aus diesen Gründen erheben wir Einwand gegen die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes.

## 8.8 Anregung von Anwohnern der Straße am Vulkanpark vom 01.06.2017

gegen die am 5. April 2017 bekanntgegebene 3. Bebauungsplanänderung Am Vulkanpark möchten wir Einwand gegen die unter Punkt 2.3 der Änderungsbegründung geplante Änderung vorbringen.

### Begründung:

Es ist geplant, südlich des neu geplanten sonstigen Sondergebietes ein Altenpflegeheim in Kombination mit betreutem Wohnen mit über 100 Plätzen zu errichten. Zur Durchführung dieses Vorhabens ist gemäß Bebauungsplanänderung eine teilweise Nutzungsänderung von Gewerbegebiet in Mischgebiet erforderlich. Aufgrund der Lage der betroffenen Grundstücke gehen wir als Anwohner davon aus, dass die Zufahrt zu dieser Einrichtung in Teilen über die Straße Am Vulkanpark erfolgen wird.

Die Straße Am Vulkanpark ist eine Sackgasse. Sämtlicher Anfahrtsverkehr erfolgt über die Straße An den Mühlsteinen. Beim Bau der Straße Am Vulkanpark wurde auf die Errichtung eines Gehweges / Bürgersteigs verzichtet. Fußgänger, Fahrradfahrer und anwohnende Kinder teilen sich die Straße mit dem Fahrzeugverkehr.

Das Baugebiet ist gemäß Punkt 1.1 der Änderungsbegründung derzeit zu ca. einem Drittel bebaut. Für die Anwohner des vorderen Teils der Straße bedeutet dies bereits heute eine Verkehrsbelastung von über 100 Fahrzeugen am Tag, insbesondere zu den berufsüblichen Stoßzeiten. In der Straße herrscht eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h; Geschwindigkeitskontrollen erfolgten nach unserer Kenntnis in den letzten fünf Jahren keine.

Abgesehen von der zu erwartenden weiteren Zunahme des Verkehrsvolumens durch die fortschreitende Bebauung des Wohngebietes ist mit der Errichtung eines Altenpflegeheims in der geplanten Dimension mit einer erheblichen zusätzlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch Bewohner, Pflegepersonal und Besucher zu rechnen. Durch den zu erwartenden Schichtbetrieb des Pflegepersonals wird die Verkehrsbelastung auch abends und am Wochenende zunehmen. Zudem führt der Besucherverkehr auch und insbesondere an den Wochenenden zu einem zusätzlichen Verkehrsvolumen. Auch andere in einem Mischgebiet zulässige Gewerbebauten, wie z.B. Bürogebäude, führen zu einer zusätzlichen Verkehrsmehrbelastung. Dies lässt sich bereits heute an dem Gebäude Am Vulkanpark 2 beobachten. Der Aufbau der Straße ist für eine solche Nutzung nicht ausgelegt und entsprechend nicht geeignet. Neben den zusätzlichen Lärmemissionen führt das zusätzliche Verkehrsaufkommen zu einer nicht unerheblichen Gefahr für sich (zwangsläufig) auf der Straße befindliche Anwohner / Spaziergänger (auch die zukünftigen Anwohner des Altenpflegeheims), Fahrradfahrer, Kinder und Hunde sowie einer Beeinträchtigung des Wohnkomforts für die Anwohner. Die Parkbuchten zur Beruhigung des Verkehrs mildern die Situation nur geringfügig.

Nach unserer Auffassung muss im Rahmen der Bebauungsplanänderung eine Lösung zur Entlastung des Verkehrs, z.B. durch Verlegung des Endes der Sackgasse Richtung Süden oder Anlage einer weiteren Zufahrt im Norden und der –geschwindigkeit, z.B. durch Umwidmung in eine verkehrsberuhigte Zone sowie Kontrollen durch die Polizei erarbeitet werden. Deshalb erheben wir Einwand gegen die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes.

**Würdigung:**

Die Originalplanung aus 2007 enthielt bereits die Straßenführung und –querschnitte wie heute realisiert. Hieran wurde mit den inzwischen 3 Änderungen nichts verändert. Die Straßenführung wurde dabei schon in der Originalplanung so konzipiert, dass kein Durchgangsverkehr durch die Straße „Am Vulkanpark“ verlaufen kann. Befahrbare Verbindungen zwischen der Lavastraße, der Straße „Auf der Lay“, der Römerstraße und der Magmastraße existieren nicht. Daher wird die Straße „Am Vulkanpark“ ausschließlich von Anliegern, deren Besuchern und Lieferanten benutzt.

Die Originalplanung sah folgende Aufteilung entlang der Straße „Am Vulkanpark“ und der Magmastraße vor:

Art der baulichen Nutzung	Anzahl Grundstücke	Wohneinheiten
GE	2 mit 11.440 m <sup>2</sup>	
MI	49 mit 35.060 m <sup>2</sup>	ohne Begrenzung der Wohneinheiten
WA	0	

Nach der Originalplanung war entlang der Straße „Am Vulkanpark“ komplett Mischgebiet vorgesehen. Ein Mischgebiet muss dabei eine Mindestdurchmischung zwischen Wohnnutzung und Gewerbebetrieben aufweisen, die in etwa gleichgewichtig ist. Daher mussten die Erwerber der Grundstücke davon ausgehen, dass mind. 20 der 49 Grundstücke nicht nur durch Wohnnutzung belegt werden. Eine Begrenzung der Wohneinheiten für das Mischgebiet war zu keinem Zeitpunkt geplant bzw. festgesetzt. Sofern in den Stellungnahmen von einem „Wohngebiet“ geschrieben wird, entspricht dies nicht der bauplanungsrechtlichen Bestandssituation. Ohne die Änderung des Bebauungsplans würde der komplette Bereich um die Straße „Am Vulkanpark“ Mischgebiet bleiben.

Das Gewerbegebiet im Nordosten war dabei bereits in der Originalplanung an die Straße „Am Vulkanpark“ angebunden und nicht nur an die Magmastraße. Hier hätte sich in den letzten 10 Jahren seit In-Kraft-Treten des Originalplans bereits ein Gewerbebetrieb mit Mitarbeitern und Lieferverkehr ansiedeln können.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans bezog sich nicht auf die Straße „Am Vulkanpark“. Die 2. Änderung umfasste insgesamt 5 Änderungsbereiche, von denen 3 die Bebauungsmöglichkeiten entlang der Straße „Am Vulkanpark“ betrafen. Zusätzliche Grundstücke bzw. Baumöglichkeiten wurden dabei nicht geschaffen.

Oben geschilderte bauplanungsrechtliche Bestandssituation (komplett Mischgebiet und Anbindung des Gewerbegebietes an die Straße „Am Vulkanpark“) wird mit der vorliegenden 3. Änderungen nun wie folgt geändert.

Art der baulichen Nutzung	Anzahl Grundstücke	Wohneinheiten
SO	2 mit 6.468 m <sup>2</sup>	
MI	13 mit 16.847 m <sup>2</sup>	ohne Begrenzung der Wohneinheiten
WA	34 mit 27.312 m <sup>2</sup>	max. 2 Wohneinheiten



Durch die Planänderung wird folglich auf ca. 70 % der Grundstücke bzw. gut 60 % der Fläche nicht nur die zwingend erforderliche Nutzungsdurchmischung, die eine Ansiedlung von knapp der Hälfte an gewerblichen Einheiten unabdingbar gemacht hätte, sondern auch eine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten vorgenommen. Hinzu kommt, dass die gewerblich nutzbaren Flächen (nun Sondergebiet) über keine Anbindungsmöglichkeit mehr an die Straße „Am Vulkanpark“ verfügen.

Die bauplanungsrechtliche Situation hinsichtlich der zulässigen Nutzungen und Zahl der Wohneinheiten und folglich die potentielle Verkehrsbelastung wird daher gegenüber der Originalplanung, die zum Zeitpunkt des Erwerbs der Grundstücke verbindlich war, deutlich verbessert.

Unabhängig davon wurde für das konkrete Vorhaben eine Beispielrechnung zur Verkehrsbelastung erstellt.

Bisherige Nutzung	Gewerbegebiet und Mischgebiet	Verkehrsaufkommen nur schwierig prognostizierbar
mögliche Nutzung nach 3. Änderung	konkret geplante Nutzung Altenpflegeheim	ca. 100 bis 160 Fahrten pro Werktag*
fiktive Nutzung	nur Wohngebäude auf ca. 8 Grundstücken	max. 16 Wohneinheiten $\triangleq$ ca. 32 Erwachsenen $\triangleq$ 118 bis 134 Fahrten pro Werktag **

\* Berechnung nach Angabe des Betreibers zur Anzahl der Mitarbeiter im Schichtbetrieb und Besucher

\*\* Berechnung nach „Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen: Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommen von Gebietstypen, Ausgabe 2006“

Auch anhand obigen Rechenbeispiels wird deutlich, dass sich die Situation für die Anlieger nicht verschlechtert. Sogar die fiktive Nutzung durch Wohnbebauung mit Beschränkung der Wohneinheiten führt zu einer nur unwesentlich niedrigeren Verkehrsbelastung als das geplante Vorhaben.

Unabhängig davon wird in der konkreten Objektplanung berücksichtigt, dass der Verkehr nach Möglichkeit über die Magmastraße fließen soll. Der Mitarbeiterparkplatz wird ausschließlich über die Magmastraße angebunden, gleiches gilt für den Lieferverkehr. Über die Straße „Am Vulkanpark“ sind lediglich ca. 8 Besucherstellplätze zu erreichen.

Ungeachtet dessen, dass sich die verkehrliche Situation, die durch die bauplanungsrechtlich zulässigen Nutzungen möglich wäre, für die Anwohnern nicht verschlechtert, sondern deutlich verbessert, mangelt es für die Festsetzung von verkehrslenkenden Maßnahmen oder die straßenbehördliche Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereichs an einer Rechtsgrundlage.

Zu 8.1

Die Stellungnahme der Anwohner/in aus der Straße „Am Vulkanpark“ vom 17.05.2017 wird zur Kenntnis genommen. Die Planung bleibt aus den in der Würdigung genannten Gründen unverändert.

Zu 8.2

Die Stellungnahme der Anwohner/in aus der Straße „Am Vulkanpark“ vom 17.05.2017 wird zur Kenntnis genommen. Die Planung bleibt aus den in der Würdigung genannten Gründen unverändert.

Zu 8.3

Die Stellungnahme der Anwohner/in aus der Straße „Am Vulkanpark“ vom 18.05.2017 wird zur Kenntnis genommen. Die Planung bleibt aus den in der Würdigung genannten Gründen unverändert.

Zu 8.4

Die Stellungnahme der Anwohner/in aus der Straße „Am Vulkanpark“ vom 19.05.2017 wird zur Kenntnis genommen. Die Planung bleibt aus den in der Würdigung genannten Gründen unverändert.

Zu 8.5

Die Stellungnahme der Anwohner/in aus der Straße „Am Vulkanpark“ vom 23.05.2017 wird zur Kenntnis genommen. Die Planung bleibt aus den in der Würdigung genannten Gründen unverändert.

Zu 8.6

Die Stellungnahme der Anwohner/in aus einer Nebenstraße zur Straße „Am Vulkanpark“ mit Eingang vom 26.05.2017 bei der Stadtverwaltung Mayen wird zur Kenntnis genommen. Die Planung bleibt aus den in der Würdigung genannten Gründen unverändert.

Zu 8.7

Die Stellungnahme der Anwohner/in aus der Straße „Am Vulkanpark“ vom 30.05.2017 wird zur Kenntnis genommen. Die Planung bleibt aus den in der Würdigung genannten Gründen unverändert.

Zu 8.8

Die Stellungnahme der Anwohner/in aus der Straße „Am Vulkanpark“ vom 01.06.2017 wird zur Kenntnis genommen. Die Planung bleibt aus den in der Würdigung genannten Gründen unverändert.