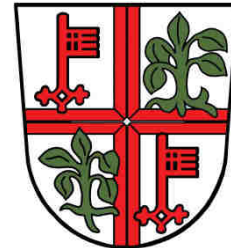


Bebauungsplan der Innenentwicklung "An der Ostbahnhofstraße" der Stadt Mayen



Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB, § 13a i. V. m. § 13 BauGB

Stadt: Mayen
Gemarkung: Mayen
Flur: 22

Satzungsausfertigung

Stand: Oktober 2017

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbB

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.....	4
1.4 Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung	4
2 Darlegung der konkreten Änderungsinhalte.....	5
3 Belange des Naturschutzes	8
3.1 Pflanzen, Tiere, Lebensräume	8
3.2 Schutzgebietsausweisungen und artenschutzrechtliche Belange.....	11
3.3 Wasserhaushalt und Boden.....	11
3.4 Klima und Luft.....	12
3.5 Landschafts-/Siedlungsbild und Kulturgüter.....	12
3.6 Fazit und Abwägung	13
4 Auswirkungen der Planung.....	13
4.1 Flächenbilanz.....	13
4.2 Kostenschätzung	14

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).....	8
Abbildung 5: Biotop-/ Nutzungstypen (ohne Maßstab) (Stand Luftbild: 2013)	9

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verfahrensübersicht	3
Tabelle 2: Flächenbilanz	13

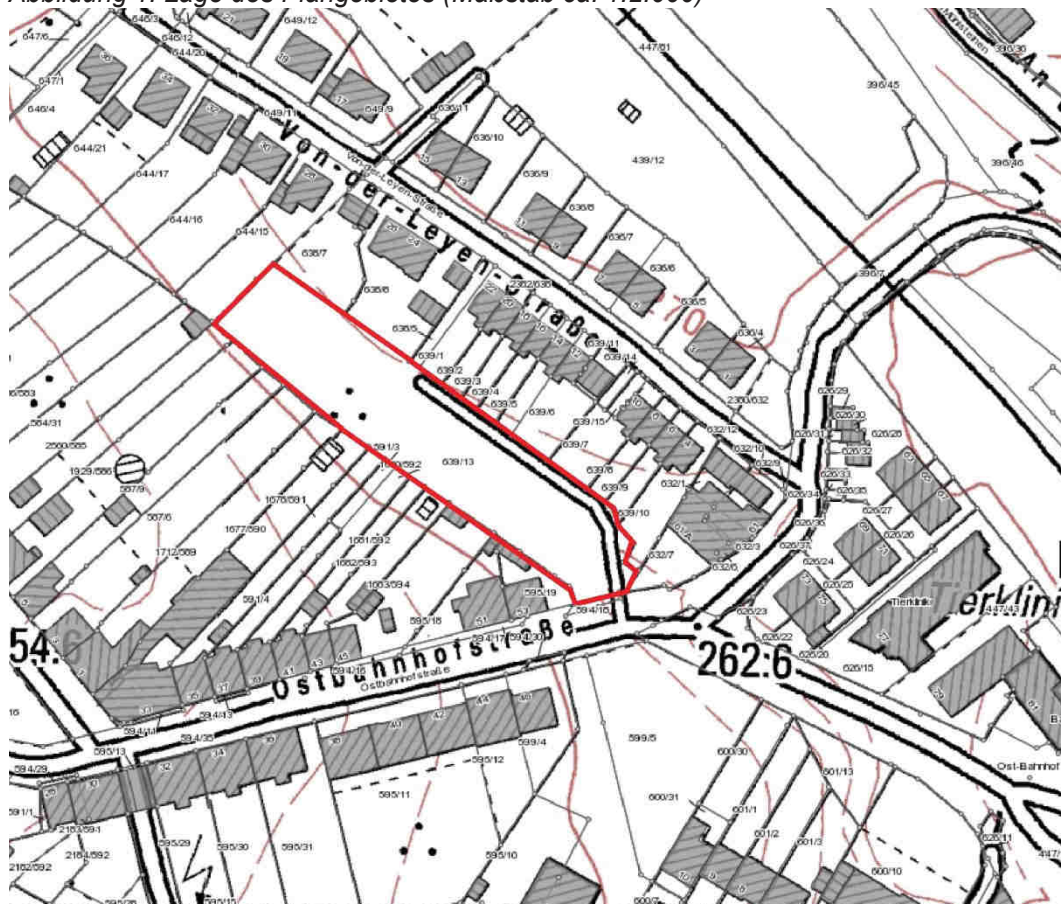
1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans der Innenentwicklung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt umgrenzt:

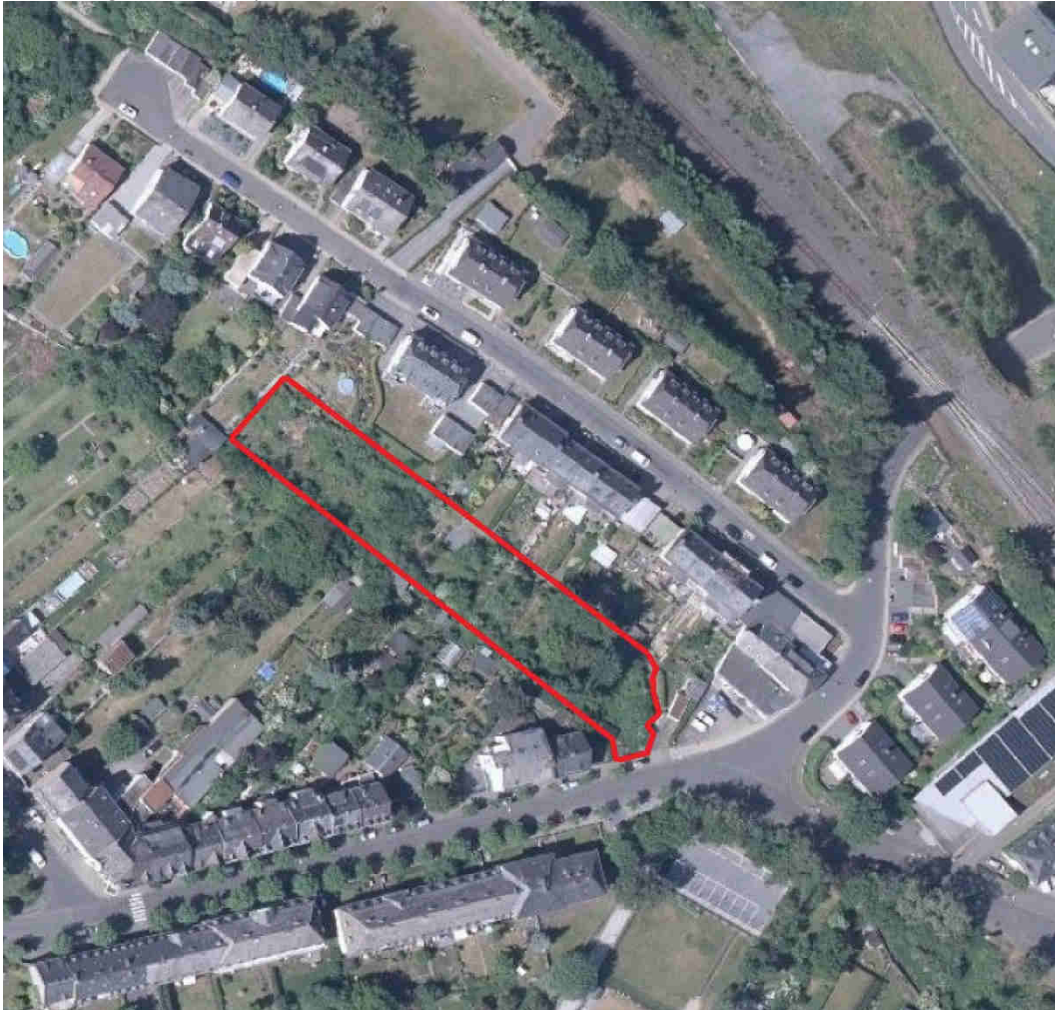
Im Norden und Nordosten durch Wohnbebauung der Von-der-Leyen-Straße, im Süden durch die Ostbahnhofstraße sowie angrenzende Wohnbebauung, im Südwesten und Westen durch Gartenflächen. Die Fläche des Plangebietes umfasst ca. 0,3 Hektar.

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 (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Die nächsten FFH-Gebiete liegen in einer Entfernung von 320 m (FFH-5609-301, Unterirdische stillgelegte Bausaltgruben 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 der Bebauungsplan nach § 13a Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da für einen Ausschluss dieses Verfahrens wegen Anhaltspunkten für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b) BauGB genannten Schutzgüter gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 1 BauGB hier keine Anhaltspunkte bestehen. In der Nachbarschaft befinden sich auch keine Störfallbetriebe (Betriebsbereiche nach § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz), die Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. c) erfordern könnten. Der nächstgelegene Störfallbetrieb (Biogasanlage Kraft GmbH & Co. KG, untere Klasse) befindet sich gemäß dem Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz (unter <https://mueef.rlp.de/en/themen/umweltschutz-umwelt-und-gesundheit/industrieanlagen/stoerfallanlagen/> - Download vom 26.09.2017) im Mayener Stadtteil Kürrenberg ca. 6-7 km und damit weit genug vom Plangebiet entfernt. Insofern liegen auch keine Anhaltspunkte gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 2 BauGB vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

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 05.04.2017 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „An der Ostbahnhofstraße“ gefasst. Mit diesem Beschluss wurde das Bauleitplanverfahren eingeleitet.

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	Datum
Aufstellungsbeschluss	05.04.2017
Billigung des Entwurfs Offenlagebeschluss	05.04.2017
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	11.05.2017 - 12.06.2017
Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplans	26.04.2017
Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB	11.05.2017 - 12.06.2017
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 hat eine ehemalige Fläche eines Tochterunternehmens der Deutschen Bahn erworben und beabsichtigt, diese 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.

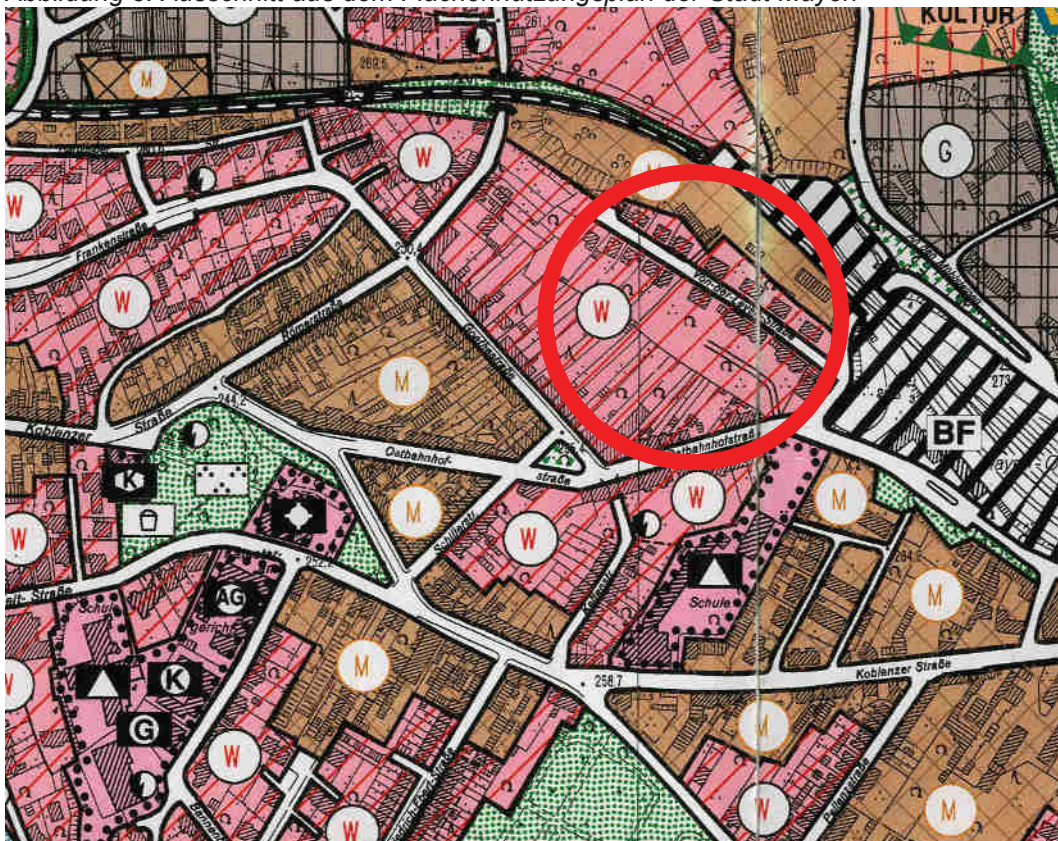
Zur Realisierung dieses Vorhabens ist Baurecht erforderlich. Das Baurecht soll über die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans geschaffen werden.

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 Planinhalte

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.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes sowie die Versickerung von überschüssigen Oberflächen-/Niederschlagswasser kann über die vorhandenen Einrichtungen und Leitungsbestände der Stadt Mayen in der Ostbahnstraße vollständig sichergestellt werden. Die Bereitstellung von Löschwasser in ausreichender Menge nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 wird ermöglicht.

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.

Die Bahnlinie Koblenz-Köln liegt in einer Entfernung von ca. 80 m und war bereits zum Zeitpunkt der Ertaufstellung des Bebauungsplanes vorhanden. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist.

Der Bebauungsplan gibt folgende **Hinweise**, um Gesichtspunkte, die nicht Gegenstand von Festsetzungen sein können oder sollen, bei der Planumsetzung berücksichtigen zu lassen:

Archäologie

Das Plangebiet wird aus Sicht der Generaldirektion Kulturelles Erbe - Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. 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 der 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. Die Baubeginnanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke-rlp.de oder 0261/6675 3000 zu richten. Zudem wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§§ 16-21 DSchG RLP) verwiesen.

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 (§ 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP).

Übertragung vom Plan in die Wirklichkeit

Maßstab, Maße und Daten der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich, soweit sie nicht als unverbindliche Planzeichnung gekennzeichnet sind.

Sind keine Maße im Plan enthalten, so sind die Strecken maßstäblich bis jeweils zur Mitte der Punkte oder der Linie zu ermitteln und auf volle 5 Dezimale aufzurunden.

Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen. Im Umfeld wurde historischer Bergbau festgestellt und lässt sich generell nicht ausschließen.

Bodenschutz

Schichtgerechte Behandlung, (Zwischen-)Lagerung und Wiedereinbau der Böden gemäß DIN 18915, Wiederverwendung des Oberbodens im Bereich späterer Vegetationsflächen.

Hinweise zum Artenschutz

Die Beseitigung von Gehölzbeständen darf ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres (außerhalb der Brutphase gehölzbrütender Vögel) durchgeführt werden. Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen.

Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung in ausreichend dimensionierten Behältnissen zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen. Überschüssiges Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone breitflächig zu versickern, sofern die standörtlichen Voraussetzungen dies zulassen. Empfohlen werden dann Versickerungssysteme mit hohen Versickerungsraten, wie z. B. Rasenflächen, die als flache Mulden ausgebildet werden und ggf. profilierte Gräben, die in die örtlichen Gegebenheiten eingebunden sind. Die Niederschlagswasserbeseitigung hat unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 WHG sowie des § 13 Abs. 2 LWG zu erfolgen.

Flächenbefestigung

Stellplätze, Wege, Hofflächen usw. sollen bei Neuanlage ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Empfohlen werden z.B. weitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine.

Telekommunikationstrassen in öffentlichen Verkehrswegen

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das ‚Merkblatt Bäume unterirdische Leitungen und Kanäle‘ der Forschungsgesellschaft für

Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten. Es soll sichergestellt werden, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert wird.

Immissionen der vorhandenen Eisenbahnlinie im Umfeld

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

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. Die Rodung erfolgte vor dem 28. Februar 2016 und diente der Pflege der Flächen nach Aufgabe der Kleingarten-nutzung innerhalb des Stadtgebietes. Kleinflächig werden Hausgartenbereiche der Umgebungsbebauung tangiert. Am nordöstlichen Rand des Plangebiets verläuft ein Weg. Das Gelände ist derzeit abgezäunt.

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)

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 handelt, 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 (Stauanässe, 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 zulässigerweise 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 (Frischluffbildung, 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	2.186 m ²
Private Straßenverkehrsfläche	798 m ²
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung (Parken)	79 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