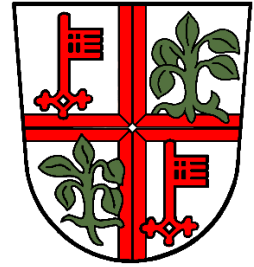


Stadt Mayen

# Bebauungsplan „Gerberviertel“



## **BEGRÜNDUNG mit Umweltbericht**

Planfassung zur Durchführung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

**ENTWURF**

Stand: 19.02.2018

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>INHALTSVERZEICHNIS .....</b>	<b>2</b>
<b>I WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>4</b>
<b>1 Planungsanlass, Planungsziele, Verfahren</b>	<b>4</b>
1.1 Planungsanlass / Planungserfordernis	4
1.2 Ziele und Zwecke der Planung	4
1.3 Verfahren	5
<b>2 Plangebiet</b>	<b>5</b>
2.1 Lage und Größe des Plangebietes	5
2.2 Bebauungs- und Nutzungsstruktur im Plangebiet	7
2.3 Umgebung des Plangebietes	7
<b>3 Planungsvorgaben</b>	<b>8</b>
3.1 Raumordnung und Landesplanung	8
3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
3.3 Bestehendes Baurecht und sonstige Satzungen	10
3.4 Informelle Planungen	11
3.5 Fachplanungen und Fachbelange	13
<b>4 Städtebauliches Konzept</b>	<b>15</b>
4.1 Städtebauliches Konzept	15
4.2 Planungs- und Standortalternativen	17
<b>5 Planinhalte</b>	<b>19</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	19
5.2 Flächen für den Gemeinbedarf	20
5.3 Maß der baulichen Nutzung	20
5.4 Bauweise	24
5.5 Stellung baulicher Anlagen	24
5.6 Überbaubare Grundstücksflächen	24
5.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	25
5.8 Verkehrsflächen	26
5.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	26
5.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	26
<b>6 Auswirkungen der Planung</b>	<b>27</b>
6.1 Städtebauliche Auswirkungen	27
6.2 Auswirkungen auf den Verkehr	27
6.3 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung	34
6.4 Soziale Infrastruktur	34
6.5 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung	34

6.6	Flächenbilanz	35
6.7	Kosten der Planung	35
<b>II</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>36</b>
<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>36</b>
1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	36
1.2	Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung	38
<b>2</b>	<b>Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>47</b>
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)	47
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall)	51
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Prognose-Planfall)	52
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen und geplante Überwachungsmaßnahmen	63
2.5	Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	65
<b>3</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>66</b>
3.1	Verwendete technische Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten, z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	66
3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	68
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	69
3.4	Verwendete Unterlagen	70
<b>III</b>	<b>ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN.....</b>	<b>71</b>
<b>IV</b>	<b>VERWENDETE UNTERLAGEN .....</b>	<b>72</b>

# I WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

## 1 Planungsanlass, Planungsziele, Verfahren

### 1.1 Planungsanlass / Planungserfordernis

Die Stadt Mayen ist mit der nordöstlichen Innenstadt seit November 2012 im Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen. Als Schlüssel- und Impulsobjekt ist die Errichtung einer Hochgarage mit bis zu 340 Parkplätzen auf 4 Ebenen in der Mitte des Plangebietes vorgesehen.

Mit der Planung soll der ruhende Verkehr innerhalb des innerstädtischen Quartiers neu geordnet und die Wohn- und Lebensqualität verbessert werden. Hierfür werden öffentliche Parkplätze in den umgebenden Straßenräumen sowie auf bisher ungenutzten Baugrundstücken in der näheren Umgebung des Plangebietes, z.B. Grundstücke zwischen der Kirchgasse und Im Hombrich, aufgegeben. Diese Flächen stehen dann einer innerstädtischen Nachverdichtung und Nutzung zur Verfügung.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Plangebietes mit Neuordnung des ruhenden Verkehrs geschaffen werden.

### 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Seit der Fortschreibung des Generalverkehrsplans der Stadt Mayen aus dem Jahr 1981 ist die Neuordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs im Plangebiet und dessen Umgebung vorgesehen. Entsprechend wurde dies im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) (vgl. Kap. 3.4) als Schwerpunktmaßnahme berücksichtigt und aufgegriffen. Das innerstädtische Quartier soll hinsichtlich der Wohn- und Aufenthaltsqualität aufgewertet und als eine Voraussetzung hierfür der fließende und ruhende Verkehr in diesem Zusammenhang neu geordnet und gebündelt werden.

Mit dem Ziel der Neuordnung und Bündelung des Verkehrs soll gleichzeitig auch die Aufenthaltsqualität im Straßenraum für alle Verkehrsteilnehmer verbessert werden. Weiterhin soll im Plangebiet die Umfeldqualität gesteigert werden.

Wesentliche Ziele der Planung sind:

- Errichtung einer Hochgarage / Parkhaus.
- Planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung im Bereich Im Keutel 1-3.
- Städtebauliche Neuordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs.
- Verbesserung der Wohn- und Umfeldqualität.
- Sicherung eines fußläufigen Durchganges zwischen geplanter Hochgarage und der Straße Im Hombrich.

- Sicherung städtebaulicher Gestaltqualitäten und Schaffung neuer Raumkanten.

### 1.3 Verfahren

#### Art des Bebauungsplans

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach §§ 2 ff. BauGB im Regelverfahren gemäß § 8 Abs. 2 BauGB mit Durchführung einer Umweltprüfung. Die Belange des Umweltschutzes werden im Umweltbericht dargelegt, der einen gesonderten Teil der Begründung bildet.

#### Verfahrensablauf

Der Stadtrat der Stadt Mayen hat bereits am 08.12.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. In seiner Sitzung am 06.12.2017 hat der Stadtrat der Stadt Mayen ergänzend zu dem bereits gefassten Aufstellungsbeschluss die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gerberviertel“ sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 20.12.2017 bis einschließlich 13.01.2018.

Der am 21.03.2018 seitens des Stadtrates verabschiedete Entwurf des Bebauungsplanes (Plankarte, Textfestsetzungen und Begründung mit Umweltbericht) bildet nunmehr die Grundlage für die Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

## 2 Plangebiet

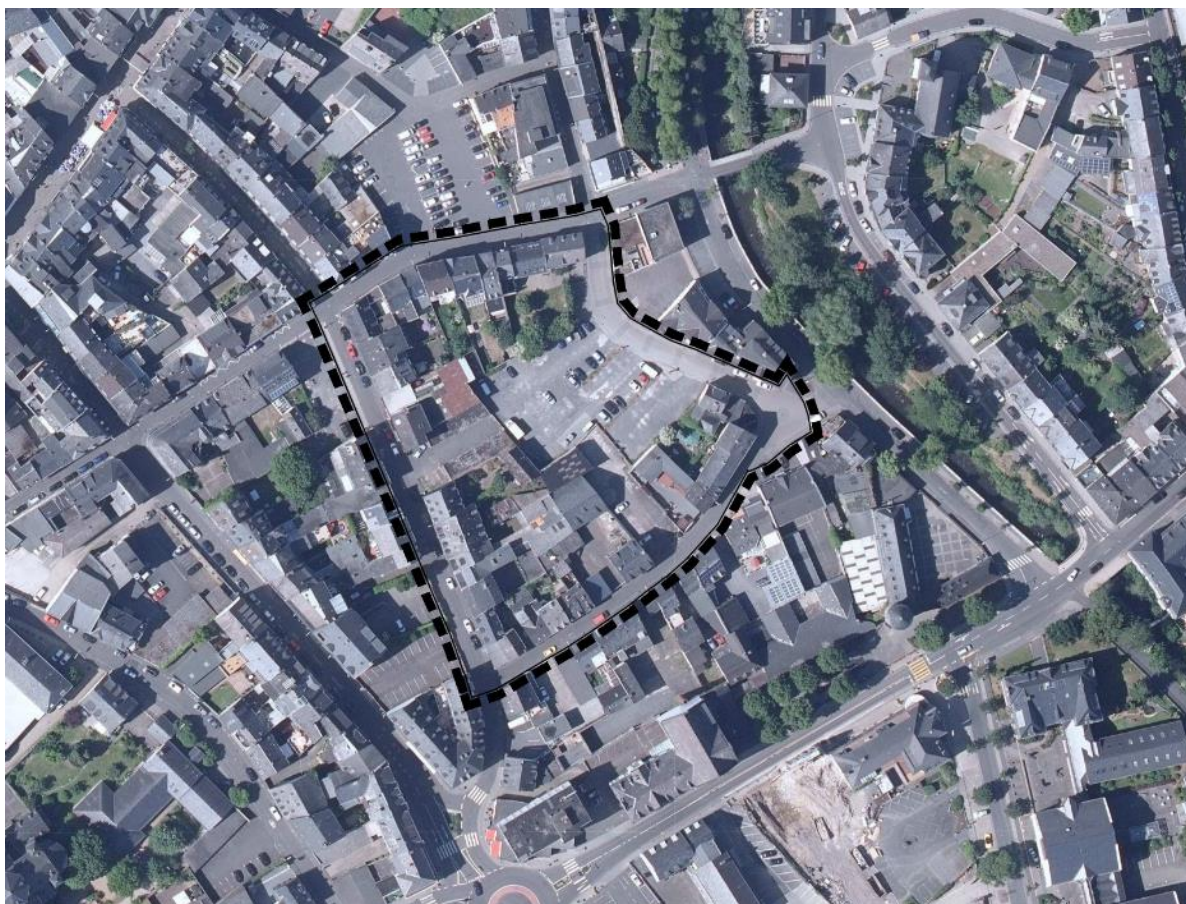
### 2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Bereich der Innenstadt Mayens. Es liegt nördlich der St.-Veit-Straße und westlich des Flusses Nette sowie der Straße Wasserpförtchen.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die nördliche Parzellengrenze der Straße Im Hombrich,
- im Osten durch die östliche Parzellengrenze der Straße Im Keutel,
- im Süden durch die südliche Parzellengrenze der Straße Mühlenweg und
- im Westen durch die westliche Parzellengrenze der Straße Entenpfuhl.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,22 ha.



**Abbildung 1:** Luftbild<sup>1</sup> mit Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Mayen:

**Tabelle 1:** Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Wiedergabe, maßgebend ist die Abgrenzung in der Planzeichnung)

Gemarkung Mayen, Flur 21				
794/1	798/2	800/1	804/1	804/2
808/2	809/1	810/2	811	812/1
814/1	815/1	815/2	822/1	822/2
823/2	823/3	823/5	823/10*	824/1
827/1	827/2	830/5	834/3	843/11*
843/12*	1103/826	1322/823	1851/824	1852/824
1999/806	2000/806	2154/803	2257/798	2258/798
2365/803	2367/803	2368/795	2376/803	2377/803
2382/802	2383/802	2950/823	2951/823	2989/807

<sup>1</sup> Orthofotos vom 07.06.2015, übermittelt durch die Stadt Mayen.

Gemarkung Mayen, Flur 21				
2990/807	3258/820			

(\* Flurstücke liegen nur teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes)

## 2.2 Bebauungs- und Nutzungsstruktur im Plangebiet

Die umgebenden Straßen Im Hombrich, Entenpfuhl, Mühlenweg und Im Keutel begrenzen das Plangebiet. Die Straße Im Keutel sowie die Straße Entenpfuhl (Abschnitt zwischen Im Hombrich und Mühlenweg) sind jeweils im Zwei-Richtungsverkehr befahrbar. Zwischen den Straßen Mühlenweg und Neustraße ist die Straße Entenpfuhl als Einbahnstraße ausgebildet. Die Straße Im Hombrich und die Straße Mühlenweg sind jeweils Einbahnstraßen.

Die Bebauung im Plangebiet wird überwiegend aus zwei- bis drei-geschossigen Gebäuden gebildet, die zumeist direkt grenzständig an die Straße gebaut sind und einen überwiegend geschlossenen Blockrand ausbilden. Dieser wird nur in Teilbereichen der Straßen Entenpfuhl, Mühlenweg und insbesondere Im Keutel aufgebrochen. Die überwiegend zwei-geschossigen Gebäude besitzen größtenteils ein ausgebautes Dachgeschoss und konzentrieren sich entlang der Straße Mühlenweg. Die Straßen Im Hombrich und Entenpfuhl werden durch eine überwiegend drei-geschossige Bebauung geprägt.

Die in der Straße Entenpfuhl ehemals vorhandenen Geschäftseinheiten im Erdgeschoss der Gebäude stehen zumeist leer oder wurden zu Wohnzwecken umgenutzt. In den Obergeschossen befinden sich Wohnnutzungen.

Die Gebäude entlang der Straße Mühlenweg werden zu Wohnzwecken genutzt.

Das Wohngebäude im Keutel 3 steht leer und soll voraussichtlich im Februar 2018 abgerissen werden.

Die Gebäude Im Hombrich 1-3 werden als städtische Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung „Haus der Jugend“ genutzt. Während der Öffnungszeiten (Montag bis Freitag, 15:30 – 20:30 Uhr) können Kinder und Jugendliche von 10 bis 20 Jahren die Freizeiteinrichtungen nutzen.

Das Gebäude Im Hombrich 11, die ehemalige jüdische Schule, wird derzeit saniert. Zukünftig soll es für Wohnzwecke genutzt werden.

Im Gebäude Im Hombrich 5 steht die ehemalige gastronomische Nutzung im Erdgeschoss leer. Die weiteren Gebäude Im Hombrich werden ansonsten zu Wohnzwecken genutzt.

Der Blockinnenbereich wird insbesondere durch Nebengebäude, überwiegend versiegelte Flächen und dem von der Straße Im Keutel aus anfahrbaren öffentlich bewirtschafteten Parkplatz geprägt. Vom Mühlenweg aus anfahrbar gibt es einen privaten Parkplatz. Im bislang vom Entenpfuhl aus anfahrbare Garagenhof wurden zwischenzeitlich die Garagen abgerissen

## 2.3 Umgebung des Plangebietes

Die Bebauung westlich der Straße Entenpfuhl wird durch zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude geprägt. Hier befindet sich eine ehemalige Glaserei in Nr. 18. Im Übergang zur

Neustraße / St.-Veit-Straße befindet sich eine Gaststätte sowie der Kreisverkehr Am Neutor, der einen zentralen verkehrlichen Eingangspunkt für die Innenstadt Mayens darstellt.

In Fortführung der Straßen Entenpfuhl nach Norden beginnt die Fußgängerzone von Mayen. Die Gebäude sind in diesem Bereich im Erdgeschoss durch gewerbliche Nutzungen und Einzelhandel sowie in den Obergeschossen durch Wohnnutzung geprägt.

Auf der südlichen Seite des Mühlenweges überwiegt Wohnbebauung sowie ein kleinflächiger Getränkeverkauf.

Die Gebäude östlich der Straße Im Keutel werden im Erdgeschoss zu gewerblichen Zwecken oder als Arztpraxis genutzt. In den Obergeschossen wird gewohnt. Östlich dieser Gebäude und der Straße Wasserpförtchen fließt die Nette.

Nördlich der Straße Im Hombrich dient der unbebaute Freibereich als städtischer Parkplatz. In einem Gebäude an der Kreuzung Im Hombrich / Entenpfuhl befindet sich im Erdgeschoss eine Vergnügungsstätte.

Der westliche Abschnitt der Straße Im Hombrich verbindet die beiden jeweils in die Fußgängerzone mündenden Straßen Entenpfuhl und Neustraße. Die Gebäude entlang dieses Straßenabschnitts werden im Erdgeschoss überwiegend durch Einzelhandelsnutzungen (hier auch ein Lebensmittelgeschäft) und in den Obergeschossen durch Wohnnutzungen geprägt. Ebenso befinden sich in der Neustraße im Erdgeschoss überwiegend Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen und in den Obergeschossen Wohnnutzungen.

### 3 Planungsvorgaben

#### 3.1 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Grundsätze der Raumordnung sowie in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans bedeutende Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung bestehen in Form der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)<sup>2</sup>.

Der RROP weist, ebenso wie der Landesentwicklungsplan, Mayen als Mittelzentrum aus. Das Plangebiet wird als Siedlungsfläche ausgewiesen.

U.a. sind folgende Ziele und Grundsätze sind zu berücksichtigen:

- Gemäß Grundsatz G 13 soll die Attraktivität der Städte und der größeren Gemeinden durch den Ausbau der Stadt- und Ortskerne gesichert und erhöht werden.

---

<sup>2</sup> Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald (11.12.2017): Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald; Koblenz.

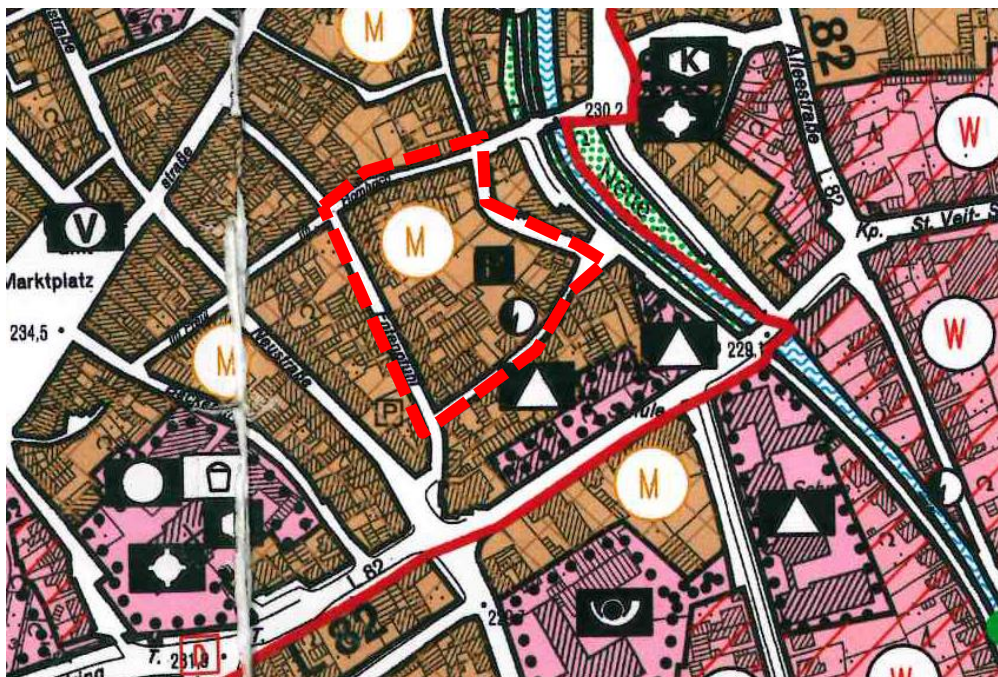


- Weiterhin sollen gemäß dem Grundsatz G 43 städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen insbesondere die Funktionen von Städten und Gemeinden im jeweiligen Versorgungsbereich stärken.
- Zudem sollen gem. Grundsatz G 48 Kulturdenkmäler wie Baudenkmäler, landschaftsprägende Bauten und Bodendenkmäler bei allen Planungs- und Baumaßnahmen berücksichtigt werden.

Mit der Planung werden die Grundsätze des RROP berücksichtigt. Durch die innergebietliche Entwicklung werden die Flächen des Plangebiets und der ruhende Verkehr neu geordnet und im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme die Umfeldqualität des innerstädtischen Siedlungsgefüges erhöht. Die Entwicklung der Hochgarage in unmittelbarer Nähe zur Fußgängerzone trägt der Versorgungsfunktion Mayens und damit seiner Funktion als Mittelzentrum Rechnung.

### 3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Weiterhin ist in der Mitte des Plangebietes der bestehende Parkplatz als öffentliche Parkfläche dargestellt. Im Bereich des Mühlenweges wird eine Signatur mit der Zweckbestimmung Elektrizität ausgewiesen.



**Abbildung 2:** Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Überlagerung des Geltungsbereichs (rot gestrichelt)

Die Festsetzung von Urbanen Gebieten entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung“ entsprechen in der grundsätzlichen Zielrichtung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, da diese in den zuvor genannten Gebieten allgemein zulässig sind. Mit der gesonderten Darstellung einer öffentlichen Parkfläche im Blockinnenbereich

beinhaltet der Flächennutzungsplan die Unterbringung einer zentralen Stellplatzanlage für den Innenstadtbereich.

### **3.3 Bestehendes Baurecht und sonstige Satzungen**

#### **3.3.1 Rechtskräftige Bebauungspläne**

Für das Plangebiet liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor. Ebenso gibt es keine direkt an das Plangebiet angrenzenden Bebauungspläne. Insofern ist die Bebauung innerhalb des Plangebietes und der Umgebung nach § 34 BauGB zu beurteilen.

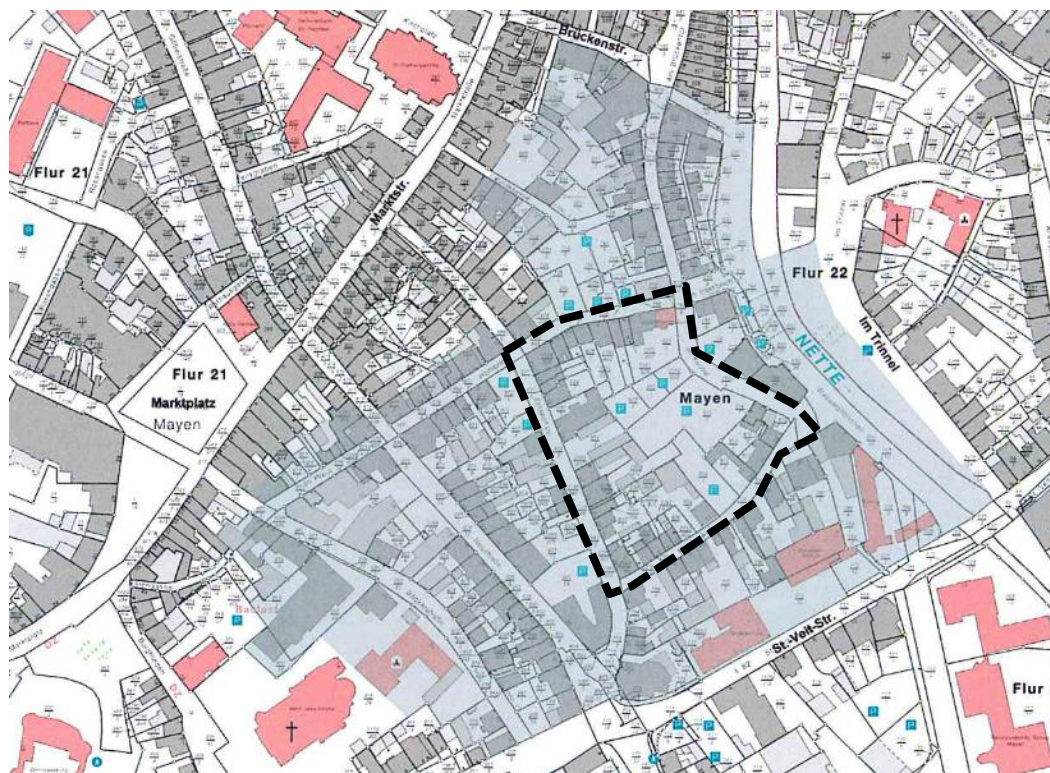
#### **3.3.2 Sanierungsgebiet**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des durch Stadtratsbeschlusses vom 06.10.2015 nach § 142 BauGB förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Nordöstliche Innenstadt“<sup>3</sup>. Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Mit Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neuordnung des ruhenden Verkehrs im Plangebiet und dessen Umfeld zur Beseitigung vorhandener funktionaler und städtebaulicher Missstände geschaffen.

---

<sup>3</sup> Stadt Mayen: Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Nordöstliche Innenstadt“ vom 07.10.2015.



**Abbildung 3:** Auszug aus der Sanierungssatzung mit Überlagerung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (schwarz gestrichelt)

### 3.3.3 Dachgestaltungssatzung

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone A der Dachgestaltungssatzung der Stadt Mayen. Die Bestimmungen dieser Satzung werden in den Bebauungsplan übernommen.

## 3.4 Informelle Planungen

### 3.4.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

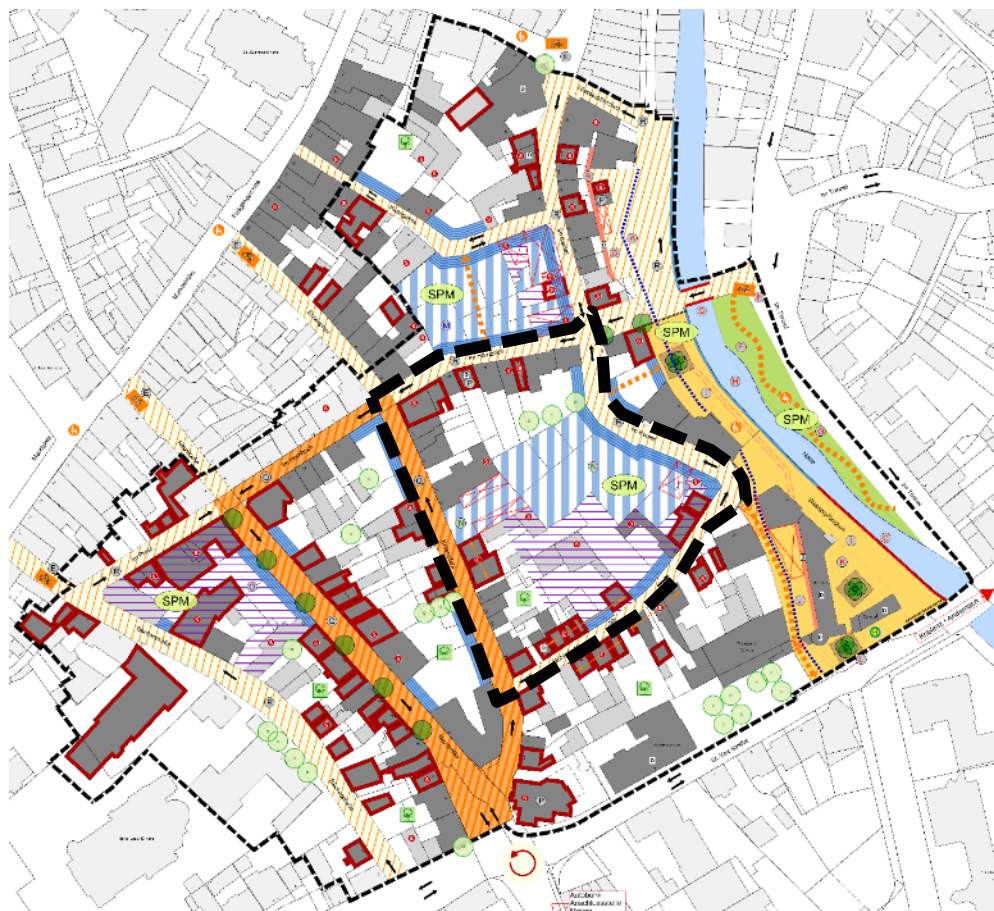
Zur Aufnahme in das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentrum“ wurde eine Vorbereitende Untersuchung mit integriertem städtebaulichem Entwicklungskonzept für das Gebiet der nordöstlichen Innenstadt Mayens<sup>4</sup> durchgeführt. Zur Behebung funktionaler und städtebaulicher Missstände im Gebiet sollen insbesondere folgende Sanierungsziele und -maßnahmen verfolgt werden:

- Erhalt, Stärkung und Verbesserung der Wohnfunktion in der „Nordöstlichen Innenstadt“, insb. durch Modernisierung und Instandsetzung sanierungsbedürftiger Bausubstanz und Steigerung der Qualität des Wohnumfeldes.

---

<sup>4</sup> ISU (Januar 2014): Stadt Mayen, Gebiet „Nordöstliche Innenstadt“ – Vorbereitende Untersuchung nach § 141 BauGB mit integriertem städtebaulichem Entwicklungskonzept zur Aufnahme in das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“, Bitburg.

- Erhalt von Nutzungsmischung.
- Bündelung des fließenden und ruhenden Verkehrs, auch als Voraussetzung zur Aufwertung des öffentlichen Straßenraumes.
- Aufwertung von Grün- und Freiflächen, insbesondere entlang der Nette.



**Abbildung 4: Rahmenplan – Integriertes Stadtentwicklungskonzept mit Überlagerung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (schwarze Strichlinie)**

Für den Bereich des Plangebietes wurde insbesondere die Schwerpunktmaßnahme zur Errichtung einer Hochgarage mit Bündelung des Verkehrs und Schaffung zusätzlichen Parkraumes, Zu- und Abfahrt über die Straße Entenpfuhl und Schließung der Raumkanten sowie die Entkernung des Blockinnenbereichs auf privaten Flächen als Entwicklungsziel angestrebt. Weiterhin steht in diesem Zusammenhang die Neuordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs mit Ausgestaltung eines Hupterschließungsringes über die Straßen Entenpfuhl, Im Hombrich (westlicher Abschnitt) und Neustraße sowie Verkehrsberuhigung der Straßen Im Hombrich (östlicher und mittlerer Abschnitt), Im Keutel und Mühlenweg.

### 3.4.2 Parkraumbedarfsermittlung, Machbarkeitsstudie

Im Rahmen einer Parkraumbedarfsermittlung 2013<sup>5</sup> und der Fortschreibung 2016<sup>6</sup> wurde das Parkraumbangebot in der Innenstadt Mayens untersucht und dem Parkraumbedarf gegenübergestellt sowie ein Parkraummanagementkonzept erarbeitet. In drei Prognosevarianten wurden die Auswirkungen der Parkraumbilanzierung untersucht. Gemäß den Aussagen der Untersuchung 2016 soll das vorhandene Parkraumbangebot auch zukünftig sichergestellt werden, da dieses nur eine knappe Deckung des ermittelten Bedarfs gewährleistet.

Für die geplante Errichtung der Hochgarage wurde eine Machbarkeitsstudie<sup>7</sup> erstellt, in der geprüft wurde, wie die im ISEK dargestellte Schwerpunktmaßnahme zur gebündelten Bereitstellung von Parkraum in einer Hochgarage wirtschaftlich realisiert werden kann.

In der Machbarkeitsstudie wurden verschiedene Varianten zur Umsetzung einer Hochgarage im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gerberviertel“ geprüft. Gemäß der Parkraumbedarfsermittlung wird auch in der Machbarkeitsstudie das Ergebnis verfolgt, dass der Bedarf der zahlenmäßig entfallenden Stellplätze im Minimum auch weiterhin erhalten und abgedeckt werden soll. Ein Angebot von ca. 220 bis 250 Stellplätzen wurde seinerzeit als angemessen angesehen.

## 3.5 Fachplanungen und Fachbelange

### 3.5.1 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich die zwei folgenden Einzeldenkmäler:

- Im Hombrich Nr. 11: Ehemalige jüdische Schule, 1869.
- Mühlenweg Nr. 7: Tür, bez. 1696.

Die Einzeldenkmäler werden nachrichtlich im Bebauungsplan gekennzeichnet.

### 3.5.2 Grundwasser und Baugrund

Im Plangebiet wurde innerhalb des Bereichs für die geplante Hochgarage eine Baugrunduntersuchung<sup>8</sup> durchgeführt. Gemäß der Untersuchung wurde in Tiefen von ca. 2,5 m bis 3,5 m unter Geländeoberkante (ca. 226,4 – 227,2 m ü. NHN) Grundwasser angetroffen. Hierbei handelt es sich um einen geschlossenen Porengrundwasserleiter im quartären Nettekies, der in nur geringer zeitlicher Verzögerung mit dem Wasserstand der Nette korrespondiert.

---

<sup>5</sup> ISU (Oktober 2013): Parkraumbedarfsermittlung für den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Mayen - unter Berücksichtigung der anvisierten städtebaulichen Entwicklungen im Bereich „Nordöstliche Innenstadt“, Bitburg.

<sup>6</sup> Hochschule Koblenz, ISU (April 2016): Parkraumbedarfsermittlung für den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Mayen - unter Berücksichtigung der anvisierten städtebaulichen Entwicklungen im Bereich „Nordöstliche Innenstadt“, Koblenz.

<sup>7</sup> Park Consult – Infrastruktur & Technologie GmbH & Co.KG (09.11.2015): Machbarkeitsstudie Hochgarage in der „Nordöstlichen Innenstadt“, Mönchengladbach.

<sup>8</sup> Immig – Viehmann Geo + Umwelttechnik (30.01.2017): Mayen, Neubau Hochgarage in der Innenstadt, Baugrunderkundung und allgemeine geotechnische Beratung, Koblenz.

Insofern ist Grundwasser auf der Höhe des Nettewasserstandes zu erwarten, so dass je nach Baugrubentiefe Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich sein können.

Im Plangebiet liegen inhomogene Baugrundverhältnisse vor. Es sind Bauwerke und deren Reste zu erwarten. Weiterhin sind die vorhandenen Auffüllungen und der angetroffene Aulehm gering bzw. nicht tragfähig und ohne weitergehende Maßnahmen zur Lastaufnahme nicht geeignet. Ebenso verhält es sich mit den Hohlräumen, die sackungsgefährdet und somit nicht lastaufnahmegeeignet sind. Für diese „Oberzonen“ wird der Austausch gegen tragfähige und verdichtungsfähige mineralische Erdbaustoffe empfohlen.

Der anstehende Nettekies ist zur Aufnahme von Bauwerkslasten gut geeignet, so dass die geplante Gründung der geplanten Hochgarage in einer Tiefe von ca. 3 m erfolgen kann. Ggf. können punktuell aufgrund der Belastungen des Baugrundes Tiefgründungen erforderlich werden.

Gemäß dem Gutachten werden weitergehende Nacherkundungen des Baugrundes im Rahmen einer Hauptuntersuchung empfohlen.

### 3.5.3 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan der Stadt Mayen aus dem Jahr 1999 stellt für das Plangebiet bestehendes Siedlungsgebiet ohne spezielle Zielsetzungen in der Entwicklungskonzeption dar. Generell sollten gemäß dem Bericht innerörtliche Siedlungsflächen durchgrünt werden.

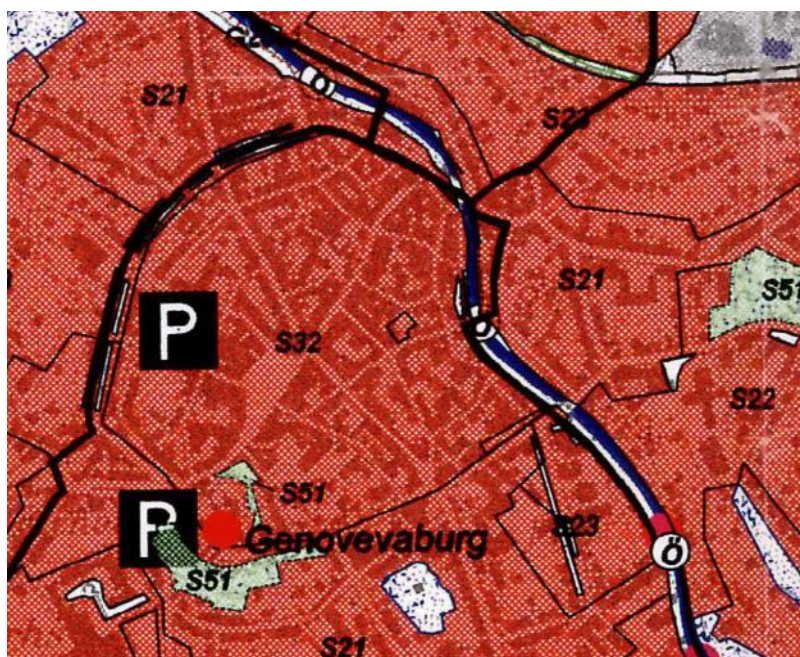


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes

## 4 Städtebauliches Konzept

### 4.1 Städtebauliches Konzept

#### Nutzung und Bebauungsstruktur

Geplant ist es eine Hochgarage im Blockinnenbereich zwischen den Straßen Entenpfuhl, Mühlenweg, Im Keutel und Im Hombrich mit max. 340 Stellplätzen zu errichten. Diese sollen mit ca. 85 Stellplätzen je Ebene auf drei überdachten Ebenen und einem möglichen vierten oberen, offenen Parkdeck den ruhenden Verkehr im Quartier bündeln.

Mit Entwicklung der geplanten Hochgarage soll im Plangebiet eine Schließung der Raumkanten zum Straßenraum hin erfolgen.

Die Gebäude Im Keutel Nr. 3 sowie Entenpfuhl Nr. 21 – 23, 25, 27 sowie 29, die zugehörigen Nebengebäude und das Gebäude Im Hombrich Nr. 5 sollen zugunsten der Errichtung der geplanten Hochgarage abgerissen werden, so dass ausreichend Raum für die Ausgestaltung der Hochgarage im Blockinnenbereich in direkter Innenstadtlage entsteht. Gemäß ISEK wurden insbesondere für die Gebäude Entenpfuhl Nr. 27 und Nr. 29, Im Hombrich Nr. 5 und Im Keutel Nr. 3 ein erheblicher baulicher Sanierungsbedarf festgestellt, so dass gleichzeitig in diesem Bereich der städtebauliche Sanierungsbedarf mit erfasst wird.

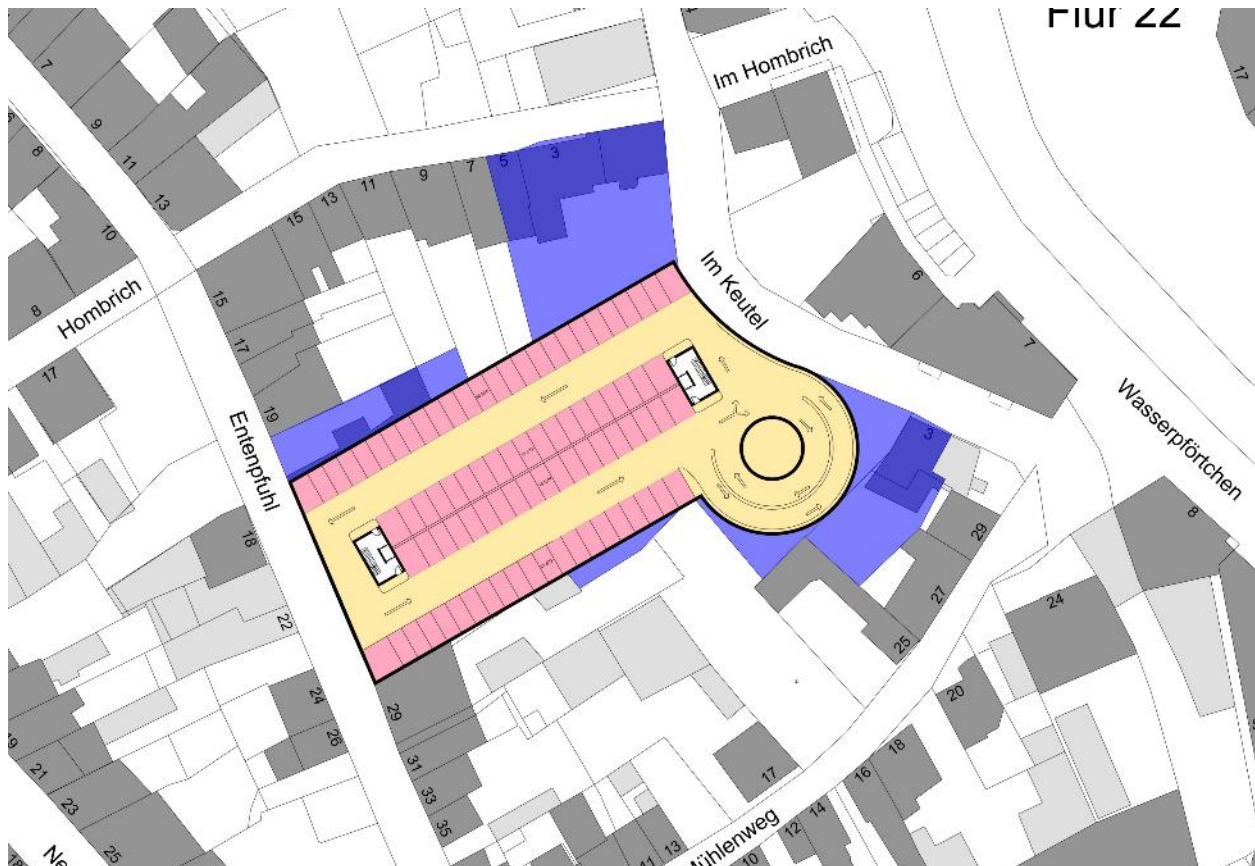
Für die geplante Hochgarage soll eine Höhenentwicklung von bis zu 11 m über der Oberkante der Straße Entenpfuhl erfolgen. Von der Straße Im Keutel ergibt sich aufgrund der Höhendifferenz zwischen den Straßenoberkanten eine Bauhöhe von ca. 12 m. Aufgrund der Gestaltungsmöglichkeit zur Ausbildung gegeneinander versetzter Parkebenen, wird die geplante Höhe von 11 m über der Straße Entenpfuhl erforderlich.

Langfristig wird insbesondere für den Bereich in Richtung der Straße Im Hombrich die Wiedernutzbarmachung leerstehender Ladenlokale und der Erdgeschosszone angestrebt, die eine Ausgestaltung der Randlage und Verbindung zu den nördlich angrenzenden Teilen der Innenstadt Mayens mit der Fußgängerzone darstellt.

Die Nutzung der Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung soll weiterhin bestehen bleiben und daher planungsrechtlich gesichert werden. Das an die Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung angrenzende Grundstück Im Hombrich Nr. 5 kann als eine Erweiterungsmöglichkeit genutzt werden, jedoch soll im Erdgeschoss ein Durchgang zur Hochgarage freigehalten werden.

Die im Plangebiet prägende Straßenrandbebauung soll hinsichtlich der Stellung und Ausrichtung der Gebäude zum Straßenraum gesichert werden. Die prägenden Bebauungsstrukturen mit bis zu drei-geschossigen Gebäuden entlang der Straßen Im Hombrich und Entenpfuhl und bis zu zwei-geschossigen Gebäuden im Bereich der Straße Mühlenweg, jeweils mit möglichem Dachgeschossausbau, sollen erhalten werden.

## Neuordnung des ruhenden Verkehrs



**Abbildung 6:** Testentwurf<sup>9</sup> einer Ausdehnung der Hochgarage im Blockinnenbereich

Zur funktionalen und stadträumlichen Aufwertung sollen die Parkplätze im öffentlichen Raum im Plangebiet sowie in angrenzenden Bereichen reduziert und in einer Hochgarage gebündelt werden. Die Ein- und Ausfahrt zur Hochgarage soll von der Straße Entenpfuhl aus erfolgen.

Gegenüber der Bestandssituation werden mit der geplanten Bündelung und Neuordnung der Verkehre ca. 215 Stellplätze im Plangebiet und der näheren Umgebung entfallen (Entfall des Parkplatzes Keutel ca. 70 Stellplätze; Entfall des Parkplatzes Hombrich ca. 55 Stellplätze; Entfall von Stellplätzen in den Straßen: Bäckerstraße ca. 10 Stellplätze; Preul ca. 3 Stellplätze; Neustraße ca. 5-8 Stellplätze; Entenpfuhl ca. 14 Stellplätze, Wasserpfortchen ca. 47 Stellplätze; Im Keutel ca. 9 Stellplätze).

Durch die geplante Hochgarage mit max. 340 Stellplätzen wird dieser Entfall ausgeglichen und es wird zu einer Erhöhung der Stellplatzanzahl kommen. Neben dem Ersatz der öffentlichen Parkplätze für insb. Gelegenheitsparker und Kunden des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt / der Fußgängerzone können in untergeordnetem Umfang für Anwohner des Plangebietes und dessen nähere Umgebung Stellplätze innerhalb der Hochgarage geschaffen und die privaträumliche Parkraumsituation im Bestand entschärft werden. Weiterhin kann mit der

<sup>9</sup> Das in Abbildung 6 dargestellt Konzept stellt keine abschließende Planung dar. Es diene ausschließlich der Prüfung, ob ein Parkhaus in der beabsichtigten Größenordnung auf den von der Stadt vorgesehenen Flächen untergebracht werden kann.



höheren Anzahl an Stellplätzen ein Beitrag dazu geleistet werden, dass zu Spitzenzeiten der Parksuchverkehr aufgrund des Angebotes innerhalb der Hochgarage vermieden / reduziert wird.

Mit Entfall des öffentlichen Parkplatzes nördlich der Straße Im Hombrich kann gleichzeitig eine Neubebauung auf dieser Fläche angestrebt werden. Diese soll weitergehend einen Durchgang in Richtung Fußgängerzone aufweisen. Im Plangebiet wird diese Verbindung dahingehend berücksichtigt, dass von der Straße Im Hombrich eine fußläufige Verbindung über das Grundstück Im Hombrich Nr. 5 zur Hochgarage entstehen soll.

### **Neuordnung des fließenden Verkehrs**

Im Zusammenhang mit der Entwicklung der Hochgarage und Umsetzung der Maßnahmen aus dem ISEK (vgl. Kap. 3.4.1) steht die Neuordnung des fließenden Verkehrs.

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über die Straßen Entenpfuhl und Neustraße mit Anbindung an den Kreisverkehrsplatz Am Neutor an die St.-Veit-Straße als Hauptverkehrsstraße in Mayen vorgesehen.

Für die Erschließung der Straße Entenpfuhl und somit auch der geplanten Hochgarage sind zwei Varianten möglich. Favorisiert wird gemäß dem ISEK die Ausbildung eines Hapterschließungsringes über eine Einbahnstraßenregelung Entenpfuhl, Im Hombrich und Neustraße. Andererseits könnte die Erschließung zwischen der geplanten Zu- und Abfahrt zur Hochgarage und der Neustraße in der Straße Entenpfuhl auch im Zweirichtungsverkehr erfolgen. Daher wurden in der verkehrstechnischen Untersuchung sowie der lärmtechnischen Untersuchung beide Varianten betrachtet (vgl. Kap. 6.2 und Umweltbericht, Kap. 2.3.6). Gemäß der Empfehlung der verkehrstechnischen Untersuchung wurde sich abschließend für die Ringerschließung mit Einbahnstraßenregelung entschieden. Diese soll durch Umbau der Straßen bzw. Änderung der Markierungen und Verkehrskennzeichnung umgesetzt werden.

Die Straße Wasserpförtchen soll von der St.-Veit-Straße bis zur Brücke auf Höhe der Straße Im Hombrich für den Verkehr geschlossen und stadträumlich im Zusammenhang mit der Gestaltung des Flussufers der Nette aufgewertet werden. Dies dient der Stärkung der Aufenthaltsqualität in diesem Bereich.

Die Straßen Mühlenweg, Im Keutel sowie Im Hombrich sollen verkehrsberuhigt und als Mischverkehrsflächen ausgestaltet werden. Der geplante Hapterschließungsring über die Straße Entenpfuhl in Richtung der Straße Im Hombrich und mit Abfluss des Verkehrs über die Neustraße zum Kreisverkehrsplatz an der St. Veit-Straße soll straßenräumlich im Trennprinzip, jedoch mit Reduzierung der Fahrbahnbreiten auf das notwendige Maß ausgestaltet und damit der Straßenraum aufgewertet werden. Hierdurch soll auch die Qualität der fußläufigen Verbindung in Richtung Fußgängerzone und Innenstadt verbessert werden.

## **4.2 Planungs- und Standortalternativen**

Standortalternativen stellen sich aufgrund der geplanten Aufwertungsmaßnahmen im innerstädtischen Plangebiet nicht dar. Weiterhin sind Standortalternativen zur Entwicklung einer innerstädtischen Hochgarage mit direktem Bezug zur Innenstadt und Fußgängerzone unter

Berücksichtigung der verkehrsgünstigen Anbindung an eine Haupteerschließungsstraße in Mayen sowie fehlender Flächenverfügbarkeiten nicht ersichtlich.

Gegenüber dem Vorentwurf des Bebauungsplanes wurden die Flst. 2989/807 und 2257/798 sowie ein Teilbereich des Flst. 809/1 in das Sondergebiet „Parkhaus“ einbezogen, so dass sich durch die Erweiterung der Fläche ein Entwicklungsspielraum für die Stellung des Parkhauses ergibt, der z.B. ein Abrücken von der nördlichen Grenze bei der späteren Ausführungsplanung berücksichtigen kann. Entsprechend wird im Bebauungsplan auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, da die erforderlichen Belange durch die Abstandsflächenregelungen der Landesbauordnung ausreichend berücksichtigt werden können.

Eine Planungsalternative stellt die Entwicklung einer Hochgarage mit nur drei Ebenen (ca. 255 Stellplätze), die gemäß der Machbarkeitsstudie und Parkraumbedarfsermittlung (vgl. Kap. 3.4.2) den Wegfall der Stellplätze im öffentlichen Raum abdecken würde, dar. Diese Variante wurde zugunsten der Entwicklung von vier Parkebenen nicht weiter verfolgt, da mit einem Angebot auf vier Ebenen die bisher knappe Deckung des Parkraumbedarfs mit teilweiser Unterversorgung bei einzelnen Nachfragegruppen bzw. zu Spitzenzeiten weitergehend entspannt werden kann. Zudem ist trotz der Erhöhung der Stellplatzanzahl für das Gebiet der „nordöstlichen Innenstadt“ nicht davon auszugehen, dass es in der Summe zu maßgebenden Mehrverkehren kommen wird. Dies wird in der Verkehrsuntersuchung durch die Berechnungen und das Verkehrsmodell hinsichtlich des Ziel- und Quellverkehrs und der Verlagerungen in das neue Parkhaus bestätigt. Weiterhin erfolgte ein Abgleich mit den Ansätzen aus der Parkplatzlärmstudie (Umschlagsgrad von ca. 4 Belegungen pro Stellplatz) und ein Abgleich mit vorliegenden Belastungszahlen eines Bestandsparkhauses in Mayen. Mit der Bündelung und Neuordnung der Verkehre finden vielmehr Verlagerungen aus Bereichen statt, in denen Stellplätze entfallen. Weiterhin kann mit der höheren Anzahl an Stellplätzen ein Beitrag dazu geleistet werden, dass zu Spitzenzeiten der Parksuchverkehr aufgrund des Angebotes in der geplanten Hochgarage vermieden wird.

Im Rahmen des Entwicklungsprozesses zum ISEK wurden die Entscheidung zugunsten einer Ein- und Ausfahrt der geplanten Hochgarage zur Straße Im Entenpuhl getroffen.

Eine Planungsalternative wäre die Bebauung mit einer Hochgarage, die auch unterirdische Parkebenen aufweist. Insbesondere aufgrund einer Baugrunderkundung (vgl. Kap. 3.5.2) mit dem Ergebnis, dass das Grundwasser im Plangebiet hoch ansteht, wurde auf die Planungsalternative unterirdischer Parkebenen verzichtet.

Eine Planungsalternative stellt die Möglichkeit der Befahrung der Straße Entenpuhl im Ein- oder Zweirichtungsverkehr dar. Diese fällt aufgrund der Ergebnisse der verkehrstechnischen Untersuchung zugunsten des Einrichtungsverkehrs aus.

Vor Beginn der hochbaulichen Planungen zur Hochgarage ist die Durchführung es Architektenwettbewerbs geplant. Im Rahmen dessen sollen u.a. die Möglichkeit versetzter Parkebenen als auch unterschiedliche Bebauungs- und Gestaltungsmöglichkeiten für die Entwicklung der Hochgarage im Blockinnenbereich geprüft werden.

Im Vorentwurf des Bebauungsplans wurden Misch- sowie Kerngebiete festgesetzt. Von diesen Festsetzungen wurde aufgrund der gezielten Planung zur Errichtung einer Hochgarage sowie der

Förderung eines Nutzungsmixes unter Erhaltung der nicht nur untergeordneten Wohnnutzung entlang der Straßen Im Hombrich, Entenpfuhl und Mühlenweg verzichtet.

Eine weitere Planungsalternative stellte die Erweiterung des Urbanen Gebietes für die Bebauung Im Hombrich Nr. 5 in südlicher Richtung bis zum Sondergebiet „Parkhaus“ dar. Dies wurde aufgrund der vorgesehenen öffentlichen Durchwegung im rückwärtigen Grundstücksbereich für Im Hombrich Nr. 5 nicht weiter verfolgt.

## 5 Planinhalte

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

#### Urbane Gebiete

Entlang des Mühlenweges, im südlichen und nördlichen Bereich der Straße Entenpfuhl und entlang der Straße Im Hombrich werden gemäß dem vorhandenen Bestand, dem Erhalt und der Förderung der Wohnnutzungen und der angestrebten Nutzungsmischung gemäß dem ISEK Urbane Gebiete festgesetzt. Dies trägt der städtebaulichen Zielsetzung und Entwicklungsrichtung mit Nutzungsmischung insbesondere am Rand der innerstädtischen Fußgängerzone Rechnung, berücksichtigt jedoch auch den derzeitigen Bestand an Wohnnutzungen und ermöglicht langfristig die Etablierung gewerblicher und Dienstleistungsnutzungen.

In den Urbanen Gebieten werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da diese aufgrund ihrer Störwirkungen mit der unmittelbaren Nachbarschaft und den Zielen des Bebauungsplans, zur Verbesserung und Entwicklung der Wohn- und Umfeldqualität im Plangebiet, entgegenstehen. Dieses soll als Randbereich der Innenstadt und Fußgängerzone Mayens aufgewertet und entwickelt werden. Aus diesem Grund werden in den Urbanen Gebieten auch Gewerbebetriebe, die der Prostitution dienen, insb. Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen.

Die in den Urbanen Gebieten ausnahmsweise zulässigen Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese aufgrund des Flächenbedarfs, der innerstädtischen Lage sowie aufgrund des Gebietscharakters des innerstädtischen Plangebiets und der geplanten Nutzungen nicht den Entwicklungszielen des Bebauungsplans entsprechen.

#### Sondergebiet „Parkhaus“

Die Festsetzung des Sondergebietes trägt der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Mayen Rechnung eine öffentliche Hochgarage an einem zentralen innerstädtischen Standort zu verwirklichen. Mit der Festsetzung wird der Standort für die Entwicklung des Parkraumes gesichert und eine zentrale Voraussetzung zur Umsetzung der Neuordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs (vgl. ISEK) mit dem Schlüsselprojekt der Hochgarage geschaffen.

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird für den Bereich der geplanten Hochgarage ein Sondergebiet „Parkhaus“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Innerhalb des Sondergebietes „Parkhaus“ ist die Errichtung eines Parkhauses mit den zu einem Parkhaus zugehörigen Zufahrten, Nebeneinrichtungen und Infrastrukturen, wie Toiletten, Technik-, Personal- und Aufsichtsräume, Treppenhäuser und Aufzugsanlagen, usw., zulässig.

Innerhalb des Sondergebietes sind Elektrotankstellen unter Berücksichtigung des Aspektes des allgemeinen Klimaschutzes zulässig.

Die Geschossdecke des obersten Geschosses des Parkhauses soll als offenes Parkdeck – ohne Überdachung – genutzt werden können.

Die Zulässigkeit ebenerdiger Stellplätze soll die Möglichkeit bieten, ein Angebot auch ebenerdiger Stellplätze, für besondere Nutzergruppen, z.B. Menschen mit eingeschränkter Mobilität, außerhalb des Parkhauses anbieten zu können und zum anderen ein Angebot an ebenerdigen (Besucher-) Stellplätzen für insb. gewerbliche und Dienstleistungsnutzungen außerhalb des Plangebietes im näheren Umfeld des Parkhauses (hier: Zahntechnisches Labor, Wasserpförtchen Nr. 6) zu ermöglichen. Mit der allgemeinen Zweckbestimmung des Sondergebietes wird klargestellt, dass dieses vorwiegend der Unterbringung eines Parkhauses dient und nur ergänzend (nicht vorwiegend) ebenerdige Stellplätze zulässig sind.

## 5.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Die Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen“ trägt der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Nutzung Rechnung. Mit der Festsetzung wird eindeutig definiert, dass diese Fläche dem Gemeinbedarf vorgehalten werden soll und, welche Einrichtungen dort zulässig sind. Weiterhin ermöglicht sie unter Einbezug des Nachbargrundstückes Im Hombrich Nr. 5 eine mögliche Erweiterung, da innerhalb des Urbanen Gebietes Anlagen für soziale Zwecke allgemein zulässig sind.

Als Träger der Kinder- und Jugendpflege ist die Stadt Mayen derzeit Begünstigter.

## 5.3 Maß der baulichen Nutzung

Die baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten der Grundstücke werden über die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Die Festsetzungen orientieren sich zum einen am vorhandenen Bestand und zum anderen an der geplanten städtebaulichen Zielsetzung der Entwicklung im Plangebiet und dessen Umfeld.

### Grundflächenzahl (GRZ)

In dem Urbanen Gebieten MU 1 und MU 4 orientiert sich die Festsetzung der GRZ von 0,8 am baulichen Bestand, der Lage als innerstädtisches, verdichtetes Quartier und den Obergrenzen des § 17 BauNVO. Die Festsetzung dient in Kombination mit der festgesetzten Baulinie und der Anzahl der Vollgeschosse der Erhaltung und Förderung der Blockrandbebauung mit Zuordnung der Hauptnutzungen in Richtung Straßenraum. Weiterhin dient die Festsetzung einer ausreichenden Belichtung dahingehend, dass nicht durch eine komplette Überbauung des Grundstückes, Einschränkungen der Belichtung, z.B. eine Belichtung nur noch von einer Seite, entstehen können.

Eine über die Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs. 4 S.1 und 2 hinausgehende Festsetzung wird für die Urbanen Gebiete trotz der hohen Versiegelung im Bestand vor dem Hintergrund der städtebaulichen Neuordnung zur Verbesserung der Wohnumfeldsituation, insbesondere auch im

rückwärtigen Bereich, nicht aufgenommen. Bestehende bauliche Anlagen und Versiegelungen werden somit auf den Bestandsschutz beschränkt.

In den Urbanen Gebieten MU 2 und MU 3 wird vor dem Hintergrund des baulichen Bestands und der städtebaulichen Zielsetzung einer durchgängigen Straßenrandbebauung eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Die Überschreitung der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO ist aus folgenden städtebaulichen Gründen erforderlich:

- Sicherung, Erhaltung und Entwicklung einer Blockrandbebauung vor dem Hintergrund eingeschränkter Möglichkeiten zur Bodenneuordnung und der Situation als Eckgrundstück einer Blockrandbebauung (insb. Entenpfuhl Nr. 15 und Nr. 37, Im Hombrich Nr. 13 und 15 und Mühlenweg Nr. 27).
- Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten einer Blockrandbebauung auf dem Eckgrundstück Mühlenweg Nr. 29.
- Eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten auf dem bestehenden Flst. 1322/823 (Im Hombrich Nr. 5). Eine Erweiterung des Grundstückes mit Einbezug eines Teils der Gemeinbedarfsfläche ist vor dem Hintergrund der Sicherung der Fläche für den Gemeinbedarf nicht zweckmäßig. Ebenso ist dies vor dem Hintergrund der geplanten öffentlichen Durchwegung nach Süden in Verlängerung des Flurstücks in Richtung Sondergebiet „Parkhaus“ und somit der Freihaltung dieses Bereichs für die Öffentlichkeit nicht zweckmäßig. Zur Sicherung einer ausreichenden Belichtung auch nach Süden, wird die Oberkante baulicher Anlagen in der Gemeinbedarfsfläche südlich des Grundstücks Im Hombrich Nr. 5 auf 3,5 m beschränkt.
- Für die Eckgrundstücke Entenpfuhl Nr. 15 und Nr. 37 sowie das Eckgrundstück Mühlenweg Nr. 29 ist, auch bei zweiseitiger Grenzbebauung, eine ausreichende Belichtung über zwei zur Straße angrenzende Gebäudeseiten gewährleistet.
- Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen im Sondergebiet „Parkhaus“ wird ein ausreichender Abstand zur nächstgelegenen Bebauung im MU 3 gewährleistet, der gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, insbesondere auch eine ausreichende Belüftung und Belichtung in diese Richtung gewährleistet.
- Die Grundstücke Im Hombrich Nr. 13 und Nr. 15 sind im Bestand fast vollständig bebaut. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung ist im Bestand dadurch gewährleistet, dass die südlichen Grundstücke in diesen Bereichen derzeit nicht mit hochbaulichen Anlagen bebaut sind. Die Sicherung einer ausreichenden Belichtung und Belüftung kann trotz der Zulässigkeit einer kompletten Grundstücksüberbauung durch die Übernahme von Abstandsflächen auf den südlich gelegenen Grundstücken mit der Möglichkeit zum Einbau südlich gerichteter Fenster für die Gebäude Im Hombrich Nr. 13 und Nr. 15 oder auch baulicher Gestaltungsmöglichkeiten der Gebäude Im Hombrich Nr. 13 und Nr. 15 mit einer kompletten Überbauung des Grundstücks zwar im Erdgeschoss, jedoch z.B. Rücksprüngen in den Obergeschossen, erfolgen. Die Gestaltungsfreiheiten sollen mit dem Bebauungsplan offen gelassen werden. Auf nachgelagerter Ebene können im Baugenehmigungsverfahren die Anforderungen an die ausreichende Belichtung und Belüftung sichergestellt werden.

- Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind aufgrund der Bestandssituation mit einer fast vollständigen Versiegelung durch die bestehende Bebauung nicht zu erwarten.

Die Festsetzung einer GRZ von 0,8 im Sondergebiet „Parkhaus“ dient der Unterbringung einer Hochgarage mit den erforderlichen Stellplätzen auf begrenztem Raum in zentraler innerstädtischer Lage und orientiert sich an der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO. Die Festsetzung zur Überschreitung der GRZ durch bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird unter Berücksichtigung der knappen Flächenverfügbarkeit in innerstädtischer Lage zur Bündelung des ruhenden Verkehrs erforderlich, um die Umsetzung des Parkhausgebäudes auf bis zu max. 80 % der Sondergebietsfläche ermöglichen zu können und erforderliche Zufahrten, Nebenanlagen usw. auf den verbleibenden 20 % der Grundstücksfreifläche unterbringen zu können. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist nicht ersichtlich. Wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind aufgrund der baulichen Überprägung im Bestand (die Flächen innerhalb des Sondergebietes sind durch den baulichen Bestand und den geschotterten Parkplatz bereits nachhaltig überprägt) und der Flächengröße in innerstädtischer Lage nicht zu erwarten. Durch die Festsetzung zur Fassadenbegrünung werden die Auswirkungen weiter minimiert.

Für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung“ wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Diese orientiert sich am vorhandenen baulichen Bestand, belässt Erweiterungsmöglichkeiten sowie einen Flächenanteil, der eine Nutzung im Freien für die Zwecke der Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung offen lässt.

### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl wird in den Urbanen Gebieten und in der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung“ verzichtet, da durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Anzahl der Vollgeschosse die städtebauliche Ordnung ausreichend sichergestellt werden kann. Mit Festsetzung der Grundflächenzahl in Kombination mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse werden die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO in Bezug auf die GFZ eingehalten.

Für das Sondergebiet „Parkhaus“ wird eine GFZ von 2,4 unter Berücksichtigung der Obergrenze des § 17 BauNVO sowie einer durch die Stadt Mayen derzeit vorgesehenen Ausgestaltung mit drei Parkebenen festgesetzt.

### **Zahl der Vollgeschosse**

In den Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 4 wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse gemäß den überwiegenden Bestandsstrukturen entlang der Straße Entenpfuhl und Im Hombrich mit III Vollgeschossen und entlang der Straße Mühlenweg mit II Vollgeschossen festgesetzt.

Eine übermäßige Verdichtung im Bereich MU 1 und MU 4 wird durch die Kombination der Festsetzung der Grundflächenzahl und Orientierung zum Straßenraum mit der Baulinie und der geschlossenen Bauweise unterbunden.

Im Bestand besitzt das Gebäude Im Hombrich 11 vier Vollgeschosse. Durch die Planung wird es auf den Bestandsschutz beschränkt, so dass bauliche Änderungen nur im Rahmen des derzeit

zulässigen Bestandes bzw. auf Grundlage der bestehenden Genehmigung hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse möglich sind. Erweiterungen und Erneuerung des Gebäudes sind nur noch im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse zulässig.

Für die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung“ werden entsprechend der Bebauungsstrukturen entlang der Straße Im Hombrich III Vollgeschosse festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht unter Berücksichtigung der derzeitigen Bebauung mit II Vollgeschossen eine weitergehende Entwicklungsmöglichkeit der Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung in innerstädtischen Lage, die sich in die Bebauungsstrukturen der Umgebung einfügt.

Im Urbanen Gebiet MU 2 sowie in der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung“ wird zur Sicherung eines öffentlichen Durchgangs eine lichte Höhe von mindestens 2,5 m festgesetzt („Luftgeschoss“ im Erdgeschoss). Dieser Durchgang ist als „Luftgeschoss“ auf die Anzahl der Vollgeschosse anzurechnen, so dass sich eine Bebauung mit III Vollgeschossen in den Rahmen des Bestandes einfügt.

### **Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen**

Auf die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wird in den Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 4 und in der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung“ verzichtet, da der Zulässigkeitsmaßstab durch die sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Zahl der zulässigen Vollgeschosse) zur städtebaulichen Ordnung ausreichend bestimmt wird.

Innerhalb des Urbanen Gebietes MU 2 und in der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung“ wird zur Schaffung der direkten Verbindung von der Straße Im Hombrich zum Sondergebiet „Parkhaus“ die Festsetzung eines Durchgangs mit einer lichten Höhe von 2,5 m über der bestehenden Höhe der Straße Im Hombrich (Bezugspunkt B 1) getroffen.

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung“ wird im Bereich des Durchgangs die Oberkante baulicher Anlagen auf 3,5 m über dem unteren Bezugspunkt B 1 festgesetzt, um die Möglichkeit eines baulich eingefassten Durchganges zu ermöglichen. Die Beschränkung der Höhe ermöglicht einer Bebauung auf dem Grundstück Im Hombrich Nr. 5 eine Belichtung und Belüftung der Obergeschosse auch in südlicher Richtung.

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen im Sondergebiet „Parkhaus“ dient der Integration der geplanten Bebauung in den vorhandenen Bestand. Gemäß den Bauakten weisen die Gebäude Entenpfuhl Nr. 21 - 23 eine Höhe von ca. 12,5 m, Entenpfuhl 19 eine Höhe von ca. 11,6 m, Entenpfuhl 17 eine Höhe von ca. 11,0 m und Im Hombrich 5 eine Höhe von ca. 12,9 m und Im Hombrich 11 eine Höhe von 15,6 m auf. Durch die zulässige Höhe baulicher Anlagen von 11 m über der Straßenoberkante der Straße Entenpfuhl und entsprechend der bestehenden Geländesituation mit einer Höhe von ca. 12 m über der Straße Im Keutel fügt sich die zukünftige Bebauung durch das Parkhaus im Sondergebiet in den bestehenden Rahmen der Umgebung ein.

Weiterhin werden im Sondergebiet „Parkhaus“ differenzierte Überschreitungsmöglichkeiten für Absturzsicherungen sowie für technische Dachaufbauten und Einrichtungen aufgenommen und auf das jeweils erforderliche Maß begrenzt.

#### **5.4 Bauweise**

In den Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 4 sowie in der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung“ wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um auch weiterhin die vorhandenen Strukturen einer geschlossenen Blockrandbebauung und der städtebaulichen Zielsetzung zur Bildung von Raumkanten entlang des Straßenraumes im Zusammenhang mit der Festsetzung der Baulinie zukünftig zu gewährleisten.

Im Bestand weisen die Gebäude Mühlenweg Nr. 7, Nr. 17 sowie Nr. 25 und Nr. 29 keine geschlossene Bauweise auf. Änderungen sind somit nur im Rahmen des genehmigten / zulässigen Bestands möglich. Erweiterungen und Erneuerung der Gebäude sind nur noch im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig, sofern abstandsrechtliche Regelungen der Landesbauordnung nicht entgegenstehen. Eine abweichende Festsetzungsmöglichkeit wird für die Grundstücke nicht verfolgt, um die städtebauliche Zielsetzung zur Wiederherstellung der straßenbegleitenden Blockrandbebauung umsetzen zu können.

#### **5.5 Stellung baulicher Anlagen**

Die Festsetzung zur Stellung baulicher Anlagen greift das gewachsene Ortsbild auf und dient im Zusammenhang mit der Festsetzung zur Dachneigung der Sicherung einer städtebaulichen Mindestqualität des Ortsbildes hinsichtlich der Stellung der Hauptgebäudekörper (Hauptfirstrichtung). Eckgrundstücke werden von der Festsetzung ausgenommen, da für diese die Möglichkeit der Orientierung entlang nur einer Straße oder mit entsprechender Dachausbildung entlang von zwei Straßen offengehalten werden soll.

#### **5.6 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Baulinien entlang der Straßen Im Hombrich, Entenpfuhl und Mühlenweg werden festgesetzt um die bestehenden historischen Blockrandstrukturen auch weiterhin zu sichern und zukünftig die bestehenden „Bebauungslücken“ zur Herstellung der Raumkanten entlang des Straßenraumes zu schließen.

Es werden Ausnahmen in begrenztem Umfang von den festgesetzten Baulinien zugelassen, um eine Gliederung der Fassaden sowie eine Ausbildung, z.B. überdachter Eingangsbereich durch Rücksprung, ermöglichen zu können.

Die Bebauung Im Keutel Nr. 3, Mühlenweg Nr. 17 und Nr. 25 entspricht im Bestand nicht der Festsetzung der Baulinie und deren Ausnahme zur Gliederung mit Rücksprung um 1 m. Auch wenn es sich lediglich um geringe Abweichungen durch Rücksprung von der Straße um bis zu 1,2 m handelt, soll der bauliche Bestand nicht festgeschrieben werden, da Erweiterungs- und Anbaumöglichkeiten eine Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes, unter



Berücksichtigung des Bestandes, zukünftig gewährleisten können. Diese Gebäude werden auf den Bestandsschutz beschränkt, so dass Änderungen lediglich im Rahmen des bisherigen Umfangs des Bestandes möglich sind. Eine bauliche Erneuerung oder Erweiterung ist nur im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans möglich.

Für die Flst. 804/1, 804/2 und 809/1, Flur 21, Gemarkung Mayen wird ein möglicher Rücksprung von der Baulinie um bis zu 1,5 m festgesetzt. Die Zulassung eines Zurücktretens der kompletten Gebäudeaußenwand von der festgesetzten Baulinie kann unter Berücksichtigung einer bestehenden Stromleitung (Westnetz) erfolgen. Dies trägt somit dem Bestand der Stromleitung Rechnung und auch möglicher Kosten, die mit Anbauverpflichtung auf die Baulinie bei einer erforderlichen Verlegung der Stromleitung in den Straßenraum auf den privaten Eigentümer zukommen würden. Entsprechend wird auch auf dem Flst. 812/1 entlang der Straßen Mühlenweg auf die Festsetzung einer Baulinie verzichtet, da die Stromleitung im Bestand quer über das private Grundstück verläuft.

Für die Baugebiete mit bis zu drei zulässigen Vollgeschossen, Urbane Gebiete MU 1 und MU 2, die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung“ sowie das Sondergebiet „Parkhaus“ werden Rücksprünge von der festgesetzten Baulinie ab dem 2. Vollgeschoss zugelassen, um die aufgrund der zulässigen bzw. benötigten Höhe baulicher Anlagen erforderlichen Abstandsflächen nach Landesbauordnung im bestehenden Straßenraum nachweisen zu können. Die stadträumliche Ausbildung der Raumkanten entlang der Straßen wird durch den Anbau des 1. und 2. Vollgeschosses gewährleistet.

Im Bestand besitzen die Gebäude Mühlenweg Nr. 27 und Nr. 29 Fenster (und tlw. Balkone) innerhalb der nördlichen Gebäudefassaden in Richtung des Sondergebietes „Parkhaus“. Die Festsetzung der Baugrenzen im Blockinnenbereich innerhalb der Sondergebietsfläche „Parkhaus“ bei der Straße Im Keutel (Nr. 3) trägt dem Bestand Rechnung und erfolgt mit der Zielsetzung im Blockinnenbereich Teilflächen von Hauptgebäuden freizuhalten und hierdurch die Wohnqualität (Belichtung und Belüftung) für die angrenzende Bebauung im MU 3 in der Straße Mühlenweg zu sichern.

Auf die Festsetzung einer Baulinie entlang der Straße Im Keutel wird verzichtet, da sich aufgrund der Bestandssituation mit der gegenüberliegenden Bebauung keine einheitliche Straßenraumgestaltung ableiten lässt.

## **5.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Die Festsetzung des Geh- und Leitungsrechtes zugunsten der Allgemeinheit und der Träger der Ver- und Entsorgung dient einerseits der Sicherung einer möglichen Anbindung an die Ver- und Entsorgung in Richtung der Straße Im Hombrich und andererseits der planungsrechtlichen Sicherung zur Schaffung eines fußläufigen, öffentlichen Durchgangs zwischen der Straße Im Hombrich und der geplanten Hochgarage. Hierdurch werden die Anbindungsmöglichkeiten der geplanten Hochgarage an die nördliche Innenstadt verbessert. Zur Sicherung einer Mindestdurchgangsbreite wird eine Mindestbreite des Geh- und Leitungsrechtes von 2,0 m festgesetzt, die innerhalb des festgesetzten Bereichs in der Planzeichnung, umzusetzen ist.

Innerhalb der Fläche des Geh- und Leitungsrechtes dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden, die einer Umsetzung, auch im Zusammenhang mit der festgesetzten lichten Höhe, entgegenstehen können.

## **5.8 Verkehrsflächen**

Die bestehende Verkehrsfläche Entenpuhl wird entsprechend ihrer Erschließungsfunktion als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Entsprechend der geplanten verkehrlichen Neuordnung und Umsetzung der Maßnahmen des ISEK werden die Straßen Mühlenweg, Im Keutel und Im Hombrich als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt.

## **5.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### **Fassadenbegrünung**

Die Festsetzung zur Fassadenbegrünung soll zum einen der Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbildes des geplanten Parkhauses insbesondere im Blockinnenbereich dienen und zum anderen einen Beitrag leisten, indem Grünstrukturen geschaffen werden, die kleinklimatisch wirksam sein können und einen Lebensraum für siedlungsbewohnende Tierarten bilden können.

### **Insektenschonende Beleuchtung**

Die Festsetzung zur Verwendung insektenschonender Außenbeleuchtung auf Flächen mit öffentlichen Nutzungen (der Gemeinbedarfsfläche und dem Sondergebiet) dient der Berücksichtigung des Arten- und Biotopschutzes, insbesondere nachtaktiver Insekten.

## **5.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **Dachgestaltung / -neigung**

Im Plangebiet wird, bis auf das Sondergebiet „Parkhaus“ eine Dachneigung zwischen 25° - 45° festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an der Dachneigung des baulichen Bestands und dient der Sicherung einer Mindestqualität des durch geneigte Dächer geprägten Ortsbildes. Dächer im Bestand mit geringeren Dachneigungen werden auf den Bestandsschutz beschränkt, so dass Änderungen nur noch im Rahmen des derzeit genehmigten / zulässigen Bestandes und Erneuerungen und Erweiterungen nur nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig sind.

Im Sondergebiet „Parkhaus“ wird keine Dachneigung festgesetzt, da diese aufgrund der geplanten Zielrichtung zur Umsetzung einer Hochgarage mit Parkmöglichkeiten auf einem offenen, nicht überdachten Parkdeck entgegenstehen würde.

Für die Urbanen Gebiet MU 1 bis MU 4 und die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung“ werden die Festsetzungen aus der Dachgestaltungssatzung hinsichtlich der Dacheindeckung mit Schiefer ohne Änderung in den Bebauungsplan übernommen. Lediglich für das Sondergebiet „Parkhaus“ werden keine Festsetzungen zur Dacheindeckung aufgenommen, da hier die Ausgestaltung der obersten Parkebene als Flachdach vorgesehen ist.

## **6 Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Städtebauliche Auswirkungen**

Städtebauliche Auswirkungen ergeben sich durch die geplante Neustrukturierung des Verkehrs im Gebiet sowie den Neubau der geplanten Hochgarage.

Durch den Neubau der geplanten Hochgarage können derzeit mindergenutzte innerstädtische Flächen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Dies betrifft insbesondere die Flächen im Blockinnenbereich des Plangebietes sowie zukünftig die Flächen des öffentlichen Parkplatzes Im Hombrich.

Auswirkungen auf das Ortsbild ergeben sich insbesondere durch die neue Bebauung der geplanten Hochgarage. Diese wird sich jedoch orientiert an der Höhe der Bestandsbebauung in den Blockinnenbereich einfügen und zu den Straßen Entenpfuhl und Im Keutel die Bebauung entlang der Straßen ergänzen, so dass die bestehenden Blockrandstrukturen aufgegriffen werden.

Weitergehend bildet die Maßnahme im Gesamtzusammenhang mit der Neuordnung des fließenden und des ruhenden Verkehrs die Grundlage im Plangebiet und der näheren Umgebung den Verkehr zu bündeln und somit andere Bereiche zu entlasten.

Mit der geplanten Maßnahme der Innenentwicklung erfolgt die Neuordnung einer innerstädtischen Fläche sowie die geplante Aufwertung des Umfeldes. Durch die Maßnahme kann die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich verhindert werden und in zentraler innerstädtischer Lage der ruhende Verkehr neugeordnet und gebündelt werden. Dies trägt zudem der Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs mit der Mayener Fußgängerzone bei.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich teilweise Bestandsüberplanungen (vgl. Kap. 5). Für diese erfolgt eine Festschreibung lediglich auf den Bestandsschutz, um die geplante städtebauliche Neuordnung im Quartier in Zukunft umsetzen zu können.

### **6.2 Auswirkungen auf den Verkehr**

#### **Übergeordnete / Äußere Anbindung**

Mit Umsetzung der Planung wird sich das Verkehrsaufkommen im Plangebiet und in der Umgebung verändern.

Mit der Planung und Umsetzung der Maßnahmen des ISEK wird sich gegenüber dem Bestand eine Änderung der Erschließungssituation ergeben. Insgesamt soll das Plangebiet sowie die

nähere Umgebung über einen Haupterschließungsring mit der Straße Entenpfuhl, Im Hombrich und Neustraße an die Hauptverkehrsstraße St.-Veit-Straße angeschlossen werden. Die Zu- und Abfahrt der geplanten Hochgarage soll über den Entenpfuhl erfolgen. Die Abfahrt kann in einer Variante über die Straße Entenpfuhl zur Neustraße erfolgen. In der anderen Variante ist eine Einbahnstraßenregelung für die Straße Entenpfuhl geplant, womit die Abfahrt über die Straßen Im Hombrich und Neustraße erfolgen soll.

### **Verkehrsaufkommen der geplanten Nutzungen**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung<sup>10</sup> zur Beurteilung der Auswirkungen des Verkehrsaufkommens durch die geplante Hochgarage durchgeführt.

Die geplante Hochgarage soll max. 340 Stellplätze verteilt auf 4 Parkebenen besitzen. Pro Stellplatz ist mit einem Umschlagsgrad von ca. 3,6 Belegungen zu rechnen. Daraus ergibt sich ein planbedingtes Verkehrsaufkommen von ca. 1.200 Zu- und Abfahrten pro Tag (Kfz/24h Werktags) für die Hochgarage.

Mit der geplanten Hochgarage wird es gegenüber der Bestandssituation mit dem Wegfall von ca. 215 Stellplätzen in den umgebenden Straßen und auf den öffentlichen Parkplätzen Im Keutel und Im Hombrich zu einer Erhöhung der Anzahl der Stellplätze kommen. In der Summe ist nicht davon auszugehen, dass es trotz einer höheren Anzahl an Stellplätzen in der Hochgarage im Vergleich zur Anzahl der entfallenden Stellplätze zu maßgebenden Mehrverkehren kommen wird. Es finden vielmehr Verlagerungen aus den umgebenden Straßen und Bündelung der Verkehre auf die Hochgarage und die Straße Entenpfuhl bzw. den Haupterschließungsring statt. Zudem kann mit der vorgesehenen höheren Anzahl der Stellplätze ein Beitrag dazu geleistet werden, dass zu Spitzenzeiten der Parksuchverkehr aufgrund des Angebotes in der Hochgarage vermieden wird.

### **Verkehrliche Belastung des Straßennetzes**

Um die verkehrlichen Auswirkungen der Planung auf den relevanten Straßenabschnitten beurteilen zu können, werden anhand von Verkehrsmodellrechnungen die Auswirkungen ermittelt, bewertet und vergleichend gegenübergestellt. Da der vorliegende Untersuchungsraum insbesondere durch die Quell- und Zielverkehrsrelationen geprägt ist (Bewohner- und Parkverkehr) ist nicht von einer allgemeinen Verkehrsentwicklung auszugehen. Weitergehend ist das allgemeine Verkehrswachstum seit einigen Jahren gering bzw. in vielen Bereichen abnehmend. Insofern wird der Ist-Zustand mit dem Prognose-Nullfall gleich gesetzt. Dieser wird als Vergleich zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung herangezogen.

Im Ist-Zustand = Prognose-Nullfall wurden die vorhandenen Verkehrsbelastungen mittels Zählung ermittelt.

**Tabelle 2: Ist-Zustand 2017 der Verkehrsbelastung der relevanten Straßenabschnitte**

---

<sup>10</sup> Vertec (August 2017): Verkehrsplanerische Begleituntersuchung, Koblenz.

<b>Straßenabschnitt</b>	<b>DTVw [Kfz/24h] (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke)</b>
<b>St.-Veit-Straße</b> (von Boemundring bis Kreisverkehr Am Neutor)	13.300
<b>Am Neutor</b> (von Polcher Str. bis Kreisverkehr Am Neutor)	12.040
<b>St.-Veit-Straße</b> (von Kreisverkehr Am Neutor bis Wasserpförtchen)	14.560
<b>St.-Veit-Straße</b> (von Wasserpförtchen bis Alleestraße)	13.260
<b>Wasserpförtchen</b> (von St.-Veit-Str. bis Im Keutel)	1.660
<b>Wasserpförtchen</b> (von Im Keutel bis Im Hombrich)	1.400
<b>Im Hombrich</b> (Brücke über die Nette von Im Trinnel bis Im Keutel)	2.040
<b>Im Hombrich</b> (von Im Keutel bis Entenpfuhl)	1.770
<b>Im Hombrich</b> (von Entenpfuhl bis Neustraße)	1.990
<b>Neustraße</b> (von Im Hombrich bis Kreisverkehr Am Neutor)	2.020
<b>Entenpfuhl</b> (von Neustraße bis Im Hombrich)	550
<b>Mühlenweg</b> (von Entenpfuhl bis Im Keutel)	340
<b>Im Keutel</b> von Mühlenweg bis Im Hombrich)	1.090

Für den Planfall wird das zuvor beschriebene vorhabenbezogene Verkehrsaufkommen berücksichtigt. Dieses wird aufgrund der Zu- und Abfahrtsvarianten in zwei unterschiedlichen Planfällen betrachtet:

**Prognose-Planfall 1:**

- Anbindung der geplanten Hochgarage über die Straßen Entenpfuhl im Zweirichtungsverkehr zwischen der Neustraße und der Zu- und Abfahrt zur geplanten Hochgarage.

**Prognose-Planfall 2:**

- Anbindung der geplanten Hochgarage über die Straße Entenpfuhl im Einrichtungsverkehr mit Fahrtrichtung in Richtung der Straße Im Hombrich und der Neustraße (Haupterschließungsring).

Weitergehend wurden folgende Änderungen der Verkehrsführung für beide Planfälle zugrunde gelegt:

- Sperrung der Straße Wasserpfortchen zwischen Im Hombrich und St.-Veit.Straße für den motorisierten Verkehr.
- Einbahnstraßenregelung im Bereich des Brückenbauwerks Im Hombrich über die Nette.
- Änderung der Einbahnstraßenregelung im Bereich Im Keutel / Wasserpfortchen.
- Einbahnstraßenregelung in der Straße Im Keutel als Verlängerung des Mühlenweges.

Im Prognose-Planfall 1 kommt es zu folgenden Verkehrsbelastungen und Veränderungen im Vergleich zum Prognose-Nullfall:

**Tabelle 3: Prognose-Planfall 1 – Verkehrsbelastung der relevanten Straßenabschnitte**

<b>Straßenabschnitt</b>	<b>DTVw [Kfz/24h] (Nullfall)</b>	<b>DTVw [Kfz/24h] (Planfall 1)</b>	<b>Veränderung Nullfall zu Planfall 1 [ca. %]</b>
St.-Veit-Straße (von Boemundring bis Kreisverkehr Am Neutor)	13.300	13.330	-
Am Neutor (von Polcher Str. bis Kreisverkehr Am Neutor)	12.040	12.040	-
St.-Veit-Straße (von Kreisverkehr Am Neutor bis Wasserpfortchen)	14.560	14.160	- 3
St.-Veit-Straße (von Wasserpfortchen bis Alleestraße)	13.260	14.310	+ 8
Wasserpfortchen (von St.-Veit-Str. bis Im Keutel)	1.660	-	-
Wasserpfortchen (von Im Keutel bis Im Hombrich)	1.400	-	-
Im Hombrich (Brücke über die Nette von Im Trinnel bis Im Keutel)	2.040	990	- 51
Im Hombrich (von Im Keutel bis Entenpfehl)	1.770	1.560	- 12
Im Hombrich (von Entenpfehl bis Neustraße)	1.990	2.010	+ 1
Neustraße (von Im Hombrich bis Kreisverkehr Am Neutor)	2.020	2.040	+ 1
Entenpfehl	550	2.930	+ 433

<b>Straßenabschnitt</b>	<b>DTVw [Kfz/24h] (Nullfall)</b>	<b>DTVw [Kfz/24h] (Planfall 1)</b>	<b>Veränderung Nullfall zu Planfall 1 [ca. %]</b>
(von Neustraße bis Im Hombrich)			
<b>Mühlenweg</b> (von Entenpfuhl bis Im Keutel)	340	520	+ 53
<b>Im Keutel</b> von Mühlenweg bis Im Hombrich)	1.090	540	- 50

Durch die Planung wird sich das Verkehrsaufkommen insbesondere auf dem Abschnitt Entenpfuhl zwischen Kreisverkehrsplatz am Neutor und der geplanten Zu- und Abfahrt der Hochgarage erhöhen. Hier kommt es zu Mehrverkehren von ca. 2.300 – 2.700 Kfz/Tag – ca. eine Vervielfachung des Verkehrs.

Mit den geänderten Straßenführungen und Bündelung der Verkehre auf die Hochgarage kommt es auf der Brücke über die Nette zu einer deutlichen Belastungsreduzierung um ca. die Hälfte des Verkehrs.

Im Mühlenweg ergeben sich Zunahmen der Verkehrsbelastungen aufgrund der geänderten Verkehrsführung hinsichtlich des Ziel- und Quellverkehrs im Bereich Im Keutel / Wasserpförtchen (Alternative zur Verbindung Wasserpförtchen, die für den motorisierten Verkehr gesperrt wird).

Auf der Straße Im Keutel wird es zu einer deutlichen Abnahme des Verkehrs kommen, da hier im Gegensatz zum Nullfall mit dem bestehenden öffentlichen Parkplatz im Planfall keine Quell- und Zielverkehre aufgrund des Parkens entstehen.

Im Prognose-Planfall 2 kommt es zu folgenden Verkehrsbelastungen und Veränderungen im Vergleich zum Prognose-Nullfall:

**Tabelle 4: Prognose-Planfall 2 – Verkehrsbelastung der relevanten Straßenabschnitte**

<b>Straßenabschnitt</b>	<b>DTVw [Kfz/24h] (Nullfall)</b>	<b>DTVw [Kfz/24h] (Planfall 2)</b>	<b>Veränderung Nullfall zu Planfall 2 [%]</b>
<b>St.-Veit-Straße</b> (von Boemundring bis Kreisverkehr Am Neutor)	13.330	13.330	-
<b>Am Neutor</b> (von Polcher Str. bis Kreisverkehr Am Neutor)	12.040	12.040	-
<b>St.-Veit-Straße</b> (von Kreisverkehr Am Neutor bis Wasserpförtchen)	14.560	14.160	- 3
<b>St.-Veit-Straße</b> (von Wasserpförtchen bis Alleestraße)	13.260	14.310	+ 8
<b>Wasserpförtchen</b>	1.660	-	-

<b>Straßenabschnitt</b>	<b>DTVw [Kfz/24h] (Nullfall)</b>	<b>DTVw [Kfz/24h] (Planfall 2)</b>	<b>Veränderung Nullfall zu Planfall 2 [%]</b>
(von St.-Veit-Str. bis Im Keutel)			
<b>Wasserpfortchen</b> (von Im Keutel bis Im Hombrich)	1.400	-	-
<b>Im Hombrich</b> (Brücke über die Nette von Im Trinnel bis Im Keutel)	2.040	990	- 51
<b>Im Hombrich</b> (von Im Keutel bis Entenpfuhl)	1.770	1.560	- 12
<b>Im Hombrich</b> (von Entenpfuhl bis Neustraße)	1.990	3.260	+ 64
<b>Neustraße</b> (von Im Hombrich bis Kreisverkehr Am Neutor)	2.020	3.290	+ 63
<b>Entenpfuhl</b> (von Neustraße bis Im Hombrich)	550	1.720	+ 213
<b>Mühlenweg</b> (von Entenpfuhl bis Im Keutel)	340	520	+ 53
<b>Im Keutel</b> von Mühlenweg bis Im Hombrich)	1.090	540	- 50

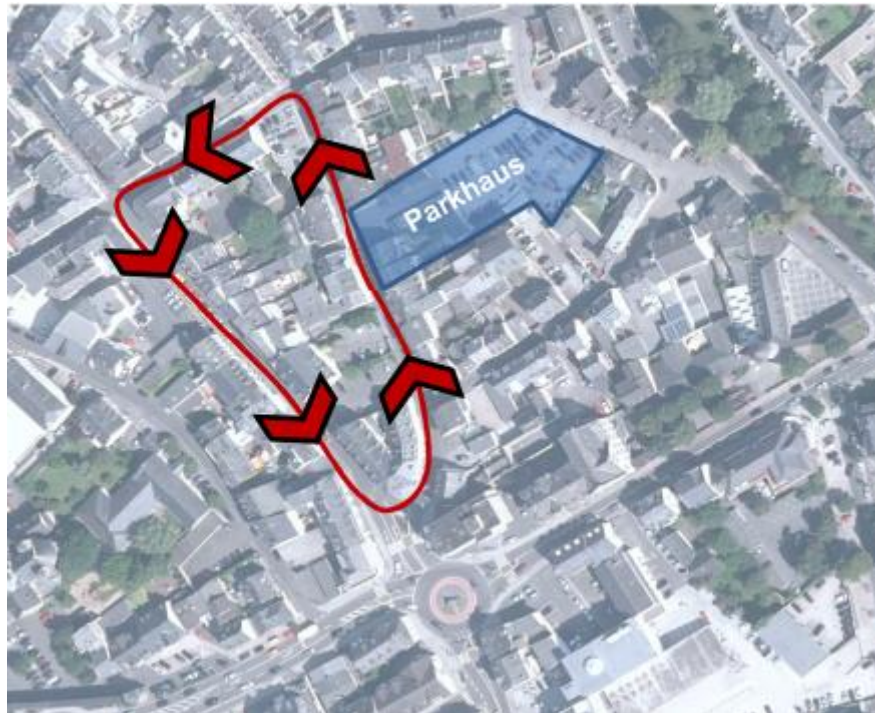
Der Prognose-Planfall 2 unterscheidet sich für die Abschnitte der St.-Veit-Straße und Wasserpfortchen, der Brücke über die Nette sowie der Straße Im Hombrich zwischen Im Keutel und Entenpfuhl und auch den Verkehrsbelastungen auf der Straße Mühlenweg und Im Keutel nicht vom Prognose-Planfall 1. Auf der Straße Entenpfuhl, Im Hombrich zwischen Entenpfuhl und Neustraße sowie der Neustraße kommt es zu wesentlichen Unterschieden zum Prognose-Planfall 1. Dies ist auf die geänderte Verkehrsführung in der Umgebung sowie die Änderungen im Ziel- und Quellverkehr zur Hochgarage zurück zu führen.

Auf der Straße Entenpfuhl kommt es zwischen Kreisverkehrsplatz am Neutor und der Straße Im Hombrich zu einer Verkehrszunahme von ca. 1.200 – 1.300 Kfz/Tag, die sich daraus begründet, dass alle Abfahrten aufgrund der Einbahnstraßenregelung über den Entenpfuhl in nördlicher Richtung erfolgen müssen und über den vorgesehenen HAUPTSCHLIEßUNGSRING Entenpfuhl, Im Hombrich und Neustraße abfließen.

Die Unterschiede zwischen dem Prognose-Planfall 1 und dem Prognose-Planfall 2 beziehen sich insbesondere auf das nähere Umfeld und die Erschließungssituation der Straße Entenpfuhl. Im Prognose-Planfall 1 kommt es aufgrund des Zweirichtungsverkehrs zu einer Belastungskonzentration auf der Straße Entenpfuhl. Im Prognose-Planfall 2 kommt es durch die Ringschließung zu einer flächenmäßig stärkeren Belastung in diesen drei Straßenabschnitten. Aufgrund der verkehrsplanerischen Aspekte (insbesondere Verkehrssicherheit und Erkennbarkeit der Streckenführung) wird der Empfehlung des Gutachters zur Priorisierung des



Erschließungsring mit Einbahnstraßenregelung über den Entenpfuhl in Richtung Im Hombrich und Neustraße gefolgt.



**Abbildung 7:** Erschließungsring

### Leistungsfähigkeit von Knotenpunkten

Für den Kreisverkehrsplatz am Neutor wurde auf Basis der prognostizierten Spitzenstundenbelastung die Leistungsfähigkeit bei Durchführung der Planung geprüft. Die Ergebnisse sind für beide Planfälle identisch. Ergebnis ist, dass mit Durchführung der Planung durch die geplante Hochgarage keine Leistungsfähigkeitsdefizite entstehen. Der Kreisverkehr ist ohne Durchführung leistungssteigernder Maßnahmen weiterhin mit der Qualitätsstufe C leistungsfähig.

### Fußgänger / Radverkehr

Mit der geplanten Verkehrsberuhigung und Neugestaltung der Straßen Mühlenweg, Im Keutel und Im Hombrich werden die Aufenthaltsqualität im Straßenraum für alle Verkehrsteilnehmer verbessert werden. Durch die geplante Neugestaltung der Straße Entenpfuhl soll die fußläufige Verbindung in Richtung Fußgängerzone aufgewertet werden.

Die planungsrechtliche Festsetzung eines Durchganges von der geplanten Hochgarage zur Straße Im Hombrich und gemäß ISEK in Weiterführung nach Norden stellt eine fußläufige Anbindung zur Innenstadt auf kurzen Wegen sicher.

### 6.3 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

Da es sich um eine Überplanung des Bestands handelt, kann davon ausgegangen werden, dass die insb. in den umliegenden Straßen vorhandenen Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen, auch zukünftig die Ver- und Entsorgung sicherstellen können.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung kann über den Zeitraum von 2 Stunden mit 48 m<sup>3</sup> gewährleistet werden.

Die Entwässerung (Abwasser und Niederschlagswasser) soll im Rahmen der bestehenden Entsorgungsinfrastrukturen erfolgen (Mischwasserkanal in den umliegenden Straßen) und kann darüber sichergestellt werden. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein überwiegend bebautes Gebiet im Bestand. Außer in dem Bereich des Sondergebietes ist nicht von wesentlichen Änderungen auszugehen, die eine Neukonzeption der Entwässerung im Bestand begründen könnten. Im Bereich des Sondergebietes ist eine Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit im innerstädtischen Bereich und mit der erforderlichen städtebaulichen Umsetzung des Parkhauses auf den nur begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen nicht möglich. Weitergehend ergeben sich Einschränkungen aufgrund des hoch anstehenden Grundwasserstandes (vgl. Umweltbericht).

Änderungen innerhalb der Verkehrsräume, die bestehende Leitungen betreffen können, sind im Rahmen der Umbaumaßnahmen möglich. Hierzu ist vor Baubeginn Kontakt mit den ggf. betroffenen Energieversorgern aufzunehmen.

### 6.4 Soziale Infrastruktur

Innerhalb des Plangebietes befindet sich auf den Grundstücken Im Hombrich 1-3 das „Haus der Jugend“. Mit der Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf wird diese Nutzung bauplanungsrechtlich gesichert. Weiterhin werden Entwicklungsmöglichkeiten auf der angrenzenden Liegenschaft Im Hombrich Nr. 5 durch die Festsetzung eines Urbanen Gebietes gewährleistet.

### 6.5 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Die Flächen im Plangebiet befinden sich teilweise in städtischem und teilweise in privatem Eigentum. Die Flächen, für die die Neubebauung mit der geplanten Hochgarage vorgesehen ist, befinden sich überwiegend in städtischem Eigentum. Für kleine Teilbereiche im Sondergebiet SO „Parkhaus“, die sich derzeit noch in privatem Eigentum befinden (Flst. 2950/823 (tlw.), 809/1 (tlw.), 2257/798, 2989/807, 2990/807), finden Gespräche zwischen der Stadt und den Privaten statt. Die für den Neubau der geplanten Hochgarage erforderlichen Flächen sollen letztendlich in städtischem Eigentum stehen und sind daher noch durch die Stadt Mayen in Teilbereichen zu erwerben.

## 6.6 Flächenbilanz

Tabelle 5: Flächenbilanz entsprechend den Festsetzungen, gerundet

Gebiet	Fläche [m <sup>2</sup> ]	GRZ	Zulässige Grundfläche [m <sup>2</sup> ]	GFZ	Zul. Voll-geschosse	Zulässige Geschoss-fläche [m <sup>2</sup> ]
MU 1	1.405	0,8	1.124	--	III	--
MU 2	555	1,0	555	--	III	--
MU 3	335	1,0	335	--	II	--
MU 4	2.105	0,8	1.684	--	II	--
Sondergebiet „Parkhaus“	4.225	0,8	3.380	2,4	--	10.140
Gemeinbedarfsfläche „Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung“	530	0,6	320	1,8	III	955
Straßenverkehrsflächen	990	--	--	--	--	--
Verkehrsberuhigte Bereiche	2.060	--	--	--	--	--
<b>Geltungsbereich / Summe</b>	<b>12.205</b>	<b>--</b>	<b>7.398</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>11.095</b>

Alle Flächenmaße sind dem Amtlichen Liegenschaftskataster im UTM Koordinatensystem entnommen, hierbei handelt es sich um projizierte, nicht um tatsächliche Flächen.

## 6.7 Kosten der Planung

Die Kosten des Planverfahrens trägt die Stadt Mayen. Diese können im Zusammenhang mit der Sanierungsmaßnahme förderfähig sein.

Der Stadt Mayen können noch Kosten im Rahmen des Erwerbs von Teilgrundstücken entstehen.

Durch die Planung werden teilweise vorhandene bauliche Anlagen und Nutzungen im Plangebiet zukünftig unzulässig. Genehmigte bauliche Anlagen und Nutzungen genießen Bestandsschutz. Unabhängig davon ist zu prüfen, ob sich durch Planung Entschädigungsansprüche an die der Stadt Mayen ergeben können.

## II UMWELTBERICHT

### 1 Einleitung

#### 1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

##### Ziele des Bebauungsplanes

Die Stadt Mayen ist mit der nordöstlichen Innenstadt seit November 2012 im Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen. Als Schlüssel- und Impulsobjekt ist die Errichtung einer Hochgarage mit bis zu 340 Parkplätzen auf 4 Ebenen in der Mitte des Plangebietes vorgesehen. Die Zufahrt zur Hochgarage ist vom Kreisverkehrsplatz Neutor über die Straße Entenpfuhl geplant.

Mit der Planung soll der ruhende Verkehr innerhalb des innerstädtischen Quartiers neu geordnet und die Wohn- und Lebensqualität verbessert werden. Hierfür werden öffentliche Parkplätze in den umgebenden Straßenräumen sowie auf bisher ungenutzten Baugrundstücken in der näheren Umgebung des Plangebietes, z.B. Grundstücke zwischen der Kirchgasse und der Straße Im Hombrich, aufgegeben. Diese Flächen stehen dann einer innerstädtischen Nachverdichtung und Nutzung zur Verfügung.

Mit dem Ziel der Neuordnung und Bündelung des Verkehrs soll gleichzeitig auch die Aufenthaltsqualität im Straßenraum für alle Verkehrsteilnehmer verbessert werden. Weiterhin soll im Plangebiet die Umfeldqualität gesteigert werden.

Wesentliche Ziele der Planung sind:

- Errichtung einer Hochgarage/Parkhaus.
- Planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung im Bereich Im Keutel Nr. 1-3.
- Städtebauliche Neuordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs.
- Verbesserung der Wohn- und Umfeldqualität.
- Sicherung eines fußläufigen Durchganges zwischen geplanter Hochgarage und der Straße Im Hombrich.
- Sicherung städtebaulicher Gestaltqualitäten und Schaffung neuer Raumkanten.

##### Beschreibung der Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden Urbane Gebiete, ein Sondergebiet „Parkhaus“ sowie Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung“ festgesetzt. Die Urbanen Gebiete umfassen den südlichen Teilbereich entlang der Straße Entenpfuhl und Mühlenweg sowie den nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes hin zur Mayener Innenstadt. Das Sondergebiet „Parkhaus“ umfasst den Blockinnenbereich zwischen den Straßen Entenpfuhl und Im Keutel. Die Gemeinbedarfsfläche umfasst die Nutzung im Bestand im Nordosten des Plangebietes.

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

Gebiet	Fläche [m <sup>2</sup> ]	GRZ	GFZ	Höhe baulicher Anlagen	Zul. Voll-geschosse
MU 1	1.405	0,8	--	--	III
MU 2	555	1,0	--		III
MU 3	335	1,0	--		II
MU 4	2.105	0,8	--		II
Sondergebiet „Parkhaus“	4.225	0,8	2,4	OK = 11 m	--
Gemeinbedarfsfläche „Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung“	530	0,6	1,8		I, III
Straßenverkehrsflächen	990	--	--		--
Verkehrsberuhigte Bereiche	2.060	--	--		--
<b>Geltungsbereich / Summe</b>	<b>12.205</b>	--	--		--

**Tabelle 6: Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung**

Weitergehend sollen die Ziele der Planung durch folgende Festsetzungen planungsrechtlich gesichert werden:

- Überbaubare Grundstücksflächen.
- Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.
- Geh- und Leitungsrechte.
- Grünordnerische Maßnahmen sowie von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
- Gestalterische / bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

### Standort der geplanten Vorhaben

Das Plangebiet befindet sich in der südöstlichen Innenstadt von Mayen und umfasst eine Fläche von ca. 1,22 ha. Die umgebenden Straßen Im Hombrich, Entenpfuhl, Mühlenweg und Im Keutel begrenzen das Plangebiet.

Die Bebauung im Plangebiet wird überwiegend aus zwei- bis drei-geschossigen Gebäuden gebildet, die zumeist direkt grenzständig an die Straße gebaut sind und einen überwiegend geschlossenen Blockrand ausbilden. Dieser wird nur in Teilbereichen der Straßen Entenpfuhl,

Mühlenweg und insbesondere Im Keutel aufgebrochen. Die überwiegend zwei-geschossigen Gebäude besitzen größtenteils ein ausgebautes Dachgeschoss und konzentrieren sich entlang der Straße Mühlenweg. Die Straßen Im Hombrich und Entenpfuhl werden durch eine überwiegend drei-geschossige Bebauung geprägt.

Der Blockinnenbereich wird insbesondere durch Nebengebäude, überwiegend versiegelte Flächen und dem von der Straße Im Keutel aus anfahrbaren öffentlich bewirtschafteten Parkplatz geprägt. In diesem Bereich soll die geplante Hochgarage entwickelt werden.

### **Art und Umfang der geplanten Vorhaben sowie Bedarf an Grund und Boden**

Mit der geplanten Bebauung kommt es zu Eingriffen in Grund und Boden.

Der Bedarf an Grund und Boden wird sich hinsichtlich der bestehenden Ausdehnung der öffentlichen Straßen sowie der Bestandsbebauung nicht verändern. Die Erschließung des Plangebietes und im Plangebiet erfolgt über Verkehrsflächen im Bestand. Es wird lediglich die Neuordnung des Verkehrs über Verkehrsregelungen und ggf. Umbau innerhalb des bereits versiegelten Bestands vorgesehen.

Änderungen ergeben sich durch die geplante Hochgarage im Blockinnenbereich zwischen den Straßen Entenpfuhl, Mühlenweg, Im Keutel und Im Hombrich. Für die Errichtung der geplanten Hochgarage werden die Gebäude Im Keutel Nr. 3 sowie Entenpfuhl Nr. 21 – 23, 25, 27 sowie 29 sowie die zugehörigen Nebengebäude abgerissen und der bestehende öffentliche Parkplatz überbaut werden.

## **1.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung**

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind von der Gemeinde für jeden Bauleitplan festzulegen, soweit eine Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Das heißt, der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur soweit, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, und zwar bezogen auf jeden der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Schutzgüter und Umweltbelange.

Für die Schutzgüter und Umweltbelange, für die Umweltauswirkungen aufgrund der Planung zu erwarten sind, werden im Folgenden die Umweltschutzziele in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen dargestellt, sowie die entsprechenden Prüfverfahren beschrieben.

### **1.2.1 Schutzgutübergreifende Umweltschutzziele**

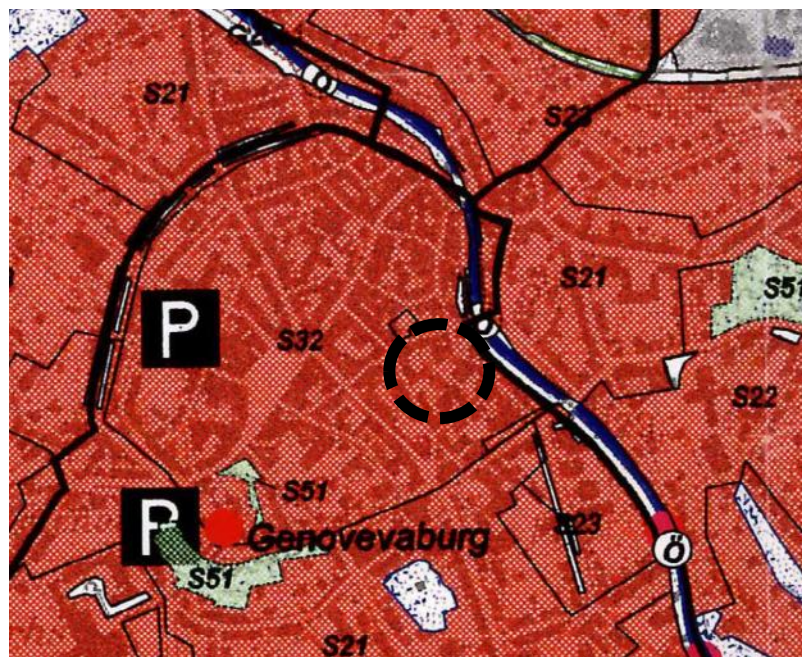
<b>§ 1 BNatSchG</b>	<b>Schutz, Pflege und Entwicklung insb. der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt.</b>
<b>§ 1a Abs. 3 BauGB</b>	<b>Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.</b>
<b>§ 13 BNatSchG</b>	<b>Vermeidung bzw. Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft.</b>

Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter und Umweltschutzziele erfolgt verbal-argumentativ.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt verbal-argumentativ unter einer überschlägigen Abschätzung der derzeitigen Versiegelung im Plangebiet auf Grundlage einer Luftbildauswertung sowie auf Grundlage des planungsrechtlichen Voreingriffszustandes im Innenbereich mit einer zulässigen Versiegelung von bis zu 100 %. Planungsrechtlich entstehen somit keine zusätzlichen Eingriffe in Grund und Boden.

**§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB Darstellung von Landschaftsplänen.**

Der Landschaftsplan der Stadt Mayen aus dem Jahr 1999 stellt für das Plangebiet bestehendes Siedlungsgebiet ohne spezielle Zielsetzungen in der Entwicklungskonzeption dar. Generell sollten gemäß dem Bericht innerörtliche Siedlungsflächen durchgrünt werden.



**Abbildung 8:** Ausschnitt aus dem Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes

Die Aussagen werden in den schutzgutbezogenen Bewertungen berücksichtigt.

**Anl. 1 Nr. 2 b) bb) BauGB Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen.**

Die Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen werden in den schutzgutbezogenen Bewertungen berücksichtigt.

**Anl. 1 Nr. 2 b) hh) BauGB Berücksichtigung der eingesetzten Techniken und Stoffe.**

Besondere im Zusammenhang mit dem Bau und dem Betrieb der geplanten Nutzungen eingesetzten Stoffe und Techniken sind im vorliegenden Fall auf der Ebene des Bebauungsplans nicht bekannt bzw. festgelegt und werden daher im Weiteren nicht berücksichtigt.

## 1.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biotope, Biologische Vielfalt

**§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB** Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt.

**§ 44 ff. BNatSchG** Schutz der wildlebenden Tiere und Pflanzen.

**§ 19 BNatSchG** Umweltschäden

Zum Bebauungsplan wurde eine Artenschutzuntersuchung<sup>11</sup> erstellt. Diese beinhaltet:

- Erfassung geschützter Tier- und Pflanzenarten, hier: gebüsch- und gebäudebrütende Vogelarten, Gebäudefledermäuse sowie Reptilien (Zaun- und Mauereidechsen).
- Avifaunistische Untersuchung durch Verhören und Sichtbeobachtungen an vier Tagen in der Zeit zwischen März und Mai 2017.
- Zweimalige Untersuchung der Randbereiche auf Reptilien bei geeigneten Witterungsbedingungen im Mai und Juli 2017.
- Erfassung der Fledermäuse zur Abenddämmerung mittels eines BAT-Detektors an zwei Terminen im Mai und Juli 2017.
- Untersuchung der Bäume im Bereich des Kinder- und Jugendzentrums per Fernglas auf Baumhöhlen, Risse, usw..
- Relevanzprüfung bzgl. der Vorschriften des § 44 BNatSchG.
- Darstellung der Einhaltung der Vorschriften des § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung baubedingter Wirkungen (einschl. Abbruch) sowie anlagen- und betriebsbedingter Wirkungen.
- Ggf. Vorschläge zu besonderen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen einschließlich CEF-Maßnahmen.

**§ 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB** Berücksichtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura-2000-Gebieten im Sinne des BNatSchG.

**§ 20 ff. BNatSchG** Schutzgebiete und -objekte.

**§ 30 BNatSchG** Geschützte Biotope.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgewiesen.

In ca. 50 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich das FFH-Gebiet Nr. 5610-301 „Nettetal“. Aufgrund der bestehenden Abschirmung durch die Gebäude entlang des „Wasserpfortchens“ besitzt das Plangebiet kaum einen Bezug in Richtung des FFH-Gebietes. Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes sind durch die Zulässigkeit gemäß dem Bebauungsplan nicht zu erwarten<sup>12</sup>.

<sup>11</sup> Büro für Landschaftsplanung Anne Reitz (August 2017): Artenschutzrechtliche Beurteilung gem. § 44 BNatSchG und FFH-Eingangsbeurteilung zum Bebauungsplan „Gerberviertel“ der Stadt Mayen; Ochtendung.

<sup>12</sup> Vgl. Büro für Landschaftsplanung Anne Reitz (August 2017): FFH-Eingangsbeurteilung, Fauna-Flora-Habitat Gebiet 5610-301 „Nettetal“; Ochtendung.



Weitere Schutzgebiete oder Schutzobjekte wie insbesondere Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete sowie gemäß § 30 BNatSchG geschützte Biotope sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.

### 1.2.3 Schutzgut Boden

**§ 1a Abs. 2 BauGB** Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Vermeidung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen; Möglichkeiten der Innenentwicklung

Durch die Planung werden keine landwirtschaftlichen oder als Wald genutzten Flächen in Anspruch genommen. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Die Ermittlung und Bewertung zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden erfolgt verbal-argumentativ.

**§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB** Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Boden.

**§ 1 BBodSchG** Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens; Abwehr schädlicher Bodenveränderungen; Sanierung von Altlasten sowie hierdurch verursachter Gewässerverunreinigungen; Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden.

Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter und Umweltschutzziele erfolgt verbal-argumentativ.

Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgt eine Beschreibung und Bewertung der natürlichen Bodenfunktion. Die Auswirkungen der vorhandenen und zukünftigen baulichen Nutzung werden verbal beschrieben und bewertet.

Im Plangebiet wurde innerhalb des Bereichs für die geplante Hochgarage (Sondergebiet „Parkhaus“) eine Baugrunduntersuchung<sup>13</sup> durchgeführt. Gemäß dem Gutachten werden weitergehende Nacherkundungen des Baugrundes im Rahmen einer Hauptuntersuchung empfohlen. Diese können nachgelagert zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.

Altlasten oder Altstandorte, sowie Kampfmittelverdachtsflächen sind nicht bekannt. In der abfalltechnischen Einstufung<sup>14</sup> des Aushubmaterials im Bereich der geplanten Hochgarage wurden die festgestellten Schadstoffbelastungen in abfalltechnischer Hinsicht bewertet (vgl. Umweltbericht, Kap. 2.3.7).

Im Plangebiet ist kein Altbergbau dokumentiert oder aktuell vorhanden.

Im Plangebiet ist mit archäologischen Funden bei Erdarbeiten zu rechnen (vgl. Kap. 1.2.8).

---

<sup>13</sup> Immig – Viehmann Geo + Umwelttechnik (30.01.2017): Mayen, Neubau Hochgarage in der Innenstadt, Baugrunderkundung und allgemeine geotechnische Beratung; Koblenz.

<sup>14</sup> Immig – Viehmann Geo + Umwelttechnik (30.01.2017): Mayen, Neubau Hochgarage in der Innenstadt, Allgemeine umwelttechnische Beratung – Abfalltechnische Einstufung der Aushubmaterialien; Koblenz.

### 1.2.4 Schutzgut Wasser

**§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) und e) BauGB Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf das Wasser.**

**§ 1 WHG Schutz der Gewässer.**

Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter und Umweltschutzziele erfolgt verbal-argumentativ.

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

In ca. 50 m zum Plangebiet fließt die Nette. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des amtlich festgelegten Überschwemmungsgebietes der Nette.

Im Plangebiet wurde innerhalb des Bereichs für die geplante Hochgarage eine Baugrunduntersuchung<sup>15</sup> durchgeführt. In dieser wurde auch der Grundwasserstand sowie ggf. Eingriffe in grundwasserführende Schichten berücksichtigt.

Grundwasserschäden oder -verunreinigungen sind nicht bekannt.

**§ 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB Berücksichtigung des sachgerechter Umgangs mit Abwässern.**

**§ 54 ff. WHG / § 58 LWG Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser.**

Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgt eine Beschreibung der geplanten Entwässerungssituation, insbesondere bezüglich des Umgangs mit anfallendem Niederschlagswasser unter Berücksichtigung der Möglichkeiten der Versickerung und der Nutzung von Regenwasser.

**§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB Berücksichtigung der Darstellungen von Plänen des Wasserrechtes.**

Für die Planung relevante Pläne des Wasserrechtes sind nicht bekannt.

**§ 51 WHG Wasserschutzgebiete.**

**§ 53 WHG Heilquellenschutzgebiete.**

Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete oder sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

### 1.2.5 Schutzgut Klima und Luft

**§ 1 Abs. 5 BauGB Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.**

**§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Luft und Klima.**

**§ 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB Vermeidung von Emissionen (Luftschadstoffe / allgemeiner Klimaschutz).**

**§ 1 Abs. 6 Nr. 7h) BauGB Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.**

Die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf das Lokalklima erfolgt verbal-argumentativ.

Die Belange des allgemeinen Klimaschutzes sind durch die Planung nicht in besonderer Weise berührt.

---

<sup>15</sup> Immig – Viehmann Geo + Umwelttechnik (30.01.2017): Mayen, Neubau Hochgarage in der Innenstadt, Baugrunderkundung und allgemeine geotechnische Beratung, Koblenz.

Hinsichtlich der Belange der Luftreinhaltung und möglicher Luftschadstoffbelastungen erfolgt die Berücksichtigung im Zusammenhang mit der Beurteilung der Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe.

Die Belange der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität sind durch die Planung nicht in besonderer Weise berührt, da es lediglich zu einer Verlagerung und Bündelung der Verkehre im Quartier kommt.

### 1.2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung

**§ 1 Abs. 5 BauGB** Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes.

**§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB** Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf die Landschaft.

**§ 1 BNatSchG** Sicherung und Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts von Natur und Landschaft.

Die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die Erholung erfolgt verbal-argumentativ auf Grundlage einer örtlichen Bestandsaufnahme.

### 1.2.7 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

**§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB** Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

**§ 1 Abs. 6 Nr. 7c) BauGB** Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.

**§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB** Berücksichtigung der Darstellungen von Plänen des Immissionschutzrechtes.

**Anl. 1 Nr. 2 b) cc) BauGB** Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen.

**§ 50 BImSchG** Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch geeignete Zuordnung von Nutzungen bei der Planung.

Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter und Umweltschutzziele erfolgt verbal-argumentativ.

Weiterhin wurden zum Bebauungsplan folgende Gutachten erstellt:

- Schalltechnischen Untersuchung.
- Fachgutachterliche Stellungnahme zu Luftschadstoffen.

In der schalltechnischen Untersuchung sowie der fachgutachterlichen Stellungnahme zu Luftschadstoffen wurde eine mögliche hochbauliche Entwicklung der Hochgarage beispielhaft betrachtet und die Umsetzung hinsichtlich wesentlicher Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch beurteilt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Untersuchung anhand der konkretisierten Planung ggf. fortzuschreiben und ggf. erforderliche Maßnahmen umzusetzen.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung<sup>16</sup> erfolgte die Ermittlung und Bewertung der Geräuscheinwirkungen durch eine geplante Hochgarage auf die im Plangebiet und dessen Umgebung vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen sowie die Ermittlung und Bewertung der Verkehrsgeräusche im Plangebiet und der relevanten Umgebung. Für die Verkehrslärmfernwirkungen wurden die Straßen Entenpfuhl, Im Hombrich sowie Neustraße als Haupterschließungsring betrachtet.

Die Beurteilungen im Rahmen der fachgutachterlichen Stellungnahme zu Luftschadstoffen<sup>17</sup> erfolgte auf Grundlage der Verkehrsbelastungsdaten der angrenzenden Straßen sowie der nahe gelegenen Hauptverkehrsstraße St.-Veit-Straße eine fachliche Abschätzung für die im Plangebiet und dessen Umfeld nächstgelegenen Wohngebäude in Form von Analogieschlüssen anhand von Messwerten repräsentativer Luftmessstationen. Für die geplante Hochgarage wurden die zu erwartenden Schadstoffaufkommen berechnet, auf Entlüftungsöffnungen verteilt (Annahme einer natürlichen Be- und Entlüftung mit offenen Fassaden) und mit denen der Straßenfreisetzungen verglichen, beschrieben und bewertet. Betrachtet wurden Stickoxide und Feinstaubpartikel (PM 10 und PM 2.5).

Auswirkungen durch Lichtemissionen / Blendwirkungen im Nahbereich der geplanten Hochgarage können sich auf die umgebende Bebauung, insb. gegenüber der Ein- und Ausfahrt der Hochgarage sowie aufgrund von Öffnungen in den Fassaden der Hochgarage, ergeben. Die Auswirkungen können durch Maßnahmen, z.B. flächige Absturzsicherungen, Schließung bestimmter Fassadenbereiche, auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens vermieden und gemindert werden. Daher erfolgt keine weitergehende Betrachtung im Umweltbericht.

Die Auswirkungen auf Lärm- und Staubemissionen im Zusammenhang mit dem Abbruch von Gebäuden bzw. in der Bauphase werden verbal-argumentativ beschrieben und bewertet, insbesondere der voraussichtliche Zeitraum und die voraussichtliche Dauer der Baumaßnahmen.

Im Plangebiet liegen derzeit keine Daten bzw. Hinweise zur Einschätzung des Radonpotentials vor. Da der Bereich des Plangebietes bereits im Bestand weitestgehend bebaut ist, wird - sofern ein Radonpotential vorliegt - davon ausgegangen, dass durch bauliche Vorsorgemaßnahmen die Belange auch in Zukunft ausreichend berücksichtigt werden können.

### 1.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

**§ 1 Abs. 6 Nr. 7d) BauGB** Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Grabungsschutz- / Denkmalschutzgebieten im Plangebiet liegen nicht vor.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich die folgenden Einzeldenkmäler:

- Im Hombrich Nr. 11: Ehemalige jüdische Schule, 1869.

---

<sup>16</sup> FIRU GfI mbH (22.08.2017): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Gerberviertel“ in Mayen – Bericht-Nr.: P17-032/B3; Kaiserslautern.

<sup>17</sup> Lohmeyer GmbH & Co. KG (17.08.2017): Lufthygienische Aussagen zur Planung der Errichtung eines Parkhauses; Karlsruhe.

- Mühlenweg Nr. 7: Tür, bez. 1696.

Für wesentliche umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf Kultur- und Sachgüter liegen keine Anhaltspunkte vor.

Die im Plangebiet vorhandenen Einzeldenkmäler bleiben erhalten. Beeinträchtigungen der im Plangebiet vorhandenen Einzeldenkmäler sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Im Plangebiet ist kulturhistorisch mit römischen oder mittelalterlichen Funden zu rechnen. Durch eine archäologische Untersuchung vor Baubeginn werden diese dokumentiert und ggf. erhalten. Die Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes sind ungeachtet der Planung zu berücksichtigen.

### **1.2.9 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

**§ 1 Abs. 6 Nr. 7f) BauGB** Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

**§ 1 Abs. 5 BauGB** Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes.

**§ 1 EEG<sup>18</sup> / § 1 EEWärmeG<sup>19</sup>** Nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung.

Grundsätzlich ist im Zuge der Entwicklung des Plangebietes mit einem Anschluss an die Leitungsnetze der örtlichen Versorgungsbetriebe auszugehen.

Der Einsatz erneuerbarer Energien sowie eine energieeffiziente Bauweise werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen. Bei Neuerrichtung von Gebäuden gelten die Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV). Damit werden Emissionen aus z.B. Gebäudeheizungen minimiert.

Tiefergehende Betrachtungen sind auf Ebene des Bebauungsplans nicht erforderlich.

### **1.2.10 Auswirkungen durch Abfälle**

**§ 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB** Berücksichtigung eines sachgerechten Umgangs mit Abfällen.

**Anl. 1 Nr. 2 b) dd) BauGB** Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und Ihrer Beseitigung und Verwertung.

**§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB** Berücksichtigung der Darstellungen von Plänen des Abfallrechtes.

Die Auswirkungen auf die Art und Menge der erzeugten Siedlungsabfälle werden verbalargumentativ beschrieben und bewertet.

Für wesentliche umweltbezogene Auswirkungen auf die im Zusammenhang mit dem Abbruch von Gebäuden anfallenden abfallrechtlich relevanten Massen liegen keine Anhaltspunkte vor.

---

<sup>18</sup> Erneuerbare-Energien-Gesetz

<sup>19</sup> Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz

Im Plangebiet wurde innerhalb des Bereichs für die geplante Hochgarage eine „Abfalltechnische Einstufung der Aushubmaterialien“<sup>20</sup> durchgeführt. Insgesamt wurden zwei abfallcharakteristische Mischproben hergestellt, um den Verwertungsweg des anfallenden Aushubmaterials zu klären. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht dargestellt und bewertet.

### 1.2.11 Auswirkungen durch schwere Unfälle

**§ 1 Abs. 6 Nr. 7j) BauGB** Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen.

**Anl. 1 Nr. 2 b) ee) und e) BauGB** Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen).

Durch die Planung werden keine störfallrelevanten Anlagen zugelassen.

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich keine störfallrelevanten Anlagen.

Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher im Umweltbericht nicht weiter zu betrachten.

### 1.2.12 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes und kumulative Wirkungen mit anderen Planungen

**§ 1 Abs. 6 Nr. 7i) BauGB** Berücksichtigung von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a), c) und d) BauGB

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind mit Umsetzung der Planung möglich, es ist aber davon auszugehen, dass sie nicht wesentlich über die zu beschreibenden Wirkungen der einzelnen Schutzgüter hinausgehen. Eine gesonderte Ermittlung und Bewertung von Wechselwirkungen erfolgt daher nur, falls sich im Einzelfall Anhaltspunkte für eine erheblich über die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter hinausgehende Betroffenheit ergeben.

**Anl. 1 Nr. 2 b) ff) BauGB** Berücksichtigung der Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Planungen in der Umgebung des Plangebiets, durch die sich kumulative Auswirkungen auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen ergeben können, sind nicht bekannt.

---

<sup>20</sup> Immig – Viehmann Geo + Umwelttechnik (30.01.2017): Mayen, Neubau Hochgarage in der Innenstadt, Allgemeine umwelttechnische Beratung – Abfalltechnische Einstufung der Aushubmaterialien, Koblenz.

## 2 Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

#### 2.1.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotope, Biologische Vielfalt

Das Plangebiet befindet sich in innerstädtischer Lage in Mayen. Es wird durch die vollversiegelten öffentlichen Straßenverkehrsflächen Entenpfuhl, Im Hombrich, Im Keutel und Mühlenweg begrenzt. Im Plangebiet sind aufgrund der innerstädtischen Lage und der teilweise verdichteten Bebauungsstrukturen auch innerhalb des rückwärtigen Blockinnenbereichs kaum Grünstrukturen vorhanden. Insbesondere der rückwärtige Bereich zwischen den Straßen Entenpfuhl und Mühlenweg wird durch Versiegelung und eine Bebauung aus überwiegend Nebengebäuden bestimmt. Vereinzelt befinden sich kleinere unbebaute Freibereiche hinter den Gebäuden (z.B. Im Hombrich Nr. 1-11 oder Mühlenweg Nr. 27 und Im Keutel Nr. 3). Hinter der Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung „Haus der Jugend“ befindet sich eine Grünfläche als Spiel- und Aufenthaltsbereich, die durch jüngere Bäume (ca. 20 – 30 Jahre) eingegrünt wird.

Der Blockinnenbereich wird im Bestand durch den überwiegend geschotterten Parkplatz geprägt. Randlich befinden sich vereinzelte Grünstrukturen mit Sommerflieder, Brombeere und Efeu sowie wenige krautige Pflanzen.

Insgesamt ist das Plangebiet als artenarm und durch die bestehende Bebauung und Versiegelung als vorbelastet zu kennzeichnen, da im Bestand eine nahezu vollständige Überbauung und Versiegelung besteht (ca. 90 %).

Aufgrund der Nutzungen, der Nutzungsintensität und der vorhandenen Beeinträchtigungen im Plangebiet besteht keine besondere Relevanz für die biologische Vielfalt.

#### Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Artenschutzprüfung<sup>21</sup> durchgeführt. Im Zeitraum zwischen März bis Mitte Juli 2017 wurde das Plangebiet hinsichtlich der Artengruppen Vögel (vier Termine) sowie Fledermäuse und Reptilien (zwei Termine) untersucht. Ziel der Untersuchung war die Relevanzprüfung bezüglich der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG.

Artenschutzrelevante Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten und wurden nicht festgestellt.

Im Plangebiet wurden vier brütende Vogelarten festgestellt. Drei dieser besonders geschützten Arten sind in Rheinland-Pfalz als ungefährdet eingestuft. Bei diesen allgemein verbreiteten Gebäudebrütern kann davon ausgegangen werden, dass diese weiterhin ausreichende Strukturen in der Umgebung vorfinden und dorthin ausweichen können. Lediglich der Haussperling ist in Rheinland-Pfalz als gefährdet eingestuft. Im Plangebiet befinden sich drei Brutpaare in den Nisthilfen der Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung „Haus der Jugend“.

---

<sup>21</sup> Reitz / Fränzel (August 2017): Artenschutzrechtliche Beurteilung gemäß § 44 (1) BNatSchG und FFH-Eingangsbeurteilung zum Bebauungsplan „Gerberviertel“ in Mayen, Ochtendung.

Reptilien konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden.

Im Plangebiet wurde die Eignung auf Sommer- und potentielle Wochenstubenquartiere für Fledermäuse überprüft. Gemäß Gutachten sind Winterquartiere im Bereich des Plangebietes nicht zu erwarten. Im Plangebiet selbst konnten keine Quartiere von Fledermäusen erfasst werden. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Plangebiet potentiell zumindest temporär Einzeltiere aufhalten bzw. einzelne Quartiere genutzt werden.

Insgesamt ist die Bedeutung des Plangebietes aufgrund der Ausstattung mit typischen Strukturen im Siedlungsraum und der bestehenden baulichen Überprägung und Versiegelung für das Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotope und Biologische Vielfalt als gering zu bewerten.

### 2.1.2 Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt inmitten des Stadtgebietes von Mayen und weist einen hohen bis sehr hohen Versiegelungsgrad auf (ca. 25 % Verkehrsflächen, ca. 50 % überbaut / versiegelt, ca. 15 % geschotterte oder durchlässig befestigte Flächen im Bereich des öffentlichen Parkplatzes, offene Böden / Vegetationsflächen ca. 10 %). Außerhalb der Straßen, die vollversiegelt sind, ergibt sich für den Bereich der Bebauung eine Versiegelung (inkl. geschotterter Flächen) von ca. 87 %.

Die natürlichen Bodenfunktionen sind durch die bestehenden Bebauung bzw. die in der Vergangenheit erfolgten Bodeneingriffe stark verändert und beeinträchtigt. Die natürlichen Bodenfunktionen werden lediglich noch auf untergeordneten Teilflächen mit offenem Bodenanschluss teilweise erfüllt. Die Eingriffserheblichkeit gegenüber Veränderungen ist als gering einzustufen.

Im Plangebiet sind der Generaldirektion Landesarchäologie Koblenz archäologische Fundstellen bekannt. Es ist mit römischen und mittelalterlichen Funden zu rechnen.

Innerhalb des Bereichs für die geplante Hochgarage wurde eine Baugrunduntersuchung<sup>22</sup> durchgeführt. Es liegen inhomogene Baugrundverhältnisse vor und Bauwerke und deren Reste sind zu erwarten. Weiterhin sind die vorhandenen Auffüllungen und der angetroffene Aulehm gering bzw. nicht tragfähig und ohne weitergehende Maßnahmen zur Lastaufnahme nicht geeignet. Ebenso verhält es sich mit den Hohlräumen, die sackungsgefährdet und somit nicht lastaufnahmegeeignet sind. Für diese „Oberzonen“ wird der Austausch gegen tragfähige und verdichtungsfähige mineralische Erdbaustoffe empfohlen.

Aufgrund der bereits erfolgten Eingriffe durch Überbauung und Versiegelung sowie dem weitestgehend gestörten Bodengefüge kommt dem Schutzgut Boden im Plangebiet lediglich eine geringe Bedeutung zu.

### 2.1.3 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer oder Schutzgebiete vorhanden.

---

<sup>22</sup> Immig – Viehmann Geo + Umwelttechnik (30.01.2017): Mayen, Neubau Hochgarage in der Innenstadt, Baugrunderkundung und allgemeine geotechnische Beratung, Koblenz.



Der natürliche Wasserkreislauf im Plangebiet ist durch die bestehende Überbauung bzw. Versiegelung überwiegend unterbrochen bzw. verändert. Lediglich im Bereich der geschotterten Flächen sowie der geringfügigen offenen Böden und Vegetationsflächen kann Niederschlagswasser versickern und somit dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden. Verdunstungen und Versickerung von Niederschlagswasser kann lediglich in den teilweise versiegelten (Schotter, usw.) bzw. den unversiegelten Freibereichen stattfinden. In den bebauten Bereich wird das anfallende Oberflächenwasser gefasst und über die Kanalisation abgeleitet.

Gemäß der o.g. Baugrunduntersuchung wurde in Tiefen von ca. 2,5 m bis 3,5 m unter Geländeoberkante (ca. 226,4 m bis 227,2 m ü. NHN) Grundwasser angetroffen. Hierbei handelt es sich um einen geschlossenen Porengrundwasserleiter im quartären Nettekies, der in nur geringer zeitlicher Verzögerung mit dem Wasserstand der Nette korrespondiert. Insofern ist Grundwasser auf der Höhe des Nettewasserstandes zu erwarten. Beeinträchtigungen können somit durch Schadstoffeinträge durch die Nutzung des Parkplatzes (geschotterte Fläche) entstehen.

Die Bedeutung des Schutzgutes Wasser für den Naturhaushalt ist insbesondere aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der damit bestehenden Vorbelastungen als gering einzustufen.

#### **2.1.4 Schutzgut Klima und Luft**

Die lokalklimatische Situation des Plangebietes wird von Gebäuden, versiegelten Verkehrsflächen und im Bereich des bestehenden Parkplatzes durch geschotterte Flächen geprägt.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Stadtgebietes und dem bestehenden hohen Versiegelungsgrad handelt es sich hier um ein Stadtklima mit den typischen hohen Wärmebelastungen (v.a. geringe Luftfeuchtigkeit und erhöhte Lufttemperatur). Das Lokalklima wird durch die Erhöhung der Temperatur durch Wärmeemission und Aufheizung der Gebäudemassen, sowie dunkle Dachoberflächen und die Verringerung der Verdunstungsrate durch Ableitung der Niederschläge bereits im Bestand beeinflusst und ist als vorbelastet anzusehen.

Die natürlichen Klimafunktionen sind aufgrund der innerstädtischen Lage verändert und beeinträchtigt. Die Bedeutung des Plangebietes für das Klima ist insgesamt als gering einzustufen.

#### **2.1.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung**

Das Plangebiet und dessen Umfeld sind durch überwiegend Blockrandbebauung geprägt.

Innerhalb des Plangebietes ist das Ortsbild durch die überwiegenden Nutzungen im Blockinnenbereich zusätzlich durch Nebengebäude der Bebauung sowie die öffentliche Parkplatznutzung geprägt, so dass teilweise die typischen Blockrandbebauungsstrukturen fehlen und der Blockrand entlang der Straßen Entenpfuhl, Mühlenweg und Im Keutel nicht geschlossen ist. Als typischer Siedlungsraum ist die Bedeutung des Plangebietes für die Vielfalt, Eigenart und Natürlichkeit des Landschaftsbildes als gering einzustufen. Die bestehenden Blockrandstrukturen

und Bebauungsstrukturen mit geneigten Dächern und dunkler Dachbedeckung sind für das Ortsbild prägend.

Einige Gebäude im Plangebiet sind hinsichtlich ihrer baulichen Substanz und dem Erscheinungsbild als sanierungs- und modernisierungsbedürftig einzustufen.

Eine natürliche Erholungseignung kann dem Plangebiet im Bestand nicht zugeordnet werden. Lediglich im Bereich der privaten Gärten und des Freiraumes hinter der städtischen Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung „Haus der Jugend“ ist eine wohnungs- bzw. freizeitbezogene Naherholung möglich.

## 2.1.6 Schutzgut Mensch

### Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche

#### Gewerbelärm

Bereits im Bestand entstehen durch die Nutzung des öffentlichen Parkplatzes „Im Keutel“ im Blockinnenbereich sowie den umgebenden Straßen Lärmeinwirkungen auf die vorhandene schutzbedürftigen Nutzungen. Auf eine genaue Ermittlung und Bewertung im Ist-Zustand wird verzichtet, da die Nutzung des Parkplatzes mit der Planung entfällt.

#### Verkehrslärm

Innerhalb des Plangebietes sowie in dessen Umgebung ergeben sich im Bestand Verkehrslärmimmissionen der vorhandenen Straßenabschnitte. Für die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmfernwirkungen an diesen wurden die Verkehrslärmeinwirkungen im Prognose-Nullfall als maßgeblicher Vergleichsfall untersucht (vgl. Kap. II 2.2.2).

### Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe

Bereits im Bestand bestehen aufgrund der Nutzung des öffentlichen Parkplatzes „Im Keutel“ sowie der umgebenden Straßen Belastungen durch Luftschadstoffe aufgrund des Verkehrs.

Gemäß der lufthygienischen Untersuchung<sup>23</sup> sind im Ist-Zustand / Prognose-Nullfall im Bereich der Straße „Entenpfuhl“ nur ca. 5 % der Emissionen der Hauptverkehrsstraße St.-Veit-Straße im Vergleich zu erwarten. Die St.-Veit-Straße wird als Vergleich herangezogen, da nach Einschätzung des Gutachters die Immissionsgrenzwerte und relevanten Beurteilungswerte der 39. BImSchV dort eingehalten werden.

Damit liegen die Werte für den betrachteten Untersuchungsraum unterhalb der relevanten Beurteilungswerte der 39. BImSchV.

---

<sup>23</sup> Ingenieurbüro Lohmeyer (August 2017): Lufthygienische Aussagen zur Planung der Errichtung eines Parkhauses, Karlsruhe.

### **2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Innerhalb des Plangebietes sind durch die Bebauung Sachgüter vorhanden. Kulturhistorisch bedeutsame Güter bestehen durch die Einzeldenkmäler Im Hombrich Nr. 11 (ehemalige jüdische Schule) und Mühlenweg Nr. 7 (Tür).

Im Plangebiet sind archäologische Fundstellen bekannt.

### **2.1.8 Auswirkungen durch Abfälle**

Im Bestand entstehen durch die vorhandenen Nutzungen innerhalb des Plangebietes allgemeine Siedlungsabfälle in haushaltsüblichen Mengen, die dem Abfallkreislauf über die Entsorgungsbetriebe zugeführt werden.

### **2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Wesentliche über den Ist-Zustand hinausgehende Wechselwirkungen, die in der schutzgutbezogenen Betroffenheit ermittelt wurden, sind nicht zu erwarten.

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall)**

### **2.2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotope, Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Orts- und Landschaftsbild und Erholung**

Wesentliche Änderungen gegenüber dem Ist-Zustand sind nicht zu erwarten. Es ist weiterhin von einer Fortführung der bestehenden Nutzungen auszugehen.

Es ist davon auszugehen, dass die im Bestand vorhandene Bebauung uneingeschränkt erhalten bleibt oder bei sanierungs- bzw. abrissbedürftigen Gebäuden eine Neubebauung entsprechend den Zulässigkeiten des § 34 BauGB, d.h. im vorliegenden Fall vergleichbar mit dem Bestand, erfolgt.

Weiterhin ist davon auszugehen, dass der vorhandene öffentliche geschotterte Parkplatz erhalten bleibt, da dieser zur Deckung der Stellplatzbedarfe in der Mayener Innenstadt beiträgt.

Über die im Rahmen des Prognose-Nullfalls (bzw. Ist-Zustandes) schutzgutbezogenen ermittelten Betroffenheiten sind keine Wechselwirkungen zu erwarten.

### **2.2.2 Schutzgut Mensch**

#### **Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche**

##### Gewerbelärm

Es ist von keiner wesentlichen Änderung gegenüber dem Ist-Zustand auszugehen.

## Verkehrslärm

Im Prognose-Nullfall (ohne Entwicklung einer Hochgarage) ergeben sich in der Umgebung des Plangebietes aufgrund der bestehenden Verkehre Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von bis zu 63,2 dB(A) am Tag und bis zu 52,7 dB(A) in der Nacht. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Misch- / Kerngebiete von 64 dB(A) am Tag und von 54 dB(A) in der Nacht wird an allen betrachteten Straßenabschnitten eingehalten.

### **Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe**

Es ist von keiner wesentlichen Änderung gegenüber dem Ist-Zustand auszugehen.

## **2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Prognose-Planfall)**

### **2.3.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotope, Biologische Vielfalt**

Im Plangebiet sind keine natürlichen oder naturnahen Biotoptypen vorhanden. Auch existieren nur wenige Vegetationsflächen. Bei den vorkommenden Pflanzenarten handelt es sich um angepflanzte Bäume und Ruderalvegetation sowie typischer Vegetation in Privatgärten..

Bezogen auf die Flora sind keine wesentlichen Verschiebungen in der Artenzusammensetzung zu erwarten. Es sind keine gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 oder Nr. 14 BNatSchG besonders oder streng geschützte Pflanzenarten von der Planung betroffen. Für das Plangebiet kann ein Vorkommen von Pflanzen, die nach § 44 BNatSchG besonders geschützt sind, ausgeschlossen werden.

Aufgrund der durch die Planung festgesetzten GRZ und Überschreitungsmöglichkeiten dieser sind im überwiegenden Teil des Plangebietes vollständige Versiegelungen und Überbauungen möglich. Durch die Planung mit Umsetzung der Hochgarage kommt es zu einem Verlust der randlichen Vegetation im Blockinnenbereich und teilweise von Vegetation im Bereich privater Freiräume, die für die Umsetzung der Hochgarage oder durch eine Änderung der Bebauung in Anspruch genommen werden können. Dem gegenüber stehen eine bereits derzeit hohe Versiegelung im Bestand mit nahezu 100 % Überbauung bzw. Versiegelung in den Urbanen Gebieten, für die auch durch die Planung eine GRZ von 1,0 festgesetzt wird, die Versiegelung und Schotterung im Bestand im Bereich des Sondergebietes sowie zur Minderung der Eingriffe die festgesetzte Fassadenbegrünung im Sondergebiet. In den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 4 kann es jedoch teilweise zu einer Verbesserung der Situation kommen, da maximal 80 % der Grundstücksfläche durch bauliche Anlagen überdeckt oder versiegelt werden können.

### **Fauna / Artenschutz**

Aufgrund des sehr hohen Versiegelungsgrades und der geringen Vielfalt an Strukturen gibt es im Plangebiet kaum geeignete Lebensräume für die heimische Tierwelt. Die vorkommenden kleinflächigen Vegetationsflächen bieten nur wenigen, anspruchslosen und an Innenstadtlagen angepassten Tierarten einen Aufenthaltsraum.

Aufgrund des bereits im Bestand sehr hohen Versiegelungsgrades und Störniveaus im Plangebiet sind relevante Wirkungen im Grunde nur durch die baubedingte Zerstörung von Lebensstätten zu erwarten. Als Folge davon kann es grundsätzlich auch zu Tötungen oder

Verletzungen von Tieren kommen, weshalb in der Artenschutzprüfung Vermeidungsmaßnahmen für erforderlich angesehen werden.

Die jeweiligen Vermeidungsmaßnahmen wurden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Artenschutzrechtlich relevante Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG werden unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen mit dem Bebauungsplan nicht ausgelöst:

Im Rahmen der Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan wurde der Haussperling als planungsrelevante Vogelart festgestellt. Da keine Änderungen an dem Gebäude für Kinder- und Jugendfreizeit „Haus der Jugend“ vorgesehen sind, sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht berührt. Generell sind gemäß dem Gutachten Abrissarbeiten an Gebäuden erst ab September bis Ende Februar durchzuführen, wenn die Brutphase der Vögel abgeschlossen ist. Das Gutachten empfiehlt zur Stabilisierung der Population weitere Nisthilfen für gebäudebewohnende Vögel an der geplanten Hochgarage anzubringen.

Für Fledermäuse kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden, dass sich potentiell zumindest temporär Einzeltiere aufhalten bzw. einzelne Quartiere genutzt werden. Als Vermeidungsmaßnahme sind Abrissarbeiten an Gebäuden erst ab September bis Ende Februar durchzuführen.

Um den Verbund von Ruhe-, Schlaf- und Quartiersplätzen im Umfeld der Nette zu fördern wird empfohlen an der geplanten Hochgarage zwei für die Zwergfledermaus geeignete Nistkästen an der südwestlichen und der südöstlichen Giebelseite anzubringen.

Für die begrünten Mauerreste mit Efeu im Bereich Im Keutel Nr. 3 wird zur Vermeidung der Zerstörung verspäteter Vogelgelege empfohlen die Abrissarbeiten erst ab dem 15. September durchzuführen.

Mit den vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen werden somit keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BauGB berührt.

### 2.3.2 Schutzgut Boden

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung. Alternative Planungsmöglichkeiten der Innenentwicklung kommen aufgrund der Flächenverfügbarkeit in der Innenstadt nicht in Betracht. Mit der Planung ist die Überplanung bzw. verstärkte Ausnutzung einer bereits in erheblichem Umfang baulich beanspruchten Fläche verbunden, womit die Neubeauftragung natürlicher Böden an anderer Stelle vermieden wird. Damit wird den Grundsätzen des § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie des BBodSchG entsprochen und eine Flächeninanspruchnahme in Bereichen mit weniger vorbelasteten Böden vermieden.

Aufgrund der bereits vorhandenen massiven Überformungen und bestehenden Vorbelastungen ist ein natürliches Bodengefüge im Plangebiet kaum noch anzutreffen. Durch die Planung ergibt sich eine geringfügige Erhöhung des Anteils überbauter, befestigter und versiegelter Flächen von derzeit ca. 90% auf ca. 93 % (ca. 11.390 m<sup>2</sup>) für das gesamte Plangebiet. Innerhalb der Baugebiete ergeben sich durch die zulässige Grundflächennzahlen Versiegelungsmöglichkeiten von bis zu ca. 91 % gegenüber 87 % im Bestand (vgl. Kap. II, 1.2.3).

Der anstehende Nettekies ist zur Aufnahme von Bauwerkslasten gut geeignet, so dass die geplante Gründung der geplanten Hochgarage in einer Tiefe von ca. 3 m erfolgen kann. Ggf. können punktuell aufgrund der Belastungen des Baugrundes durch die geplante Hochgarage Tiefgründungen erforderlich werden.

Aufgrund der durch die Nutzungshistorie gegebenen Vorbelastung, des weitgehenden Fehlens gewachsener Böden und weil seltene oder kulturhistorisch bedeutsame Böden ebenso wenig betroffen sind wie natürliche Böden mit hoher Ertragsfunktion und der zu erwartenden geringfügigen zusätzlichen Bodenversiegelung, ist die Eingriffserheblichkeit in Bezug auf das Schutzgut Boden als nicht wesentlich anzusehen. Ebenso ergibt sich im Vergleich zu einer möglichen Bebauung mit Vollversiegelung nach § 34 BauGB kein zusätzlicher erheblicher Eingriff für das Schutzgut Boden.

### 2.3.3 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet ist der natürliche Wasserkreislauf durch die großflächige Überbauung bzw. Versiegelung praktisch vollständig verändert bzw. unterbrochen. Durch die weitgehende Bebauung der Urbanen Gebiete und der Gemeinbedarfsfläche im Bestand ist von keiner wesentlichen Änderung der bisherigen Situation auszugehen. Aufgrund der gegebenen Bestandssituation sind erhebliche Eingriffe in das Grundwasser nicht gegeben, da bei Umsetzung der Planung keine relevanten zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut eintreten (keine wesentliche Erhöhung des Versiegelungsgrades, keine Erhöhung der Bau- und Gründungstiefen gegenüber der bestehenden Bausubstanz).

Für das Sondergebiet wird es zu einer Veränderung der Abflusssituation insbesondere durch die Möglichkeit zur vollständigen Versiegelung im Sondergebiet „Parkhaus“ kommen. Damit kommt es auch zu einer Erhöhung des Niederschlagswasserabflusses auf vormals geschotterten Flächen. Im Vergleich zu einer möglichen vollständigen Bebauung und einer vollständigen Versiegelung im Plangebiet bereits im Bestand, kommt es im Vergleich nicht zu zusätzlichen erheblichen Eingriffen.

Das Grundwasser ist auf der Höhe des Nettewasserstandes zu erwarten, so dass je nach Baugrubentiefe Eingriffe in grundwasserführende Schichten entstehen können und Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden.

Die Entwässerung (Abwasser und Niederschlagswasser) soll im Rahmen der bestehenden Entsorgungsinfrastrukturen erfolgen (Mischwasserkanal in den umliegenden Straßen) und kann darüber sichergestellt werden. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein überwiegend bebautes Gebiet im Bestand. Außer in dem Bereich des Sondergebietes ist nicht von wesentlichen Änderungen auszugehen, die eine Neukonzeption der Entwässerung im Bestand begründen könnten. Im Bereich des Sondergebietes ist eine Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit im innerstädtischen Bereich und mit der erforderlichen städtebaulichen Umsetzung des Parkhauses auf den nur begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen nicht möglich. Weitergehend ergeben sich Einschränkungen aufgrund des hoch anstehenden Grundwasserstandes. Dieser ist gemäß der Baugrunduntersuchung in einer Tiefe von ca. 2,5 m bis 3,5 m unter Geländeoberkante (ca. 226,4 m bis 227,2 m ü. NHN) auf Höhe

des Nettewasserstandes zu erwarten. Aus diesen Gründen wird von einer Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet abgesehen.

Aufgrund der gegebenen Vorbelastung / Bebauung im Bestand ist die Eingriffserheblichkeit in Bezug auf das Schutzgut Wasser trotz möglicher geringer Beeinträchtigungen aufgrund von Bebauungs- und Versiegelungsmöglichkeiten sowie Eingriffen auf Höhe der grundwasserführende Schichte nicht als erheblich anzusehen.

### 2.3.4 Schutzgut Klima und Luft

Für die Urbanen Gebiete und die Gemeinbedarfsfläche sind aufgrund des Bestandes keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten. Mit Umsetzung der Hochgarage wird es zu einer Veränderung mit teilweisem Verlust nicht bebauter, jedoch im Wesentlichen geschotterter Freiflächen kommen. Im Vergleich zum Bestand und der zulässigen innerstädtischen Bebauung ergeben sich durch die Planung keine wesentlichen Veränderungen und damit keine relevanten Auswirkungen auf die kleinklimatische Situation und das Schutzgut im Allgemeinen.

Die Belange des allgemeinen Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden durch die Planung aufgrund der innerstädtischen Lage und der Bebauung und Versiegelung im Bestand nicht wesentlich berührt.

Um die Auswirkungen auf das Schutzgut gering zu halten, ist mit der Planung die Beschränkung der Gebäudehöhen bzw. Anzahl der Vollgeschosse vorgesehen, die nicht über den Bestand hinausgeht, Solarkollektoren und Solarzellenmodule sind zulässig, eine Fassadenbegrünung für die Hochgarage ist festgesetzt.

Im Vergleich zum Ist-Zustand bzw. zum Prognose-Nullfall sind durch die planbedingten Eingriffe im innerstädtischen Bereich keine wesentlichen Verschlechterungen der Parameter – Luft- und Oberflächenerwärmung, Luftaustausch, Verdunstungsrate, Luftfeuchtigkeit, Luftströmung – oder zusätzliche erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.

### 2.3.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes sollen die prägenden Blockrandstrukturen wieder aufgegriffen werden und mit der geplanten Bebauung der Hochgarage der Blockinnenbereich städtebaulich neu geordnet und aufgewertet werden. Teilweise werden Wohngebäude und die zugehörigen Nebenanlagen im Bereich des Sondergebietes zur Errichtung der Hochgarage beseitigt werden. Es wird zu einer Änderung des Ortsbildes kommen, die sich in typischen Baustrukturen des innerstädtischen Bereiches (Blockrand) einfügt und positiv auf das Erscheinungsbild auswirken wird.

Mit den Festsetzungen zur Stellung der baulichen Anlagen, Baulinien und den Dachformen wird eine Mindestqualität des Ortsbildes auch zukünftig sichergestellt. Ebenso werden durch die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und der Anzahl der Vollgeschosse die prägenden Strukturen im Quartier aufgegriffen.

Wesentliche Beeinträchtigungen des Ortsbildes oder der Stadtgestalt sind durch die Planung nicht zu erwarten.

## 2.3.6 Schutzgut Mensch

### Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche

In einer schalltechnischen Untersuchung<sup>24</sup> zum Bebauungsplan wurden die Auswirkungen einer geplanten Hochgarage im Plangebiet und auf die Umgebung ermittelt und bewertet. Für die Planfälle wurden die beiden Varianten der Verkehrsuntersuchung betrachtet (vgl. Begründung, Kap. 6.2). Die schalltechnische Untersuchung berücksichtigte dabei noch den Erhalt der Bebauung auf dem Grundstück Entenpfuhl Nr. 29, die zum Entwurf in das Sondergebiet „Parkhaus“ einbezogen wurden. Mit der schalltechnischen Untersuchung wurde für das Bebauungsplanverfahren nachgewiesen, ob ein Parkhaus in den beabsichtigten Dimensionen zur Unterbringung von max. 340 Stellplätzen darstellbar ist. Eine weitergehende Untersuchung mit Einbezug des Grundstücks Entenpfuhl Nr. 29 ist daher nicht erforderlich und kann bei konkretisierter Planung auf die nachfolgende Planungsebene verlagert werden.

#### Gewerbelärmeinwirkungen durch den Betrieb der Hochgarage

Durch den Betrieb der geplanten Hochgarage ergeben sich Gewerbelärmeinwirkungen auf die vorhandenen Nutzungen innerhalb des Plangebietes sowie im Bereich der westlichen Straßenseite der Straße Entenpfuhl. Unter Ausgestaltung mit offenen Fassaden kommt es im Tag- und im Nachtzeitraum zu deutlichen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm im Misch- und im Kerngebiet.

Unter Optimierung der Ausgestaltung der geplanten Hochgarage (vgl. Umweltbericht Kap. 2.4) können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 60 dB(A) am Tag für Misch- und Kerngebiete an allen Immissionsorten im Plangebiet und an allen Immissionsorten gegenüber der geplanten Zu- und Abfahrt der Hochgarage auf der westlichen Straßenseite Entenpfuhl eingehalten werden.

Unter Berücksichtigung von Optimierungsanforderungen (vgl. Umweltbericht Kap. 2.4) können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 45 dB(A) in der Nacht für Misch- und Kerngebiete an allen Immissionsorten im Plangebiet eingehalten werden. Gegenüber des Zu- und Abfahrtbereiches der geplanten Hochgarage kommt es am Immissionsort Entenpfuhl Nr. 22 aufgrund der Einwirkungen durch die zu- und abfahrenden Kfz zu geringfügigen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 45 dB(A) in der Nacht für Misch- und Kerngebiete von 0,4 dB(A). Die geringe Überschreitung wird aufgrund der innerstädtischen Lage und der weitgehenden Ausschöpfung baulicher Minderungsmaßnahmen als vertretbar erachtet.

Die Hinweise des Schallgutachtens zur Optimierung des Parkhauses sind in der weiteren Hochbauplanung zu berücksichtigen und umzusetzen. Aufgrund der vorliegenden Ergebnisse kann auf der Ebene des Bebauungsplans davon ausgegangen werden, dass das Parkhaus an dem geplanten Standort im geplanten Umfang umgesetzt werden kann.

---

<sup>24</sup> FIRU GfI mbH (August 2017): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Gerberviertel“ in Mayen, Bericht-Nr.: P17-032/E3, Kaiserslautern.



### Verkehrslärmfernwirkungen

Durch die Planung kommt es zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens insbesondere auf der Straße Entenpfuhl und je nach Planfall auch auf den Straßen Im Hombrich und Neustraße durch eine mögliche geplante Ringschließung (vgl. Begründung Kap. 6.2).

Im Prognose-Planfall 1 wird eine Anbindung der geplanten Hochgarage über die Straßen Entenpfuhl im Zweirichtungsverkehr zwischen der Neustraße und der Zu- und Abfahrt zur geplanten Hochgarage unterstellt.

Im lautesten Geschoss (Erdgeschoss) kommt es im Prognose-Planfall 1 zur Erhöhung der Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 6,6 dB(A) am Tag und von bis zu 5,1 dB(A) in der Nacht zwischen der Kreuzung Entenpfuhl / Neustraße bis zur geplanten Zu- / Abfahrt der Hochgarage. Es ergeben sich Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von bis zu 63,6 dB(A) am Tag und bis zu 53,0 dB(A) in der Nacht. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Misch- / Kerngebiete von 64 dB(A) am Tag und von 54 dB(A) in der Nacht wird trotz der Pegelerhöhungen entlang dieses Straßenabschnittes weiterhin eingehalten.

Nördlich der geplanten Zu- / Abfahrt sind in der Straße Entenpfuhl bis zur Kreuzung Im Hombrich nur minimale Veränderungen von bis zu 0,2 dB(A) zu erwarten. Entlang der Straßen Im Hombrich (zwischen Entenpfuhl und Neustraße) und Neustraße (zwischen Im Hombrich und Entenpfuhl) kommt es zu geringen Pegelerhöhungen von weniger als 1 dB(A). Es ergeben sich Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von bis zu 63,4 dB(A) am Tag und bis zu 53,2 dB(A) in der Nacht. Auch in diesen Straßenabschnitten wird der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Misch- / Kerngebiete von 64 dB(A) am Tag und von 54 dB(A) in der Nacht eingehalten.

In Anlehnung an die Beurteilungsmaßstäbe der Verkehrslärmschutzverordnung sind die zu erwartenden Verkehrslärmpegelerhöhungen als nicht relevant einzustufen.

Dem Prognose-Planfall 2 wird die Anbindung der geplanten Hochgarage über die Straße Entenpfuhl im Einrichtungsverkehr mit Fahrtrichtung in Richtung der Straße Im Hombrich und der Neustraße (Haupterschließungsring) unterstellt.

Im Prognose-Planfall 2 kommt es im lautesten Geschoss zwischen der Kreuzung Entenpfuhl / Neustraße bis zur geplanten Zu- / Abfahrt der Hochgarage zur Erhöhung der Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 4,6 dB(A) am Tag und von bis zu 3,5 dB(A) in der Nacht. Nördlich der geplanten Zu- / Abfahrt ergeben sich in der Straße Entenpfuhl bis zur Kreuzung Im Hombrich Veränderungen der Verkehrslärmeinwirkungen am Tag von bis zu 4,2 dB(A) und in der Nacht von bis zu 3,1 dB(A). Für die Straße Entenpfuhl ergeben sich Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von bis zu 61,9 dB(A) am Tag und bis zu 51,6 dB(A) in der Nacht. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Misch- / Kerngebiete von 64 dB(A) am Tag und von 54 dB(A) in der Nacht wird trotz der Pegelerhöhungen in der Straße Entenpfuhl weiterhin eingehalten.

Entlang der Straße Im Hombrich (zwischen Entenpfuhl und Neustraße) sind Pegelerhöhungen von bis zu 2,1 dB(A) am Tag und in der Nacht zu erwarten. Es ergeben sich Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von bis zu 65,3 dB(A) am Tag und bis zu 54,8 dB(A) in der Nacht. Hierdurch wird der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Misch- / Kerngebiete von 64 dB(A) am Tag

und von 54 dB(A) in der Nacht erstmals überschritten. Nach den Beurteilungsmaßstäben der 16. BImSchV ergeben sich somit Verkehrslärmpegelerhöhungen, die als wesentlich einzustufen sind.

Entlang der Straße Neustraße sind Pegelerhöhungen von bis zu 3,0 dB(A) am Tag und von bis zu 2,6 dB(A) in der Nacht zu erwarten. Es ergeben sich Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von bis zu 63,8 dB(A) am Tag und bis zu 53,2 dB(A) in der Nacht. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Misch- / Kerngebiete von 64 dB(A) am Tag und von 54 dB(A) in der Nacht wird trotz der Pegelerhöhungen entlang dieses Straßenabschnittes weiterhin eingehalten. In Anlehnung an die Beurteilungsmaßstäbe der Verkehrslärmschutzverordnung sind die zu erwartenden Verkehrslärmpegelerhöhungen nicht als wesentlich einzustufen.

Insgesamt kommt es durch den Betrieb der geplanten Hochgarage zu deutlichen Mehrbelastungen der Zu- und Abfahrtsstraßen. Im Prognose-Planfall 1 konzentrieren diese sich auf die Straße Entenpfuhl. An keiner Fassade ist im Prognose-Planfall 1 mit wesentlichen Verkehrslärmerhöhungen in Anlehnung an die Beurteilungsmaßstäbe der Verkehrslärmschutzverordnung zu rechnen. Im Prognose-Planfall 2 kommt es durch die Ringschließung entlang der Straßen Entenpfuhl, Im Hombrich und Neustraße zu deutlichen Mehrbelastungen, wobei sich für den Straßenabschnitt Im Hombrich zwischen Entenpfuhl und Neustraße als wesentlich einzustufende Verkehrslärmpegelerhöhungen nach den Kriterien der 16. BImSchV ergeben.

**Tabelle 7: Gebäude mit Überschreitung des Immissionsgrenzwertes und Pegelerhöhungen von rechnerisch mind. 3 dB(A) im Prognose-Planfall 2**

Immissionsort	Nutzung	Geschoss	LrT dB(A)	LrN dB(A)	Pegeler- höhungen Tag dB(A)	Pegeler- höhungen Nacht dB(A)
Im Hombrich 8	MI/MK	EG	64,6	54,1	2,1	2,1
Im Hombrich 10	MI/MK	EG	65,1	54,6	2,1	2,1
Im Hombrich 12	MI/MK	EG	64,8	54,3	2,1	2,1
Im Hombrich 14	MI/MK	EG	64,7	54,2	2,1	2,1
Im Hombrich 17	MI/MK	EG	64,9	54,4	2,1	2,1

Für die betroffenen Fassaden des Prognose-Planfalls 2 ist in Anlehnung an die Beurteilungsmaßstäbe der 16. BImSchV ein Schallschutzkonzept zu erarbeiten. Nach Einschätzung des Gutachters kommen aufgrund der Bebauungsstrukturen nur passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht.

## Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine lufthygienische Untersuchung<sup>25</sup> durchgeführt. Es wurde eine Hochgarage mit insgesamt drei Etagen, einem offenem vierten Parkdeck und offenen Fassaden in die Untersuchung eingestellt.

Als Vergleich der Belastungen wurde die Hauptverkehrsstraße St.-Veit-Straße herangezogen, an der nach Einschätzung des Gutachters die Immissionsgrenzwerte und relevanten Beurteilungswerte der 39. BImSchV eingehalten werden.

Gemäß der gutachterlichen Untersuchung wird es mit dem Bau der geplanten Hochgarage insgesamt zu einer Zunahme der Emissionen im Bereich des Plangebietes kommen, insb. durch den Zu- und Abfahrtverkehr im Bereich der Straße Entenpfuhl. Die mit dem Betrieb der Hochgarage bedingten Luftschadstofffreisetzungen im Plangebiet und in den umgebenden Straßen liegen im Vergleich deutlich unterhalb der Emissionen in der St.-Veit-Straße. Ergebnis ist, dass aus lufthygienischer Sicht die Planung und der Betrieb der Hochgarage mit den im Gutachten beschriebenen Größen und dem beschriebenen Entlüftungskonzept (natürliche Be- und Entlüftung mit allseitig offenen Fassaden) im Hinblick auf die Beurteilungswerte der 39. BImSchV möglich ist.

Die lufthygienische Untersuchung berücksichtigte dabei noch den Erhalt der Bebauung auf dem Grundstück Entenpfuhl Nr. 29, die zum Entwurf in das Sondergebiet „Parkhaus“ einbezogen wurden. Mit der lufthygienischen Untersuchung wurde für das Bebauungsplanverfahren nachgewiesen, ob ein Parkhaus in den beabsichtigten Dimensionen zur Unterbringung von max. 340 Stellplätzen darstellbar ist. Eine weitergehende Untersuchung mit Einbezug des Grundstücks Entenpfuhl Nr. 29 oder Berücksichtigung der Anforderungen aus der schalltechnischen Untersuchung zur Schließung bestimmter Fassadenabschnitte (vgl. Kap. II 2.3.6) ist daher nicht erforderlich und kann bei konkretisierter Planung auf die nachfolgende Planungsebene verlagert werden.

## Lärm- und Staubemissionen

Während der Bauphase kann es zu Lärm- und Staubemissionen insb. durch den Abriss vorhandener Gebäude und Nebengebäude (Entenpfuhl Nr. 21 – 23, 27 und 29, Im Hombrich Nr. 3 und 5, Im Keutel Nr. 3) sowie durch Entfernung der geschotterten Parkplatzfläche im Bereich des Sondergebietes „Parkhaus“ kommen. Die Garagengebäude Flst. 834/3 sind bereits abgerissen. Die Entwicklung der Hochgarage wird voraussichtlich nach Durchführung eines Architektenwettbewerbs mit Konkretisierung des Vorhabens erfolgen. Der Abriss des Gebäudes Im Keutel Nr. 3 ist für Februar 2018 vorgesehen. Der Abriss weiterer Gebäude im Bereich des Sondergebietes und der Gebäude im Hombrich Nr. 5 steht derzeit zeitlich noch nicht fest. Die Emissionen sind auf den Zeitraum der Bauphase beschränkt und wirken sich somit zeitlich temporär aus. Durch Maßnahmen, z.B. Bauzeitenregelungen, Bewässerung während des Abrisses, können die Auswirkungen vermindert werden.

---

<sup>25</sup> Ingenieurbüro Lohmeyer (August 2017): Lufthygienische Aussagen zur Planung der Errichtung eines Parkhauses, Karlsruhe.

### 2.3.7 Kultur- und Sachgüter

Als betroffene Sachgüter sind die Gebäude Im Keutel Nr. 3 sowie Entenpfuhl Nr. 21 – 23, 25 sowie 27 und 29, die zugehörigen Nebengebäude und das Gebäude Im Hombrich Nr. 5 zu nennen, die abgerissen werden sollen. Es ist jedoch nicht von relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Sachgüter auszugehen, da es sich insb. bei den Gebäuden Im Keutel Nr. 3, Im Hombrich Nr. 5 sowie Entenpfuhl Nr. 27 und Nr. 29 um Gebäude handelt, bei denen durch die Neubebauung der bestehende Sanierungsbedarf bewältigt wird. Ebenso wird der stadtgestalterische Störungsgrad des Garagenhofes (Lücke in der Blockrandbebauung) durch die Neubebauung der Hochgarage beseitigt.

Kulturhistorisch können durch die Planung archäologische Fundstellen mit römischen oder mittelalterlichen Funden beeinträchtigt bzw. beseitigt werden. Daher ist vor Baubeginn bei baubedingten Erdarbeiten eine archäologische Untersuchung durchzuführen. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Befunde nicht zerstört bzw. vor einer Zerstörung fachgerecht untersucht und erfasst werden.

Wesentliche umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

### 2.3.8 Auswirkungen durch Abfälle

Sämtliche entstehenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Für die Bebauung in den Urbanen Gebieten und in der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung“ sind durch die vorhandenen und zulässigen Nutzungen allgemeine Siedlungsabfälle in haushaltsüblichen Mengen, die dem Abfallkreislauf über die Entsorgungsbetriebe zugeführt werden können, zu erwarten. Über die üblichen zu erwartenden Abfälle können aufgrund der zukünftigen Nutzung im Sondergebiet „Parkhaus“, z.B. durch das Auslaufen von Öl, Sonderabfallformen entstehen. Dies ist jedoch nicht der Regelfall. Die behandlungsbedürftigen Abfälle sind gesondert zu entsorgen und zu behandeln. Durch Maßnahmen bei der Bauausführung, z.B. abgedichtete Bodenplatte, können wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Durch den geplanten Abriss der Gebäude im Sondergebiet entstehen Abfälle, die unter Berücksichtigung der Entsorgungswege und Zuführung in den Abfallkreislauf, zu entsorgen sind.

In der abfalltechnischen Einstufung des Aushubmaterials<sup>26</sup> im Bereich der geplanten Hochgarage (Sondergebiet) wurden die festgestellten Schadstoffbelastungen in abfalltechnischer Hinsicht bewertet.

Die im untersuchten Bereich angetroffenen Schwarzdecken sind als „Ausbaustoffe mit teer- / pechtypischen Substanzen“ einzustufen und der Verwertungsklasse B zuzuordnen. In Abhängigkeit des Entsorgungsweges ist die Schwarzdecke andienungspflichtig an die Sonderabfall-Managementgesellschaft (SAM) Mainz zu melden. Die Schwarzdecke ist nach Abfallverzeichnisverordnung<sup>27</sup> als „kohlenteerhaltige Bitumengemische“ zu entsorgen.

---

<sup>26</sup> Immig – Viehmann Geo + Umwelttechnik (30.01.2017): Mayen, Neubau Hochgarage in der Innenstadt, Allgemeine umwelttechnische Beratung – abfalltechnische Einstufung der Aushubmaterialien, Koblenz.

<sup>27</sup> Verordnung über das Europäische Abfallverzeichnis (Abfallverzeichnis-Verordnung – AVV), Stand: 10.12.2001.

Die Bewertung für Boden-Bauschutt-Gemische und/oder Bauschutt führt zu folgenden Einstufungen der Proben:

- In der Probe MP 1 wird der Zuordnungswert Z 1.1 für polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) im Feststoff überschritten. Das Boden-Bauschutt-Gemisch (Auffüllung, Schicht 1 d) im östlichen Bereich der Baufläche (Schürfe SCH1 bis SCH3) sind der Einbauklasse Z 1.2 zuzuordnen.
- In der Probe SCH6/GP1 werden die Zuordnungswerte Z 0 für polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) im Feststoff und die elektrische Leitfähigkeit im Eluat überschritten. Das Boden-Bauschutt-Gemisch (Auffüllung, Schicht 1 d) im westlichen Bereich der Baufläche (Schurf SCH6) ist der Einbauklasse Z 1.1 zuzuordnen.

Die Aushubböden wurden folgendermaßen bewertet und eingestuft:

- Die Proben SCH4/GP1 und SCH5/GP1 der Gemische aus bindigen und gemischtkörnigen Auffüllungen (Schicht 1b/1c) werden der Einbauklasse > Z 2 zugeordnet und sind einer geeigneten Entsorgung zuzuführen. Für diese Proben werden die Zuordnungswerte Z 2 für leichtflüchtige, halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW), Blei und/oder Zink im Feststoff überschritten. Diese Auffüllungen sind als „gefährlich“ einzustufen und andienungspflichtig an die Sonderabfall-Managementgesellschaft (SAM) Mainz zu melden.

Für bindige Auffüllungen (Schicht 1b) wird in der Probe MP 2 der Zuordnungswert Z 0\* für den gesamten organisch gebundenen Kohlenstoff im Feststoff überschritten. Die bindigen Auffüllungen werden daher der Einbauklasse Z 1 zugeordnet und kann im offenen Einbau in technischen Bauwerken verwertet werden.

Im Haufwerk 2 – Probe HW 2/GP 1 wird der Zuordnungswert Z 1 für extrahierbare organische gebundene Halogene im Feststoff überschritten, weshalb das Aushubmaterial der Einbauklasse Z 2 zuzuordnen ist.

Zu Klärung ggf. erforderlicher Entsorgungswege für gefährliche Abfälle ist eine vollständige Deklarationsanalyse je 500 t Aushubmaterial erforderlich. Diese Analysen sind vor Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen oder das Aushubmaterial als Haufwerke je 500 t auf der Baufläche zwischenzulagern und anschließend abfalltechnisch einzustufen.

Die Bewertung nach Deponieverordnung (DepV) kommt zu den Ergebnissen, dass für Gemische aus bindigen und gemischtkörnigen Auffüllungen (Schicht 1b/1c) die Auffüllungen aus dem Bereich des Schurfs SCH 4 der Deponieklasse 2 zuzuordnen sind. Die Auffüllungen aus dem Bereich des Schurf SCH 5 können der Deponieklasse 0 zugeordnet werden. Da es sich um gefährliche Abfälle handelt und die Entsorgung in Rheinland-Pfalz nicht auf einer Deponie der Klasse 0 möglich ist, sind diese auf einer Deponie der Klasse 1 oder 2 zu entsorgen. Die Bewertung nach DepV ordnet zu Aushubmaterialien des Haufwerks 2 der Deponieklasse 2 zu.

Da in der Probe SCH 4/TP 2 aus den Holzfasern ein erhöhter Gehalt an gesamt organisch gebundenem Kohlenstoff festgestellt wurde, sind die Holzfasern bei Aushubarbeiten von den Aushubböden oder Boden-Bauschutt-Gemischen zu separieren.

Für die Entsorgung in der Probe SCH 4/TP 1 aus der Mineralwolle sind insbesondere die Technischen Regeln für Gefahrstoffe TRGS 521 zu beachten. Es handelt sich um die Entsorgung von Mineralwolle die dem Abfallschlüssel 17 06 03\* (Dämmmaterial, das aus gefährlichen Stoffen besteht oder solche Stoffe enthält) zuzuordnen ist und in die Kategorie 1B (Stoffe, die als krebserzeugend für den Menschen angesehen werden sollte) gemäß CLP-Verordnung (EG 1272/2008 fällt.

Für den Rest des Plangebietes liegt keine abfalltechnische Einstufung vor. Aufgrund der Bebauung und Versiegelung im Bestand ist zunächst nicht von wesentlichen Änderungen der Bestandssituation auszugehen. Grundsätzlich können auch in diesen Bereichen außerhalb des Sondergebietes abfalltechnisch behandlungsbedürftige Belastungen durch die vorhandenen Nutzungen und verwendeten Baustoffe nicht ausgeschlossen werden.

Wesentliche umweltbezogene Auswirkungen durch Abfälle sind unter Berücksichtigung der Entsorgungswege und Zuführung in den Abfallkreislauf nicht zu erwarten. Im Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die behandlungsbedürftige Belastung der Aushubmaterialien aufgenommen.

### **2.3.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes und kumulative Wirkungen mit anderen Planungen**

Es besteht keine Notwendigkeit einer gesonderten Ermittlung und Bewertung von Wechselwirkungen, da eine sich gegenseitig verstärkende Beeinträchtigung der einzelnen Schutzgüter, die über die bereits beschriebene Einzelwirkung hinausgeht, nicht erkennbar ist.

Planungen in der Umgebung des Plangebiets, durch die sich kumulative Auswirkungen auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen ergeben können sind nicht bekannt.

### **2.3.10 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

#### **Bewertungsgrundlage / Voreingriffszustand**

Gemäß § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war.

Für das Plangebiet liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor. Bezüglich des maßgeblichen Voreingriffszustands ist daher auf den vorhandenen Bestand bzw. die planungsrechtliche Zulässigkeiten nach § 34 BauGB abzustellen.

Im Plangebiet ergibt sich somit im Bereich der Straßen gegenüber der Vollversiegelung im Bestand keine Änderung der Situation. Mit Bezug lediglich auf die bebauten Bereiche bzw. geplanten Baugebiete ist folgendes festzustellen:

Im Bestand ist im Mittel eine Bebauung und Versiegelung (inkl. geschotterter Flächen) von ca. 87 % vorhanden. Hierunter befinden sich Grundstücke, die zu 100 % versiegelt sind und wiederum andere Grundstücke mit einer geringeren Versiegelung / Überbauung. Unter Berücksichtigung dieses Sachverhaltes ist davon auszugehen, dass Grundstücke, die im Bestand keine Vollversiegelung aufweisen, aufgrund des Bestandes in der Umgebung zu 100 % versiegelt

werden können. Daher wird in der nachfolgenden Bilanzierung berücksichtigt, dass im Plangebiet auch ohne Aufstellung des Bebauungsplans, eine Bebauung nach § 34 BauGB mit einer 100 %-igen Versiegelung der Grundstücke möglich wäre.

### **Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung**

Mit Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich zukünftig Eingriffe entsprechend der zulässigen Art und des Maßes der baulichen Nutzung. Mit Umsetzung der Hochgarage kommt es zu einem Verlust von randlichen Vegetationsstrukturen im Bereich des derzeitigen Parkplatzes und hinter dem Gebäude Im Keutel Nr. 3.

Die Bestandssituation der versiegelten und unversiegelten Flächen im Plangebiet wurde auf Grundlage eines Luftbildes überschlägig ermittelt und liegt bei einer Versiegelung von ca. 90 % bzw. ca. 87 % bezogen auf den Bereich der Baugebiete.

Nach der Planung ist aufgrund der bestehenden Vorbelastungen durch Bebauung und Versiegelung bzw. Flächenbefestigungen nicht von einer erheblichen Änderung oder einem erheblichen Eingriff hinsichtlich der zulässigen Versiegelung gegenüber dem Bestand auszugehen. Im Urbanen Gebiet MU 1 und MU 4 sowie in der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung“ wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) gewährleistet, dass ein Anteil unversiegelter Freiflächen im Plangebiet erhalten bleibt bzw. bei Neubebauung zu berücksichtigen ist. Mit Festsetzung der Fassadenbegrünung der geplanten Hochgarage können Auswirkungen auf das Ortsbild abgemildert werden und kleinräumig Lebensräume für siedlungsbewohnende Tiere geschaffen werden.

Als Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung ist festzustellen, dass es mit der Planung im Gegensatz zur Überbauung / Versiegelung im Bestand zwar zu einer geringfügigen Erhöhung kommen wird, es jedoch unter Berücksichtigung des planungsrechtlichen Voreingriffszustandes mit einer Überbauung / Versiegelung bis zu 100 % es nicht zu einem ausgleichsbedürftigen Eingriff gemäß § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB kommt.

## **2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen und geplante Überwachungsmaßnahmen**

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind innerhalb des Geltungsbereiches die folgenden Flächen und Maßnahmen vorgesehen:

### **2.4.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biotope, Biologische Vielfalt**

- Anteilige Grundstücksfreibereiche (Festsetzung über das Maß der baulichen Nutzung).
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung in Gebieten mit öffentlicher Nutzung (Festsetzung im Bebauungsplan).
- Rodung von Gehölzen außerhalb von Brut- und Ruhezeiten (Vermeidungsmaßnahme / Hinweis im Bebauungsplan).

- Baubegleitung / Hinweis zu Abrisszeiträumen (Vermeidungsmaßnahme / Hinweis im Bebauungsplan).
- Anbringen von Nisthilfen (präventive Vermeidungsmaßnahme / Hinweis im Bebauungsplan)

#### **2.4.2 Schutzgut Boden**

- Begrenzung der zulässigen Versiegelung auf das erforderliche Maß (Festsetzung über das Maß der baulichen Nutzung).
- Archäologische Untersuchung vor Erdarbeiten (Hinweis im Bebauungsplan).
- Abfalltechnische Entsorgung behandlungsbedürftiger Aushubmaterialien (Abfalltechnische Einstufung durch Gutachten und Hinweis im Bebauungsplan).

#### **2.4.3 Schutzgut Wasser**

- Begrenzung der versiegelbaren Grundstücksfläche (Festsetzung im Bebauungsplan).
- Hinweis auf Eingriffe in grundwasserführende Schichten (Hinweis im Bebauungsplan).

#### **2.4.4 Schutzgut Klima und Luft**

- Durchführung von Neubaumaßnahmen gemäß Energieeinsparverordnung (Einsatz moderner Gebäudetechnik, wirksame Wärmedämmung).
- Kleinklimatisch wirksame Fassadenbegrünung (Festsetzung im Bebauungsplan).

#### **2.4.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung**

- Erhalt Einzeldenkmäler (Darstellung und Hinweis im Bebauungsplan).
- Gebäude – Begrenzung der Bauhöhen bzw. der Anzahl der Vollgeschosse (Festsetzung im Bebauungsplan).
- Erhaltung / Förderung der Blockrandbebauung durch Baulinien und geschlossene Bauweise (Festsetzung im Bebauungsplan).

#### **2.4.6 Schutzgut Mensch**

##### **Auswirkungen auf den Menschen – Gewerbelärm**

Wegen der prognostizierten Gewerbelärmeinwirkungen der geplanten Hochgarage in der Nachbarschaft wurden in der schalltechnischen Untersuchung aktive Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt. Diese sind zusammengefasst:

- Akustisch teilweise oder vollständige Schließung von Fassadenabschnitten.
- Schallgedämmte Ausbildung von Bauteilen.



In der Umweltprüfung wurde aufgezeigt, dass mit den genannten Maßnahmen eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft sicher möglich ist. Auf eine Festsetzung im Bebauungsplan wird verzichtet, da zum Zeitpunkt des Bebauungsplanverfahrens kein abschließendes hochbauliches Konzept vorliegt und eine Festsetzung im Bebauungsplan nicht erfolgen muss. Bzgl. der vollständigen Schließung bestimmter Fassadenabschnitte ist dies in dem maßgeblichen Bereich ohnehin sichergestellt, da hier aufgrund der Grenzbebauung die Errichtung von geschlossenen Brandwänden zwingen notwendig ist. Auch die teilweise Schließung weiterer Fassadenabschnitte muss nicht festgesetzt werden, da aufgrund der Anforderungen an die Fassadengestaltung und weitere baulichen Notwendigkeiten, z. B. Errichtung von umlaufenden Brüstungen in den Parkebenen ohnehin von entsprechenden geschlossenen Fassadenanteilen auszugehen ist. Es kann und soll daher dem Baugenehmigungsverfahren überlassen bleiben, die beschriebenen Maßnahmen durchzusetzen und die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm sicherzustellen. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

### **Auswirkungen auf den Menschen – Verkehrslärmfernwirkungen**

- Schallschutzkonzept nach § 16 BImSchV für betroffene Gebäude (unabhängig vom Bebauungsplan).

### **Auswirkungen auf den Menschen – Luftschadstoffe**

In der Umweltprüfung konnte durch die gutachterliche Untersuchung zu Luftschadstoffen aufgezeigt werden, dass die Einhaltung der Beurteilungswerte der 39. BImSchV möglich ist. Da zum Zeitpunkt des Bebauungsplanverfahrens kein abschließendes hochbauliches Konzept vorliegt, muss die gutachterliche Untersuchung zu Luftschadstoffen auf der nachfolgenden Planungsebene ggf. fortgeschrieben werden. Dem Baugenehmigungsverfahren kann es überlassen bleiben erforderliche Maßnahmen zur Einhaltung der Beurteilungswerte durchzusetzen.

### **2.4.7 Kultur- und Sachgüter**

- Erhalt Einzeldenkmäler (Darstellung und Hinweis im Bebauungsplan).
- Archäologische Untersuchung vor Erdarbeiten (Hinweis im Bebauungsplan).

### **2.4.8 Abfälle**

- Abfalltechnische Entsorgung behandlungsbedürftiger Aushubmaterialien (Abfalltechnische Einstufung durch Gutachten und Hinweis im Bebauungsplan).

## **2.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

### **Standortalternativen**

Standortalternativen stellen sich aufgrund der geplanten Aufwertungsmaßnahmen im innerstädtischen Plangebiet nicht dar. Weiterhin sind Standortalternativen zur Entwicklung einer

innerstädtischen Hochgarage mit direktem Bezug zur Innenstadt und Fußgängerzone unter Berücksichtigung der verkehrsgünstigen Anbindung an eine Haupteerschließungsstraße in Mayen sowie fehlender Flächenverfügbarkeiten nicht ersichtlich.

### **Planungsalternativen**

Zu Planungsalternativen siehe auch Begründung Kap. I 4.2.

Planungsalternativen wurden bereits bei der Erstellung des ISEK geprüft (Weitergehend ist durch den geplanten Architektenwettbewerb eine Prüfung von Gestaltungs- und Ausführungsvarianten vorgesehen, in diesem werden auch die Belange hinsichtlich Lärm und Luftschadstoffen abschließend geprüft.

Eine geringere Versiegelung im Sondergebiet kann vor dem Hintergrund der knappen Flächenverfügbarkeit in innerstädtischer Lage und dem Ziel zur Bündelung des ruhenden Verkehrs nicht weiter verfolgt werden.

Auf eine Verpflichtung zur Begrünung der privaten Baugrundstücke wurde unter Berücksichtigung der innerstädtischen Lage sowie des Bestandes verzichtet. Eine Berücksichtigung erfolgt über den Anteil der nicht durch bauliche Anlagen oder eine Versiegelung erforderlichen Fläche über die Grundflächenzahl.

Aufgrund des Ortsbildes wurde auf die Festsetzung einer Dachneigung verzichtet, die auch eine Begrünung ermöglichen würde.

## **3 Zusätzliche Angaben**

### **3.1 Verwendete technische Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten, z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse**

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die Anforderungen und Vorgaben des BauGB, insbesondere die § 2 Abs. 4 und § 1 Abs. 6 BauGB und der Anlage des BauGB berücksichtigt. Die Umweltprüfung wurde verbal-argumentativ durchgeführt. Zur Beurteilung der Eingriffsintensität wurden die Bedeutung sowie eventuelle Vorbelastungen der in Anspruch genommenen Flächen zugrunde gelegt.

Die Umweltauswirkungen aufgrund der Planung wurden anhand der vorliegenden Daten, Ortsbegehungen, Luftbildauswertungen sowie durch Fachgutachten ermittelt, beschrieben und bewertet. Folgende Fachgutachten und Verfahren wurden herangezogen:

Büro für Landschaftsplanung Anne Reitz (August 2017): Artenschutzrechtliche Beurteilung gem. § 44 BNatSchG und FFH-Eingangsbeurteilung zum Bebauungsplan „Gerberviertel“ der Stadt Mayen; Ochtendung:

- Bestandsaufnahme durch einmalige Begehung sowie Auswertung von Orthofotos.
- Erfassung von Brutvögeln.
- Erfassung von Fledermäusen mit Gebäudekontrolle und Ausflugbeobachtung.
- Erfassung von Reptilien.

Die Bestandserfassungen werden als geeignet betrachtet, um eine ausreichende Genauigkeit von Kenntnissen über den Planungsraum zu ermitteln, damit eine Beurteilung der Auswirkungen der Planung möglich ist.

Für die Ermittlungen der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche erfolgte eine Erfassung der Nutzungstypen anhand einer Bestandsaufnahme durch einmalige Begehung Vorort sowie Auswertung von Orthofotos. Die Ermittlung der Auswirkungen auf die Fläche erfolgte anhand einer verbal-argumentativen Ermittlung, Beschreibung und Bewertung auf Grundlage des Voreingriffszustandes (Orthofotoauswertung) und der geplanten Festsetzungen.

Ebenso wurden zur Beurteilung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, Wasser sowie die Auswirkungen durch Abfälle die Baugrunduntersuchung sowie abfalltechnische Einstufung des Aushubmaterials für den Bereich der Hochgarage herangezogen:

- Immig – Viehmann Geo + Umwelttechnik (30.01.2017): Mayen, Neubau Hochgarage in der Innenstadt, Baugrunderkundung und allgemeine geotechnische Beratung; Koblenz.
- Immig – Viehmann Geo + Umwelttechnik (30.01.2017): Mayen, Neubau Hochgarage in der Innenstadt, Allgemeine umwelttechnische Beratung – Abfalltechnische Einstufung der Aushubmaterialien; Koblenz.

Die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch Gewerbe- sowie Verkehrslärm und Luftschadstoffe erfolgte auf Grundlage der Gutachten:

Ingenieurbüro Lohmeyer (August 2017): Lufthygienische Aussagen zur Planung der Errichtung eines Parkhauses, Karlsruhe

unter Berücksichtigung der Vorschriften und Verfahren:

- 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes [Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen – 39. BImSchV vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 10. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2244)].

Für die Schadstofffreisetzen wurde das „Handbuch für Emissionsfaktoren des Straßenverkehrs HBEFA“ Version 3.3 (Umweltbundesamt, 2017), sowie Anpassungen für Euro-6-Diesel-LNFZ und Berücksichtigung des Einflusses der Lufttemperatur auf die Organisation der Abgasnachbehandlung von Pkw und leichten Nutzfahrzeugen (LNFZ), die die Abgasnorm Euro-4 oder besser erfüllen und dem Leichtverkehr (LV) zugehören und nicht motorbedingte Freisetzen von Feinstaubpartikeln (Abrieb und Aufwirbelung) auf der Grundlage der Angaben aktueller Fachliteratur, berücksichtigt.

FIRU GfI mbH (August 2017): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Gerberviertel“ in Mayen, Bericht-Nr.: P17-032/E3, Kaiserslautern.

unter Berücksichtigung der Vorschriften und Verfahren:

- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBL. S. 503) [TA Lärm].

- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes [Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV], Juni 1990.

Für die Emissions- und Schallausbreitungsberechnungen werden die folgenden Berechnungsvorschriften und sonstigen Erkenntnisquellen herangezogen:

- Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90, Ausgabe April 1990 [RLS-90];
- VDI-Richtlinie 2720 „Schallschutz durch Abschirmung im Freien“, März 1997 [VDI 2720];
- DIN ISO 9613 Teil 2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ - „Allgemeines Berechnungsverfahren“, Oktober 1999 [DIN ISO 9613-2];
- VDI 2571 Schallabstrahlung von Industriebauten, August 1976 [VDI 2571];
- Bayerisches Landesamt für Umweltschutz: Parkplatzlärmstudie, 6. Auflage 2007 [Parkplatzlärmstudie].

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf Grundlage des planungsrechtlichen Voreingriffszustandes verbal-argumentativ. Für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurden folgende Erfassungen / Verfahren angewandt:

- Bestandsaufnahme durch einmalige Begehung.
- Auswertung von Orthofotos.
- Flächenermittlung des Voreingriffszustandes.

Die übrigen Beschreibungen und Bewertungen des Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen erfolgen verbal-argumentativ.

Die angewendeten Verfahren sind allgemein anerkannt. Technische Defizite oder Schwierigkeiten bei der Anwendung der Verfahren, die für die Ergebnisse der Umweltprüfung von Bedeutung sein könnten, sind nicht bekannt.

### **3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)**

Nach § 4c BauGB sind erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitplanung auftreten können, von der Stadt als Träger der Bauleitplanung zu überwachen, um unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und durch entsprechende Maßnahmen eingreifen zu können. Liegen der Gemeinde Anhaltspunkte dafür vor, dass durch die Entwicklung der Planung bzw. die Anlagen im Plangebiet schädliche Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden, teilt sie dies der entsprechenden Behörde mit.

Die Überwachung der Umweltauswirkungen erfolgt insbesondere im Rahmen des Vollzugs im Genehmigungsverfahren durch die zuständige Behörde. Insbesondere durch Überprüfung der Umsetzung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen. Es liegt im Ermessen der zuständigen Behörde, die Überwachungsmaßnahmen auszuwählen.

Der primäre Anwendungsbereich des Monitoring besteht darin, die notwendigerweise mit mehr oder weniger deutlichen Unsicherheiten verbundenen prognostischen Folgenabschätzungen bei der Planaufstellung im Nachhinein unter Kontrolle zu halten. Erweist sich dabei, dass die tatsächliche Entwicklung nicht mit den prognostizierten Folgen übereinstimmt, soll dies nicht zu

Lasten der Umwelt gehen, sondern Anlass zur Behebung geben. Die Planumsetzung ist jedoch nicht umfassend zu kontrollieren. Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich bei Durchführung der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Sofern sich nach Inkrafttreten des Bauleitplanes Erkenntnisse über erhebliche Umweltauswirkungen ergeben, deren Überwachung externen Behörden obliegt, sind diese Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, die Gemeinde entsprechend zu unterrichten.

### 3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Mayen plant die Errichtung einer Hochgarage und die damit verbundene Neuordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs im Plangebiet und dem umliegenden Quartier. Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Innenstadt Mayens und umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Plangebietes mit Neuordnung des ruhenden Verkehrs geschaffen werden.

Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die im Wesentlichen zu folgenden Ergebnissen kommt:

Durch die Planung werden aufgrund der Bestandsstrukturen im Wesentlichen Veränderungen in der Mitte des Plangebietes durch den geplanten Neubau der Hochgarage entstehen. In diesem Bereich wird die Bebauung und Versiegelung des Parkplatzes vollständig beseitigt werden. Hierdurch ergeben sich insbesondere Veränderungen in der Nutzungsstruktur, kleinräumige Veränderungen der Biotope sowie des Bodens und des Wasserhaushaltes.

Die Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist durch die Planung unter Berücksichtigung der Hinweise zu Abrisszeiten und der Baubegleitung nicht zu erwarten.

Der Boden ist hinsichtlich seiner Bodenfunktionen im gesamten Plangebiet durch die bestehende Bebauung und die Versiegelung als gestört und vorbelastet anzusehen. Im Plangebiet ist die Grundwasserneubildungsrate sowie der natürliche Wasserkreislauf fast überall unterbrochen. Die Erfüllung der Bodenfunktionen sowie der Funktionen des Wasserhaushaltes kann lediglich im Bereich der Teilflächen mit offenem Bodenanschluss, den unversiegelten gärtnerischen privaten Freiflächen stattfinden. Weiterhin können Schadstoffeinträge im Bereich der umlaufenden Straßen und Stellplatzflächen erfolgen.

Wesentliche Beeinträchtigungen des Boden- / Grundwassergefüges unter Berücksichtigung der erforderlichen Maßnahmen (z.B. archäologische Untersuchung, Maßnahmen bei Eingriffen in grundwasserführende Schichten) sind nicht zu erwarten. Unter Berücksichtigung des derzeitigen Zustandes mit überwiegender Bebauung und Versiegelung im Bestand von ca. 90 % (ca. 87 % im Bereich der Baugebiete) wird es zu keinen erheblichen Auswirkungen aufgrund der durch die Planung zulässigen Bebauung und Versiegelung mit ca. 93 % im Plangebiet (ca. 91 % im Bereich der Baugebiete) kommen.

Durch die Planung wird es zu einer Veränderung der kleinklimatischen Situation kommen, die gegenüber dem Bestand jedoch keine erheblichen Auswirkungen aufweist.

Mit Umsetzung des geplanten Vorhabens der Hochgarage kommt es zu einer Veränderung des Ortsbildes, die jedoch aufgrund der geplanten Festsetzungen mit Beschränkungen zur Höhe baulicher Anlagen und der Festsetzung der Baulinie nicht zu erheblichen Auswirkungen durch die Bebauung führen wird. Im umliegenden Bestand werden durch die Festsetzungen die bereits bestehenden Blockrandstrukturen aufgegriffen.

In der Umweltprüfung wurde für den Betrieb einer Hochgarage aufgezeigt, dass mit den in der schalltechnischen Untersuchung genannten Maßnahmen eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft sicher möglich ist. Es kann und soll daher dem Baugenehmigungsverfahren überlassen bleiben, die beschriebenen Maßnahmen durchzusetzen und die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm sicherzustellen. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Zur Sicherstellung der Beurteilungsmaßstäbe der 16. BImSchV hinsichtlich der Verkehrslärmfernwirkungen in der Umgebung ist ein Schallschutzkonzept unabhängig vom Bebauungsplanverfahren zu erarbeiten.

Wesentliche Auswirkungen durch Luftschadstoffe sind aufgrund der Einhaltung der Beurteilungswerte der 39. BImSchV nicht zu erwarten.

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter ist durch die Planung nicht gegeben. Die Belange des Denkmalschutzes und möglicher archäologischer Funde bei Erdarbeiten können nachfolgend zum Bebauungsplanverfahren ausreichend gewürdigt werden.

Die entstehenden Abfälle sowie behandlungsbedürftigen Abfälle aufgrund des Aushubmaterials im Sondergebiet können unter Berücksichtigung der Entsorgungswege und -anforderungen dem Abfallkreislauf zugeführt werden.

Eine Versorgung des Plangebietes ist im Wesentlichen über das vorhandene Versorgungsnetz möglich. Weiterhin sind der Umgang mit erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien grundsätzlich möglich und werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen.

Durch die Planung ergibt sich gegenüber dem planungsrechtlich zulässigen Voreingriffszustand kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf. Die Planung ist als ausgeglichen anzusehen.

Erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand der Planung nicht zu erwarten.

### **3.4    Verwendete Unterlagen**

Siehe Abschnitt IV.

### III ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Nach § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Der Stadtrat der Stadt Mayen hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplanes in Erwägung der im Folgenden zusammengefassten wesentlichen Sachverhalte beschlossen:

**Im weiteren Verfahren zu ergänzen.**

## IV VERWENDETE UNTERLAGEN

1. Vertec (August 2017): Verkehrsplanerische Begleituntersuchung, Koblenz.
2. FIRU GfI mbH (August 2017): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Gerberviertel“ in Mayen, Bericht-Nr.: P17-032/E3, Kaiserslautern.
3. Ingenieurbüro Lohmeyer (August 2017): Lufthygienische Aussagen zur Planung der Errichtung eines Parkhauses, Karlsruhe.
4. Reitz / Fränzel (August 2017): Artenschutzrechtliche Beurteilung gemäß § 44 (1) BNatSchG und FFH-Eingangsbeurteilung zum Bebauungsplan „Gerberviertel“ in Mayen, Ochtendung.
5. ISU (Januar 2014): Stadt Mayen, Gebiet „Nordöstliche Innenstadt“ – Vorbereitende Untersuchung nach § 141 BauGB mit integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept zur Aufnahme in das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“, Bitburg.
6. ISU (Oktober 2013): Parkraumbedarfsermittlung für den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Mayen - unter Berücksichtigung der anvisierten städtebaulichen Entwicklungen im Bereich „Nordöstliche Innenstadt“, Bitburg.
7. Hochschule Koblenz, ISU (April 2016): Parkraumbedarfsermittlung für den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Mayen - unter Berücksichtigung der anvisierten städtebaulichen Entwicklungen im Bereich „Nordöstliche Innenstadt“, Koblenz.
8. Park Consult – Infrastruktur & Technologie GmbH & Co.KG (09.11.2015): Machbarkeitsstudie Hochgarage in der „Nordöstlichen Innenstadt“, Mönchengladbach.
9. Immig – Viehmann Geo + Umwelttechnik (30.01.2017): Mayen, Neubau Hochgarage in der Innenstadt, Allgemeine umwelttechnische Beratung – abfalltechnische Einstufung der Aushubmaterialien, Koblenz.
10. Immig – Viehmann Geo + Umwelttechnik (30.01.2017): Mayen, Neubau Hochgarage in der Innenstadt, Baugrunderkundung und allgemeine geotechnische Beratung, Koblenz.
11. Stadt Mayen (11/2006): Flächennutzungsplan der Stadt Mayen, Mayen.
12. ARCADIS ASAL Ingenieure GmbH (04/1999): Landschaftsplan für die Stadt Mayen, Kaiserslautern.
13. Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz: <http://naturschutz.rlp.de>, Stand 16.08.2017.
14. Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz: <http://natura2000.rlp.de>, Stand 16.08.2017.
15. Generaldirektion Kulturelles Erbe (19.01.2017): Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler, Kreis Mayen-Koblenz, Koblenz.
16. Orthofotos vom 07.06.2015, übermittelt durch die Stadt Mayen.
17. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (23.09.2014): Überschwemmungsgebiet Nette, Blatt 12, Koblenz.



## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes .....	6
Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Überlagerung des Geltungsbereichs (rot gestrichelt).....	9
Abbildung 3: Auszug aus der Sanierungssatzung mit Überlagerung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (schwarz gestrichelt).....	11
Abbildung 4: Rahmenplan – Integriertes Stadtentwicklungskonzept mit Überlagerung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (schwarze Strichlinie) .....	12
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes .....	14
Abbildung 6: Testentwurf einer Ausdehnung der Hochgarage im Blockinnenbereich .....	16
Abbildung 7: Erschließungsring .....	33
Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes .....	39

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Wiedergabe, maßgebend ist die Abgrenzung in der Planzeichnung).....	6
Tabelle 2: Ist-Zustand 2017 der Verkehrsbelastung der relevanten Straßenabschnitte .....	28
Tabelle 3: Prognose-Planfall 1 – Verkehrsbelastung der relevanten Straßenabschnitte ....	30
Tabelle 4: Prognose-Planfall 2 – Verkehrsbelastung der relevanten Straßenabschnitte ....	31
Tabelle 5: Flächenbilanz entsprechend den Festsetzungen, gerundet .....	35
Tabelle 6: Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung .....	37
Tabelle 7: Gebäude mit Überschreitung des Immissionsgrenzwertes und Pegelerhöhungen von rechnerisch mind. 3 dB(A) im Prognose-Planfall 2 .....	58