

## Bebauungsplan

# "Am Vulkanpark – 5. Änderung"



der Stadt Mayen

## Begründung

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

Stadt: Mayen  
Gemarkung: Mayen  
Flur: 2

**Planfassung für die Verfahren gemäß § 13, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Stand: Februar 2019

**FASSBENDER WEBER INGENIEURE** PartGmbB

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10  
56656 Brohl-Lützing

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

E-Mail: [info@fassbender-weber-ingenieure.de](mailto:info@fassbender-weber-ingenieure.de)  
Internet: [www.fassbender-weber-ingenieure.de](http://www.fassbender-weber-ingenieure.de)



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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>1</b>
1.1 Historie und Bestand .....	1
1.2 Planerfordernis und Planungsanlass.....	1
1.3 Bauleitplanerisches Verfahren.....	2
1.4 Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans .....	3
1.5 Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung .....	4
<b>2 Darlegung der konkreten Änderungsinhalte.....</b>	<b>5</b>
<b>3 Belange des Naturschutzes .....</b>	<b>6</b>
<b>4 Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>7</b>
4.1 Flächenbilanz.....	7
4.2 Kostenschätzung .....	7

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereiches 2007 und der 5. Änderung .....	3
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Mayen .....	4
Abbildung 3: Gegenüber der konkreten Änderung .....	5

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verfahrensübersicht.....	2
Tabelle 2: Flächenbilanz.....	7

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

## **1.1 Historie und Bestand**

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

Nach insgesamt mehr als 12 Jahren Projektlaufzeit betrachtet, fügt sich das Baugebiet sowohl hinsichtlich der Nutzung als auch der Bauweise gut in die Struktur der Stadt Mayen ein.

2010 trat eine 1. Änderung des Bebauungsplans in Kraft. Die Änderung umfasste die Änderung eines Teils einer privaten Grünfläche in eine Fläche für Stellplätze und Garagen für insgesamt 11 Stellplätze bzw. Garagen. Mit dieser Änderung wurde der Nachfrage nach derartigen Flächen aus dem Baugebiet entsprochen. 2015 erfolgte eine 2. Änderung des Bebauungsplans. Diese umfasste insgesamt fünf Teiländerungsbereiche. Hier wurden im Wesentlichen Anpassungen an die zwischenzeitlich fertig gestellte Erschließung und Änderungen aufgrund der Nachfrage (z.B. keine Beschränkung der Wohneinheiten in dem WA entlang der Römerstraße) vorgenommen. 2017 trat die 3. Änderung in Kraft, diese wurde aufgrund einer veränderten Emissionssituation in den umliegenden Gewerbegebieten durchgeführt. Es waren angrenzende schallrelevante Emittenten entfallen bzw. deren Emissionen hatten sich deutlich vermindert. Der Bebauungsplan aus 2007 sah eine Staffelung der Nutzungen vor, die auf die neue Emissionssituation angepasst wurde. In dem 3. Änderungsverfahren wurden zusätzlich die überbaubaren Flächen, bei Grundstücken angepasst, wo sich nach Fertigstellung der Erschließung zeigte, dass die Grundstücke aufgrund Veränderungen der Böschungen besser nutzbar sein können. Weiterhin berücksichtigte die 3. Änderung die Ansiedlungsinteressen einer Altenpflegeeinrichtung und einer Schule. Eine 4. Änderung, die sich derzeit noch im Verfahren befindet, nimmt Anpassungen an den überbaubaren Flächen und der Geschossigkeit im Sondergebiet vor, um die konkreten Bauabsichten der ansiedlungswilligen Schule besser umsetzen zu können.

## **1.2 Planerfordernis und Planungsanlass**

Mit der 5. Änderung wird die Festsetzung eine Straßenverkehrsfläche im Übergangsbereich zu einem Fußweg nach Osten verschoben, um eine bessere Erschließung der angrenzenden Flurstücke zu gewährleisten. Konkreter Anlass sind die geplanten Grundstückszufahrten des neuen Eigentümers.

### 1.3 Bauleitplanerisches Verfahren

Die 5. Änderung des Bebauungsplans „Am Vulkanpark“ soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden. Hierzu müssen die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens erfüllt sein. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll die Abgrenzung zwischen einer Verkehrsmischfläche und einem Fußweg verschoben werden. Die Grundzüge der Planung sind hierdurch nicht berührt (§ 13 Abs. 1 Alternative 1 BauGB).

Des Weiteren werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Die Natura 2000-Gebiete mit dem FFH-Gebiet (FFH-5609-301, Unterirdische stillgelegte Basaltgruben Mayen und Niedermendig) und dem Vogelschutzgebiet (VSG-5609-401, Unteres Mittelrheingebiet) grenzen zwar unmittelbar an den Geltungsbereich an; die reine Erweiterung der überbaubaren Fläche wirkt sich allerdings nicht auf das FFH- bzw. VSG-Gebiet aus (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Es dürfen keine Anhaltspunkte vorliegen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). Dies wäre beispielweise der Fall, wenn das Plangebiet in der Nähe eines Störfallbetriebes liegen würde. Der nächste Betrieb mit Betriebsbereichen, die den Anforderungen der 12. Verordnung zum BImSchG unterliegen, befindet sich mit einer Biogasanlage bei Kürrenberg. Die Abstandsempfehlungen (Achtungsabstände) der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) sind somit für die jeweilige Abstandsklasse des Leitfadens KAS 18 eingehalten, so dass auch diese Voraussetzung erfüllt ist.

Demnach kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden.

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

Der Rat der Stadt Mayen hat in seiner Sitzung am ..... den Aufstellungsbeschluss gefasst, der am ..... bekanntgemacht wurde. Mit diesem Beschluss kann das Bauleitplanverfahren eingeleitet werden.

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

Tabelle 1: *Verfahrensübersicht*

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

## 1.4 Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans

Die 5. Änderung des Bebauungsplans umfasst eine Verkehrsfläche im Südosten des B-Plans.  
*Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereiches 2007 und der 5. Änderung*



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der Luftbilder (Stand 27.05.2017) aus LANIS, Maßstab 1:2.500)

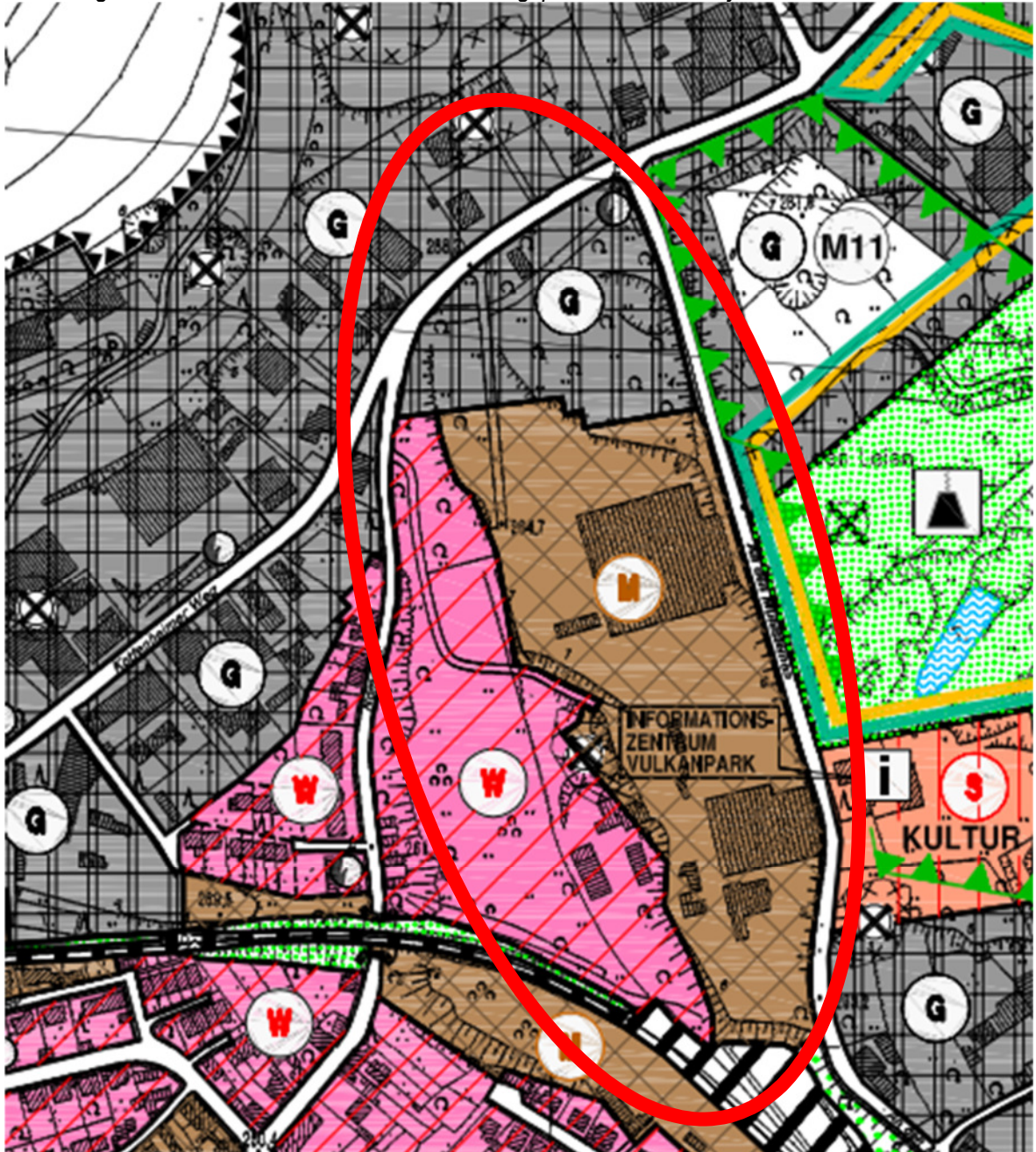


## 1.5 Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung

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

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

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Mayen



(ohne Maßstab)

Einzelne örtliche Verkehrsflächen sind nicht dargestellt. Daher kann die 5. Änderung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

## 2 Darlegung der konkreten Änderungsinhalte

Wie in Kapitel 1.2 dargelegt, soll mit der 5. Änderung lediglich die in den Plan eingezeichnete Abgrenzung zwischen einer Verkehrsmischfläche und einem Fußweg verschoben werden. Konkreter Anlass ist eine geplante Zufahrt auf das südlich angrenzende Flurstück. Der Pkw-Stellplatz bzw. die Garage des geplanten Bauvorhabens wäre nur über den Fußweg erreichbar und widerspräche den Festsetzungen des Bebauungsplans. Daher wird zur besseren Erschließung beider an den bisherigen Fußweg angrenzenden Grundstücke die Abgrenzung zwischen der Verkehrsmischfläche und dem Fußweg nach Osten verschoben. Die Unterbrechung der befahrbaren Verkehrsfläche und der Straße „An den Mühlsteinen“ für den Fahrverkehr bleibt erhalten.

Abbildung 3: Gegenüber der konkreten Änderung  
Rechtsverbindlich



(Maßstab 1:1.000)

5. Änderung



**Die übrigen zeichnerischen und alle textlichen Festsetzungen bleiben unverändert.**

### 3 Belange des Naturschutzes

Die 5. Änderung des Bebauungsplans der Stadt Mayen „Am Vulkanpark“ wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

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

Hierzu wurden die unten stehenden Schutzgüter beurteilt:

#### **Natur und Umwelt**

Die 5. Änderung führt nur zu einer Verschiebung einer Abgrenzung innerhalb einer befestigten Fläche. Die maximal mögliche bzw. bereits vorhandene Versiegelung verändert sich demnach nicht. Daher wirkt sich die Änderung nicht auf Natur und Umwelt aus.

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

Das gesamte ursprüngliche Plangebiet liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten.

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

In Bezug auf die derzeitige faktische Nutzung werden keine Veränderungen hinsichtlich des Lebensraums eingetreten. Es liegen keine Hinweise auf die Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange vor.

#### **Wasserhaushalt und Boden**

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplans wird gegenüber der zulässigen versiegelbaren Fläche seit 2006/2007 keine höhere Möglichkeit geschaffen.

#### **Klima und Luft**

Die 5. Änderung bewirkt keine Mehrversiegelung, so dass sie sich nicht negativ auf das Schutzgut Klima und Luft auswirkt.

#### **Landschaftsbild und Kulturgüter**

Die Verschiebung der Abgrenzung zwischen den Verkehrsflächen wirkt sich neutral auf das Landschaftsbild aus.

Sonstige Kulturgüter sind in der Nähe nicht vorhanden.

#### **Fazit und Abwägung**

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



## 4 Auswirkungen der Planung

### 4.1 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	rechtsverbindlich	5. Änderung
Geltungsbereich	296 m <sup>2</sup>	296 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	296 m <sup>2</sup>	296 m <sup>2</sup>
○ Verkehrsmischfläche	181 m <sup>2</sup>	260 m <sup>2</sup>
○ Fußweg	115 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>

### 4.2 Kostenschätzung

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

Alle anfallenden Kosten werden von dem Entwickler des Baugebietes übernommen. Die Einzelheiten der Kostentragung können zwischen der Stadt und dem künftigen Nutzer in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Mayen, den

(Wolfgang Treis)  
Oberbürgermeister