

## Bebauungsplan

# "Hinter Burg I und II" 13. Änderung

der Stadt Mayen



## Begründung

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

Stadt:	Mayen
Gemarkung:	Mayen
Flur:	11

## Satzungsausfertigung

Stand: August 2019

**FASSBENDER WEBER INGENIEURE** PartGmbH

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10  
56656 Brohl-Lützing

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

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



<b>Stadt:</b>	<b>Mayen</b>		
<b>Gemarkung:</b>	<b>Mayen</b>	<b>Flur:</b>	<b>11</b>

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>1</b>
1.1 Historie und Bestand .....	1
1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans der Innenentwicklung.....	1
1.3 Bauleitplanerisches Verfahren.....	2
1.4 Planerfordernis und Planungsanlass.....	3
1.5 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen.....	4
1.5.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV).....	4
1.5.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP) .....	5
1.6 Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung .....	6
1.7 Schutzgebiete .....	6
1.7.1 Straßenplanungen .....	7
1.7.2 Ver- und Entsorgung des Gebietes .....	7
1.7.3 Geologische Vorbelastungen.....	7
1.7.4 Denkmalschutz .....	7
1.8 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse .....	8
1.8.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis .....	8
1.8.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet.....	8
1.8.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet.....	8
<b>2 Darlegung der konkreten Änderungsinhalte.....</b>	<b>9</b>
2.1 Festsetzungen der 9. Änderung .....	9
2.2 Geplante Art der Nutzung.....	10
2.3 Geplantes Maß der Nutzung.....	10
2.4 Überbaubare Grundstücksflächen.....	10
2.5 Ein- und Ausfahrverbot .....	10
2.6 Hinweise .....	11
<b>3 Belange des Naturschutzes .....</b>	<b>12</b>
3.1 Pflanzen, Tiere, Lebensräume .....	13
3.2 Schutzgebietsausweisungen und artenschutzrechtliche Belange.....	18
3.3 Boden .....	19
3.4 Wasserhaushalt .....	20
3.5 Klima und Luft.....	20
3.6 Landschafts-/Siedlungsbild und Kulturgüter .....	21
3.7 Fazit und Abwägung .....	22
<b>4 Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>23</b>
4.1 Flächenbilanz.....	23
4.2 Maßnahmen zur Verwirklichung .....	23
<b>5 Abwägung .....</b>	<b>24</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Plangebietes (Maßstab ca. 1:15.000) .....	1
Abbildung 2:	Luftbild (Maßstab ca. 1:2.000).....	2
Abbildung 3:	Auszug aus dem LEP IV.....	4
Abbildung 4:	Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald.....	5
Abbildung 5:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Mayen .....	6
Abbildung 6:	bisherige Darstellung nach B-Plan aus 2009 .....	9
Abbildung 7:	Blick auf das Plangebiet von der Kelberger Straße .....	13
Abbildung 8:	Rasenfläche im vorderen Grundstücksbereich .....	14
Abbildung 9:	Hecke an der Grundstücksgrenze im Übergang zur Kelberger Straße .....	14
Abbildung 10:	hochwüchsige Gehölzstruktur mit Baumbestand an der östlichen Grundstücksgrenze.	15
Abbildung 11:	freistehende Rosskastanie am Rand der Rasenfläche .....	15
Abbildung 12:	Stellplätze, Zufahrt und Ärztehaus im rückwärtigen Grundstücksbereich .....	16

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Verfahrensübersicht.....	3
Tabelle 2:	Flächenbilanz.....	23

## Grundlagen

1. Fachbeitrag Arten- und Naturschutz: Avifauna und Fledermäuse (Quartierpotenzial). Bearbeitung: Beratungsgesellschaft NATUR dbR (BGNATUR), Nackenheim, Stand: Bericht Januar 2019
2. Schalltechnische Immissionsprognose zum Neubau eines Pflegeheims mit Tiefgarage in Mayen. Bearbeitung: Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies, Boppard. Stand: 08.02.2019

# 1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

## 1.1 Historie und Bestand

Der Bebauungsplan „Hinter Burg I und II“ wurde Ende der 1970er Jahre aufgestellt. Seitdem hat er insgesamt 12 Änderungen durchlaufen. Das Gebiet ist fast komplett bebaut. Die für das vorliegende Änderungsgebiet relevante Änderung ist die 9. Änderung aus 2009. Die 9. Änderung nahm eine Änderung von dem Ursprungsbebauungsplan, der ein Allgemeines Wohngebiet vorsah, in eine Gemeinbedarfsfläche vor. Anlass dieser 9. Änderung vor ca. 10 Jahren war die Schaffung von Baurecht für ein Ärztehaus.

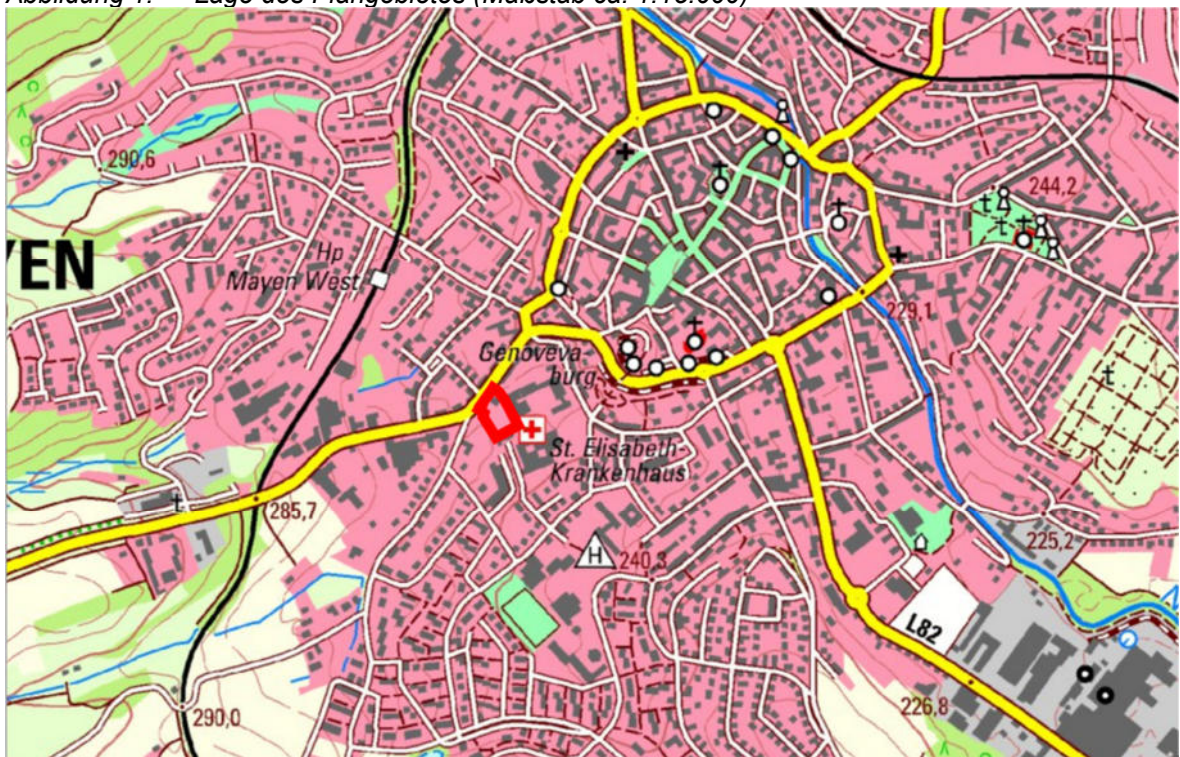
## 1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans der Innenentwicklung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt umgrenzt:

Im Nordwesten durch die Kelberger Straße (Landesstraße 98) und darüber hinaus durch innerstädtische gemischte Bebauung und Wohnbebauung, Im Osten durch das und darüber hinaus durch gemischte Bebauung, im Osten durch das St. Elisabeth Krankenhaus, im Süden durch eine Rettungswache und im Südwesten durch Wohnbebauung

Die Fläche des Plangebietes umfasst ca. 0,41 ha.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Maßstab ca. 1:15.000)



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der TK 25 entnommen aus LANIS)

Abbildung 2: Luftbild (Maßstab ca. 1:2.000)



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der Luftbilder entnommen aus LANIS)

### 1.3 Bauleitplanerisches Verfahren

Die 13. Änderung des Bebauungsplans „Hinter Burg I und II“ soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Hierzu müssen die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt sein.

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll die Art der baulichen Nutzung und die GRZ und die GFZ geändert werden. Es handelt sich folglich um eine bessere Ausnutzung und somit Nachverdichtung.

Auch die in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB angeführten weiteren verfahrensrechtlichen Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben. Die Grundfläche umfasst weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

Des Weiteren werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiete mit dem FFH-Gebiet (FFH-5610-301, Nettetal) liegt in einer Entfernung von ca. 680 m, ist aber durch die städtisch geprägte Bebauung von dem Änderungsbereich getrennt, das nächstgelegene Vogelschutzgebiet (VSG-5609-401, Unteres Mittelrheingebiet) befindet sich in einer Entfernung von 1,6 km. Daher liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000) der europäischen Vogelschutzrichtlinie vor (§ 13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 1 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 (§ 13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 2 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 nach § 13a Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

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

Der Rat der Stadt Mayen hat in seiner Sitzung am 10.04.2019 den Aufstellungsbeschluss gefasst, der am 14.05.2019 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.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, gelten „als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“.

Tabelle 1: *Verfahrensübersicht*

<b>Verfahrensschritt</b>	<b>Datum</b>
Aufstellungsbeschluss Billigung des Entwurfs	10.04.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses Bekanntmachung der Unterrichtung der Öffentlichkeit	14.05.2019
Unterrichtung der Öffentlichkeit	14.05.2019
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	08.05.2019
Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplans	14.05.2019
Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB	23.05.2019 bis 26.06.2019
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	26.09.2019
Satzungsbeschluss	26.09.2019

## 1.4 Planerfordernis und Planungsanlass

Der Rat der Stadt Mayen hat in seiner Sitzung am 10.04.2019 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „Hinter Burg I und II“, 13. Änderung aufzustellen.

Anlass ist der Wille der Stadt ihre Funktion als Mittelzentrum zu stärken und der Bevölkerung zusätzliche Pflegeplätze bieten zu können. Die Nähe und die Verknüpfung mit dem ansässigen Krankenhaus und dem Ärztehaus prädestiniert den innenstadtnahen Standort. Die Planänderung liegt im öffentlichen Interesse.

## 1.5 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen

### 1.5.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Das Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz trifft folgende Aussagen für das Plangebiet.

Die Stadt Mayen liegt innerhalb des monozentralen Mittelbereiches Mayen und im ländlichen Raum mit disperser Siedlungsstruktur, aber mit hoher Zentrenreichbarkeit und –auswahl (8 bis 20 Zentren in <= 30 Pkw-Minuten).

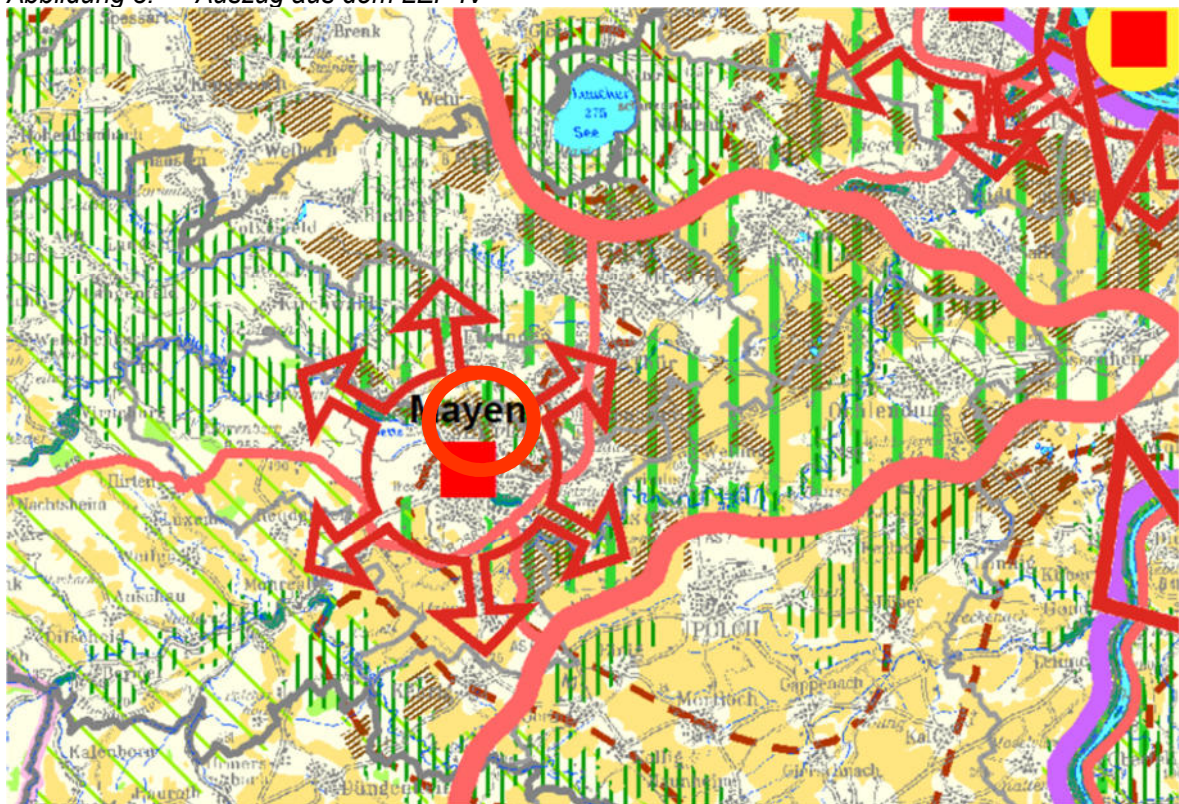
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des landesweit bedeutsamen Bereiches für den Freiraumschutz (Regionaler Grünzug), das Plangebiet ist hiervon allerdings nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt außerhalb der historischen Kulturlandschaft 26b „Pellenz und Umfeld des Laacher Sees“, die nach Z 92 LEP IV zu erhalten und zu entwickeln ist.

Ebenso befindet sich die Stadt in einem klimaökologischen Ausgleichsraum.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des landesweit bedeutsamen Bereiches für die Rohstoffsicherung und grenzt an einen Raum mit landesweiter Bedeutung für Erholung und Landschaftserlebnis an. Das Plangebiet befindet sich allerdings in Mitten der Stadt und der Raum mit landesweiter Bedeutung für Erholung und Landschaftserleben befindet sich westlich der Stadt.

Abbildung 3: Auszug aus dem LEP IV



(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

## 1.5.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

Mit der Bekanntmachung des Genehmigungsbescheides zum Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald in der Ausgabe des Staatsanzeigers für Rheinland-Pfalz (StAnz. S. 1194) ist der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald gemäß § 27 Abs. 1 Satz 1 ROG n.F. i.V.m. § 11 Abs. 1 ROG a.F. i.V.m. § 10 Abs. 2 Satz 4 LPIG am 11. Dezember 2017 wirksam geworden.

Im RROP Mittelrhein-Westerwald findet sich in der Gesamtkarte für die Stadt Mayen folgende Darstellung:

Abbildung 4: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald



(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

Demnach und aufgrund von Text und Textkarten des RROP liegt das Plangebiet innerhalb einer Siedlungsfläche Wohnen. Das östlich angrenzende Krankenhaus ist als Sonderbaufläche im RROP enthalten.

Für die Stadt sind folgende Aussagen im RROP enthalten:

- Lage der Gemeinde im ländlichen Raum mit disperser Siedlungsstruktur und Schwerpunktentwicklungsraum
- Mayen bildet das Mittelzentrum innerhalb des Mittelbereichs Mayen, innerhalb des Mittelbereichs liegt noch das Grundzentrum Mendig sowie die Grundzentren im grundzentralen Verbund Kempenich, Polch, Münstermaifeld und Ochtendung; Mayen verfügt über einen eigenen Nahbereich
- Mayen liegt im Regionalen Grünzug
- Die Stadt befindet sich innerhalb historischer Kulturlandschaften mit sehr hoher Bedeutung (Stufe 2)
- Die Stadt ist an das funktionale Netz des öffentlichen Verkehrs angeschlossen und besitzt unter anderem zwei Bahnhaltepunkte.

Als landschaftsbestimmende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung befindet sich die Genovevaburg in ca. 260 km Entfernung.

Im Übrigen werden aufgrund der großmaßstäbigen Darstellung keine Aussagen getroffen.

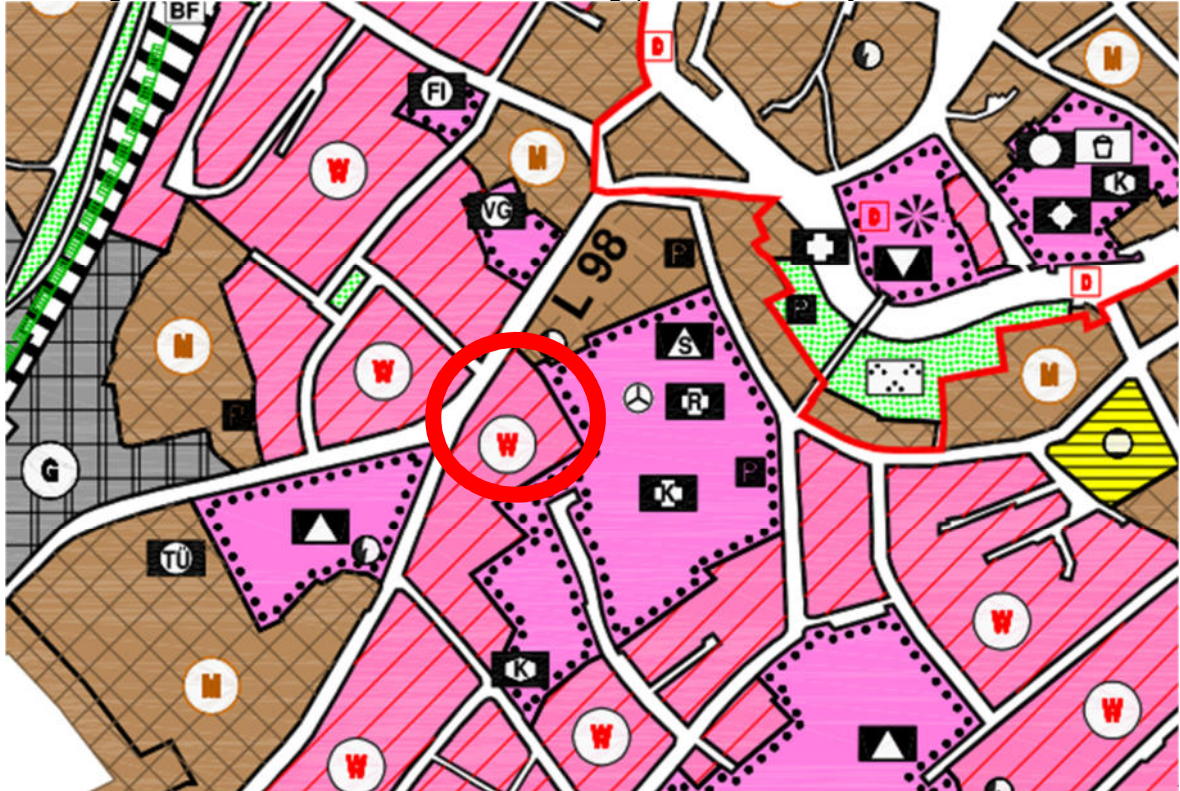


## 1.6 Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung

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 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Mayen



(ohne Maßstab)

Damit weichen die Festsetzungen der vorliegenden 13. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter Burg I und II“ hinsichtlich der Art der Nutzung von den Darstellungen im Flächennutzungsplan ab. Wird jedoch ein Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt, kann er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Da sich unmittelbar angrenzend das St- Elisabeth Krankenhaus, ein Ärztehaus und eine Rettungswache befinden, ist dies vorliegend der Fall. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung zu gegebener Zeit anzupassen.

## 1.7 Schutzgebiete

### Gewässerschutz, Trinkwasser- und Heilquellenschutz

Trinkwasserschutzgebiete, Mineralwassereinzugsgebiete oder Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen.

Der Brasilbach verläuft unmittelbar angrenzend verrohrt durch die Kolpingstraße/Kelberger Straße. Aufgrund der Verrohrung ist keine Betroffenheit erkennbar.

### Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Siehe Kapitel 3.2.

### 1.7.1 Straßenplanungen

Für das Umfeld der vorliegenden Bauleitplanung sind keine aktuellen Straßenplanungen bekannt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über Kelberger Straße.

### 1.7.2 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Das Gebiet verfügt über eine innere Erschließung, da es im Süden bereits mit einem Ärztehaus bebaut ist und im Norden bis vor kurzem mit einer Villa bebaut war. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann nach derzeitigem Sachstand voraussichtlich über die vorhandenen Einrichtungen und Leitungsbestände der Stadtwerke Mayen und des Eigenbetriebes Abwasserbeseitigung vollständig sichergestellt werden.

### 1.7.3 Geologische Vorbelastungen

Für das Gebiet liegen keine Daten vor, die eine Einschätzung des Radonpotenzials ermöglichen. Hinsichtlich der Hangstabilität ist das Gebiet nicht kartiert, die Rutschungsdatenbank des Landesamtes für Geologie und Bergbau enthält für das Plangebiet und seine nähere Umgebung keine Einträge. (Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau, <http://mapclient.lgb-rlp.de>, letzter Aufruf 12.02.2019).

Laut Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau im Planverfahren liegt der Geltungsbereich im Bereich des auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes "Gertrud", wobei aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin dem Landesamt für Geologie und Bergbau nicht vorliegen. Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen ebenfalls keine Dokumentationen oder Hinweise vor. Es erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht. In der Gemarkung Mayen wurde neben der Gewinnung von Dachschiefer in der Gemarkung Mayen auch umfangreicher untertägiger Abbau von Basalt betrieben. Eine Baugrunduntersuchung wird empfohlen.

Abgrabungen, Aufschüttungen oder sonstige größere Geländeänderungen liegen vornutzungsbedingt vor.

### 1.7.4 Denkmalschutz

#### Kulturdenkmäler

Im Norden des Plangebietes befand sich bis vor kurzem eine denkmalgeschützte Villa aus 1910. Diese ist mittlerweile niedergelegt. Weitere Denkmäler befinden sich nicht in Sichtweite des Plangebietes.

#### Bodendenkmäler

In der Nähe des angegebenen Planungsbereiches sind der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz archäologische Fundstellen bekannt. Daher muss davon ausgegangen werden, dass innerhalb des Planungsbereiches bislang unbekannt archäologische Denkmäler vorhanden sind.

Deshalb wurde am 18.07.2019 eine archäologisch-geophysikalische Prospektion mittels einer Bodenradaruntersuchung durchgeführt. Die Auswertung steht noch aus. Für den Fall, dass sich der archäologische Verdacht bestätigt und zusätzliche bauvorbereitende Untersuchungen erforderlich werden, wird der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie ein entsprechendes Zeitfenster eingeräumt. Damit ist sichergestellt, dass potentielle archäologische Funde nicht zerstört werden.

## **1.8 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse**

### **1.8.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis**

Das Plangebiet ist von den Emissionen der angrenzenden Kelberger Straße bzw. innerstädtischem Verkehr vorbelastet. Gewerbliche Emittenten befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe.

### **1.8.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet**

Das Plangebiet grenzt an die Kelberger Straße an und ist von Nutzungen des Gesundheitswesens umgeben. Das Plangebiet ist fast eben. Der Baubestand im Plangebiet umfasst nach Abriss der Villa an der Kelberger Straße nur noch das Ärztehaus. Insbesondere aufgrund der Umgebungsnutzung, aber auch wegen der guten verkehrlichen Anbindung ist der Standort für ein Sondergebiet „Gesundheit und Soziales“ besonders gut geeignet.

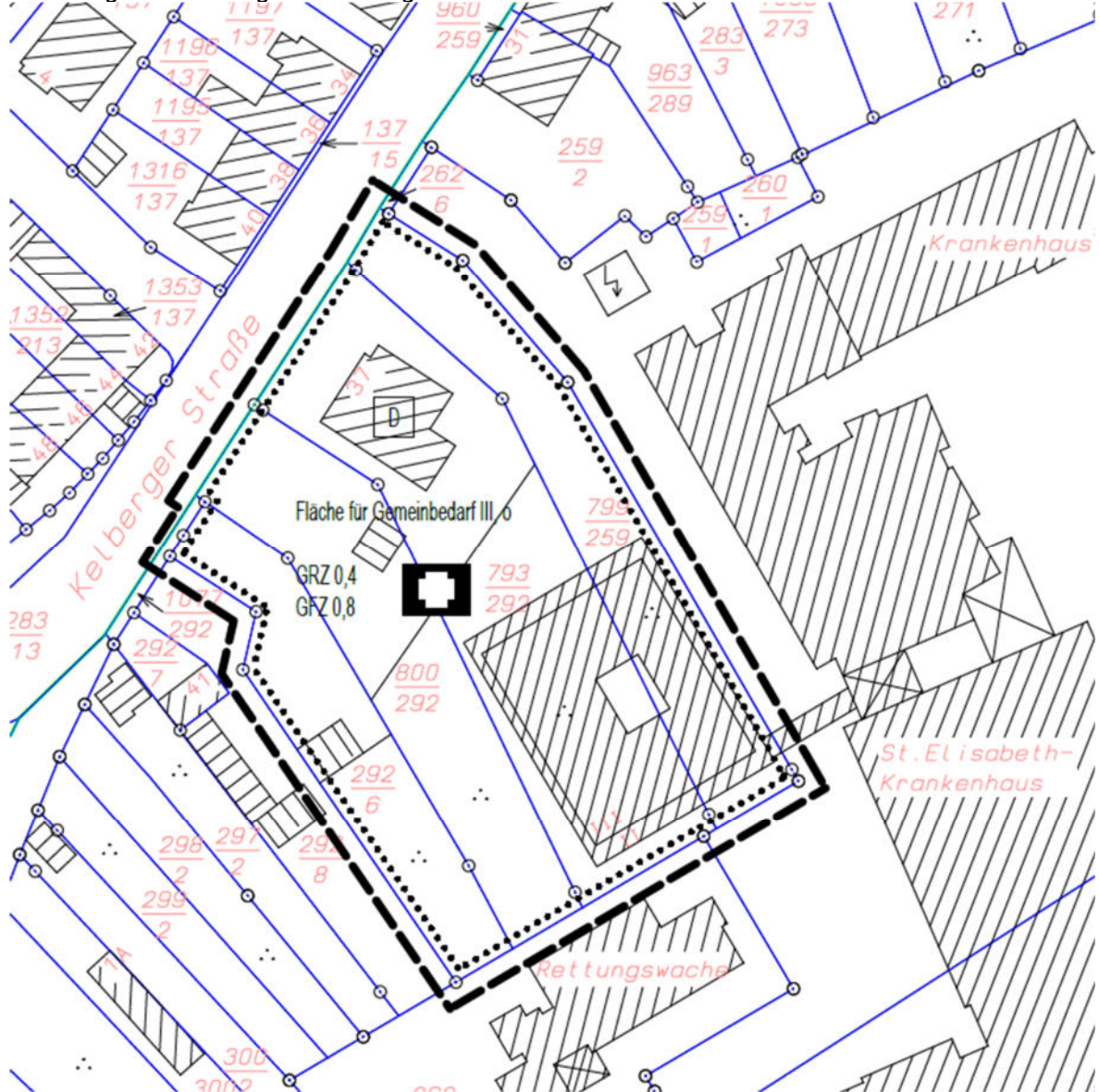
### **1.8.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet**

Das Grundstück im Plangebiet ist für den Bauherren bzw. Betreiber des Pflegeheims verfügbar.

## 2 Darlegung der konkreten Änderungsinhalte

### 2.1 Festsetzungen der 9. Änderung

Abbildung 6: bisherige Darstellung nach B-Plan aus 2009



(ohne Maßstab)

Der Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 1978, nachausgefertigt und Bekanntgemacht 1993 wies für das in Rede stehende Gebiet ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO aus. Mit der 9. Änderung aus dem Jahr 2009 wurde eine Gemeinbedarfsfläche „Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung wurden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8, maximal drei Vollgeschosse und eine maximale Gebäudehöhe von 11,5 m bezogen auf das angrenzende Straßenniveau sowie eine offene Bauweise festgesetzt. Die mittlerweile abgerissene Villa ist als Einzeldenkmal nachrichtlich gekennzeichnet.

Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zum Immissionsschutz.

## **2.2 Geplante Art der Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung soll im Geltungsbereich der 13. Änderung des Bebauungsplans „Hinter Burg I und II“ ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Gesundheit und Soziales“ nach § 11 BauNVO festgesetzt werden. Mit dieser Festsetzung sind alle Nutzungen, aus dem Bereich der Gesundheitswirtschaft und des Sozialwesens möglich. Die Bindung an den Gemeinbedarf und damit einhergehend ein möglicher Entschädigungs- oder Übernahmeanspruch nach § 40 BauGB entfällt somit.

## **2.3 Geplantes Maß der Nutzung**

Als Maß der baulichen Nutzung wird in dem Sonstigen Sondergebiet im Norden des Plangebietes, eine maximal dreigeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,4 festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird mit 267,5 m über NHN festgesetzt. Dies entspricht in etwa einer Höhe von 13 m über dem niedrigsten Punkt der Kelberger Straße. Durch den NHN-Bezug ist die Gebäudehöhe eindeutig bestimmt. Die Festsetzung zur Dachneigung bleibt unverändert.

Die Anhebung der Grundflächenzahl ist aufgrund des geplanten Hochbaus erforderlich. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Stellplätze, Zufahrten etc. war bisher im Bebauungsplan nicht ausgeschlossen und soll auch weiterhin nicht ausgeschlossen werden.

Das geplante Garagengeschoss im Untergeschoss des neu zu errichtenden Pflegeheims ist auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und somit die Geschossfläche nicht anzurechnen. Diese Festsetzung wird aufgenommen, um sicherzustellen, dass das Gebäude wie geplant genehmigungsfähig ist, unabhängig davon ob die zum Zeitpunkt der Erstaufstellung oder die aktuelle Landesbauordnung für die Ermittlung von Vollgeschossen seitens der Bauaufsicht angewandt wird. Zudem bietet diese Festsetzung dem Bauherrn die notwendige Flexibilität bei der Geländemodellierung. Diese Festsetzung ist städtebaulich vertretbar, da die Wirkung des Gebäudekörpers weniger von der Zahl der Vollgeschosse, als Vielmehr von der Höhe des Gebäudes bestimmt wird und diese eindeutig, unabhängig von der Zahl der Vollgeschosse, festgesetzt ist.

## **2.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

In der 9. Änderung des Bebauungsplans „Hinter Burg I und II“ ist keine überbaubare Fläche festgesetzt. Demnach könnten Gebäudekörper auf dem gesamten Grundstück platziert werden, eingeschränkt wird die Bebauung nur durch die zulässige Grundfläche aber nicht durch das Festlegen eines Baufensters.

Diese Flexibilität soll dem Grund nach beibehalten bleiben. Sie wird nur durch die Baugrenzen zur Kelberger Straße und nach Süden beschränkt. Entlang der Kelberger Straße wird dabei die Flucht des Gehweges aufgenommen. Das Plangebiet wird durch eine Straßenverkehrsfläche geteilt.

## **2.5 Ein- und Ausfahrverbot**

Bei der Kelberger Straße handelt es sich um eine der am stärksten befahrenen Straße in der Innenstadt von Mayen. Unmittelbar gegenüber des Plangebietes mündet die Balduinstraße auf die Kelberger Straße und südlich stößt die Kolpingstraße im spitzen Winkel auf die Kelberger

Straße. Zudem befindet sich in der Kelberger Straße zum Einbiegen in die Kolpingstraße eine kurze Linksabbiegespur. Vor diesem Hintergrund, aber auch wegen der innerstädtischen Lage mit Fußgängerverkehr soll die Zufahrt in das Plangebiet konzentriert werden und nicht frei an allen Stellen möglich sein. Eine entsprechende zeichnerische Festsetzung wurde in die 13. Änderung aufgenommen.

## **2.6 Hinweise**

Die 13. Änderung des Bebauungsplans wurde um diverse Hinweise ergänzt, wie sie dem aktuellen Planungsstandard entsprechen. Sie haben keinen Rechtscharakter, dienen aber dem Verständnis der Planung; weisen auf andere Gesetze hin, die unabhängig von dem Bebauungsplan einzuhalten sind oder sind allgemeine Empfehlungen.

Insbesondere die Hinweise zum Artenschutz sind auf der Grundlage des § 44 BNatSchG zu berücksichtigen.

### 3 Belange des Naturschutzes

Die 13. Änderung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m.§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, Von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

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

Hierzu wurden die unten stehenden Schutzgüter beurteilt:

Das Planungsgebiet mit einer Flächengröße von etwa 4.000 m<sup>2</sup> befindet sich innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets der Stadt Mayen. Es liegt an der Kelberger Straße (Landesstraße 98) nahe dem St. Elisabeth-Krankenhaus.

Innerhalb des vorgesehenen räumlichen Geltungsbereichs der 13. Änderung befinden sich ein Ärztehaus, Zufahrts- und Stellplatzflächen sowie eine unbebaute Freifläche.

Auf dieser unbebauten Fläche, welche ehemals mit einem Wohnhaus bebaut war, soll ein Pflegeheim errichtet werden. Die Freifläche ist durch Rasen und heckenartige Gehölzstrukturen in den Randbereichen gekennzeichnet.

Die nördliche Grenze des Plangebiets wird durch die Kelberger Straße (Landesstraße 98) gebildet, wobei die gegenüberliegende Seite der Straße mit Wohngebäuden bebaut ist.

Östlich des vorgesehenen Geltungsbereichs befindet sich das St. Elisabeth-Krankenhaus, das südlich angrenzende Grundstück ist mit der Rettungswache bebaut.

Das westlich anschließende Grundstück ist mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden bebaut, zudem befindet sich dort eine gehölzbestandene Gartenfläche.

Das Gelände befindet sich auf dem Talhang des Nettetals. Das Gelände fällt nach Nordwesten in Richtung der Kelberger Straße hin ab. Die natürliche Geländegestalt wurde anthropogen verändert. Innerhalb der Rasenfläche sind kleinere Böschungen ausgeformt.

Naturräumlich zählt das Plangebiet zum „Mayener Kessel“.

#### Vorgaben des Bebauungsplans „Hinter Burg I und II“:

Das Plangebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hinter Burg I und II“, welcher für das Jahr 1978 rückwirkend in Kraft gesetzt wurde.

Der Rechtsplan setzt im Bereich der zur Zeit rechtsverbindlichen 9. Änderung eine „Fläche für den Gemeinbedarf mit gesundheitlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen“ fest.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.

Abbildung 7: Blick auf das Plangebiet von der Kelberger Straße



### 3.1 Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Der vorgesehene räumliche Geltungsbereich der 13. Änderung ist im rückwärtigen Bereich mit einem Ärztehaus bebaut. Zudem nehmen gepflasterte Kfz-Stellplätze und eine Zufahrt große Teile des Plangebiets ein.

Bei dem straßenzugewandten Bereich des Plangebiets handelt es sich um eine unbebaute Freifläche. Auf dieser Freifläche, welche bis 2015 mit einer eingeschossigen Villa bebaut war, soll ein Pflegeheim errichtet werden. Sie ist durch Rasen, einen einzeln stehenden Laubbaum im hohen Bestandsalter und heckenartige Gehölzstrukturen in den Randbereichen gekennzeichnet. Die Heckenstrukturen weisen ebenfalls einzelne Laubbäume höheren Entwicklungsstands auf. Bei der Grünfreifläche handelt es sich um die Restfläche einer Gartenanlage, welcher der abgebrochenen Villa zugeordnet war, und welche durch den Bau des Ärztehauses weitgehend beansprucht wurde.

Folgende Biotop-/Nutzungsstrukturen können im Planungsgebiet differenziert werden (vgl. Plan „Biotoptypen, Nutzungsstrukturen“):

- **Siedlungsflächen, zivile öffentliche Einrichtungen (SD0):**

Folgende Einzelstrukturen sind kennzeichnend:

- **Rasen (HM4):**

Rasenfläche im vorderen Grundstücksbereich auf teils gestörtem Untergrund (ehemals bebaut mit Wohnhaus);

Kennzeichnend sind neben rasentypischen Gräsern verbreitete Krautarten wie Kleearten, Löwenzahn, Wegerich, Gänseblümchen sowie Moose.

Bereichsweise ist die Vegetationsdecke lückenhaft ausgeprägt.



Abbildung 8: Rasenfläche im vorderen Grundstücksbereich



- Strauchhecke (BD2)

Entlang der Grundstücksgrenze im Übergang zur Kelberger Straße verläuft auf etwa 30 m Länge eine heckenartige Gehölzstruktur, welche aus Laubsträuchern und Nadelgehölzen aufgebaut ist. Es überwiegen Ziergehölze.

Typische Arten sind Lebensbaum (*Thuja occidentalis*), Wacholder (*Juniperus communis*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Efeu (*Hedera helix*), Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*), Heckenrose (*Rosa canina*), Mahonie (*Mahonia aquifolium*), Buchsbaum (*Buxus sempervirus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Hasel (*Corylus avellana*).

Abbildung 9: Hecke an der Grundstücksgrenze im Übergang zur Kelberger Straße



- Baumhecke (BD6)

An der östlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein hochwüchsiger, heckenartiger Gehölzbestand, welcher von fünf Laubbäumen im höheren Bestandsalter, zwei Laubbäumen im mittleren Entwicklungsalter sowie Sträuchern und einzelnen jungen Laubbäumen gebildet wird.

Der Brusthöhendurchmesser des ältesten Baumbestands liegt bei ca. 50 – 70 cm.

Die Bäume höheren Bestandsalters weisen vielfach Stammschäden, bzw. trockenheitsbedingte Abplatzungen ihrer Borke auf; dadurch sind Spalten und kleinere Hohlräume entstanden. Die Robinie an der Nordostecke des Grundstücks weist eine Stammfußhöhle auf.

Vorkommende Arten sind Rosskastanie (*Aesculus hippocastaneum*), Robinie (*Robinia pseudacacia*), Eiche (*Quercus robur*), Buche (*Fagus sylvatica*), Hasel (*Corylus avellana*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Efeu (*Hedera helix*), Mahonie (*Mahonia aquifolium*), Runzelblättriger Schneeball (*Viburnum rhytidophyllum*).

*Abbildung 10: hochwüchsige Gehölzstruktur mit Baumbestand an der östlichen Grundstücksgrenze*



- Einzelbäume (BF3):
  - solitär stehende, zweistämmige Rosskastanie (*Aesculus hippocastaneum*) im hohen Bestandsalter (BHD ca. 70 cm) am Rand der Rasenfläche; der Baum weist abstehende Borke in etwa 3 und 6 m Höhe über dem Boden auf.
  - Nadelbaum (Fichte) im mittleren Bestandsalter im südwestlichen Bereich
  - zwei neu gepflanzte hochstämmige Laubbäume im geringen Alter nahe dem Ärztehaus

*Abbildung 11: freistehende Rosskastanie am Rand der Rasenfläche*



- **Schnitthecken (BD5):**
  - geschnittene Hecke aus Weißdorn (Höhe ca. 1,8 m), an der Grundstücksgrenze im Übergang zur südlich anschließenden Rettungswache
  - neu angelegte Hainbuchenhecke (Höhe ca. 0,6 m), an der Grundstücksgrenze zwischen Stellplatz und westlich angrenzender Gartenfläche
- **Gebäude (HN1):** Ärztehaus (dreigeschossiger Flachdachbau mit einer Grundfläche von ca. 900 m<sup>2</sup>) im rückwärtigen Grundstücksbereich; Das in den Jahren 2010- 2012 errichtete Gebäude weist glattwandige Fassadenflächen auf.
- **Parkplatz (HV3):**  
Pkw-Stellplätze, hergestellt aus wasserdurchlässigen Beton-Rasengittersteinen
- **Hofplatz (HT0):**  
gepflasterte Hof-/Zufahrtsflächen (Betonvollsteinpflaster)

*Abbildung 12: Stellplätze, Zufahrt und Ärztehaus im rückwärtigen Grundstücksbereich*



- **verfugte Mauer (HN4)**  
An der Grundstücksgrenze im Übergang zum Gehweg an der Kelberger Straße wird das Gelände durch eine etwa 50 cm hohe Mauer aus verfugten Basaltsteinen abgefangen.
- **Trockenmauer (HN2):**  
kleiner Rest einer Trockenmauer (< 20 cm Höhe) aus Basaltsteinen; ehemalige Beeteinfassung am Rand der Rasenfläche; geringe Längenausdehnung; ohne größeres Hohlraumsystem

#### Heutige potentielle natürliche Vegetation (HpnV)

Die HpnV im Gebiet ist der Perlgras-Buchenwald basenreicher Standorte.

#### Tierwelt

Durch einen Biologen wurde eine Inaugenscheinnahme des planungsrelevanten Geländes durchgeführt, um eine artenschutzrechtliche Bewertung zur eventuellen Betroffenheit geschützter Tierarten durchzuführen. Hauptaugenmerk sollte dabei den möglichen Auswirkungen des

Vorhabens auf Vogelbrutplätze gewidmet werden, aber auch geeignete Quartierbereiche für Fledermäuse und ggf. weitere planungsrelevante Tiergruppen waren Gegenstand der Betrachtung. Die Ergebnisse werden ausführlich in einem „Fachbeitrag Arten- und Naturschutz“ erläutert.

Nach gutachterlicher Einschätzung ist die Wertigkeit des Geländes aus faunistischer Sicht auf wenige planungsrelevante Artengruppen beschränkbar. Ausschlaggebend für eine Habitatbewertung ist das vorhandene Potential an geeigneten Vogelnistplätzen und Quartieren für Fledermäuse im Bereich der Gehölzstrukturen, insbesondere des Baumbestands.

Das Habitatpotential wurde als höchstens mittel bezeichnen, da der Baumbestand nur gering ist und nur wenige Versteckplätze in Spalten hinter abstehender Borke oder Stammlöchern angetroffen wurden. Auch wurde auf dem Areal nur ein Vogelnest entdeckt.

Die Spalten und kleinen Hohlräume an den Bäumen bieten Versteckplätze, welche für einzelne Fledermäuse (insbesondere kleine Arten) geeignet sind, allerdings nur während der Sommermonate, da die kleinen Höhlungen nicht frostfrei sind. Auch ist höchstens mit Einzeltieren als Bewohner zu rechnen.

Hinweise auf eine tatsächliche Nutzung der Bäume als Fledermausquartier liegen aber bei keinem der Bäume vor.

Vermutlich werden in dem Gelände Fledermäuse regelmäßig auf Insektenjagd gehen. Insbesondere Zwergfledermäuse können aufgrund ihrer allgemeinen Verbreitung erwartet werden.

Auch für Höhlenbrüter unter den Vögeln fanden sich keine geeigneten Strukturen an den Bäumen. Einzig kleine Nischenbrüter finden eventuell in der Stammfußhöhle einer Robinie an der nördlichen Grundstücksecke einen geeigneten Nistplatz.

Die Vogelfauna im Untersuchungsgebiet setzt sich sehr wahrscheinlich aus allgemein verbreiteten und häufigen Vogelarten zusammen. Für bestandsgefährdete Arten des Siedlungsbereiches fanden sich keine Horste oder Gebäudestrukturen mit Eignung für deren Vorkommen im Plangebiet.

Versteckplätze von Bilchen (z. B. Haselmaus) wurden nicht entdeckt, auch ergaben sich keine sonstigen Hinweise auf Vorkommen.

Die Rasenfläche ist für Vögel und Fledermäuse in vorrangig als Nahrungsrefugium zu bewerten. Sie bietet keine Nist- oder Versteckplätze.

Das Gebäude (Ärztelhaus) besitzt keine geeigneten Versteckplätze für Vögel, Fledermäuse und Bilche an der sehr glattwandigen Fassade.

### **Voraussichtliche Auswirkungen der Planung**

Durch die Bauleitplanung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Pflegeheims vor dem bestehenden Ärztelhaus geschaffen werden.

Es ist davon auszugehen, dass im Zuge der Verwirklichung der Bauleitplanung sämtliche Vegetationsstrukturen innerhalb der Freifläche zwischen dem Ärztelhaus und der Kelberger Straße beseitigt werden müssen.

Betroffen sind voraussichtlich:

- etwa 350 m<sup>2</sup> Strauch-/Baumhecken einschließlich fünf Laubbäumen im hohen Bestandsalter
- ein freistehender Laubbaum (Kastanie) im hohen Bestandsalter
- ca. 1.100 m<sup>2</sup> Rasenfläche

Die höchste Eingriffsintensität ergibt sich durch die Rodung des alten Baumbestands, da aufgrund des Bestandsalters eine Ersetzbarkeit nur bedingt gegeben ist.

Zumindest auf Teilbereichen des Grundstücks wird eine Wiederbegrünung erfolgen.

Mit der Beseitigung der Vegetationsbestände gehen die Habitatfunktionen der beanspruchten Vegetationsstrukturen verloren. Relevant sind dabei die betroffenen Gehölzstrukturen einschließlich der Laubbäume. Es sind insgesamt fünf Bäume mit Quartiereignung für Fledermäuse betroffen. Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Tierwelt sind hervorzuheben:

- Verlust von etwaigen Brutstätten gesetzlich geschützter Vogelarten sowie von Fledermausquartieren im Baufeld durch Gehölzrodung
- Verlust an geeigneten Nahrungsrefugien für gesetzlich geschützte Vogelarten und Fledermäuse durch Beseitigung von Vegetationsstrukturen (Rasenfläche, Gehölzstrukturen einschl. Baumbestand)
- Auftreten von Störreizen, Erhöhung des Risikos von Tötungen von Tierindividuen (z.B. durch Vogelschlag)

Nach gutachterlicher Einschätzung ist das Habitatpotential des Geländes als höchstens mittel zu bezeichnen, da der Baumbestand nur gering ist und nur wenige Versteckplätze in Spalten hinter abstehender Borke oder Stammlöchern angetroffen wurden. Auch wurde auf dem Areal nur ein Vogelnest entdeckt. Ein Ersatz von Verlusten an geeigneten Vogelnistplätzen und Quartieroptionen für Fledermäuse ist aber erforderlich.

Im Vergleich zu den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Hinter Burg I und II“, 9. Änderung ergibt sich keine höhere Eingriffsintensität, da bereits nach den Vorgaben des Rechtsplans eine Inanspruchnahme der Vegetationsbestände nicht untersagt ist. Ausgewiesene Grünflächen sind nicht betroffen.

Einzelne der betroffenen Laubbäume sind in einem internen Baumkataster des Klinikbetreibers erfasst; eine Baumschutzsatzung existiert in Mayen jedoch nicht.

Die Beeinträchtigungen hinsichtlich des Schutzguts „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“ sind insgesamt als mittel einzustufen.

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

Schutzgebiete/-objekte werden nicht tangiert.

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet, das FFH-Gebiet „Nettetal“ (FFH-5610-301), befindet sich etwa 700 m nordöstlich der Plangebietsgrenze innerhalb des Stadtgebiets. Es ist linear im Bereich der Nette ausgebildet.

Kennzeichnend für das 1.170 Hektar große Schutzgebiet sind das Durchbruchstal der Nette und weitere Fließgewässerabschnitte sowie felsreiche Hänge mit Lebensraummosaik. Bedeutsam sind die naturnahen Fließgewässerlebensräume, Laichhabitats von Fischen, natürliche Uferdynamik, ungestörte Felsen, Magerstandorte und altholreiche Buchen- und Hangwälder.

Innerhalb des Planungsgebiets sind keine der charakteristischen Lebensraumtypen des FFH-Gebiets vorhanden.

Für die kennzeichnenden Arten des FFH-Gebiets (Fischarten sowie die Fledermausarten Bechsteinfledermaus und Großes Mausohr) befinden sich innerhalb des Plangebiets keine geeigneten Lebensraumstrukturen.

Von räumlich-funktionalen Wechselbeziehungen zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Gebiet ist nicht auszugehen.

Erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets durch die Bauleitplanung können ausgeschlossen werden

#### **Artenschutzrechtliche Belange:**

Artenschutzrechtliche Aspekte werden in einem eigens erstellten „Fachbeitrag Arten- und Naturschutz“ erläutert.

Die Prüfung hinsichtlich der Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der in dem Beitrag aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Belange der Verwirklichung der Bauleitplanung entgegenstehen.

### **3.3 Boden**

Bei den natürlich anstehenden Böden handelt es sich um Parabraunerden und Kolluvisole aus Lösslehm mit Bimstephra. Dieser Bodentyp ist regional verbreitet.

Der natürliche Bodenaufbau wurde im Plangebiet jedoch anthropogen überformt bzw. beseitigt:

Ein großer Teil des Plangebiets ist bereits überbaut bzw. durch Stellplatz- und Zufahrtsflächen befestigt. Die ökologischen Bodenfunktionen sind dort entsprechend weitgehend beseitigt.

Es ist davon auszugehen, dass auch die bislang offenen Böden im Bereich des geplanten Pflegeheims durch Auf- und Abtrag bzw. die Vornutzung anthropogen verändert wurden. Die Freifläche war ehemals mit einem Wohnhaus bebaut. Der Bodenuntergrund weist im vorderen Grundstücksbereich augenscheinlich hohe Anteile an Bauschutt auf. Dies rührt vermutlich vom Abbruch des Hauses her.

#### **Voraussichtliche Auswirkungen der Planung**

Im Zuge der Verwirklichung der Bauleitplanung wird es zu einer Neuversiegelung von etwa 1.100 m<sup>2</sup> bislang un bebauten Bodenflächen kommen.

Mit einer Versiegelung bzw. Überbauung bislang un bebauter Bodenflächen ist ein vollständiger Verlust der ökologischen Bodenfunktionen verbunden. Eine Vorbelastung ergibt sich dadurch, dass im eingriffsrelevanten Bereich voraussichtlich keine natürlichen Böden anstehen.

Im Vergleich zu dem bestehenden Bebauungsplan erhöht sich die Grundflächenzahl (GRZ) von bislang 0,4 auf 0,6. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der bestehende Bebauungsplan unter Geltung der BauNVO in der Fassung von 1977 aufgestellt wurde: In dieser Fassung wurden die Grundflächen von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen, Terrassen usw. nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet, so dass faktisch eine vollständige Versiegelung im Bauland zulässig war. Gegenüber den Vorgaben des bestehenden Bebauungsplans ergibt sich durch die 13. Änderung somit keine zulässige Mehrversiegelung.

Die Beeinträchtigungsintensität hinsichtlich des Schutzguts „Boden“ wird als mittel bis hoch eingestuft.

### 3.4 Wasserhaushalt

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Trinkwasserschutzgebiete, Mineralwassereinzugsgebiete oder Heilquellenschutzgebiete werden nicht tangiert.

Nach den Angaben im digitalen Informationsdienst der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz wird die Grundwasserneubildungsrate mit mittel (125 mm/a) eingestuft.

Hinweise auf wasserführende Bodenzonen sind anhand der Vegetation nicht erkennbar.

#### Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Im Zusammenhang mit der zu erwartenden Neuversiegelung (siehe Schutzgut „Boden“) geht die Versickerungsfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser verloren. Der oberflächliche Abfluss erhöht sich entsprechend.

Die Beeinträchtigungen des Schutzguts „Wasserhaushalt“ werden als gering bis mittel eingestuft.

### 3.5 Klima und Luft

Mayen liegt im Übergangsbereich zwischen dem maritim geprägten Klima Westeuropas und dem kontinental geprägten Klima des europäischen Festlandes.

Das Stadtgebiet von Mayen gehört aufgrund der Lage im „Mayener Kessel“ zu den thermisch belasteten Gebieten.

Die Gehölzstrukturen in den Randbereichen des Geländes zeichnen sich durch gewisse klimameliorative Gunstwirkungen (Frischlufthaltung, Luftreinigung u.a.) aus, nehmen jedoch nur unmittelbar lokalen Einfluss auf die standörtlichen Klimaverhältnisse. Auf umliegende Siedlungsbereiche hat das Gelände in klimatischer Sicht voraussichtlich keinen maßgeblichen Einfluss.

#### Emissionen/ Immissionen

Im Plangebiet ergeben sich Geräusch- und Schadstoffeinträge insbesondere durch Kfz-Verkehr auf der anschließenden, stark befahrenen Kelberger Straße (Landesstraße 98).

Zudem verursachen die Pkws, welche das Ärztehaus anfahren, Emissionen.

#### Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Im Zuge der Realisierung der Bauleitplanung werden Vegetationsflächen mit Gehölzbestand (siehe Kap. 3.1 „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“) beansprucht. Die kleinklimatischen Gunstwirkungen der Gehölzbestände werden beseitigt, durch die zusätzliche Versiegelung kommt es zu erhöhter Wärmeabstrahlung und einer Verringerung der Evapotranspiration. Diese nachteiligen Auswirkungen sind allerdings nur unmittelbar vor Ort wirksam und werden sich nicht auf umliegende Siedlungsbereiche auswirken.

Durch die Neuerrichtung eines Pflegeheims wird sich zukünftig - insbesondere durch die Nutzung der vorgesehenen Tiefgarage bzw. durch an- und abfahrende Fahrzeuge (Bedienstete, Besucher, Lieferverkehr) - eine gewisse Zunahme von Geräusch- und Schadstoffemissionen einschließlich Treibhausgasemissionen ergeben.

Relevante Mengen von Wärme und Strahlung werden voraussichtlich nicht emittiert. Insgesamt ist nutzungsbedingt keine signifikante Zunahme von Emissionen gegenüber dem derzeitigen Zustand bzw. der derzeitigen Belastung und somit keine erhebliche Beeinträchtigung umliegender schutzwürdiger Nutzungen zu erwarten. Zur Berücksichtigung immissionschutzrechtlicher Belange wird eine schalltechnische Immissionsprognose erstellt.

### **3.6 Landschafts-/Siedlungsbild und Kulturgüter**

Nach den Darstellungen des „Landschaftsinformationssystems Rheinland-Pfalz“ befindet sich das Plangebiet im Landschaftsraum „Mayener Kessel“.

Es handelt sich dabei um den Talkessel der Nette, der durch mehrere Hangsporne gegliedert ist. Die Kleinstadt Mayen hat sich im „Mayener Kessel“ entwickelt.

Das Stadtbild von Mayen hebt sich durch den am südlichen Netteufer gelegenen mittelalterlichen Stadtkern und die Stadttore sowie die Genovevaburg hervor.

Andererseits haben großflächige Industrie- und Gewerbeflächen v.a. im Ostteil des Stadtgebiets das Stadt- und Landschaftsbild stark überformt.

Das Planungsgebiet mit einer Flächengröße von etwa 4.000 m<sup>2</sup> befindet sich innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets der Stadt Mayen, nahe dem St. Elisabeth-Krankenhaus.

Die Umgebung des Plangebiets ist zum einen durch die großvolumigen Baukörper des nahe gelegenen Krankenhauskomplexes gekennzeichnet, zum anderen bestimmt Wohnbebauung (vorwiegend zweigeschossige Reihenhäuser) die umliegenden Baustrukturen. Unmittelbar nach Westen schließt eine gehölzbestandene Gartenfläche an das Plangebiet an.

Die angrenzende Kelberger Straße (Landesstraße 98) verursacht Geräuschbelastungen und bewirkt eine Zerschneidung.

Innerhalb des vorgesehenen räumlichen Geltungsbereichs befindet sich im rückwärtigen Bereich ein dreigeschossiges, modern gestaltetes Ärztehaus. Den vorderen, straßenzugewandten Grundstücksbereich nimmt eine unbebaute Freifläche ein, welche durch heckenartige Gehölzstrukturen in den Randbereichen, Rasen und einen solitär stehenden Laubbaum im hohen Bestandsalter gekennzeichnet ist. Es handelt sich um die Restfläche einer Gartenanlage, welcher einer im Jahr 2015 abgebrochenen Villa zugeordnet war, und welche durch den Bau des Ärztehauses weitgehend beansprucht wurde.

Diese Grünfreifläche bewirkt eine optische Auflockerung des Siedlungsbilds. Insbesondere die Laubbäume im höheren Bestandsalter wirken sich positiv auf die örtliche Wahrnehmung aus.

Das Plangelände weist keine Bedeutung für die Erholungs-/Freizeitnutzung auf.

Der Gehweg entlang der angrenzenden Kelberger Straße ist mit dem Verlauf eines Abschnitts des Wanderwegs „Eifel-Camino“ und des „Schönstatt-Pilgerwegs SP 5“ identisch.

#### Kulturgüter:

Es liegen Hinweise vor, dass sich im Planbereich eine fränkische Töpferei befand. Diesbezüglich soll eine Abstimmung mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe erfolgen. Zur Verifizierung ist die Durchführung einer Geo-Radar-Messung vorgesehen.

In dem Bereich, in welchem das Pflegeheim errichtet werden soll, befand sich bis zu ihrem Abbruch im Jahr 2015 eine eingeschossige Mansarddachvilla; die Gesamtanlage aus Villa mit Garten war bis 2015 in der Denkmalliste von Rheinland-Pfalz eingetragen.



Östlich anschließend befindet sich in der Siegfriedstraße die Denkmalzone „St.-Elisabeth-Krankenhaus“. Es bestehen vom Plangebiet jedoch keine Sichtbeziehungen zu denkmalrelevanten Gebäudeteilen.

### **Voraussichtliche Auswirkungen der Planung**

Hintergrund der Bebauungsplan-Änderung ist der geplante Neubau eines Pflegeheims vor dem bestehenden Ärztehaus.

Es ist davon auszugehen, dass im Zuge der Verwirklichung der Bauleitplanung sämtliche Vegetationsstrukturen innerhalb der Freifläche zwischen dem Ärztehaus und der Kelberger Straße beseitigt werden müssen.

Durch die Rodung der Gehölzbestände und insbesondere der alten Laubbäume geht deren bisherige positive Wirkung auf das örtliche Erscheinungsbild nachhaltig verloren.

Die geplante Nachverdichtung mit einem dreigeschossigen Pflegeheim bringt somit nachteilige Auswirkungen auf das Landschafts-/Siedlungsbild mit sich. Allerdings ist das Gelände durch die umliegende Bebauung bereits vorgeprägt.

Die Beeinträchtigungsintensität wird als mittel eingestuft.

Auf die Erholungsfunktion wird sich die Verwirklichung der Planung nicht nachteilig auswirken. Die angrenzenden Wanderwege „Eifel-Camino“ und des „Schönstatt-Pilgerwegs SP 5“ werden weiterhin passierbar sein.

## **3.7 Fazit und Abwägung**

Insgesamt betrachtet wird sich die Bauleitplanung nachteilig auf die Schutzgüter „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“, „Boden“, „Wasserhaushalt“ und „Landschafts-/Siedlungsbild“ auswirken.

Eine Verpflichtung zum Ausgleich von Beeinträchtigungen gemäß der Eingriffsregelung besteht für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB nicht.

Es sollen folgende Vorgaben -insbesondere aus artenschutzrechtlichen Aspekten- in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

- zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung (händische Gehölzrodung nur im Zeitraum 1.10. – 29.02.)
- Aufhängen von Ersatzkästen bei Fällung von Biotopbäumen (hier 5 Bäume mit Quartiereignung für Fledermäuse) im Schlüssel: 2:1, um eine hohe Besiedlungswahrscheinlichkeit zu erreichen; Auswahl verschiedener Bautypen entsprechend den Anforderungen möglicherweise betroffener Arten (hier 5 Fledermausflachkästen oder eine Bretterverschalung am Fahrstuhl Aufbau und sowie 3 Halbhöhlen- und 2 Meisenkästen)
- Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) an allen spiegelnden Gebäudeteile (z. B. > 2 m<sup>2</sup> große Fenster, Balkonbrüstungen und spiegelnde Fassadenfronten) mit der Vorgabe einer Begrenzung der Spiegelwirkung auf maximal 15 % Außenreflexionsgrad
- Vorgaben zur Freiflächengestaltung; Gestaltung der nicht überbauten bzw. nicht befestigten Grundstücksflächen als Vegetationsflächen unter Verwendung standorttypischer Laubgehölzarten, insbesondere möglichst großkroniger, schadstofftolerabler Laubbäume

## 4 Auswirkungen der Planung

### 4.1 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	m <sup>2</sup>
Geltungsbereich	4022
• Sondergebiet Nord	2.009
• Sondergebiet Süd	2.011

### 4.2 Maßnahmen zur Verwirklichung

Soziale Maßnahmen sind nicht notwendig.

Eine Bodenordnung wird im Anschluss an das Verfahren auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans nicht durchgeführt werden müssen, da die Grundstücke für den Neubau zur Verfügung stehen.

## 5 Abwägung

Als Planungsgrundlagen wurden zwei Fachgutachten erstellt, die den Bebauungsplanunterlagen beigelegt sind.

Der Fachbeitrag Arten- und Naturschutz kommt zu dem Ergebnis, dass der Errichtung der geplanten Gebäude im Planvollzug der 13. Änderung des Bebauungsplans „Hinter Burg I und II“ keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen, sofern bestimmte Maßnahmen eingehalten werden. Diese Maßnahmen werden teilweise festgesetzt und teilweise, mangels Rechtsgrundlage für eine Festsetzung als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Schalltechnische Immissionsprognose betrachtet das konkrete Bauvorhaben, das Anlass für die 13. Bebauungsplanänderung ist. Im Ergebnis werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an allen Immissionsorten entweder eingehalten oder unterschritten. Allerdings kann es durch das Ausfahren aus der Grundstückszufahrt auf die Kelberger Straße an den gegenüberliegenden Gebäuden zu einer Überschreitung der Spitzenwerte nachts der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete kommen. Die Schalltechnische Untersuchung enthält hierzu auch eine Diskussion der Berechnungsergebnisse. Es wird festgestellt, dass durch den Fahrverkehr auf der Kelberger Straße z.B. durch Lkw-Vorbeifahrt noch höhere Spitzenwertüberschreitungen auftreten, die allerdings dem Verkehrslärm und nicht einem einzelnen Vorhaben zuzuordnen sind.

Diese Vorbelastung der Anwohner der Kelberger Straße soll nicht dazu führen, dass jeglicher zusätzlicher Lärm nicht mehr ins Gewicht fällt bzw. hinzunehmen sei. Allerdings wird in der Schalltechnischen Immissionsprognose auch nachgewiesen, dass die Spitzenwerte der TA-Lärm für Mischgebiete eingehalten werden.

Daher wird die Abwägung vorgenommen, dass die 13. Änderung des Bebauungsplans „Hinter Burg I und II“ bzw. das konkrete Vorhaben insbesondere an dieser Stelle verträglich ist. Die Standortvorteile, wie die funktionale Anbindung an das Krankenhaus und das Ärztehaus, die Lage an einer innörtlichen Hauptverkehrsstraße und der Bedarf an Pflegeplätzen in Mayen überwiegen die Beeinträchtigungen, zumal die Richtwerte der TA-Lärm an allen Immissionsorten eingehalten werden.

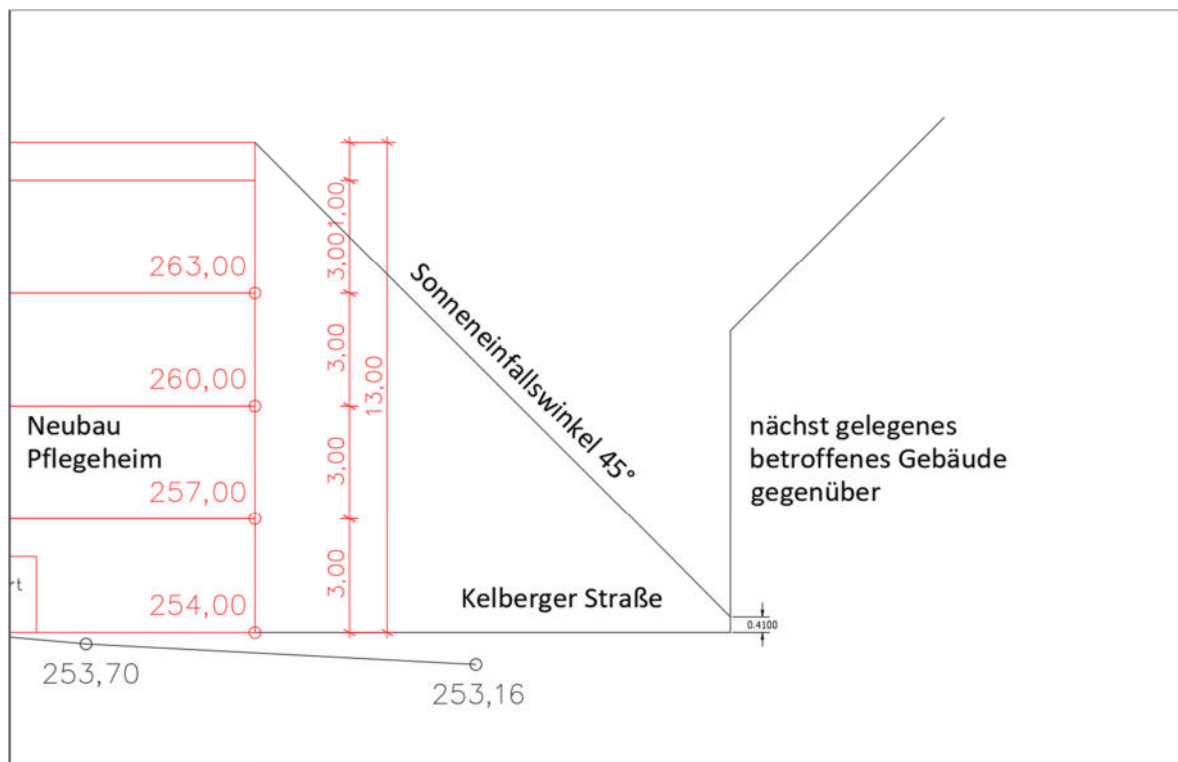
Eine weiterer zu berücksichtigender Belang ist der Verkehr, der von der Einrichtung auf die Kelberger Straße fließt und die Parkplatzsituation in der Kelberger Straße. Hierzu ist in der Planzeichnung eine Festsetzung enthalten, dass Ein- und Ausfahrten unmittelbar von dem Grundstück auf die Kelberger Straße nicht zulässig sind. Die Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage wird über das Flurstück 262/7 erfolgen und somit über eine vorhandene Zufahrt leicht versetzt zu der Balduinstraße. Ein erhöhtes Gefährdungspotential für den fließenden Verkehrs wird daher nicht eintreten.

Zur Entspannung der Situation im ruhenden Verkehr ist eine Tiefgarage mit 20 Stellplätze geplant, was ist für die Mitarbeiter des Pflegeheims ausreichend ist. Die Zahl der Stellplätze geht somit weiter über das Maß der erforderlichen Stellplätze nach Nr. 1.9 der Anlage zur Verwaltungsvorschrift über Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 mit 1 Stellplatz pro 8 bis 15 Betten hinaus. Das Pflegeheim soll Platz für bis zu 72 Bewohner bieten. Damit wären lediglich 7 Stellplätze erforderlich. Der Betreiber wird deutlich mehr Stellplätze schaffen, allein um einen Vorteil auf dem angespannten Markt für Pflegepersonals zu haben. Besucher, die meist außerhalb der Öffnungszeiten des Ärztehauses kommen, können auf dem Parkplatz daneben parken. Demnach ist auch nicht von einer wesentlichen Verschärfung der Parksituation in der Kelberger Straße bzw. Umgebung auszugehen.

Ebenfalls in der Abwägung zu berücksichtigen ist, dass eine bislang nur mit einer alten Villa bebautes Gelände nun baulich intensiver genutzt werden soll. Die meisten Gebäude in diesem Abschnitt der Kelberger Straße sind ca. 13 m hoch (Sonderbauten sind hier nicht berücksichtigt). Die Stadtvilla, mit der das Gelände bisher bebaut war, war knapp über 14 m hoch.

Das geplante Gebäude wird auch 13 m über der Straße liegen, allerdings näher an der Straße als der Bestand vor Abriss der Stadtvilla. Daher wurde geprüft, ob sich die Belichtungs- und Besonnungssituation für die Umgebungsbebauung verschlechtert. Diese Prüfung wurde vorgenommen, um hier, über die Regelungen der Abstandsflächen nach LBauO hinaus, Sicherheit für eine ordnungsgemäße Berücksichtigung der Belange der Anwohner zu haben.

Daher wurde die Besonnungssituation nach Bebauung mit einem Sonneneinfallswinkel von 45° skizziert. Die eingefügte Skizze im Maßstab 1:200 zeigt, dass der Schatten die am nächsten gelegene Bebauung gegenüber nur bis zu einer Höhe von ca. 40 cm fällt. Diese Höhe liegt unterhalb der Brüstungshöhe von Fenstern.



Durch Prüfung der Belange des Artenschutzes, des Immissionsschutzes, der verkehrlichen Situation, und der Auswirkungen der Bebauung auf die Besonnungssituation ist eine umfassende Abwägung möglich, dass das Vorhaben an diesem Standort verträglich verwirklicht werden kann.

Mayen, den

(Wolfgang Treis)  
Oberbürgermeister