
STADT MAYEN



BEBAUUNGSPLAN
„HECKENBERG TALWEG“
1. ÄNDERUNG

- BEGRÜNDUNG -

Auftragnehmer:



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang

Verfahren:

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und
der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
nach § 4 (2) BauGB im Verfahren nach § 13a BauGB

Projekt:

Stadt Mayen
Bebauungsplan „Heckenberg Talweg“ 1. Änderung
Begründung

Stand:

22. Oktober 2020



INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG.....	5
2	VERFAHRENSABLAUF.....	6
2.1	ÜBERSICHT ÜBER VERFAHREN	6
2.2	FORMELLE AUSWIRKUNGEN.....	6
2.3	BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB.....	7
3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	8
4	PLANVORHABEN.....	9
5	BAUPLANUNGSRECHTLICHE IST-SITUATION	10
6	BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	12
6.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	12
6.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	13
6.3	BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	15
6.4	FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN.....	15
6.5	VERKEHRSFLÄCHEN.....	16
6.6	ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN.....	16
7	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	17
8	UMWELTRELEVANTE AUSWIRKUNGEN.....	19
8.1	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER MIT MÖGLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	19
8.1.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden und Wasser.....	19
8.1.2	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	20
8.1.3	Fazit.....	20
9	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR.....	21
9.1	WASSERVERSORGUNG	21

9.2	ABWASSERBESEITIGUNG	21
9.3	STROMVERSORGUNG	21
10	FLÄCHENBILANZ	21
11	BODENORDNUNG	21
	ANLAGEN	21

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Lebenshilfe-Mayen e.V. beabsichtigt auf dem Flurstück Gemarkung Mayen, Flur 19, Nr. 314/6 mit einer Größe von 1.726 m² den Neubau einer Wohneinheit für Menschen mit Behinderung sowie einer Kindertagesstätte.

Daneben wird eine etwa 316 m² große Teilfläche aus den Parzellen Gemarkung Mayen, Flur 19, Nrn. 315/6, 315/7, 319/3 und 322/23 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen. Diese Teilfläche wird heute bereits tlw. als öffentliche Verkehrsfläche genutzt. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans soll die im Bereich der Parzelle Nr. 315/7 nur 3 m breite Verkehrsfläche unter Einbeziehung der Parzelle Nr. 315/6 um 1,5 m verbreitert werden. Auf diese Weise kann eine Optimierung den Regelwerken entsprechende Fahrbahnbreite für die Abwicklung des anliegerbezogenen Verkehrs sowie für die Rettungsfahrzeuge bereitgestellt werden.

Das vorgenannte Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Heckenberg Talweg“, der am 26.01.2001 in Kraft getreten ist.

Dem Planvorhaben steht jedoch der rechtsverbindliche Bebauungsplan in Teilen entgegen, so dass ein Änderungsbedarf besteht.

Das städtebauliche Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplans i. S. des § 1 (3) BauGB ist insbesondere aus dem Planungsleitziel des § 1 (6) Nr. 3 BauGB abzuleiten. Demnach kommt bei der Aufstellung von Bauleitplänen der Berücksichtigung der Bedürfnisse bestimmter Bevölkerungsgruppen besondere Bedeutung zu.

Insbesondere Bevölkerungsgruppen, die nach ihren persönlichen Lebensumständen entsprechende Hilfs- und Betreuungsangebote benötigen, werden hiervon erfasst. Unter Berücksichtigung der Anforderungen und Zielsetzungen, die mit der Errichtung der Wohn- und Betreuungseinrichtung verbunden sind, soll ein Beitrag für eine Verbesserung der Lebenssituation der betroffenen Bevölkerungsgruppe geleistet sowie deren Lebens- und Wohnbedürfnisse soweit wie möglich berücksichtigt werden.

Die geplanten Einrichtungen sollen in Ergänzung zu den bereits vorhandenen Einrichtungen der Lebenshilfe-Mayen e.V. in räumlicher Nähe treten und das Angebot an Wohn- und Betreuungsmöglichkeiten insbesondere für hilfs- und pflegebedürftige Bevölkerungsgruppen erweitern.

Ein wesentliches Planungsleitziel ist die Bereitstellung von Wohn- und Betreuungsformen, die den betroffenen Bevölkerungsgruppen ein selbstbestimmtes Leben soweit wie möglich und gleichzeitig die Teilhabe am Leben in der Gemeinschaft ermöglicht. Gleichzeitig verfolgt die Einrichtung den Zweck, pflegebedürftige Menschen aufzunehmen, ihnen Wohnraum zu überlassen sowie ihnen Betreuung und Verpflegung zur Verfügung zu stellen.

Neben der Ergänzung des Wohn- und Betreuungsangebotes können durch die bereits vorhandenen Einrichtungen in unmittelbarer Nachbarschaft im Bereich „Heckenberg“ auch Synergieeffekte genutzt werden wie etwa eine gemeinschaftliche Anlage für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowie ein Betreuungs- und Serviceangebot auf „kurzem“ Weg.

Neben der Schaffung eines spezifischen Wohnraumangebots ist ein weiteres Ziel der Lebenshilfe die Bereitstellung eines ausreichenden Angebots an Betreuungseinrichtungen für (Klein-)Kinder.

Damit kann ebenfalls den in § 1 (6) Nr. 3 BauGB verankerten sozialen Bedürfnissen junger Familien Rechnung getragen werden und auf deren persönliche Lebensumstände wie etwa die Berufstätigkeit beider Elternteile eingegangen werden.

Gerade die Vereinbarkeit von Familie und Beruf erfordert in der heutigen Zeit die Umsetzung entsprechender Maßnahmen im Bereich der sozialen Infrastruktur. So beeinflusst die Intensität einer bedarfsgerechten Ausstattung eines Betreuungsangebotes für Kinder die Familienplanung, die Beteiligung am Arbeitsmarkt, die geschlechtsspezifische Erziehung und die (vorschulische) Bildung.

Aus diesem Grund ist die Schaffung eines bedarfsgerechten Angebots für die Betreuung der Kinder bis 6 Jahre ein wesentliches Baustein in den Planungen der Lebenshilfe-Mayen e.V.

In zusammengefasster Form lassen sich folgende Planungsziele für die Errichtung der Kindertagesstätte definieren:

- Berücksichtigung der Bedürfnisse der Bevölkerung und hier insbesondere junger Familien nach Bereitstellung eines entsprechenden Betreuungsangebotes,
- die Bereitstellung eines kindgerechten (vorschulischen) Bildungs- und Betreuungsangebotes,
- Förderung einer zeitgemäßen Familienpolitik, die auch den Interessen der Erwachsenen bezüglich der Aufnahme einer Erwerbstätigkeit und ihren Interessen nach optimaler Wahrnehmung ihrer beruflichen Perspektiven Rechnung trägt; hieraus ist eine bessere Vereinbarkeit von Familie und Beruf abzuleiten.

2 VERFAHRENSABLAUF

2.1 Übersicht über Verfahren

Der Stadtrat Mayen hat in der Sitzung am die 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wird ebenso verzichtet wie auf die frühzeitige Unterrichtung der Behörden nach § 4 (1) BauGB.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB erfolgt gleichzeitig.

2.2 Formelle Auswirkungen

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans ist das Flurstück Gemarkung Mayen, Flur 19, Nr. 314/6 mit einer Größe von 1.726 m² sowie eine etwa 316 m² große Teilfläche aus den Parzellen Gemarkung Mayen, Flur 19, Nrn. 315/6, 315/7, 319/3 und 322/23.

Mit dem Inkrafttreten dieser Änderung des Bebauungsplans werden die bisher geltenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Heckenberg Talweg“ für das vorgenannte Flurstück unwirksam.

Sofern die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht zur Rechtskraft gebracht werden kann bzw. diese erlangt, gilt der ursprüngliche Bebauungsplan unverändert weiter.

Die „restlichen“, nicht im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans liegenden Flurstücke bleiben hiervon unberührt und sind nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.

Insofern können Anregungen nur zu den Inhalten der 1. Änderung des Bebauungsplans vorgetragen werden.

2.3 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die in § 13a BauGB formulierten Grundvoraussetzungen sind im vorliegenden Planungsfall erfüllt.

Hier sind zu nennen:

- Maßnahme der Innenentwicklung in Form der Anpassung eines bereits überplanten Bereichs an die sich aus den Nutzungsanforderungen ergebenden Änderungsbedarfe, wobei das grundsätzliche Planungsziel nach Etablierung der Wohnnutzung unverändert aufrechterhalten wird
- die höchstzulässige Grundfläche ist geringer als 20.000 m² (siehe nachfolgenden rechnerischen Nachweis),
- keine Betroffenheit von Natura-2000- Schutzgebieten und
- keine gezielte Einbeziehung von Außenbereichsflächen und die zu überplanenden Fläche ist „allseitig“ von Bebauung umgeben.

Der Gesetzgeber hat für die Anwendbarkeit und die damit verbundenen Planungs- und Verfahrenserleichterungen im § 13a BauGB einen Schwellenwert (= Grundflächenbegrenzung) vorgegeben, der entsprechend zu berücksichtigen ist.

So ist in § 13a (1) BauGB ein Schwellenwert der höchstzulässigen Grundfläche von 20.000 m² definiert.

Die für die Ermittlung der Grundfläche relevante Wohnbaufläche hat eine Gesamtgröße von 1.726 m², so dass der vorgegebene Höchstwert von 20.000 m² erst gar nicht erreicht wird und weiterer detaillierter Nachweis nicht notwendig ist.

Die „rechnerische“ Anwendungsvoraussetzung für § 13a BauGB ist somit gegeben.

Das Bebauungsplangebiet liegt nicht in einem Natura-2000-Gebiet bzw. in räumlicher Nähe (\leq 300 m) ist kein entsprechendes Schutzgebiet vorhanden.

Da die Grundfläche kleiner als 20.000 m² ist, reduzieren sich die Anforderungen an die Prüfung der Ausschlusskriterien, die sich allein auf folgende Prüfungsgegenstände beschränkt: Erstens, ob durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, und zweitens, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Ist dies nicht der Fall, kommen die in § 13a Abs. 2 geregelten Verfahrenserleichterungen zum Tragen.

Im vorliegenden Planungsfall handelt es sich nicht um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Ziffer 18 gemäß der Anlage 1 zum UVPG. Auch ist kein Vorhaben nach LUVPG betroffen.

Für das geplante Vorhaben ist somit keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (Screening) i.S. des § 7 Satz 1 UVPG durchzuführen.

Im vorliegenden Verfahren hat die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren daher insbesondere die Konsequenzen, dass von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, Angaben über umweltbezogene Informationen und einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird.

Somit liegen diese Anwendungsvoraussetzung des beschleunigten Verfahrens vor und § 13a (1) Satz 4 BauGB steht dem nicht entgegen.

Ebenso wird die Eingriffsregelung im vorliegenden Planungsfall nicht angewendet.

Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfällt bei Plänen nach §§ 13a BauGB generell.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind zudem keine Festsetzungen enthalten, die eine Ausgleichsfunktion i.S. des § 1a (3) BauGB erfüllen.

3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Grundsätzlich gilt festzuhalten, dass die im rechtsverbindlichen getroffene Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung in Form eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO unverändert beibehalten wird. Somit ergibt sich für die Ebene des Flächennutzungsplans keine geänderte Situation im Hinblick auf das Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mayen stellt für das im Geltungsbereich der 1. Änderung gelegene Flurstück eine Wohnbaufläche dar. Somit wird dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB entsprochen.

Nachfolgend ist ein Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mayen abgebildet.



Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mayen, Quelle Stadt Mayen

4 PLANVORHABEN

Das Planungsvorhaben soll gemäß den vorliegenden Planungen der Lebenshilfe-Mayen e.V. in dreigeschossiger Bauweise mit Tiefgarage im Untergeschoss an der Straße „Am Heckenberg“ realisiert werden.

Im Erdgeschoss sind die Zimmer für die Wohneinheit mit Gemeinschaftsräumen, Sanitär- und Technikräumen untergebracht.

Im 1. Obergeschoss befinden sich die Gruppenräume der Kindertagesstätte im westlichen Teil des Gebäudes. Im Norden sind die Küche und im Süden Büroräume. Die Mehrzweckräume im östlichen Teil des Gebäudes werden von der Kindertagesstätte und der Wohneinheit gemeinschaftlich genutzt.

Der Zugang zur Kindertagesstätte erfolgt im Nordwesten des Planungsvorhabens über die Straße „Am Heckenberg“. Der Hauptzugang zur Wohneinheit wird im Nordosten realisiert. Ein weiterer Zugang liegt im Süden, wo auch die Zufahrt zur Tiefgarage angedacht ist. Hier parken alle Erzieher und Betreuer sowie sonstige Mitarbeiter.

Im südöstlichen Teil des Grundstücks sind vier Pkw-Stellplätze für Besucher, Ärzte und Therapeuten geplant.

Die Zuwegung zu den Stellplätzen und der Tiefgarage im Süden erfolgt von der im Norden liegenden Hauptdurchfahrtsstraße „Am Heckenberg“ über zwei Erschließungsstraßen im Osten und Süden, die ebenso „Am Heckenberg“ benannt sind.

Die Öffnungszeiten der Kindertagesstätte liegen zwischen ca. 7 und 17 Uhr. Insgesamt sind in der Kita 45 Plätze vorgesehen. Davon werden ca. 15 Kinder mit Kleinbussen gebracht und abgeholt. Die übrigen 30 Kinder werden von ihren Eltern größtenteils mit Pkw abgesetzt und abgeholt. Die Haltestelle befindet sich vor dem Eingang zur Kindertagesstätte.

In der Wohneinheit sind 16 Menschen mit Behinderung untergebracht, die morgens mit Kleinbussen zu den Werkstätten, Tagesförderstätten und zur Schule abgeholt und nachmittags wieder zurückgebracht werden. Die An- und Abfahrten liegen in der Zeit zwischen ca. 7 und 17 Uhr. Die Haltestelle befindet sich vor dem Haupteingang zur Wohneinheit im Norden.

Wie bereits erwähnt, parken alle Beschäftigten in der Tiefgarage, die über 18 Pkw-Stellplätze verfügt. In der Kindertagesstätte sind ca. 7-8 pädagogische Mitarbeiter und zwei Hauswirtschaftskräfte tätig. In der Wohneinheit sind 6 Mitarbeiter pro Schicht und 1 Hauswirtschaftskraft anwesend. Nach Aussage des Auftraggebers sind die Schichtzeiten so geregelt, dass die An- und Abfahrten der Mitarbeiter ausschließlich während der Tageszeit zwischen 6 und 22 Uhr stattfinden.

5 BAUPLANUNGSRECHTLICHE IST-SITUATION

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan trifft für die 1. Änderung folgende relevante Festsetzungen:

1. Zeichnerische Festsetzungen

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) nach § 4 BauNVO.
- Festsetzung einer zusammenhängenden, Grundstücksgrenzen überschreitenden überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen.
- Zu den nördlich und südlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen halten die Baugrenzen einen Abstand von 5 m ein, zur westlich gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche beträgt der Abstand 3 m.
- An der nördlichen Grundstücksgrenze ist das Anpflanzen von 2 Einzelbäumen festgesetzt.
- Die Zahl der Vollgeschosse ist mit $Z = II$ festgelegt.
- Die Grundflächenzahl beträgt $GRZ = 0,35$ und die Geschoßflächenzahl $GFZ = 0,4$.
- Es ist die offene Bauweise festgelegt, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.



Abb.: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan, Quelle Stadt Mayen

2. Textfestsetzungen

- Die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes (nach § 4 (3) Nr. 1 BauNVO) und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Nr. 2) sind allgemein zulässig.
- Die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen (nach § 4 (3) Nr. 5 BauNVO) sind unzulässig.
- Nach § 23 (5) BauNVO dürfen die Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile geringfügig (1 m) überschritten werden. Ausnahmsweise ist ein Überschreiten dieser Festsetzungen bei schwierigen topographischen Verhältnissen durch Freitreppen zulässig. Die Bestimmungen des § 17 (5) LBauO bleiben unbestimmt.
- Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen und den ausgewiesenen Flächen zulässig. Ausnahmsweise können Garagen und Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn die zur Errichtung der für die zulässige bauliche Nutzung des Grundstücks erforderlichen Garagen und Stellplatzzahl nicht ausreicht und Form und Größe des Grundstücks eine solche Sonderregelung unter Wahrung der bauordnungs- und nachbarrechtlichen Belange zulässt.
- Vor Garagen ist ein Stauraum von 5 m freizuhalten.

- Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO sind in Form von Gebäuden bis zu einem umbauten Raum von 20 m³ zulässig.
- Pro angefangene 150 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.
- Zulässigkeit von geneigten Dächern von 22° bis 45°.
- Regelung, wonach ausschließlich Schiefer, Faserzementplatten und Beton- oder Ziegeldachpfannen u.ä. in dunkelgrauer bis schwarzer sowie dunkelbrauner Farbe zulässig sind. Zur Konkretisierung werden RAL-farbtöne vorgegeben.
- Zulässigkeit einer Drempehöhe von 0,5 m.
- Regelungen zur Zulässigkeit von Zwerchgiebel sowie Dachgauben und -einschnitten.
- Vorgaben zur Freiflächengestaltung, wonach verschiedene Funktionsbereiche wie Stellplätze, Abstellplätze, Hofflächen u.ä. aus versickerungsfähigem Material herzustellen sind.
- Max. 30% der Grundstücksfläche dürfen durch Gebäude und sonstige Befestigungen beansprucht werden.
- Einfriedungen sind grundsätzlich als Zäune auszuführen, die eine maximale Höhe von 1 m haben dürfen. Einfriedungen mit Bepflanzungen sind ebenfalls zulässig.

6 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Vorgaben des ursprünglichen Bebauungsplans wird an der getroffenen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung in Form eines Allgemeines Wohngebietes nach § 4 BauNVO festgehalten.

Der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan definierte Zulässigkeitskatalog wird ebenfalls unverändert übernommen.

Im Zusammenhang mit der geplanten Wohneinrichtung und Kindertagesstätte ist aus planungsrechtlicher Sicht folgendes anzuführen:

Die Wohneinrichtung dient im Wesentlichen der Befriedigung der Wohnbedürfnisse von hilfs- und pflegebedürftigen Personen. Hierzu werden entsprechend ausgestattete Wohnmöglichkeiten zur Verfügung gestellt, die im Sinne einer Häuslichkeit (Heimstatt) dem dauernden Wohnen dienen und dem Bewohner ein selbstbestimmtes Leben soweit wie möglich ermöglichen sollen. Des Weiteren wird die Wohn- und Lebensform des betreuten Wohnens angeboten. Dies ermöglicht dem Bewohner, neben dem Dauerwohnen, qualifizierte Betreuungsleistungen sowie die Benutzung von Gemeinschaftseinrichtungen in Anspruch zu nehmen.

Das geplante Vorhaben weist insgesamt einen wohnähnlichen Charakter auf.

Aus planungsrechtlicher Sicht kann die geplante Einrichtung in den Baugebieten zulässig sein, für die die Baunutzungsverordnung das „allgemeine“ Wohnen zulässt.

So führt der § 3 (4) BauNVO zum Zulässigkeitskatalog des Reinen Wohngebiets aus, dass zu den nach Absatz 2, Nr. 1 sowie den §§ 2 bis 7 BauNVO (Kleinsiedlungsgebiet nach § 2 BauNVO, Wohngebiete nach § 3 bis 4a BauNVO, Dorfgebiete nach § 5 BauNVO, Mischgebiet nach § 6 BauNVO, Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO und Kerngebiet nach § 7 BauNVO) zulässigen Wohngebäuden auch solche gehören, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Die geplante Kindertagesstätte ist als sozialäquivalente Einrichtung der Betreuung von Kindern ebenfalls in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Die beabsichtigte Einrichtung in der Stadt richtet sich an die Betreuung von Kindern im Vorschulalter. Mit der Bereitstellung dieser Einrichtung leistet die Lebenshilfe-Mayen e.V. als künftiger Träger dieser Einrichtung einen wesentlichen Beitrag für die soziale Fürsorge und der öffentlichen Wohlfahrt.

In diesem Zusammenhang ist anzuführen, dass es sich bei dem geplanten Kindergarten nicht um eine reine gebietsbezogene Einrichtung i.S. des § 3 (2) Nr. 2 BauNVO handelt.

Im Hinblick auf den künftigen Einzugsbereich kann eine feste Gebietsabgrenzung, wie dies im Zulässigkeitskatalog zum reinen Wohngebiet in § 3 (2) Nr. 2 BauNVO verankert ist, im vorliegenden Fall nicht vorgenommen werden.

Dies bedeutet damit auch, dass der Einzugsbereich nicht durch das Kriterium der fußläufigen Erreichbarkeit abgegrenzt werden kann. Vielmehr ergibt sich ein übergebietlicher Einzugsbereich. Aus der sich hieraus ergebenden Wegelänge werden die Eltern auf die Nutzung des Kraftfahrzeugs angewiesen sein. Zusätzlich kann der Einsatz öffentlicher Verkehrsmittel („Kindergartenbus“) möglich sein.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist darauf hinzuweisen, dass der Geräuschpegel, den die Kinder verursachen, von benachbarten Grundstücken hinzunehmen ist. Unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung sind die von Kindern hervorgerufenen Geräuscheinwirkungen u.a. in Kindertagesstätten im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen.

Allerdings ist von dieser immissionsschutzrechtlichen Privilegierung der An- und Abfahrtsverkehr der Pkw der Eltern nicht erfasst. In diesem Zusammenhang wird zwecks Vermeidung von Wiederholungen auf die Ausführungen in Kapitel 8.1.2 verwiesen.

Unter Berücksichtigung der schalltechnischen Untersuchung ist für beide geplanten Vorhaben eine Gebietsverträglichkeit abzuleiten.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO kann in einem Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung durch die Bestimmungsfaktoren Grundflächen- und Geschößflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie Höhe der baulichen Anlagen geregelt werden.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplans beinhaltet zur nachhaltigen Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung bereits entsprechende Festsetzungen. Auch für die 1. Änderung des Bebauungsplans besteht das städtebauliche Erfordernis nach Festsetzung verschiedener Maßbestimmungsfaktoren.

Bei der Festlegung der einzelnen Bestimmungsfaktoren ist das konkrete Planvorhaben heranzuziehen und zu berücksichtigen. Des Weiteren ist die in der Umgebung vorhandene Bebauung als Beurteilungsmaßstab zu berücksichtigen. Diese ist neben der „klassischen“ Einzel-

und Doppelhausbebauung auch durch verdichtete Bauformen wie Hausgruppen und Mehrfamilienhäusern sowie den schon vorhandenen Gebäuden der Lebenshilfe geprägt.

Entgegen der bisherigen Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplans soll auf dem zur Änderung anstehenden Grundstück künftig eine verdichtete Bebauung entstehen. Dies entspricht grundsätzlich den Vorgaben des in § 1a (2) BauGB verankerten Optimierungsgebot nach einem schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung.

Allerdings sind der baulichen Ausnutzbarkeit des Grundstücks durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet durch die in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen zum Maß der baulichen Nutzung gewisse Grenzen gesetzt.

Die Planungsabsicht einer verdichteten Bebauung betrifft die Grund- und Geschoßflächenzahl. Für diese werden mit der 1. Änderung unter Berücksichtigung der genannten Rahmenbedingungen die festgelegten Obergrenzen von GRZ = 0,4 und GFZ = 1,2 festgesetzt.

In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass die bisher im rechtsverbindlichen Bebauungsplan enthaltene Festsetzung zur offenen Bauweise nach § 22 (2) BauNVO, die Gebäudelängen bis 50 m zulässt, grundsätzlich beibehalten wird. Insofern ergeben sich hinsichtlich der bereits heute zulässigen Gebäudeform keine Veränderungen gegenüber der Ursprungsfassung.

In Verbindung mit der Höhe baulicher Anlagen kann für den Bauherren auf diese Weise eine an sein Bauvorhaben angepasste Grundstücksausnutzung ermöglicht werden, die sich zudem als verträglich mit den Vorgaben aus der Umgebungsbebauung erweist.

Im Hinblick auf die Steuerungsmöglichkeit des § 19 (4) BauNVO wird in der 1. Änderung des Bebauungsplans zudem geregelt, dass die Grundflächen von

- Garagen, deren Überdachung flächendeckend begrünt ist,
- Stellplätzen und Zufahrten zu Stellplätzen/ Garagen, die mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt sind,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, deren Überdachung flächendeckend begrünt ist sowie von
- unterirdisch erstellten baulichen Anlagen, die flächendeckend begrünt sind,

nicht auf die Grundfläche anzurechnen sind.

Auf diese Weise soll ein „Anreiz“ für eine aus stadtökologischer Sicht verträgliche Bauweise der zuvor genannten baulichen Anlagen und Einrichtungen geschaffen werden. Insbesondere für die Schutzgüter Boden und Wasser können mögliche Beeinträchtigungen minimiert werden. Die Umsetzbarkeit ist in der Planvollzugsebene abschließend zu prüfen, da die spezifischen Gegebenheiten wie die Schaffung von Barrierefreiheit bei der Umsetzung der vorgenannten baulichen Anlagen und Einrichtungen zu berücksichtigen sind.

Ferner bleiben Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt (§ 21a (4) Nr. 3 BauNVO).

Im Gegensatz zur bisher geltenden Fassung des Bebauungsplans wird in der 1. Änderung auf die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet. Aufgrund der Steuerung der Höhe baulicher Angaben durch die konkrete Festlegung der First- bzw. Gebäudehöhe sowie die künftige

(Teil-) Nutzung als Kindertagesstätte besteht hierfür aus städtebaulicher Sicht kein Handlungs- bzw. Regelungsbedarf.

Die höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen wird mit 10 m festgesetzt.

Als unterer Maßbezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen setzt der Bebauungsplan die Oberkante der Straßengradiente der angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Verkehrsfläche fest. Dies ist im vorliegenden Planungsfall die Erschließungsstraße „Am Heckenberg“. Diese ist bereits hergestellt und ist im Gegensatz zur natürlichen Geländeoberfläche nicht „beliebig“ veränderbar.

Somit steht für die Bestimmung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen ein unverwechselbarer Maßbezugspunkt zur Verfügung.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

In Anlehnung an die Vorgaben aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird die Zulässigkeit der offenen Bauweise festgesetzt. Mit der 1. Änderung erfolgt jedoch keine Einschränkung auf eine bestimmte Hausform. Demnach können künftig ein Einzel- oder Doppelhaus sowie Haugruppen errichtet werden. Mit diesem Angebot wird dem Bauherren in Bezug auf die Umsetzung der offenen Bauweise ein größtmöglicher Spielraum für die Unterbringung der angestrebten Nutzungen eröffnet.

Für die Steuerung der künftigen Bebauung wird durch Baugrenzen eine sogenannte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Dabei greift die Festsetzung die bisherige Vorgabe aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan nach Bereitstellung einer zusammenhängenden Baufläche auf. Lediglich entlang der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze rückt die Baugrenze statt bisher 5 m auf 3 m an die jeweilige Straßenbegrenzungslinie heran. Unter Berücksichtigung der landesrechtlichen Abstandsregelungen wird auf diese Weise eine größtmögliche Ausnutzung des Grundstücks für die Unterbringung der baulichen Anlagen und Einrichtungen ermöglicht.

Die Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bedeutet, dass sie nicht überbaut werden dürfen, ein Gebäude aber durchaus hinter der Baugrenze zurückbleiben kann. Diese Festsetzung trägt grundsätzlich zu einer Steuerung bzw. Konzentration der Bebauung auf bestimmte Grundstücksteile bei.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO werden in Verbindung mit § 31 Abs. 1 BauGB darüber hinaus verschiedene Ausnahme-Regelungen für das Abweichen von Baugrenzen definiert. Dies betrifft jedoch nur untergeordnete Gebäudeteile wie etwa Erker, Treppenhäuser, Aufzugsanlagen u.a.

Voraussetzung für die Anwendung der Ausnahme-Regelungen sind verschiedene „Auflagen“ wie etwa das Abweichen von Grundstücksgrenzen durch bodenordnende oder sonstige Maßnahmen oder die Koppelung an bestimmte Maße und Größen. Mit dieser Regelung wird eine weitere Flexibilität bzw. Spielraum für die Umsetzungsebene geschaffen.

Bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplans ist hierzu eine entsprechende Regelung enthalten.

6.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind grundsätzlich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Allerdings müssen sie entlang der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 1m einhalten.

Diese einschränkende Regelung soll in erster Linie ein unmittelbares Heranreichen dieser Anlagen bis an die Straßenbegrenzungslinie – und somit eine nachteilige Beeinträchtigung des Ortsbildes - vermeiden. Außerdem soll in den betroffenen Bereichen die Überschaubarkeit des Verkehrsraumes gewahrt bleiben. Weiterhin soll zur Aufwertung des Straßenraumes und des Ortsbildes ein gewisser Flächenanteil im Vorgartenbereich für die Umsetzung von grünordnerischen Maßnahmen zur Verfügung stehen.

Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen müssen ebenfalls einen Abstand von mindestens 1 m zur angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten. Damit soll das „Hineinragen“ von auf den Privatgrundstücken parkenden Kraftfahrzeugen in den Straßenraum verhindert werden.

Diese Regelung trägt ebenso zur Gewährleistung einer größtmöglichen Überschaubarkeit und Verkehrssicherheit bei.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die zur Verfügung stehenden überbaubaren Grundstücksflächen bieten eine ausreichende Möglichkeit für die Unterbringung von Garagen.

Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5 m zur angrenzenden öffentlichen Straße freizuhalten. Auf dieser Fläche kann bei Benutzung der Garage wie z.B. beim Ein- und Ausparken oder dem Be- und Entladen das Fahrzeug abgestellt werden, ohne dass hierzu der öffentliche Straßenraum beansprucht werden muss. Auf diese Weise wird ebenfalls die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im öffentlichen Bereich berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der Ausführungen in Kapitel 6.3 ist die überbaubare Fläche i.V.m. mit der Regelung zur Grundflächenzahl nach § 17 bzw. § 19 (4) BauNVO hinreichend dimensioniert, um sowohl die Hauptgebäude als auch die untergeordneten baulichen Anlagen und Einrichtungen unterbringen zu können.

6.5 Verkehrsflächen

Bereits in Kapitel 1 der Begründung wurde auf die Einbeziehung einer etwa 316 m² großen Teilfläche aus den Parzellen Gemarkung Mayen, Flur 19, Nrn. 315/6, 315/7, 319/3 und 322/23 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans hingewiesen.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans soll die im Bereich der Parzelle Nr. 315/7 nur 3 m breite Verkehrsfläche unter Einbeziehung der Parzelle Nr. 315/6 um 1,5 m verbreitert werden. Zu diesem Zweck erfolgt auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 11 BauGB die planungsrechtliche Sicherung der betroffenen Flächenteile

Auf diese Weise kann eine Optimierung den Regelwerken entsprechende Fahrbahnbreite für die Abwicklung des anliegerbezogenen Verkehrs sowie für die Rettungsfahrzeuge bereitgestellt werden.

6.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf dem privaten Grundstück sind mindestens 15% der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche anzulegen.

Je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger landschaftstypischer Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen. Die offenen Vegetationsflächen, die Die offenen Vegetationsflächen, die als Rasen/ Wiese, Stauden und/ oder Gehölze entwickelt werden können, sind dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen.

Abgängige Bäume oder stark geschädigte Bäume sind entsprechend zu ersetzen.

Ziel dieser Festsetzung ist die Gewährleistung einer inneren Durchgrünung des Plangebietes zur Aufwertung des Ortsbildes.

Als weitere grünordnerische Festsetzung wird die Gestaltung der Vorgartenbereiche getroffen.

Das Planungsziel ist die Anlage und Pflege einer vegetationsreichen Grünfläche und somit die Unterbindung des Entstehens von reinen „Schotter- und Steingärten“, die zumeist nur wenige, nicht-einheimische Pflanzen aufweisen.

Der Vorgartenbereich soll als Pufferzone zwischen den vollversiegelten öffentlichen Verkehrsflächen und den bebaubaren privaten Bereichen darstellen, zugleich der einheimischen „Tierwelt“ (Insekten) ein Nahrungsangebot bieten und den Übergangsbereich vom privaten in den öffentlichen Raum betonen.

Mit dieser Regelung soll eine optische Aufwertung zur Gestaltung des Straßenraums und Ortsbildes herbeigeführt werden. Gleichzeitig wird aus stadtoökologischer Sicht ein Beitrag zum Schutz des Klimas geleistet. Das Unterbinden nach Herstellung von „reinen“ Schotter- und Steinflächen vermeidet das „Aufheizen“ und somit die Bildung von Wärmeinseln.

Zu diesem Zweck sind mindestens 30% der Vorgartenfläche des jeweiligen privaten Baugrundstücks als vegetationsreiche Grünfläche mit regionstypischen Pflanzen zu entwickeln. Zulässig ist eine Raseneinsaat oder Wildblumenwiese, eine Gehölzpflanzung (Gruppen oder Solitäre), eine Anpflanzung von Bodendeckern und/ oder Stauden bzw. eine Kombination aus den angeführten Pflanzen.

Als Vorgartenbereich gilt die Fläche zwischen vorderer Häuserflucht und der Straßenbegrenzungslinie. Bei Eckgrundstücken gilt als Vorgartenbereich der Grundstücksteil, über den die Erschließung des privaten Baugrundstücks erfolgt.

Die prozentuale Beschränkung trägt dem Umstand Rechnung, dass vom öffentlichen Straßenraum für die innere Erschließung der künftigen Einrichtung befestigte Wege und Zufahrten notwendig sind.

Darüber hinaus sind als Ersatz für die wegfallenden Einzelbäume entlang der nördlichen Parzellengrenze auf dem Grundstück 2 Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen.

7 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Einen wesentlichen Beitrag für die Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild leisten grundsätzlich die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, die der Regelung gestalterischer Inhalte dienen.

Für das Plangebiet wurden im bisher geltenden Bebauungsplan insbesondere Regelungen zur Dach- und Freiflächengestaltung getroffen.

Die Vorgaben zur Gestaltung der Freiflächen werden durch die in Kapitel 5.5 erwähnten grünordnerischen Maßnahmen „ersetzt“. Die bisherige Vorgabe nach einer Gestaltung der Oberflächen von privaten Zuwegungen, Hofflächen u.a. mit wasserdurchlässigen Materialien wird

künftig nicht mehr Bestandteil für die im Geltungsbereich der 1. Änderung gelegenen Fläche sein. Der wesentliche Grund hierfür, dass durch die künftige Nutzung einer Betreuungseinrichtung nach Möglichkeit barrierefreie Flächen bereitgestellt werden müssen. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Ausführungen in Kapitel 6.2 der Begründung verwiesen.

Des Weiteren erfolgt eine Anpassung der bisherigen Festsetzungen zur Dachgestaltung an die heute geltenden Ansprüche an eine zeitgemäße Architektur sowie den Vorgaben aus der Umgebungsbebauung. Hier ist neben den geeigneten Dachformen auch das Flachdach vorzufinden.

Aus rechtlicher Sicht ist für die Dachform und -neigung ein begründbares Gestaltungskonzept nicht anzutreffen und somit rechtlich nicht zu rechtfertigen ist.

Aus diesem Grund werden mit der 1. Änderung Dächer zugelassen, die eine höchstzulässige Neigung von höchstens 45° aufweisen. Des bedeutet, dass neben dem geeigneten Dach auch das Flachdach errichtet werden kann.

Ein einheitliches bzw. erhaltenswertes Gestaltungskonzept liegt dagegen für die Eindeckungsmaterialien und deren Farbgebung vor. Grundlage hierfür bilden die Vorgaben der Satzung über die Gestaltung von Dächern von Gebäuden der Stadt Mayen vom 25.04.2006. Auf dieser Grundlage werden die zulässigen Dachfarben definiert.

Den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplans folgend werden die Dacheindeckungsmaterialien in Form von Dachsteinen, Zinkblech und Schiefer für zulässig erklärt.

Außerdem sind Dachbegrünung und Energiedacheindeckungen (Sonnenkollektoren, Eindeckungen für regenerative Energien) zulässig.

Die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen begründen aus bodenrechtlich relevanter Sicht das städtebauliche Erfordernis. Neben dem angeführten Grund der Einbindung in das Ortsbild ist aufzunehmen, dass mit den angeführten Gestaltungsfestsetzungen insbesondere dauerhafte Strukturmerkmale des Änderungsbereichs festgelegt werden sollen. Es handelt sich hierbei um solche Maßnahmen, die aus stadtstruktureller Sicht i.d.R. nicht kurzfristig verändert werden. Hierzu zählt i.d.R. die Dachgestaltung.

Bei der Fassung der gestalterischen Festsetzungen wurde ansonsten eine planerische Zurückhaltung ausgeübt. Ein begründbares Gestaltungskonzept bzw. ein besonders schützenswerter Ortsteil ist nicht anzutreffen. Vor diesem Hintergrund würde es etwaigen Festsetzungen an einer gestalterisch begründbaren Rechtfertigung fehlen.

Außerdem können für die abschließende Beurteilung von gestalterischen Belangen in der Planvollzugsebene grundsätzlich die Vorgaben der Landesbauordnung herangezogen werden (und hier § 5 LBauO „Gestaltung“).

Demnach müssen bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltet wirken. Zudem sind bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht stören. Auf die erhaltenswerten Eigenarten der Umgebung ist Rücksicht zu nehmen.

8 UMWELTRELEVANTE AUSWIRKUNGEN

Für das vorliegende Verfahren hat die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren insbesondere die Konsequenzen, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden kann.

Dennoch sind die umweltrelevanten Belange in die Abwägung einzustellen und entsprechend zu berücksichtigen.

In einem ersten Schritt wurde für die vorliegende Änderung des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der vorliegenden umweltrelevanten Aussagen eine Prüfung vorgenommen, inwieweit insbesondere für die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgelisteten Umweltbelange erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind bzw. solche erhebliche Auswirkungen anzunehmen sind, die über das Maß des bisher zulässigen hinausgehen.

Grundlage für die Beurteilung bildet neben dem derzeitigen Zustand der rechtsverbindliche Bebauungsplan.

Dabei hat sich die Notwendigkeit einer weiteren Betrachtung folgender Schutzgüter gezeigt:

1. Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden und Wasser und
2. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.

8.1 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter mit möglichen Umweltauswirkungen

8.1.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden und Wasser

Derzeit unterliegt die Fläche einer intensiven Nutzung als Stellplatzfläche. Diese ist als Schotterfläche ausgebildet.

Naturnahe Zustände in Form von Hecken und/ oder Bäumen sind nicht anzutreffen.

Im LANIS Rheinland-Pfalz ist beim Artennachweis lediglich der Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) gelistet. Für diese Vogelart bietet der Änderungsbereich nicht die Voraussetzungen als Brut- und Nahrungshabitat.

Es kann angenommen werden, dass der Planungsraum durch einzelne (avi-) faunistische Individuen weder als temporäres Nahrungshabitat noch als Bruthabitat genutzt wird.

Brut- und Fortpflanzungsstätten besonders und streng geschützter Arten werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplans keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen erfahren.

Dadurch dass die Bauarbeiten während des Tages realisiert werden, ist davon auszugehen, dass Fledermausarten, die im Bereich der Siedlung, bzw. in der Nähe der Beleuchtungseinheiten der Erschließung jagen, keine Beeinträchtigungen erfahren.

Aus naturschutzfachlicher Sicht steht der Planung aus artenschutzrechtlichen Gründen nichts entgegen. Es bedarf keiner artenschutzrechtlichen Prüfung gemäß § 44 BNatSchG.

Mit der 1. Änderung einher geht eine Erhöhung der Grundflächenzahl auf GRZ = 0,4. Somit ist gegenüber der bisher geltenden Fassung des Bebauungsplans (GRZ = 0,35) eine „intensivere“ bauliche Nutzung möglich.

Allerdings entspricht die vorliegende Änderung des Bebauungsplans einer Maßnahme der Innenentwicklung und entspricht somit dem Optimierungsgebot nach §1a (2) BauGB nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans werden für die Schutzgüter Boden und Wasser keine erheblichen bzw. keine wesentlichen, über das bisher schon zulässige Maß an Beeinträchtigungen hervorgerufen.

8.1.2 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Mit der möglichen Umsetzung des in Kapitel 4 dieser Begründung beschriebenen Planvorhabens sind etwaige Gewerbeeräuschemissionen, die durch die Nutzung des Planungsvorhabens an der bestehenden Wohnbebauung außerhalb des Änderungsbereichs verursacht werden, nicht auszuschließen.

Zum Nachweis, dass bei einer möglichen Errichtung die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 (6) Nr. 1 BauGB eingehalten werden, wurde das Ingenieurbüro für Schallschutz, Dipl. Ing. Armin Moll, Im Morgen 27, 54516 Wittlich, mit der Ausarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt.

Mit dem Gutachten sollte neben dem o.a. Nachweis die grundsätzliche Machbarkeit des Planvorhabens aus immissionsschutzrechtlicher Sicht geprüft und bewertet werden.

Die Geräuschemissionen wurden nach den Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm in Form einer detaillierten Immissionsprognose unter Berücksichtigung anlagenbetreiberseitiger Angaben ermittelt und beurteilt.

In der Zusammenfassung in Kapitel 9 kommt das Gutachten zu folgenden zusammenfassendem Ergebnis:

Die Untersuchung zeigt auf, dass durch das Planungsvorhaben keine Beurteilungspegel und Maximalpegel verursacht werden, die die Immissionsschutzvorgaben an der bestehenden schutzwürdigen Bebauung überschreiten. Der Immissionsbeitrag des Planungsvorhabens ist nicht relevant im Sinne der TA Lärm.

Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut „Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt“ sind daher nicht zu erwarten. Aus planungsrechtlicher Sicht ergibt sich somit kein Handlungsbedarf in Form der Festsetzung von aktiven und/ oder passiven Lärmschutzmaßnahmen.

Weitergehende Einzelheiten können der schalltechnischen Untersuchung entnommen werden, die der Begründung als Anlage beigelegt ist.

8.1.3 Fazit

Die Bewertung der Schutzgüter zeigt, dass durch die angestrebte 1. Änderung des Bebauungsplans keine erheblichen bzw. keine über das bisher zulässige Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen für die umweltrelevanten Schutzgüter zu erwarten sind.

9 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

9.1 Wasserversorgung

Die ausreichende Wasserversorgung (Trink- und Löschwasser) kann durch den Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt werden.

Weitergehende Einzelheiten hierzu sind im weiteren Verfahren mit dem Versorgungsträger zu klären.

9.2 Abwasserbeseitigung

Das anfallende Abwasser (Schmutzwasser und Niederschlagswasser) kann über die örtliche Kanalisation beseitigt werden.

9.3 Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom kann durch das örtliche Netz sichergestellt werden.

10 FLÄCHENBILANZ

Die Statistik stellt sich wie folgt dar:

	m ² (ca. Angabe)	%
Größe	2.037	100
Allgemeines Wohngebiet	1.721	84,5
öffentliche Verkehrsfläche	316	15,5

11 BODENORDNUNG

Im Bebauungsplangebiet werden keine bodenordnerische Maßnahmen notwendig, die ein förmliches Bodenordnungsverfahren nach § 45 BauGB bedingen.

ANLAGEN

1. Gutachten Nr. 5402 Änderung Bebauungsplan „Heckenberg Talweg“ Stadt Mayen, Schalltechnische Untersuchung Ingenieurbüro für Schallschutz, Armin Moll, Im Morgen 27, 54516 Wittlich, Stand 07.10.2020