

Bebauungsplan

„An der Ostbahnhofstraße“ 1. Änderung und Teilaufhebung



der Stadt Mayen

Begründung

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

Stadt: Mayen
Gemarkung: Mayen
Flur: 2

Gehört zu den Verfahren gem. § 13a, § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: September 2021

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
Internet: www.fassbender-weber-ingenieure.de



Stadt:	Mayen		
Gemarkung:	Mayen	Flur:	22

Inhaltsverzeichnis

1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	1
1.1 Historie und Bestand	1
1.2 Planerfordernis und Planungsanlass.....	1
1.3 Geltungsbereich der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans	2
1.4 Bauleitplanerisches Verfahren.....	3
1.5 Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung	5
2 Darlegung der konkreten Plan- und Änderungsinhalte.....	6
2.1 Inhalt des Bebauungsplans 2018	6
2.2 Inhalt der 1. Änderung und Teilaufhebung	8
3 Belange des Naturschutzes	9
3.1 Pflanzen, Tiere, Lebensräume	9
3.2 Schutzgebietsausweisungen und artenschutzrechtliche Belange.....	12
3.3 Wasserhaushalt und Boden.....	13
3.4 Klima und Luft.....	13
3.5 Landschafts-/Siedlungsbild und Kulturgüter	13
3.6 Fazit und Abwägung	14
4 Auswirkungen der Planung.....	15
4.1 Flächenbilanz.....	15
4.2 Kostenschätzung	15

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Maßstab ca. 1:12.500).....	2
Abbildung 2: Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereiches der 1. Änderung.....	3
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Mayen	5
Abbildung 3: Ursprungsplan (unmaßstäblich).....	6
Abbildung 4: 1. Änderung und Teilaufhebung (unmaßstäblich).....	8
Abbildung 4: Blick auf das Plangebiet in Blickrichtung Südosten → Nordwesten (Mai 2016)	9
Abbildung 5: Blick auf das Plangebiet in Blickrichtung Südosten → Nordwesten (Mai 2021)	10
Abbildung 6 Biotop-/ Nutzungstypen (Stand Luftbild: 2013)	11

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verfahrensübersicht.....	4
Tabelle 2: Flächenbilanz.....	15

1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1.1 Historie und Bestand

Der Bebauungsplan „An der Ostbahnhofstraße“ ist im Jahr 2018 in Kraft getreten. Anlass für die seinerzeitige Aufstellung war die Absicht, das Flurstück 639/13 als Wohnbaufläche zu nutzen. Die Fläche sollte über eine Privatstraße erschlossen werden, die auch einen Teil des Flurstücks 638/8 mit in Anspruch nimmt.

1.2 Planerfordernis und Planungsanlass

Der Rat der Stadt Mayen hatte in seiner Sitzung am 29.04.2015 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „An der Ostbahnhofstraße“ aufzustellen.

Ein Investor hatte die ehemalige Fläche eines Tochterunternehmens der Deutschen Bahn erworben und beabsichtigt, diese als Wohnbaufläche zu entwickeln. Es war und ist nach wie vor beabsichtigt, die Realisierung von Mehrfamiliengebäuden zu ermöglichen, die über eine Privatstraße mit Wendeeinrichtung erschlossen werden. Innerhalb der Verkehrsfläche sollen auch die Ver- und Entsorgungsleitungen untergebracht sein. Ziel der ursprünglichen Bebauungsplanaufstellung, für die am 06.12.2017 der Satzungsbeschluss gefasst wurde, ist den zuvor als Kleingartenfläche genutzten Bereich nachzverdichten und eine innerstädtische Ordnung bezogen auf das Umfeld zu gewährleisten.

Mit der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans soll die ursprüngliche Straßenführung geändert werden, da der überplanten Teil des Flurstücks 638/8 nicht zur Verfügung steht. Dieser Teil ist in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die private Straßenverkehrsfläche soll daher nach Westen verlagert werden. Gleichzeitig wird für den Teilbereich des Flurstücks 638/8 eine Teilaufhebung des Ursprungsplans vorgenommen.

1.3 Geltungsbereich der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt umgrenzt:

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

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Maßstab ca. 1:12.500)



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

Die 1. Änderung des Bebauungsplans mit Teilaufhebung umfasst den gesamten ursprünglichen Bereich des Bebauungsplans.

Abbildung 2: Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereiches der 1. Änderung



(Eigene Darstellung auf Grundlage der Luftbilder aus LANIS, Maßstab 1:1.000, Befliegung 27.06.2019)

1.4 Bauleitplanerisches Verfahren

Die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans „An der Ostbahnhofstraße“ wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Hierzu müssen die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt sein. Ziel der Planung ist es, mit der Änderung Baurecht für die Schaffung einer Wohnbaufläche innerhalb der Ortslage zu schaffen. Damit handelt es sich um eine Nachverdichtung (§ 13a Abs. 1 Satz 1, Alternative 2 BauGB).

Auch die in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB angeführte weitere verfahrensrechtliche Voraussetzung ist im vorliegenden Fall gegeben. Die festgesetzte Grundfläche umfasst weniger als 20.000 m². § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist nicht zu prüfen, da Nr. 1 bereits erfüllt ist.

Es dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Es soll ein Wohngebiet verwirklicht werden, Wohngebiete unterliegen nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Die Natura 2000-Gebiete mit dem FFH-Gebiet (FFH-5609-301, Unterirdische stillgelegte Basaltgruben Mayen und Niedermendig) und dem Vogelschutzgebiet (VSG-5609-401, Unteres Mittelrheingebiet) liegen in über 300 m Entfernung im Nord-Osten und sind durch die Ortslage von Mayen von dem Plangebiet klar abgegrenzt. Auswirkungen durch die Planung sind daher nicht zu erwarten.

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 Satz 1 und 2 BauGB der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren geändert bzw. erweitert 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 den Aufstellungsbeschluss gefasst, der am bekanntgemacht wurde. Mit diesem Beschluss kann das Bauleitplanverfahren eingeleitet werden.

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

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

Tabelle 1: *Verfahrensübersicht*

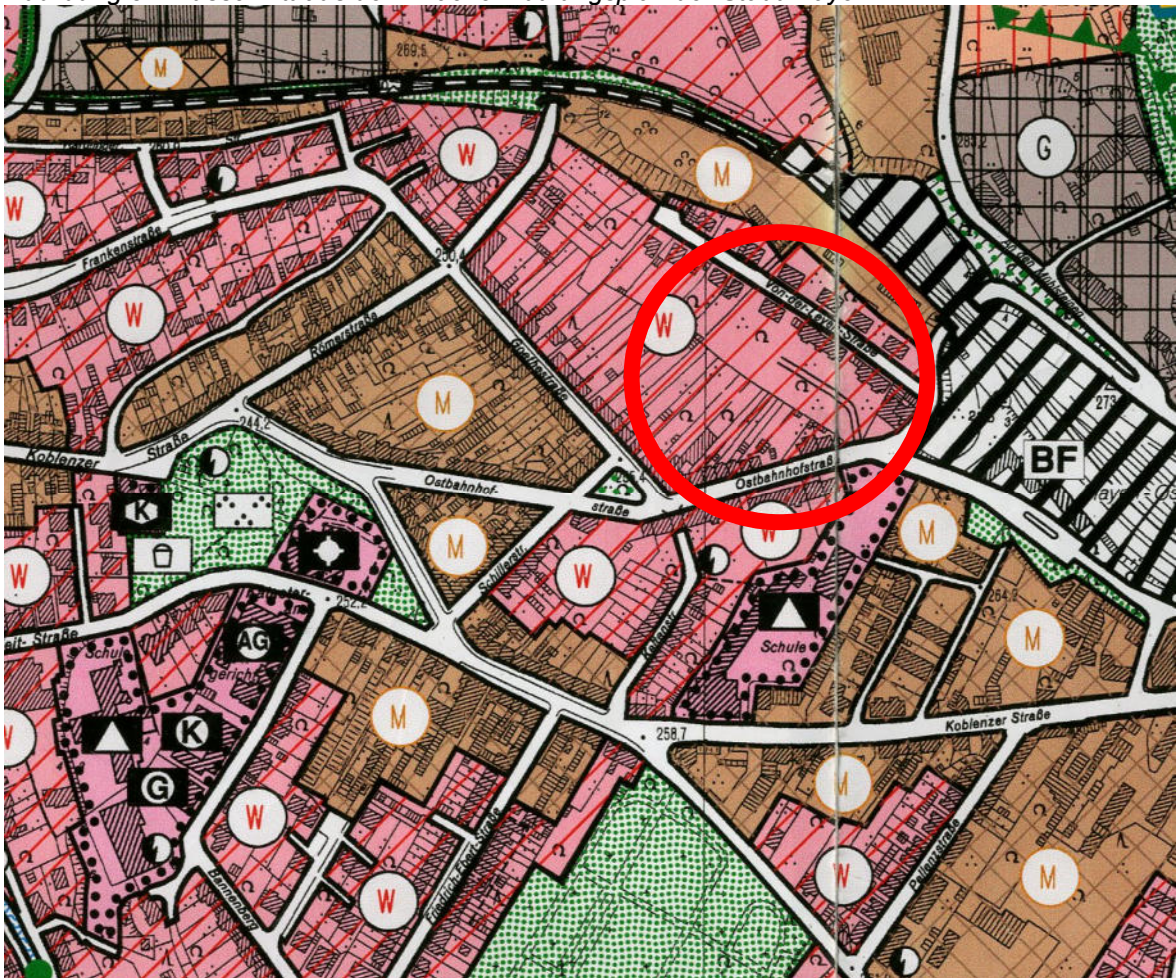
Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss Billigung des Entwurfs	
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses Bekanntmachung der Unterrichtung der Öffentlichkeit	
Unterrichtung der Öffentlichkeit	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben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

1.5 Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mayen ist das Plangebiet selbst als Wohnbaufläche dargestellt.

Nördlich und westlich des Plangebietes sind Wohn- sowie gemischte Bauflächen dargestellt. Östlich des Plangebietes befinden sich Bahnflächen. Der Süden des Plangebietes weist ebenfalls Wohn- bzw. Mischbauflächen aus.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Mayen



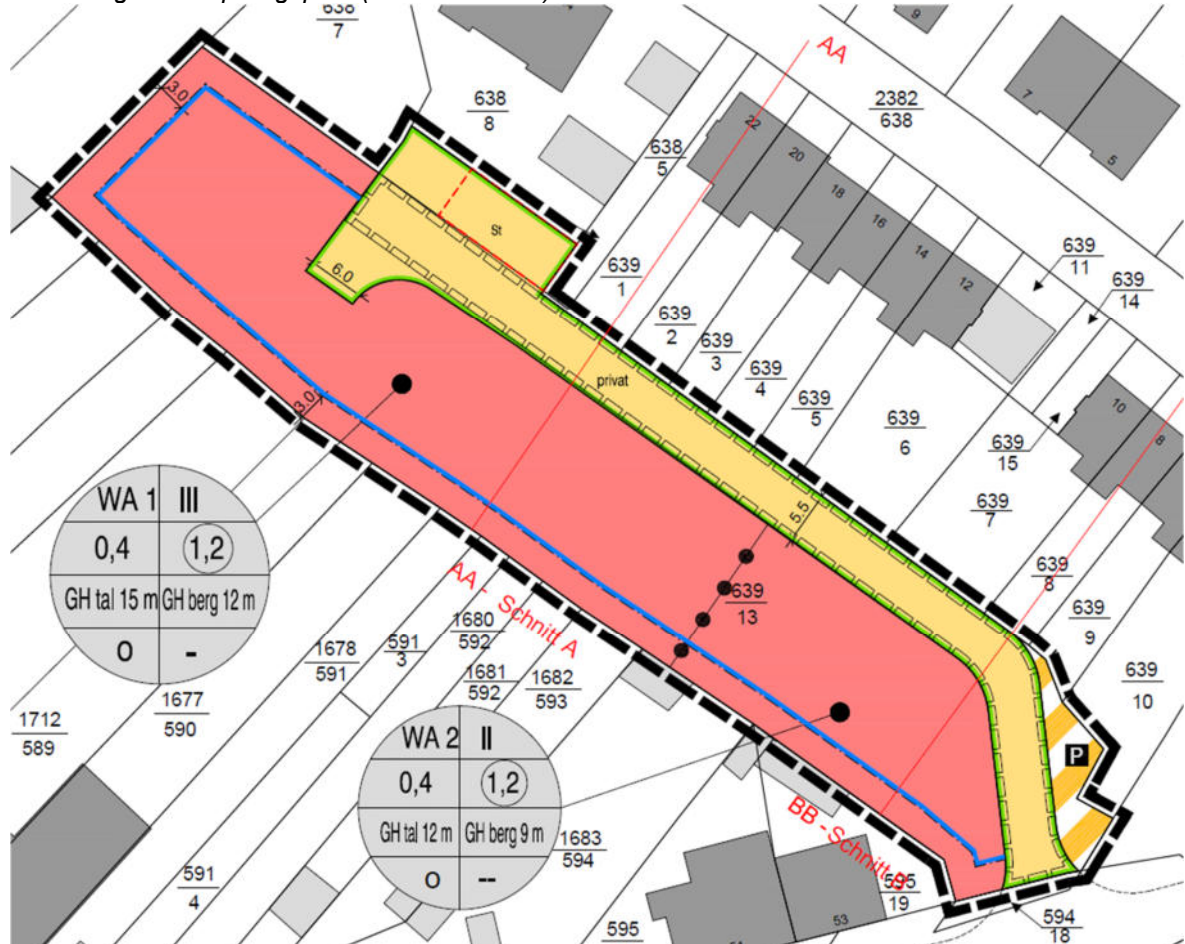
(ohne Maßstab)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „An der Ostbahnhofstraße“ bzw. der 1. Änderung und Teilaufhebung weichen hinsichtlich der Art der Nutzung nicht von den Darstellungen im Flächennutzungsplan ab.

2 Darlegung der konkreten Plan- und Änderungsinhalte

2.1 Inhalt des Bebauungsplans 2018

Abbildung 4: Ursprungsplan (unmaßstäblich)



Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sahen in dem Bebauungsplan aus 2018 folgendes vor:

Das Plangebiet wurde als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Allgemein zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO ausschließlich Wohngebäude. Es wird beabsichtigt eine Eingliederung in die angrenzende Umgebung zu schaffen, die hauptsächlich aus Wohngebäuden besteht. Somit ist eine Nachverdichtung von umgenutzten Flächen innerhalb bestehender Bebauung möglich.

Zu Anlehnung an die Bestandsbebauung wurde für den Geltungsbereich eine offene Bauweise festgesetzt, um ausreichend Flexibilität und eine optimale Ausnutzung der Flächen im Plangebiet zu erzielen. Die GRZ wird mit 0,4 und die GFZ mit 1,2 festgesetzt.

Der Geltungsbereich wurde in zwei Bereiche (WA 1 und WA 2) unterteilt, um bezogen auf die Topografie und die Integration in die Bestandsbebauung unterschiedlichere Festsetzungen zu treffen, die eine städtebaulich prägende Nachverdichtung erzielen.

Ebenso wurde bei der Höhe der baulichen Anlage zwischen **bergseits** (nördlicher Bereich des Geltungsbereiches; Maßbezugspunkt bezogen auf die Oberkante der privaten Straßenverkehrsfläche) und **talseits** (südlicher Bereich des Geltungsbereiches; Maßbezugspunkt bezogen

auf das neue Gelände bei Abgrabungen bzw. auf das vorhandene Gelände bei Aufschüttungen oder keiner Veränderung des Geländes) unterschieden. Damit kann das tatsächliche Erscheinungsbild der künftigen Gebäude besser definiert werden.

Aufgrund der rückversetzten Lage innerhalb der umgrenzenden Bebauung wurde im **WA 1 bergseits** die max. Gebäudehöhe auf 12,0 m, bezogen auf die Oberkante der privaten Straßenverkehrsfläche (Maßbezugspunkt), festgesetzt. Talseitig ist max. eine Gebäudehöhe von 15,0 m zulässig, bezogen auf das neue Gelände bei Abgrabungen bzw. auf das vorhandene Gelände bei Aufschüttungen oder keiner Veränderung des Geländes. Bei Flachdächern wird die max. Höhe der Attika des obersten Vollgeschosses mit 9,0 m über Oberkante private Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die Traufhöhe bei Gebäuden mit geneigten Dächern auf max. 9,0 m über Oberkante der privaten Straßenverkehrsfläche.

Im **WA 2** wurde die max. Gebäudehöhe bergseits auf 9,0 m. bezogen auf die Oberkante der privaten Straßenverkehrsfläche (Maßbezugspunkt), festgesetzt. Talseitig ist max. eine Gebäudehöhe von 12,0 m zulässig, bezogen auf das neue Gelände bei Abgrabungen bzw. auf das vorhandene Gelände bei Aufschüttungen oder keiner Veränderung des Geländes. Bei Flachdächern wurde die max. Höhe der Attika des obersten Vollgeschosses mit 6,0 m und die Traufhöhe bei Gebäuden mit geneigten Dächern auf max. 6,0 m über Oberkante der privaten Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Blickachsen der höher gelegenen Gebäude (in der Von-der-Leyen-Straße) werden aufgrund der Bebauung nicht versperrt, sondern liegen durch die Hanglage talseits versetzt. Die Bestandsbebauung sowie die Neubebauung würden somit eine Staffelung gen Tal ermöglichen und somit einen einheitlichen Charakter im Umfeld gestalten. Die Gartenbereiche der Gebäude in der Von-der-Leyen-Straße werden ausreichend belichtet, sodass die Erholungsbereiche der angrenzenden Bebauung nicht gestört werden. Ebenso verhält es sich mit den Gartenbereichen der Bestandsbebauung in der Goethestraße.

Das Plangebiet wird über eine private Straße mit einer Breite von 5,5 m erschlossen, die Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Verkehrsfläche untergebracht sein. Die Straße verläuft parallel zur Bebauung entlang der Von-der-Leyen-Straße, deren Gartenbereiche in einem Hang hinab zur Straße führen werden. Die Privatstraße endet mit einer Wendeanlage, die breit genug ausgebaut wird, damit Müllfahrzeuge in einem einfachen Wendemanöver alle Haushalte anfahren können.

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

Gestalterische Festsetzungen wurden sehr sparsam vorgegeben, damit sich das Neubauvorhaben an der Umgebungsbebauung orientieren und somit eine städtebauliche Einheit zwischen Bestands- und Neubebauung entstehen kann. Die Gestaltung der Fassaden soll den Charakter einer möglichen Riegelbebauung dahingehend lösen, dass eine vertikale Gliederung durch unterschiedliche Farbnuancen und -töne und Rücksprünge umgesetzt werden soll.

Die Bahnlinie Koblenz-Köln liegt in einer Entfernung von ca. 80 m und war bereits zum Zeitpunkt der Erstaufstellung des Bebauungsplanes vorhanden. Entschädigungsansprüche oder

Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist.

Der Bebauungsplan gab noch eine Vielzahl an Hinweisen, zur Archäologie, zum Baugrund und Bodenschutz, Artenschutz, Niederschlagswasser, Flächenbefestigung, Telekommunikationsstrassen in öffentlichen Verkehrswegen und Immissionen der vorhandenen Eisenbahnlinie im Umfeld. Diese Hinweise die nicht können mangels Rechtsgrundlagen nicht Gegenstand von Festsetzungen sein oder sollen, bei der Planumsetzung berücksichtigen zu lassen:

2.2 Inhalt der 1. Änderung und Teilaufhebung

Abbildung 5: 1. Änderung und Teilaufhebung (unmaßstäblich)



Die Privatstraße, die in der Ursprungsplanung bis zur westlichen Grenze des Flurstücks 638/8 verlief und noch einen Teil des Flurstücks mit in Anspruch genommen hat, wird bis zur Grenze des Flurstücks 644/15 verlängert. Dementsprechend verschiebt sich auch die Lage der Wendemöglichkeit bis an das Ende der Straße. Der Bereich der ursprünglichen Wendeanlage wird wie im übrigen Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Teilbereich des Flurstücks 638/8 wird aus der Planung entnommen und ist nicht mehr Teil des Bebauungsplans.

Die textlichen Festsetzungen der Ursprungsplanung bleiben unverändert.

3 Belange des Naturschutzes

Die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans „An der Ostbahnhofstraße“ wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt.

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

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

Hierzu wurden die unten stehenden Schutzgüter beurteilt:

3.1 Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „An der Ostbahnhofstraße“ umfasst eine Fläche von rund 2.967 m².

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Siedlungsbereich der Stadt Mayen. Es handelt sich um einen Teilbereich eines innerörtlichen, etwa zwei Hektar umfassenden Freiflächenkomplexes, welcher sich zwischen der Wohnbebauung an der Ostbahnhofstraße, der Goethestraße, der Römerstraße und der Von-der-Leyen-Straße ausdehnt.

Charakteristisch für diesen Freiflächenkomplex sind den Wohnhäusern zugeordnete Haus- bzw. Freizeitgärten.

Das Plangebiet stellte sich zum Zeitpunkt der örtlichen Kartierarbeiten im Mai 2016 fast ausschließlich als gerodete bzw. gemulchte Fläche dar, siehe Abbildung 4. Die Rodung erfolgte vor dem 28. Februar 2016 und diente der Pflege der Flächen nach Aufgabe der Kleingartennutzung innerhalb des Stadtgebietes. Kleinflächig werden Hausgartenbereiche der Umgebungsbebauung tangiert. Am nordöstlichen Rand des Plangebiets verläuft ein Weg. Das Gelände ist derzeit abgezäunt. Im August 2021 wurde das Gelände erneut begutachtet.

Abbildung 6: Blick auf das Plangebiet in Blickrichtung Südosten → Nordwesten (Stand der Aufnahme: Mai 2016)



Abbildung 7 Blick auf das Plangebiet in Blickrichtung Südosten → Nordwesten (Stand der Aufnahme: Mai 2021)



Nach Luftbild-Auswertung (Quelle: Digitaler Informationsdienst der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz LANIS; Stand: 2013) sowie unter Berücksichtigung der angrenzenden Strukturen handelte es sich bei dem Plangelände ursprünglich um ein Kleingartengelände. Dieses wies offensichtlich einen lückigen (Obst-)Baumbestand auf und war teilweise mit Gartenlauben bebaut. Die Baumstümpfe deuten auf Bäume mittleren bis teilweise höheren Bestandsalters hin. Nähere Angaben zum ursprünglichen Zustand sind nicht möglich.

Folgende Biotop-/Nutzungsstrukturen können differenziert werden (vgl. Abb. 5):

- HW0/ Siedlungsbrache/ Annuellenflur mit lückiger Vegetationsdecke;
- LA0 oq gerodete bzw. gemulchte Fläche mit lückenhafter Vegetation aus überwiegend annuellen Krautpflanzen der Wildkrautfluren; Vegetationsgesellschaft: *Sisymbrium officinalis* (Wegraukengesellschaft nährstoffreicher, meist frisch gestörter Standorte); weitere Strukturen; Holzhäcksel, einzelne Baumstümpfe
- VB1 Weg, befestigt;
Am nordöstlichen Rand des Plangebiets verläuft von der Ostbahnhofstraße ausgehend ein befestigter Weg. Zwischen den Fahrspuren weist dieser eine lückenhafte Vegetation aus Trittpflanzen/-gräsern auf.
- HJ1 Ziergärten (weitgehend außerhalb);
zumeist länglich ausgeformte, nebeneinander angeordnete Gartenflächen mit Ziergartencharakter, kleinflächig innerhalb des Plangebiets sowie in dessen Anschluss an das Plangebiet (im rückwärtigen Bereich der Wohnbaugrundstücke). Kennzeichnend sind Rasenbereiche mit einzelnen Obstbäumen (vorwiegend Kirschen), Nadelgehölzen und (Zier-)Sträuchern; Teilbereiche stellen sich als Nutzgärten dar.
Eingestreut sind kleine Gartenlauben/Geräteunterstände, Wege, Sitzplätze.

Abbildung 8 Biotop-/ Nutzungstypen (ohne Maßstab) (Stand Luftbild: 2013) (rot gekennzeichnet der entfallende Bereich)



Das Plangebiet bietet derzeit nur ein recht begrenztes Habitatpotential für Tierarten. Die lückenhafte, ruderaler Pioniervegetation bietet im begrenzten Umfang Entwicklungs-/Nahrungshabitate für Wirbellose (Falter, Käfer, Spinnen) sowie Nahrungsangebote für samen-/insektenfressende Vogelarten.

In den anschließenden, teils gehölzbestandenen Gärten (v.a. innerhalb des südwestlich anschließenden Gartenkomplexes) sind dagegen potentiell Brutbiotope (Baum-, Gebüschbrüter) sowie Refugial- und Nahrungsbiotope, insbesondere für siedlungsangepasste Arten der Avifauna vorhanden. Dort finden auch Kleinsäuger, Insekten und Spinnen Nahrungs-/Refugialangebote.

Hinsichtlich der Fledermausfauna ist eine Frequentierung des Geländes zur (Insekten-)Jagd möglich, z.B. von den in Siedlungsbereichen relativ verbreiteten Zwergfledermäusen. Zur Anlage von Quartiersplätzen geeignete Strukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden; in den anschließenden Gartenflächen findet sich jedoch vereinzelt ausreichend dimensionierter Baumbestand, bei dem Fledermaus-Sommerquartiere nicht ausgeschlossen werden können.

Hinweise auf bestimmte Artenvorkommen im Plangebiet liegen nicht vor.

Auswirkungen der Planung

Im Rahmen der Verwicklung des Bebauungsplans wird die gerodete bzw. gemulchte, derzeit nur lückenhaft mit Pionierfluren bewachsene Fläche in ein Wohngebiet umgewandelt. Zudem werden Randbereiche anschließender Gärten im relativ geringen Umfang (ca. 140 m²) beseitigt; eingriffsrelevant sind dabei Rasenbereiche, ein Abschnitt einer Koniferenhecke und einzelne Ziergehölze.

Bezogen auf den derzeitigen örtlichen Zustand wird die Beeinträchtigungsintensität hinsichtlich des Schutzguts „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“ als gering eingestuft.

Legt man den ursprünglichen Zustand mit den gehölzbestandenen Kleingärten zugrunde, stellt sich die Beeinträchtigungsintensität höher dar.

3.2 Schutzgebietsausweisungen und artenschutzrechtliche Belange

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht werden nicht tangiert.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Unterirdische stillgelegte Basaltgruben Mayen und Niedermendig“ (FFH-5609-301) liegt in einer Entfernung von 320 m, es überlagert sich mit dem Vogelschutzgebiet „Unteres Mittelrheingebiet“ (VSG-5609-401). Zwischen diesen Natura 2000-Gebieten und dem Plangebiet verläuft die Bahnstrecke.

Das FFH-Gebiet „Nettetal“ (FFH-5610-301) ist etwa 680 m entfernt.

Von räumlich-funktionalen Wechselbeziehungen zwischen den genannten Natura 2000-Gebieten und dem Plangebiet ist nicht auszugehen. Es sind keine Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete durch die vorliegende Bauleitplanung zu erwarten.

Schutzwürdige Biotopie laut Biotopkataster Rheinland-Pfalz sind nicht betroffen.

Wasserschutzgebiete werden nicht tangiert. Kulturdenkmäler befinden sich nicht innerhalb des Plangebiets.

Artenschutzrechtliche Belange:

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wird nicht prognostiziert:

Da es sich bei dem vorgesehenen räumlichen Geltungsbereich fast ausschließlich um eine gerodete bzw. gemulchte, nur recht lückenhaft mit Annuellenfluren bewachsene Fläche handelt, sind Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs.1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht zu erwarten. Die etwaigen ökologischen Funktionen der beanspruchten Strukturen können im räumlichen Umfeld (insbesondere in den umliegenden Gärten) weiterhin erfüllt werden.

Bau-/anlagenbedingte Tötungen von europarechtlich geschützten Tierindividuen können weitestgehend ausgeschlossen werden, sofern die kleinflächig erforderliche Beseitigung von Gehölzbestand ausschließlich außerhalb der Vogelbrutsaison erfolgt. Eine Erhöhung des nutzungsbedingten Tötungsrisikos ist im Rahmen der geplanten Wohnbaunutzung nicht zu erwarten. Tötungstatbestände gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind somit nicht zu befürchten.

Eine relevante Zunahme von Störreizen ist im Rahmen der geplanten wohnbaulichen Nutzung nicht zu erwarten. Ohnehin handelt es sich bei den potentiell (im Umfeld) vorkommenden Tierarten voraussichtlich um siedlungstolerante Arten, welche gegenüber Störreizen wenig empfindlich sind. Das Eintreten von Störungstatbeständen gem. § 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG wird nicht prognostiziert.

Die Bauleitplanung ist somit mit artenschutzrechtlichen Belangen vereinbar.

3.3 Wasserhaushalt und Boden

Bei den natürlich anstehenden Böden handelt es sich um Braunerden aus basischen und ultrabasischen Pyroklastika (Quartär). Diese Böden sind Naturraum relativ weit verbreitet. Innerhalb des Plangebiets wurde der natürliche Bodenaufbau durch die gartenbauliche Nutzung vermutlich anthropogen verändert. Kennzeichnend sind durch gärtnerische Bearbeitung und Rodungsmaßnahmen gelockerte und oberflächlich mit organischem Material angereicherte Hortisole aus weitgehend natürlich anstehenden Bodensubstraten.

Das Standortpotential ist mittel, extreme Bodeneigenschaften treten nicht auf.

Oberflächengewässer sind im Gebiet nicht vorhanden. Hydromorphe Merkmale (Staunässe, wasserzügige Bodenzonen) lassen sich nicht erkennen. Es ist von einem hohen Grundwasserflurabstand auszugehen.

Überschwemmungsgebiete oder Wasserschutzgebiete werden nicht tangiert.

Auswirkungen der Planung

Im Rahmen der Verwirklichung des Bebauungsplans können bis zu rund 1.800 m² Fläche zulässigerweise durch Bebauung im Wohngebiet bzw. durch die Straßenverkehrsfläche versiegelt werden. Dort kommt es zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen. Die Beeinträchtigungintensität hinsichtlich des Schutzguts „Boden“ wird als hoch eingestuft.

Durch die Überbauung und Versiegelung wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser beseitigt. Es sind mittlere Beeinträchtigungen des Schutzguts „Wasserhaushalt“ zu erwarten.

3.4 Klima und Luft

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

Großräumig liegt das Plangebiet in einer „klimatischen Belastungszone“ (Koblenz-Andernach-Neuwied-Mayen), welche thermisch stark belastet ist und eine schlechte Durchlüftung aufweist. Der innerörtliche, zusammenhängende und teils durch Gehölze strukturierte Freiflächenkomplex mit mittlerem bis geringem Laubgehölzanteil weist klimatische Gunstwirkungen (Frischlufthaltung, Luftreinhaltung u.a.) auf, die sich zumindest unmittelbar vor Ort positiv auswirken.

Das eigentliche Plangebiet weist derzeit keine besondere Funktion und Bedeutung für die siedlungsklimatischen Bedingungen auf.

Auswirkungen der Planung

Die Bauleitplanung wird zu keiner relevanten Beeinträchtigung des Schutzguts „Klima und Luft“ führen.

3.5 Landschafts-/Siedlungsbild und Kulturgüter

Nach den Darstellungen des „Landschaftsinformationssystems Rheinland-Pfalz“ befindet sich das Plangebiet innerhalb des Landschaftsraums „Mayener Kessel“, einem eingetieften Talkessel der Nette, welcher durch mehrere Hangsporne gegliedert ist und fast vollständig von der Stadt Mayen eingenommen wird.

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Siedlungsbereich der Stadt Mayen. Es handelt sich um einen Teilbereich eines innerörtlichen, etwa zwei Hektar umfassenden Freiflächenkomplexes, welcher sich zwischen der Wohnbebauung an der Ostbahnhofstraße, der Goethestraße, der Römerstraße und der Von-der-Leyen-Straße ausdehnt.

Charakteristisch für diesen Freiflächenkomplex sind den Wohnhäusern zugeordnete Haus- bzw. Freizeitgärten.

Bei der umliegenden Bebauung handelt es sich um wohnbaulich genutzte, mehrgeschossige Einzel- und Reihenhäuser mit Firsthöhen zwischen ca. 9 m bis 15 m.

Das Plangebiet stellte sich zum Zeitpunkt der örtlichen Kartierarbeiten im Mai 2016 fast ausschließlich als gerodete bzw. gemulchte Fläche mit lediglich lückenhafter Pioniervegetation dar. Aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung entlang der umliegenden Straßen bzw. der anschließenden, teils gehölzbestandenen Gartenflächen sowie der gegenüber umliegenden Straßen zurückgesetzten Lage ist das Plangebiet nur recht bedingt einsehbar. Es entfaltet keine Fernwirkung.

Die umliegenden Hausgärten weisen eine Bedeutung hinsichtlich der Erholung und Freizeitgestaltung der Eigentümer bzw. Pächter auf. Das eigentliche Plangebiet weist für die Erholungsnutzung derzeit keine Bedeutung auf.

Kulturgüter werden nicht tangiert.

Auswirkungen der Planung

Im Rahmen der Verwirklichung der Bebauungsplanänderung wird sich der Charakter des Gebiets merklich ändern; anstelle der ursprünglichen Prägung durch Kleingärten wird zukünftig der Charakter einer neuzeitlichen Wohnbebauung vorherrschend sein.

Hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung wird sich die geplante Bebauung an der Umgebungsbebauung orientieren. Das Plangebiet ist nur recht bedingt einsehbar und entfaltet keine Fernwirkung.

Somit werden sich durch die bauliche Nachverdichtung voraussichtlich keine Beeinträchtigungen des Landschafts-/Siedlungsbilds ergeben.

Der Erholungswert der Landschaft wird durch die Bauleitplanung nicht beeinträchtigt.

3.6 Fazit und Abwägung

Insgesamt betrachtet wirkt sich die Verwirklichung des Bebauungsplans nachteilig auf die einzelnen Schutzgüter, insbesondere auf das Bodenpotential, aus.

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

Zur Vermeidung bzw. Minderung von Beeinträchtigungen sollen folgende Vorgaben bzw. Empfehlungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

- Vorgaben zur inneren Durchgrünung des Wohngebiets (Freiflächengestaltung in den privaten Grundstücksflächen)
- Beseitigung und Rückschnitt von Gehölzen sind ausschließlich außerhalb der Vogel-Brutsaison durchzuführen (zulässig in einem Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres)
- Hinweise zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei Neuanlage von Stellplätzen, Wegen, Hofflächen usw.
- Empfehlungen zur ökologischen Niederschlagswasserbewirtschaftung

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Stand 2018 in m ²	1. Änderung m ²
Geltungsbereich	3.063 m ²	2937
Allgemeine Wohngebiete	2.186 m ²	2044
Private Verkehrsflächen	798 m ²	814
Parkplätze	79 m ²	79

4.2 Kostenschätzung

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

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

Mayen, den

(Dirk Meid)

Oberbürgermeister