

## Bebauungsplan

# "Am Vulkanpark – 4. Änderung"

der Stadt Mayen



## Begründung

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

Stadt: Mayen  
Gemarkung: Mayen  
Flur: 2

## 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>2</b>

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>1</b>
1.1 Historie und Bestand .....	1
1.2 Planerfordernis und Planungsanlass .....	1
1.3 Bauleitplanerisches Verfahren.....	2
1.4 Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans .....	4
1.5 Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung .....	5
<b>2 Darlegung der konkreten Änderungsinhalte.....</b>	<b>7</b>
2.1 Anpassung von Baugrenzen.....	7
2.2 Weitere Planänderungen .....	7
<b>3 Belange des Naturschutzes .....</b>	<b>9</b>
<b>4 Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>10</b>
4.1 Flächenbilanz.....	10
4.2 Kostenschätzung .....	10

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereiches 2007 und der 4. Änderung .....	4
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Mayen .....	5
Abbildung 3: Anpassung von Baugrenzen (1:2.000).....	7

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verfahrensübersicht.....	3
Tabelle 2: Flächenbilanz.....	10

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

## **1.1 Historie und Bestand**

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

Nach insgesamt mehr als 10 Jahren Projektlaufzeit betrachtet, fügt sich das Baugebiet sowohl hinsichtlich der Nutzung als auch der Bauweise gut in die Struktur der Stadt Mayen ein.

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

## **1.2 Planerfordernis und Planungsanlass**

Mit der 3. Änderung wurde die Ansiedlung einer Schule im Norden des Plangebietes hinsichtlich der Art der Nutzung bereits vorbereitet. Die 3. Änderung setzt im nördlichen Teil ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „nicht wesentlich störendes Gewerbe und sonstige Anlagen“ fest. Hier wurden explizit Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitlich und sportliche Zwecke zugelassen, um die Ansiedlung der Schule zu ermöglichen.

Die Bauabsicht der Schule hat sich mittlerweile konkretisiert und die Konzeptplanung ergab, dass eine optimale Ausrichtung der einzelnen Baukörper innerhalb der überbaubaren Flächen nicht möglich ist.

Die Ansiedlung der Schule mit bestmöglichen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten an dieser Stelle liegt auch im öffentlichen Interesse.

Eine Anpassung der zulässigen Arten der baulichen Nutzung durch weitere Ausschlüsse oder Zulässigkeiten ist aufgrund der festen Nutzungsabsicht nicht geplant.

### 1.3 Bauleitplanerisches Verfahren

Die 4. Änderung des Bebauungsplans „Am Vulkanpark“ 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 sollen die überbaubaren Flächen erweitert werden. Es handelt sich folglich um eine bessere Ausnutzung und somit Nachverdichtung im weiteren Sinne.

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).

Die Natura 2000-Gebiete mit dem FFH-Gebiet (FFH-5609-301, Unterirdische stillgelegte Basaltgruben Mayen und Niedermendig) und dem Vogelschutzgebiet (VSG-5609-401, Unteres Mittelrheingebiet) grenzen zwar unmittelbar an den Geltungsbereich an; die reine Erweiterung der überbaubaren Fläche wirkt sich allerdings nicht auf das FFH- bzw. VSG-Gebiet aus (§ 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 06.12.2018 den Aufstellungsbeschluss gefasst, der am 01.01.2019 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	06.12.2018
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses Bekanntmachung der Unterrichtung der Öffentlichkeit	01.01.2019
Unterrichtung der Öffentlichkeit	10.01.2019 bis 25.01.2019
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	20.12.2019
Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB	30.01.2019 bis 04.03.2019
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	25.09.2019
Satzungsbeschluss	25.09.2019

## 1.4 Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans

Die 4. Änderung des Bebauungsplans umfasst den nördlichen Bereich des Bebauungsplans.  
*Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereiches 2007 und der 4. Änderung*



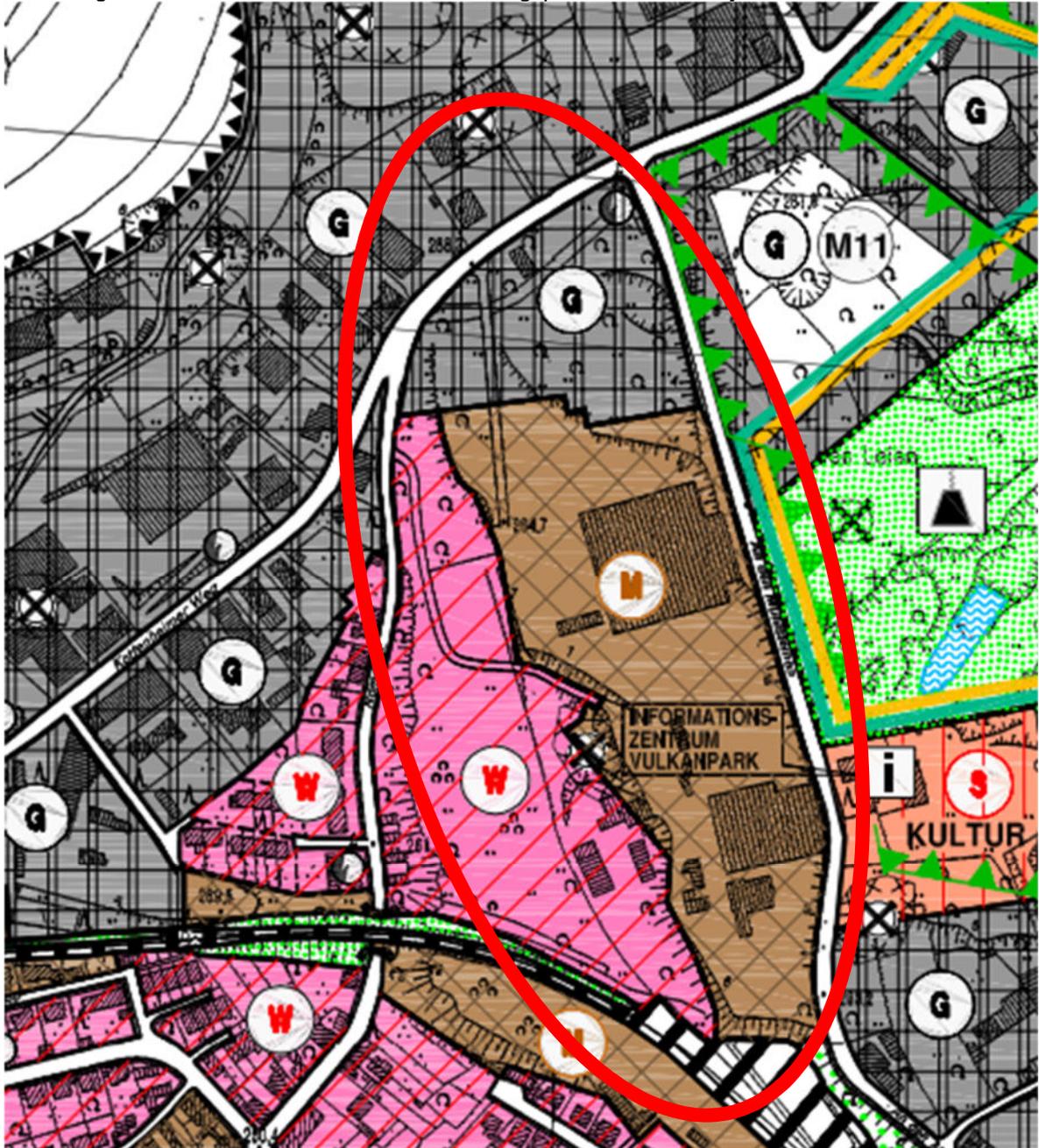
*(Eigene Darstellung auf der Grundlage der Luftbilder (Stand 27.05.2017) aus LANIS, Maßstab 1:2.500)*

## 1.5 Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung

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

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

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Mayen



(ohne Maßstab)

Die Festsetzungen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes „Am Vulkanpark, 4. Änderung“ weichen 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.

Die Änderung des Bebauungsplans nimmt eine Anpassung der Baugrenzen vor. Die Abweichungen hinsichtlich der Art der Nutzung erfolgte mit der 3. Änderung. Diese stammt aus 2017 und entsprach auch eher der Nachfrage. Demnach war die 3. Änderung des Bebauungsplans, nach Wegfall wesentlicher Emittenten, nicht nur mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, sondern sogar dafür erforderlich.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung zu einem späteren Zeitpunkt angepasst.

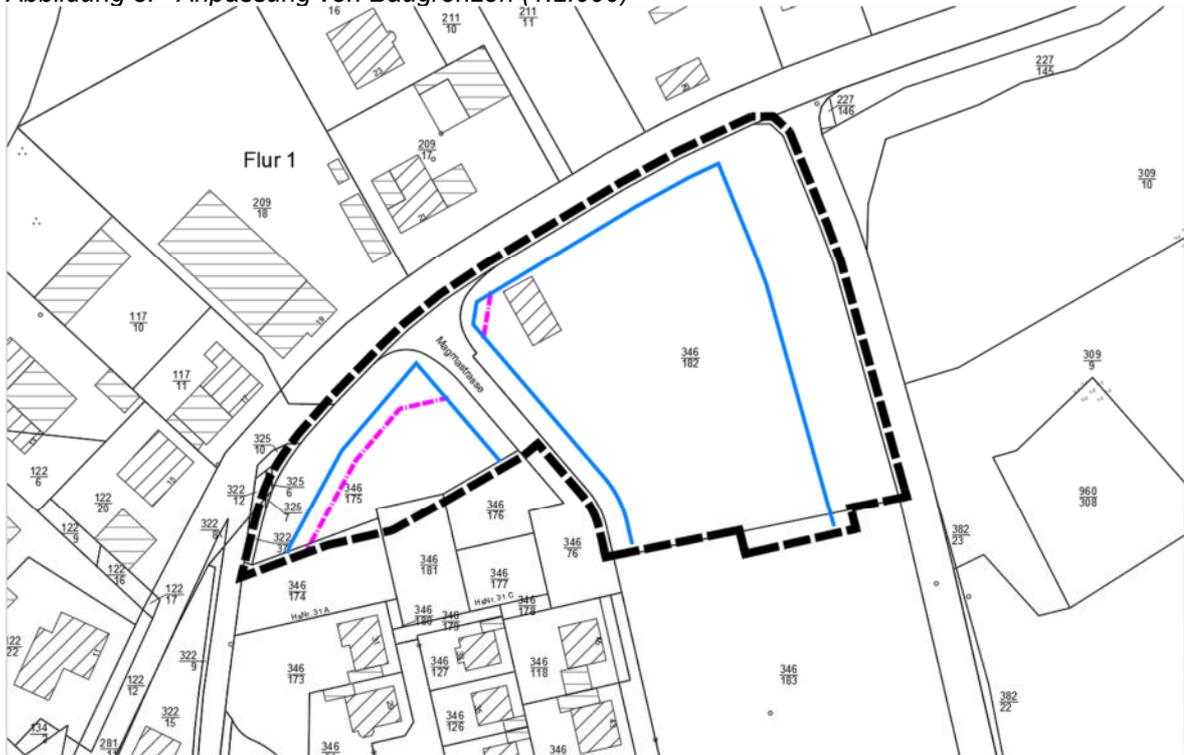
## 2 Darlegung der konkreten Änderungsinhalte

### 2.1 Anpassung von Baugrenzen

Wie in Kapitel 1.2 dargelegt, benötigt die Schule, die aus mehreren Gebäude besteht, eine größere überbaubare Fläche, um die Baukörper optimal ausrichten zu können. Zusätzlich wird die Überschreitung der Baugrenzen mit Sportanlagen, die keine Gebäude sind (z.B. Spielfelder, Laufbahnen oder ähnliches) ermöglicht. Faktisch ist diese Überschreitung nur nach Osten möglich, da der Abstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten werden muss. Diese Ergänzung ist klarstellend, falls derartige Anlagen bei der Schule nicht zu Nebenanlagen gerechnet werden.

Die Ansiedlung der Schule in der Stadt Mayen, ist von Bedeutung, um mit einer Waldorfschule auch eine Schulform neben den Gymnasien und Realschulen plus anbieten zu können. Die Wahlmöglichkeit für Eltern ist ein nicht unbedeutender Faktor bei der Wohnortwahl und ergänzt das Angebot des Mittelzentrums angemessen.

Abbildung 3: Anpassung von Baugrenzen (1:2.000)



bäudehöhe drei Vollgeschosse benötigt, um die geplanten Schulgebäude errichten zu können. Auswirkungen auf die Nachbarschaft wird dies nicht haben, da die Gebäudehöhe verringert wird.

Im Süden des Änderungsbereiches werden zwei Streifen als Mischgebiete festgesetzt, die zuvor durch die Nutzungsabgrenzung als sonstiges Sondergebiet festgesetzt waren. Hier wurden seit der 3. Änderung zwischenzeitlich Grundstücksteilungen vorgenommen. Die 4. Änderung wird daher genutzt die festgesetzte Art der Nutzung an die neue Grundstücksituation anzupassen. Mit insgesamt 155 m<sup>2</sup> ist diese Änderung der Art der Nutzung geringfügig.

Die textlichen Festsetzungen werden dahingehend geändert, dass innerhalb der privaten Grünflächen auch die Anlage von Schulgärten möglich sein soll. Da es sich um Flächen handelt, deren Ernte auch in der Schule selbst verarbeitet werden soll, werden auch keine Pestizide oder ähnliches eingesetzt werden, so dass diese intensivere Nutzung, als eine Bestockung mit Gehölzen, den naturschutzfachlichen Zielen nicht widerspricht. Schulgärten erfahren vor dem Hintergrund, dass immer mehr Kinder ohne Bezug zur Herkunft ihrer Lebensmittel aufwachsen eine immer größere Bedeutung. Daher wird in diesem Fall eine Abwägung zugunsten der Pädagogik vorgenommen und Schulgärten in den Grünflächen ermöglicht.

Weiterhin wurde der Hinweis zur Beseitigung und den Rückschnitt von Bäumen und Gehölzen aktualisiert.

**Die übrigen textlichen Festsetzungen bleiben unverändert.**

### 3 Belange des Naturschutzes

Die 4. Änderung des Bebauungsplans der Stadt Mayen „Am Vulkanpark“ 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 und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

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

Hierzu wurden die unten stehenden Schutzgüter beurteilt:

#### **Natur und Umwelt**

Die 4. Änderung umfasst den nördlichen Teil des Plangebietes. Die GRZ bleibt unverändert bei 0,8. Die maximal mögliche Versiegelung verändert sich demnach nicht.

Daher wirkt sich die Änderung nicht auf Natur und Umwelt aus.

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

Das gesamte ursprüngliche Plangebiet liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten.

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

In Bezug auf die derzeitige Nutzung sind zu 2006/2007 keine Veränderungen hinsichtlich des Lebensraums eingetreten. Das Gebiet wurde erschlossen und auch die Topografie verändert, die betroffenen Flächen liegen derzeit, wie auch zuvor, brach oder sind mittlerweile bebaut. Es liegen keine Hinweise auf die Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange vor. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nicht als Lebensraum für besonders geschützte Arten anzusehen. Es liegen keine Tatbestände vor, die unter die Verbote des Bundesnaturschutzgesetzes oder von EU-Richtlinien fallen, wodurch die 4. Änderung des Bebauungsplans mit artenschutzrechtlichen Belangen vereinbar ist.

#### **Wasserhaushalt und Boden**

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplans wird gegenüber der zulässigen Grundfläche seit 2006/2007 keine höhere Möglichkeit der Versiegelung geschaffen

#### **Klima und Luft**

Die 4. Änderung bewirkt keine Mehrversiegelung, so dass sie sich nicht negativ auf das Schutzgut Klima und Luft auswirkt.

#### **Landschaftsbild und Kulturgüter**

Mit der 4. Änderung wird die Baugrenze im Westen bis zur Grünfläche herangeführt und im Einmündungsbereich der Magmastraße auf den Kottenheimer Weg leicht erweitert. Im Gegenzug wird die zulässige Gebäudehöhe um einen Meter reduziert.

Die Änderung wirkt sich folglich neutral auf das Landschaftsbild aus.

Sonstige Kulturgüter sind in der Nähe nicht vorhanden.

#### **Fazit und Abwägung**

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

## 4 Auswirkungen der Planung

### 4.1 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	m <sup>2</sup>
Geltungsbereich	10.722
Bauflächen	8.153
davon:	
<i>Mischgebiete</i>	220
<i>Sonstige Sondergebiete</i>	7.933
Verkehrsflächen (Magmastraße)	429
private Grünflächen	2.141

### 4.2 Kostenschätzung

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

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

Mayen, den

(Wolfgang Treis)  
Oberbürgermeister