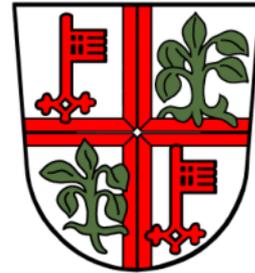


Bebauungsplan
"Im Vogelsang"
10. Änderung

der Stadt Mayen



Begründung

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

Stadt: Mayen
Gemarkung: Mayen
Flur: 22 und 23

Gehört zum Verfahren nach § 13a, §3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: Oktober 2019

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbB

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

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

E-Mail: info@fassbender-weber-ingenieure.de
Internet: www.fassbender-weber-ingenieure.de



Stadt: Mayen**Gemarkung: Mayen****Flur:****22 und 23****Inhaltsverzeichnis**

1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	3
1.1 Historie und Bestand	3
1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans der Innenentwicklung.....	3
1.3 Bauleitplanerisches Verfahren.....	4
1.4 Planerfordernis und Planungsanlass.....	6
1.5 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen.....	6
1.5.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV).....	6
1.5.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)	7
1.6 Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung	8
1.7 Schutzgebiete	8
1.8 Äußere Erschließung	9
1.9 Geologische Vorbelastungen	9
1.10 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse	10
1.11 Festsetzungen dem Ursprungsbebauungsplan.....	11
2 Darlegung der konkreten Planinhalte.....	13
2.1 Geplante Art der Nutzung	13
2.2 Geplantes Maß der Nutzung.....	14
2.3 Bauweise, Haustypen und überbaubare Grundstücksfläche	14
2.4 Höchstzulässige Zahl an Wohneinheiten	14
2.5 Sichtfelder	15
2.6 Stellplätze und Garagen	15
2.7 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	15
2.8 Gestalterische Festsetzungen	16
2.9 Landschaftsplanerische Festsetzungen	17
2.10 Hinweise	17
3 Auswirkungen der Planung.....	18
3.1 Flächenbilanz.....	18
3.2 Maßnahmen zur Verwirklichung	18

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Plangebietes (Maßstab ca. 1:20.000)	3
Abbildung 2:	Luftbild (Maßstab ca. 1:3.000)	4
Abbildung 3:	Auszug aus dem LEP IV	6
Abbildung 4:	Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald	7
Abbildung 5:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Mayen	8
Abbildung 6:	Auszug aus dem Bebauungsplan aus 1985	11
Abbildung 7:	Auszug aus der 5. Änderung aus 2006	12
Abbildung 8:	Auszug aus der 6. Änderung aus 2012	12

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Verfahrensübersicht	5
Tabelle 2:	Flächenbilanz	18

Grundlagen

1. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplans „Kottenheimer Weg“ der Stadt Mayen. Bearbeitung: Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies, Boppard. Stand: 25.06.2019

1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1.1 Historie und Bestand

Der Bebauungsplan „Im Vogelsang“ wurde zwischen 1982 und 1985 aufgestellt. Seitdem hat er insgesamt 9 Änderungen durchlaufen. Das Gebiet ist komplett bebaut. Die für das vorliegende Änderungsgebiet relevanten Änderungen sind die 5. Änderung aus 2006, die 6. Änderung aus 2012, die 8. Änderung aus 2015 und die 9. Änderung aus 2016. Die 5. und 6. Änderung nahm eine Änderung von dem Ursprungsbebauungsplan für den bebauten Bereich im Südwesten des vorliegenden 10. Änderungsbereiches in Form einer Festsetzung eines Mischgebietes anstatt eines Gewerbegebietes vor. Die 9. Änderung passte die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für das gesamte Plangebiet an. Näheres siehe Kapitel 1.11.

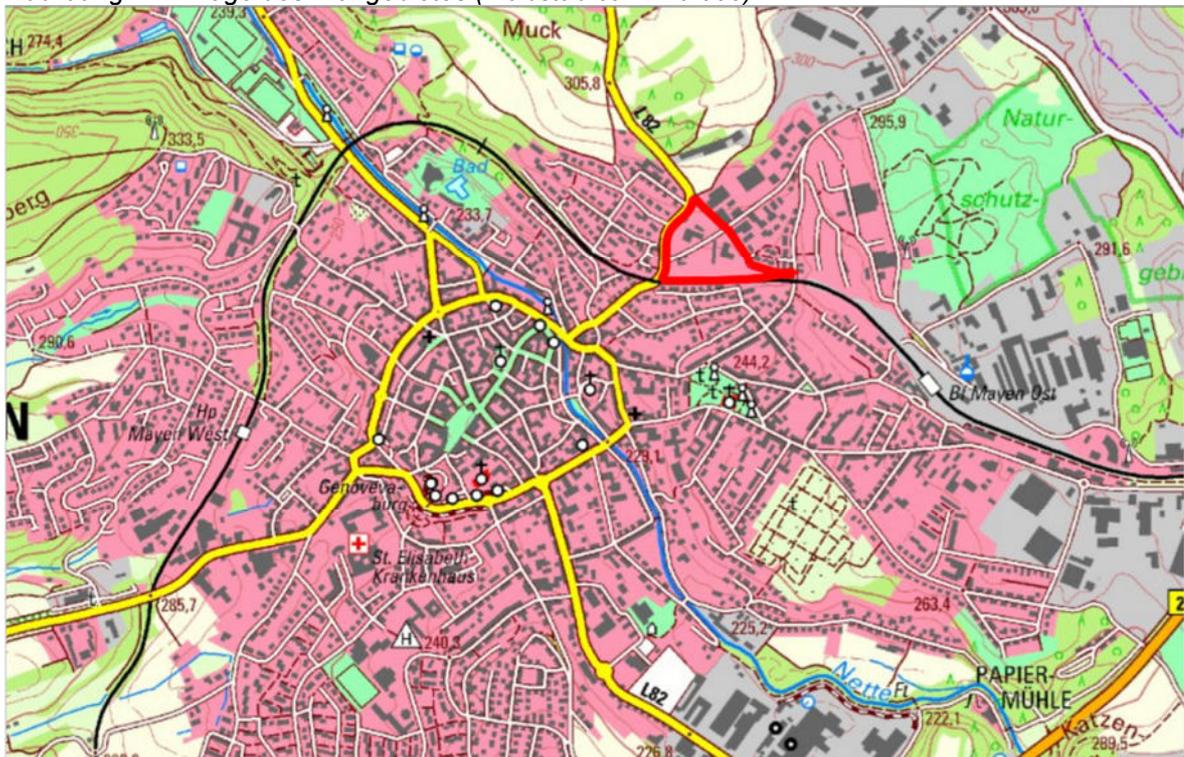
1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans der Innenentwicklung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt umgrenzt:

Im Westen durch die Landesstraße 82 und darüber hinaus durch Wohnbebauung, im Nordosten durch Gewerbebetriebe, im Südosten durch Wohnbebauung und im Süden durch eine Bahnlinie und darüber hinaus Wohnbebauung.

Die Fläche des Plangebietes umfasst ca. 3,49 ha.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Maßstab ca. 1:20.000)



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

Abbildung 2: Luftbild (Maßstab ca. 1:3.000)



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

1.3 Bauleitplanerisches Verfahren

Die 10. Änderung des Bebauungsplans „Im Vogelsang“ soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Hierzu müssen die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt sein.

Überplant wird ein brachliegende Gewerbefläche. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll die Art der baulichen Nutzung von einem Gewerbegebiet in ein Allgemeines Wohngebiet geändert werden. Damit einhergeht die Festsetzung einer inneren Erschließung und eine komplette Neufassung der textlichen Festsetzungen für die 10. Änderung. Es handelt sich folglich um eine Wiedernutzbarmachung einer Fläche, so dass § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB erfüllt ist.

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 m².

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

Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete liegen mit dem FFH-Gebiet (FFH-5609-301, Unterirdische stillgelegte Basaltgruben Mayen und Niedermendig) in einer Entfernung von gut 300 m östlich und das FFH-Gebiet (FFH-5610-301, Nettetäl) in einer Entfernung von ebenfalls gut 300 m westlich. Beide FFH-Gebiete sind durch die städtisch geprägte Bebauung von dem Änderungsbereich getrennt, so dass keine Auswirkungen zu erwarten sind. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet (VSG-5609-401, Unteres Mittelrheingebiet) befindet sich in einer Entfernung gut 300 m östlich und ist in diesem Bereich in etwa deckungsgleich mit dem FFH-Gebiet Unterirdische stillgelegte Basaltgruben Mayen und Niedermendig. 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 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 Vorentwurfs	
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses Bekanntmachung der Unterrichtung der Öffentlichkeit	
Unterrichtung der Öffentlichkeit	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit, Billigung des Vorentwurfs	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	
Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplans	
Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB	
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	
Satzungsbeschluss	

* Die Daten werden im Laufe des Planverfahrens ergänzt.

1.4 Planerfordernis und Planungsanlass

Der Rat der Stadt Mayen hat in seiner Sitzung am beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „Im Vogelsang“, 10. Änderung aufzustellen.

Anlass ist der Wille der Stadt die seit geraumer Zeit brachliegende Gewerbefläche einer Wiedernutzung zuzuführen. Damit wird ein städtebaulicher Missstand beseitigt und zusätzlich Wohnbaufläche zu Befriedigung der dringenden Nachfrage in der Stadt Mayen geschaffen.

Zur Zeit hat ein Projektentwickler konkretes Interesse daran, das Plangebiet einer Wohnbebauung zuzuführen. Dazu gehört der Abriss der ehemals gewerblich genutzten Bestandsgebäude und die Erschließung des Plangebietes mit Baureifmachung.

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).

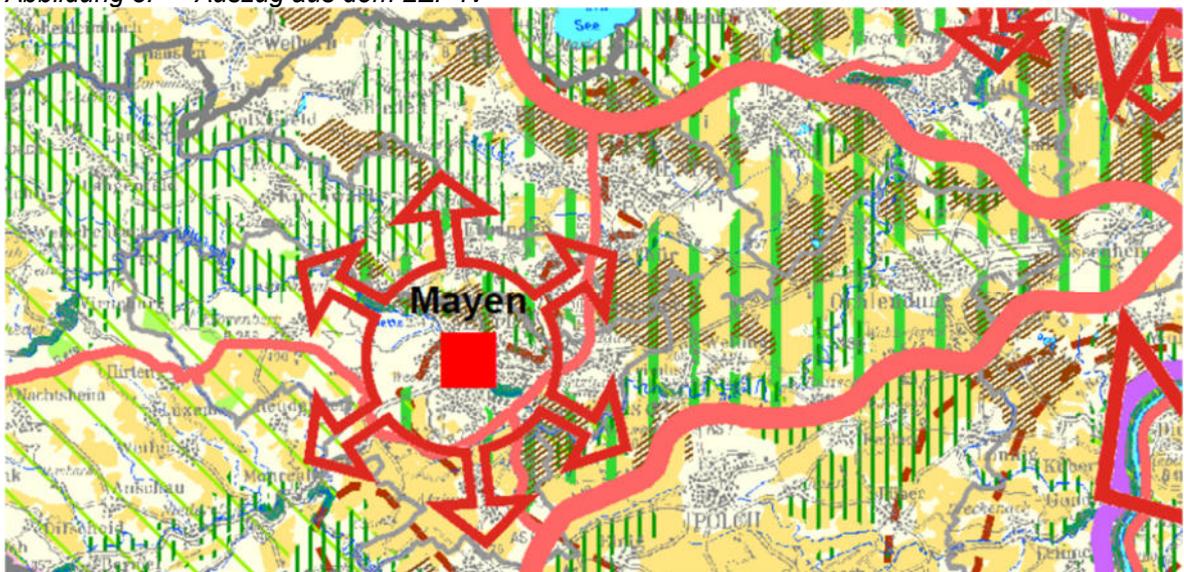
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des landesweit bedeutsamen Bereiches für den Freiraumschutz (Regionaler Grünzug), das Plangebiet ist hiervon allerdings nicht betroffen.

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 innerhalb des Stadtgebietes 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.

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 Bahnhaltunkte.

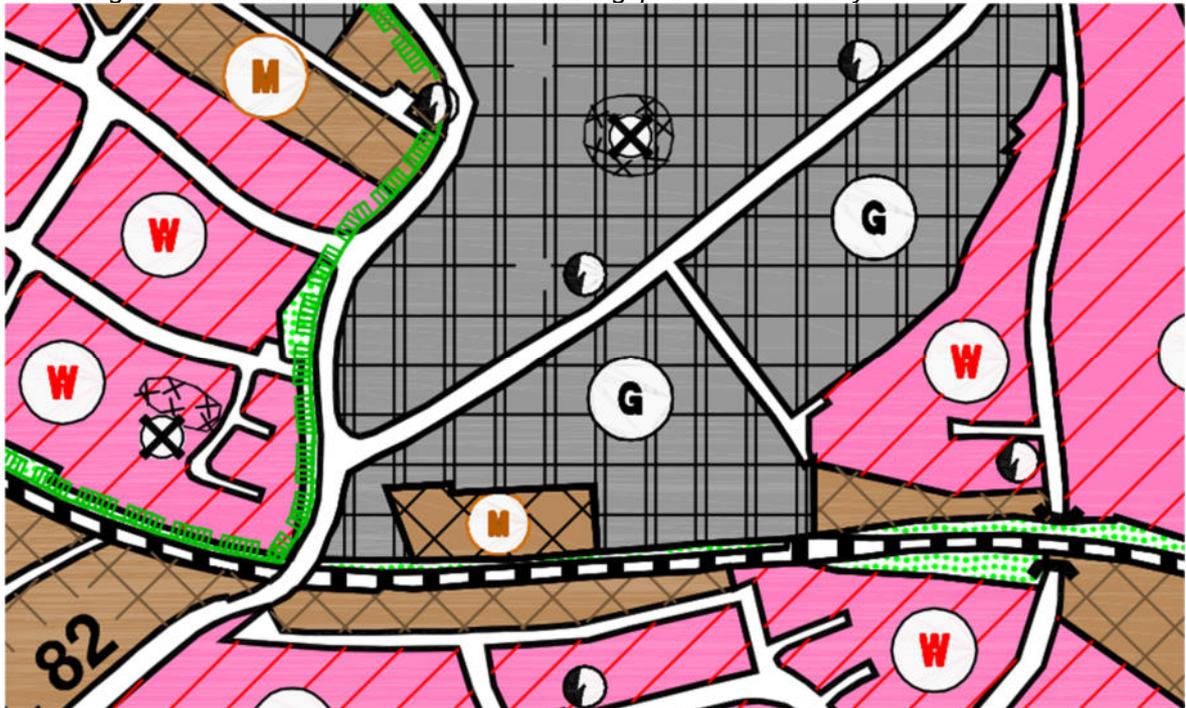
Als landschaftsbestimmende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung befindet sich die Geneveaburg in ca. 800 m Entfernung.

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 Ursprungsbebauungsplans bis zur 5. Änderung dargestellt. Im Norden sind gewerbliche Bauflächen und im Süden gemischte Bauflächen dargestellt.

Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Mayen



(ohne Maßstab)

Damit weichen die Festsetzungen der vorliegenden 10. Änderung des Bebauungsplanes „Im Vogelsang“ 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 bereits Wohnbebauung befindet, 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.

Oberflächengewässer verlaufen nicht in der Nähe

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Nationale Schutzgebiete sind nicht betroffen. Unmittelbar westlich des Änderungsbereiches endet das Landschaftsschutzgebiet „Rhein-Ahr-Eifel“. Gesetzlich geschützte Biotop, Biotopkomplexe oder kartierte Biotop befinden sich weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung.

Denkmalschutz

Kulturdenkmäler befinden sich nicht in der Nähe. Bodendenkmäler sind nach derzeitigem Sachstand nicht bekannt.

1.8 Äußere Erschließung

Straßenplanung

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

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Kottenheimer Weg.

Ver- und Entsorgung des Gebietes

Das Gebiet verfügt teilweise über eine innere Erschließung, da es im Südwesten bereits mit Wohngebäude bebaut ist. In dem Teilbereich nördlich des Kottenheimer Weges verläuft am östlichen Rand des Gebietes eine Wasserleitung innerhalb des Privatgeländes.

Unmittelbar am Kottenheimer Weg befindet sich eine Ortsnetzstation in Form eines Turms, von der aus Erdkabel und eine Niederspannungsfreileitung abzweigen. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann nach derzeitigem Sachstand voraussichtlich mit einer Ergänzung des Bestandsnetzes innerhalb der neuen öffentlichen Erschließung über die vorhandenen Einrichtungen und Leitungsbestände der Stadtwerke Mayen und des Eigenbetriebes Abwasserbeseitigung vollständig sichergestellt werden.

1.9 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 29.10.2019). Das Plangebiet liegt innerhalb der Erdbebenzone 0.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Rohstoffsicherungsflächen.

Abgrabungen, Aufschüttungen oder sonstige größere Geländeänderungen liegen vornutungsbedingt vor.

1.10 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse

Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis

Das Plangebiet grenzt an diverse Emittenten, was aufgrund der innerstädtischen Lage nicht vermeidbar ist. Es ist von den Emissionen der angrenzenden Landesstraße 82 und der Bahnlinie vorbelastet. Gewerbliche Emittenten befinden sich unmittelbar östlich des Plangebietes. Zur Ermittlung der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen wurde frühzeitig eine Schalltechnische Untersuchung beauftragt. Diese kommt hinsichtlich des Gewerbelärms zu folgendem Ergebnis:

„Es zeigt sich, dass der geplanten Wohnbebauung (Bezug Baugrenzen) Richt- und Spitzenwertüberschreitungen zur Tageszeit nicht auftreten. Eine Bewertung zur Nachtzeit war nicht erforderlich, da die Betriebe zur Nachtzeit (22.00 bis 06:00 Uhr) ruhen.“

Hinsichtlich des Verkehrslärms erfolgt folgende Bewertung:

„Die Betrachtung der zu erwartenden Verkehrsgeräuschimmissionen innerhalb des Plangebietsbereiches durch die angrenzende Landesstraße L 82 im Westen sowie der Bundesbahnstrecke im Süden zeigt, dass zur Tageszeit Schutzabstände zur Straße und zur Bahnlinie erforderlich werden. Auch zur Nachtzeit sind entsprechende Schutzabstände zur Straße und zur Bahnlinie zur Einhaltung der Orientierungswerte erforderlich.“

Da aktive Lärmschutzmaßnahmen erst ab Höhen von ≥ 6 m entlang der Landesstraße bezogen auf die Obergeschosse wirksam werden und diese aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll erscheinen, sind passive Lärmschutzmaßnahmen (Einbau von Lärmschutzfenstern etc.) erforderlich.

Lediglich zum Schutz der Erdgeschosse und Außenwohnbereiche sind aktive Lärmschutzmaßnahmen mit Wandhöhen von ca. 3,0 m entlang der Straße und Wandhöhen zwischen 2,5 bis 3 m entlang der Böschungskanten möglich und sinnvoll. ...“

Obige Auszüge aus dem Gesamtgutachten zeigen, dass das Plangebiet unter Einhaltung bestimmter Schutzvorkehrungen grundsätzlich für Wohnbebauung geeignet ist.

Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet

Die Topografie ist vornutzungsbedingt deutlich verändert. Im südlichen Teilbereich steigt das Gelände von der Bahnlinie bis zum Kottenheimer Weg auf einer Strecke von ca. 130 m von 165 auf 275 m über NHN an, was ca. 8 % Steigung entspricht. Im nördlichen Teilbereich steigt das Gelände im Osten, d.h. den steileren Bereich von dem Kottenheimer Weg auf einer Strecke von ca. 100 m von 274 auf 284 m über NHN an, was ca. 10 % Steigung entspricht. Der Baubestand im Plangebiet umfasst massive Betriebsgebäude und ein Verwaltungsgebäude, die komplett niedergelegt werden sollen. Die Wohnbebauung im Südwesten ist jüngerem Datums.

Das Gelände soll nach Abriss der ehemals gewerblich genutzten Bebauung komplett neu modelliert werden.

Aufgrund der Lage innerhalb des Stadtgebietes ist das Plangebiet gut für eine teilverdichtete Bebauung geeignet, sofern entsprechende Schutzmaßnahmen vor Verkehrslärm getroffen werden.

Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Das Grundstück im Plangebiet ist für den Projektentwickler verfügbar.

1.11 Festsetzungen dem Ursprungsbebauungsplan

Der Ursprungsbebauungsplan „Im Vogelsang – 2. Änderung und Ergänzung“ aus dem Jahr 1985, nachausgefertigt und bekanntgemacht 1994, wies für das in Rede stehende Gebiet zum Großteil ein Industriegebiet nach § 9 BauNVO aus, lediglich der Bereich im Abstand von 25 m zur Landesstraße 82 und der Bereich im Südosten in Richtung angrenzende Wohnbebauung waren als eingeschränkte Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl betrug in dem Industriegebiet 0,7 und den eingeschränkten Gewerbegebieten 0,6 bzw. 0,4. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung galt die BauNVO 1977, mit der Folge, dass die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ durch Nebenanlagen, befestigte Flächen etc. noch nicht geregelt war. Die Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten GRZ um bis zu 50% sowie die Kappungsgrenze von 0,8 wurde erst mit der BauNVO 1990 eingeführt. Demnach bestünde nach geltendem Baurecht für den noch nicht mit jüngeren Änderungen überplanten nördlichen Bereich die Möglichkeit der Vollversiegelung.

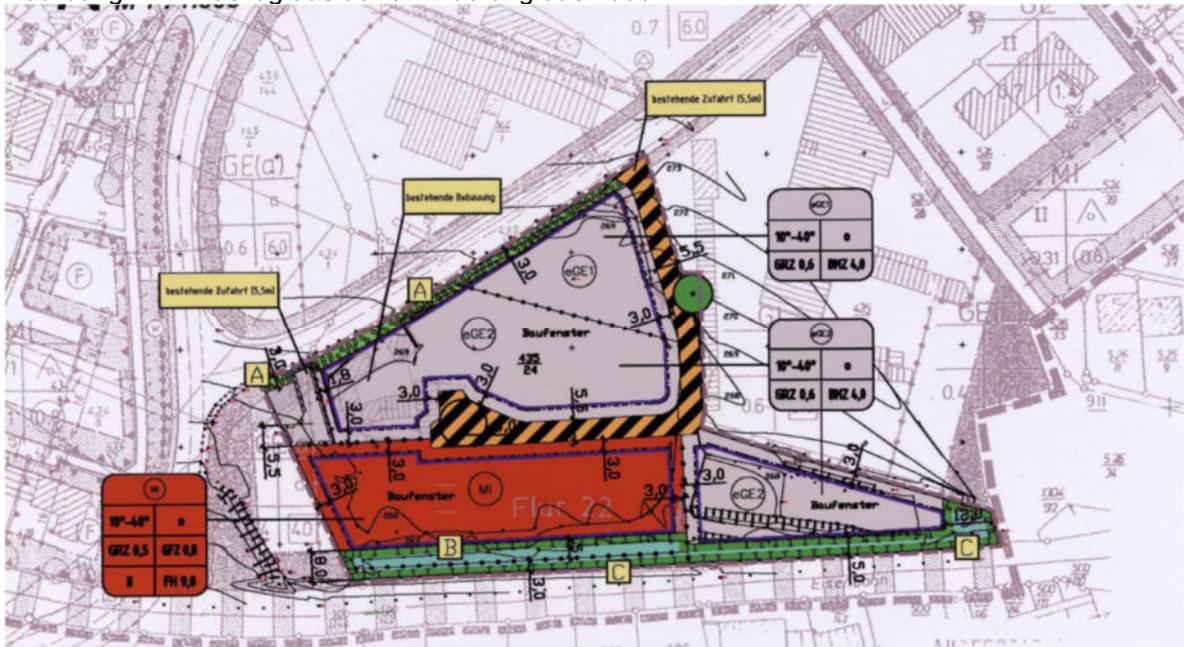
Abbildung 6: Auszug aus dem Bebauungsplan aus 1985



(ohne Maßstab)

Die **5. Änderung** aus dem Jahr 2006 wurde der südliche Teilbereich zum Großteil überplant. Dabei wurde ein Abschnitt entlang der Bahnlinie als Mischgebiet festgesetzt und das übrige Plangebiet als Gewerbegebiet. Die vorhandene innere Erschließung wurde ebenfalls erstmalig festgesetzt. In dem Mischgebiet wurden ausschließlich Wohngebäude verwirklicht.

Abbildung 7: Auszug aus der 5. Änderung aus 2006



(ohne Maßstab)

Die **6. Änderung** aus dem Jahr 2012 überplante den südwestlichen Teil der 5. Änderung. Hier wurde anstatt eines Gewerbegebietes ebenfalls Mischgebiet festgesetzt.

Abbildung 8: Auszug aus der 6. Änderung aus 2012



(ohne Maßstab)

Die 8. Änderung des Bebauungsplans enthält lediglich die Zusammenführung der überbaubaren Fläche aus der 5. und 6. Änderung.

Keiner der Bebauungspläne enthält eine Festsetzung zum Immissionsschutz.

2 Darlegung der konkreten Planinhalte

Vor der Erstellung des Vorentwurfs wurden folgende Ziele formuliert:

- Die Bebauung soll eine angemessene Verdichtung erfahren, um der innenstadtnahen Lage und den Kosten für die Baureifmachung der Gewerbebrache gerecht zu werden.
- Der Schallschutz ist besonders zu beachten.
- Der Artenschutz ist besonders zu beachten.
- Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sollen sich an denen der stadtypischen Bebauung orientieren.

2.1 Geplante Art der Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung soll im Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplans „Im Vogelsang“ ein „**Allgemeines Wohngebiet**“ festgesetzt werden.

Innerhalb des Gebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Das Nutzungskonzept verfolgt das städtebauliche Ziel in dem Baugebiet ausschließlich die Nutzungen auszuweisen, die dort angesiedelt werden sollen. Alle anderen Nutzungen sind nicht zulässig. Mit den allgemein zulässigen Nutzungen, die nach § 4 Abs. 2 BauNVO über die Wohngebäude hinausgehen, d.h. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unterstützen die Wohnnutzung, wohingegen die die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen eher in Konkurrenz zu der Wohnnutzung stehen können.

Nahwärme

Auf den Fläche für Ver- und Entsorgung sollen Technikzentralen errichtet werden, die eine Pelletheizung beinhalten. Über diese zentrale Pelletheizung wird das Baugebiet mit Nahwärme versorgt.

2.2 Geplantes Maß der Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird in dem allgemeinen Wohngebiet eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Ausnutzungsmaße liegen bei den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO. Hierbei wird berücksichtigt, dass bestimmte Anlagen in den Freibereichen auch bauliche Anlagen darstellen und somit bei der Ermittlung der Grundfläche nach § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO angerechnet werden müssen. Bei den geplanten Grundstücksgrößen zwischen unter 300 m² bis zu knapp 600 m² nördlich der Bahnlinie ist die Orientierung an der Obergrenze für die Festsetzung der Grundflächenzahl angemessen.

Die Anzahl der möglichen Geschosse richtet sich nach der Topografie, nach regionaltypischen Gesichtspunkten und der in der Umgebung vorhandenen Bebauung. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als zwingend oder als Höchstmaß und der Geschossfläche als Höchstgrenze korrespondieren miteinander. Diese Maßfestsetzung ist im Zusammenhang mit der noch zu treffenden Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlage zu sehen. Dabei soll bei dieser noch zu ergänzenden Festsetzung eine Abstufung innerhalb des Baugebiets, je nach Lage der Gebäude, talseits oder bergseits einer Erschließungsstraße vorgenommen werden.

Eine Staffelung der Höhe und der Geschossigkeit erfolgt auch nach der Lage im Inneren des Baugebietes und entlang des Kottenheimer Wegs. Jeweils im Inneren des südlichen und des nördlichen Teils des Plangebietes wird eine zwingend zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Damit wird dem sparsamen Umgang mit Fläche und einer energieoptimierten Bebauung Rechnung getragen. Zudem ist die zweigeschossige Bebauung typisch für die Ortslagen in der Eifel. Entlang des Kottenheimer Wegs werden zwischen zwei und drei Vollgeschossen zugelassen. Damit wird ein fließender Übergang von der gewerblichen Bebauung entlang des Kottenheimer Wegs östlich des Plangebietes und der hinterliegenden Wohnbebauung geschaffen.

2.3 Bauweise, Haustypen und überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen richten sich nach dem städtebaulichen Entwurf, bieten aber unabhängig davon eine gewisse Flexibilität, um eine gute Ausnutzung der Grundstücke zu sichern und die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zuzulassen. Um eine städtebauliche und stadtgestalterische Qualität zu erreichen, sind die getroffenen Festsetzungen erforderlich. Mehr Spielraum für individuelle Lösungen ließe das Entstehen eines ungeordneten Gesamtbildes der Siedlung mit einzelnen dominierenden Gebäuden zu.

Aufgrund der durchgängigen Zulässigkeit sowohl von Einzelhäusern als auch von Doppelhäusern im Baugebiet und der Zulässigkeit Mehrfamilienhäusern kann unterschiedlichen Nutzungsansprüchen und Finanzierungsmöglichkeiten entsprochen werden.

2.4 Höchstzulässige Zahl an Wohneinheiten

Die Höchstzahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird in dem Plangebiet analog der Festsetzung der Geschossigkeit festgesetzt. Die inneren Bereiche sollen dem Ein- und Zweifamilienhausbau vorbehalten bleiben und werden daher mit maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus und 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte und Gebäude in einer Hausgruppe geregelt. Dies entspricht sowohl der Zielgruppe (familienfreundliches Wohnen) als auch dem Großteil der westlich angrenzenden Umgebungsbebauung sowie bereits vorhandener Bebauung entlang der Bahnlinie im Allgemeinen Wohngebiet WA3.

Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass der Großteil des Plangebietes dem Ein- und Zweifamilienhausbau zugeführt wird. Dies entspricht der Nachfrage nach Baugrundstücken und/oder Wohnungen. Mit dem Zulassen von zwei Wohnungen soll neben einer familienfreundlichen Baulandpolitik der Stadt das städtebauliche Ziel einer Möglichkeit von generationenübergreifendem Wohnen im selben Haus gestärkt werden.

Entlang des Kottenheimer Wegs werden unter städtebaulichen Gesichtspunkten Gebäude zwischen zwei und drei Vollgeschossen zugelassen. Daher ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen im WA1 höher angesetzt.

2.5 Sichtfelder

Die in der Planzeichnung noch einzutragenen Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Abmessungen der Sichtfelder auf den Kottenheimer Weg sollen auf eine Geschwindigkeit von 50 km/h ausgerichtet werden und innerhalb der Plangebiete auf 30 km/h. Anpflanzungen, Einfriedungen und Erdaufschüttungen dürfen im Bereich der „Sichtfelder“ eine Höhe von 0,6 m über Oberkante ausgebauter Erschließungsstraße an keiner Stelle überschreiten. Die Festsetzung dient der Vorsorge, Verkehrsunfälle aufgrund schlecht einsehbarer Straßen zu vermeiden und Fußgänger, spielende Kinder, Rollstuhl- und Radfahrer vor nahenden Autos zu schützen.

2.6 Stellplätze und Garagen

Die Festsetzung zu Stellplätzen und Garagen verfolgt das städtebauliche Ziel, die Baukörper (Hauptgebäude und Garagen) zu ordnen. Zudem soll mit der Festsetzung erreicht werden, dass die Garagentore in einem solchen Abstand zur Straße liegen, der noch die Anlage eines Stellplatzes vor der Garage ermöglicht. Der Gartenbereich soll von Garagen freigehalten werden.

2.7 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen; aufschiebend bedingtes Baurecht

In einem frühen Planungsstadium bzw. bereits vor Einstieg in den städtebaulichen Entwurf wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt, mit dem Ergebnis, dass der Verkehrslärm von der Landesstraße und der Bahnlinie in das Plangebiet hineinstrahlen wird und die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. Die Emissionen aus den Gewerbebetrieben beeinträchtigen das geplante allgemeine Wohngebiet nicht.

Der Verkehrslärm kann planerisch, durch aktive Maßnahmen oder durch passive Maßnahmen eingedämmt werden. Da die Einhaltung von Schutzabständen zu einer Aufgabe der Planung geführt hätte, wurde geprüft, inwiefern mit **aktiven Schallschutzmaßnahmen** an den Emissionsquellen, d.h. möglichst nah an der Landesstraße bzw. der Bahnlinie wirksam gemindert werden kann. Durch aktive Maßnahmen kann der Verkehrslärm soweit abgeschirmt werden, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 innerhalb der Wohnbauflächen bis auf die zu bepflanzen Fläche im Westen eingehalten werden. Innerhalb der festgesetzten Baufenster werden die Orientierungswerte der DIN 18005 im Erdgeschoss komplett eingehalten. Hierzu ist die Errichtung einer 3 m hohen Lärmschutzwand entlang der Landesstraße erforderlich. Zum Schutz vor dem Bahnlärm empfiehlt der Gutachter die Errichtung einer 5,0 bis 5,5 m hohen Lärmschutzwand. Dieser Schutz wird auch erreicht, wenn die an die Bahnlinie angrenzenden

neuen Baugrundstücke auf ein Geländeniveau angehoben werden, das mind. 5,0 m über der Bahnlinie liegt. Diese Geländemodellierung ist seitens des Projektentwicklers beabsichtigt. Daher wird auf die Festsetzung einer Schallschutzanlage zur Bahnlinie verzichtet.

Die Festsetzung von **passiven Maßnahmen** ist zusätzlich erforderlich, um der Summation aus den Lärmarten, die sich in den Lärmpegeln widerspiegeln, gerecht zu werden. Bei der Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen werden für schutzbedürftige Innenwohnräume schalltechnische Anforderungen (Bauschalldämmmaße) an die Außenbauteile vorgegeben.

2.8 Gestalterische Festsetzungen

Als gestalterische Festsetzungen werden lediglich Regelungen zur Dachgestaltung, zu Werbeanlagen und zu Einfriedungen und Stützmauern getroffen. Hinsichtlich der **Dachgestaltung** werden die Inhalte der Satzung über die Gestaltung von Dächern von Gebäuden vom 25.04.2006 für die Gestaltungszone B übernommen. Zusätzlich werden die Dachformen auf das Satteldach mit einer Neigung zwischen 22° und 40° beschränkt. Lediglich in den durch bestehende Wohnbebauung vorgeprägten Bereichen im Süden und Südwesten werden auch Walmdächer bzw. geneigte Dächer ohne Beschränkung der Dachform zugelassen.

Diese Festsetzung gewährleistet ein harmonisches Bild des neuen Wohnquartiers. Lediglich für die Technikzentralen (Gebäudekörper für Pelletheizung) wird keine Dachneigung festgesetzt, da es sich um Zweckgebäude handelt.

Um den innerhalb des allgemeinen Wohngebietes zulässigen Gewerbetreibenden bzw. Freiberuflern die Möglichkeit der Eigenwerbung zu bieten, sind **Werbeanlagen** grundsätzlich an der Stätte der Leistung zulässig. Dabei müssen sich alle Werbeanlagen in Umfang, Werkstoff, Form und Farbe der maßstäblichen Gliederung der Hausfassade unterordnen und nicht durch ihre Gestaltung vom Gebäude ablenken. Eine aufdringliche, grelle Farbgebung ist deshalb unzulässig. Die Werbeanlagen werden in ihrer Größe und Gestaltung begrenzt, um sicherzustellen, dass Werbeanlagen nicht zu stark in den Vordergrund rücken. Werbeanlagen verfolgen das Ziel Aufmerksamkeit auf sich zu ziehen. Deshalb werden sie oft so gestaltet, dass Sie in der Umgebung auffallen. Besonders auffällig sind beleuchtete und sich bewegende Werbeanlagen. Mit der getroffenen Regelung ist angemessene Werbung möglich und das Einpassen ins Stadtbild gewährleistet. Zudem sind Werbeanlagen, den Nutzungen in einem allgemeinen Wohngebiet entsprechend, nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Einfriedungen stellen eine optische Grundstücksgrenze dar und dienen als Schutz vor unbefugtem Betreten oder Einsicht. Für das Straßenbild haben vor allem die an der öffentlichen Verkehrsfläche liegenden, und damit für jedermann sichtbaren, Einfriedungen eine große Bedeutung. Aus diesem Grund trifft der Bebauungsplan auch hierfür Festsetzungen. Insgesamt soll das Baugebiet einen offenen und großzügigen Charakter erhalten, daher sind Einfriedungen entlang der Straßen nur bis max. 1,5 m Höhe über Geländeoberkante zulässig. Die Begrenzung gilt auch für Stützmauern, die mit einer zusätzlichen Einfriedungsmauer versehen werden. Für die Ermittlung der Höhe von Einfriedungen oder Stützmauern ist die angrenzende Straßenoberkante maßgebend. Begrünungen dürfen darüber hinausgehen.

Unabhängig davon dürfen in den Bereichen, die zum kommenden Verfahrensschritt als „Sichtfelder“ in den Bebauungsplan eingetragen werden, die Höhe der Einfriedungen 0,60 m nicht überschreiten, um die freie Sicht für den Straßenverkehr nicht zu beeinträchtigen.

Die Verwendung von rohen Betonflächen, Faserzementplatten, Schilfrohmatten, Metall in Form von Profiblechen und Baustahl als Einfriedungsmaterial sind ortsuntypisch und deshalb nicht zulässig.

2.9 Landschaftsplanerische Festsetzungen

Die landschaftsplanerischen Festsetzungen tragen den Belangen des Naturschutzes Rechnung. Einzelne landschaftsplanerische Ziele wurden als Hinweis bzw. als Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen, da es für deren rechtsverbindliche Aufnahme in den Bebauungsplan mittels einer Textlichen Festsetzung an einer Rechtsgrundlage bzw. dem Flächenbezug mangelt.

Die Festsetzungen zu den Maßnahmenflächen B bis E sind aus der 5. und 6. Änderung des Bebauungsplans übernommen worden.

Die Festsetzungen A und F werden zur Offenlage auf der Basis des Fachbeitrags Artenschutz ergänzt. Zuvor erfolgt noch eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

2.10 Hinweise

Die 10. 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 noch zu ergänzenden Hinweise zum Artenschutz sind auf der Grundlage des § 44 BNatSchG zu berücksichtigen.

3 Auswirkungen der Planung

3.1 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

Bezeichnung	Wert (m ²)	Anteil (%)
Geltungsbereich	34894	100,00%
Allgemeine Wohngebiete	26565	76,13%
Wohngebiet neu	22239	63,73%
bereits bebaute Wohngebiete	4326	12,40%
Private Grünflächen zu Bestandswohngebieten	1321	3,79%
Verkehrsflächen	3224	9,24%
Kottenheimer Weg	1820	5,22%
innere Erschließung	2726	7,81%
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	498	1,43%
Fußwege	164	0,47%
öffentliche Parkplätze	333	0,96%
Schallschutzanlage	191	0,55%
Flächen für Ver- und Entsorgung	432	1,24%
Heizzentralen	400	1,15%
Strom	32	0,09%
Öffentliche Grünflächen	1342	3,84%
Verkehrsrgrün	36	0,10%
Spielplatz	836	2,40%
Eingrünung Spielplatz (Maßnahmenfläche F)	470	1,35%

3.2 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 zur Verfügung stehen.

Mayen, den

(Wolfgang Treis)
Oberbürgermeister