

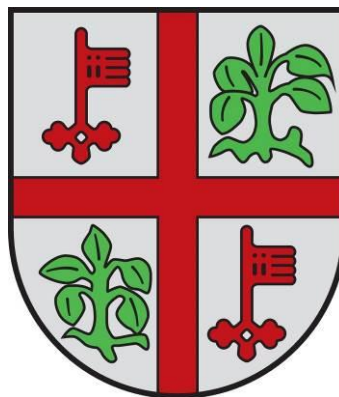
Flächennutzungsplan

»Gerbertviertel«

(20. Änderung)

Umweltbericht – Teil B

der Stadt Mayen



Planfassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie zur Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB

Oktober 2026

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Vorbemerkung	4
1.2	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung	4
1.3	Darstellungen des Flächennutzungsplans	5
1.4	Standort der geplanten Vorhaben	6
1.5	Bedarf an Grund und Boden	6
1.6	Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung	7
1.6.1	Schutzgutübergreifende Umweltziele	8
1.6.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biotop, Biologische Vielfalt	9
1.6.3	Schutzgut Fläche und Boden	10
1.6.4	Schutzgut Wasser	11
1.6.5	Schutzgut Luft und Klima	11
1.6.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung	11
1.6.7	Schutzgut Erhaltungsziele und Ziele des Schutzzwecks von Natura-2000-Gebieten im Sinne des BNatSchG	12
1.6.8	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	12
1.6.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	13
1.6.10	Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	14
1.6.11	Erneuerbare Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	14
1.6.12	Schutzgut Luftqualität	14
1.6.13	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d	14
1.6.14	Störfallbetriebe	15
2	Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	15
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die vermutlich erheblich beeinflusst werden	15
2.1.1	Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotop, Biologische Vielfalt	15
2.1.2	Schutzgut Boden	16
2.1.3	Schutzgut Wasser	16
2.1.4	Schutzgut Klima und Luft	17
2.1.5	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung	17
2.1.6	Schutzgut Menschen	18
2.1.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	18
2.1.8	Auswirkungen durch Abfälle	19
2.1.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	19
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall)	19
2.2.1	Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotop, Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Orts- und Landschaftsbild und Erholung	19
2.2.2	Schutzgut Menschen	19
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Prognose-Planfall)	20
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen und geplante Überwachungsmaßnahmen	27
2.5	Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	27
3	Zusätzliche Angaben	28
3.1	Verwendete technische Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten, z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	28

3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring).....	28
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	29
4	Verwendete Unterlagen	30

1 Einleitung

1.1 Vorbemerkung

Im vorliegenden Umweltbericht zur 20. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Mayen für den Bereich „Gerberviertel“ wird im Zusammenhang mit der Betrachtung und Bewertung potenziell mit der Planung verbundener Umweltauswirkungen im Wesentlichen auf die Ergebnisse der fachgutachterlichen Betrachtungen sowie dem Umweltbericht aus dem im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 72 „Gerberviertel“ zurückgegriffen.

1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

Anlass der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans ist das Interesse eines Maßnahmenträgers nach Errichtung eines öffentlichen Parkhauses im Stadtzentrum von Mayen. Die Stadt Mayen ist mit der nordöstlichen Innenstadt seit November 2012 im Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen. Als ein Schlüssel- und Impulsobjekt ist die Errichtung einer Hochgarage mit mehreren Ebenen im Plangebiet vorgesehen.

Mit der Umsetzung des Parkhauses soll der ruhende Verkehr innerhalb des innerstädtischen Quartiers neu geordnet und somit die Wohn- und Lebensqualität der Bevölkerung verbessert werden. Infolge der Errichtung und Organisation des ruhenden Verkehrs im Parkhaus können Parkplätze in den umgebenden Straßenräumen sowie auf bisher baulich un- bzw. untergenutzten Baugrundstücken in der Umgebung der zur Überplanung anstehenden Flächen, wie z.B. Grundstücke zwischen der Kirchgasse und Im Hombrich, einer anderweitigen Nutzung zugeführt werden. Diese Flächen könnten beispielsweise einer innerstädtischen Nachverdichtung oder der Nutzung als Grün- und Freiflächen zur Verfügung stehen, sodass die bisher zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs beanspruchten Flächen optimiert genutzt werden könnten. Des Weiteren soll es zu einer städtebaulichen Aufwertung der Straßenräume sowie zu einer Steigerung der Leichtigkeit des Verkehrs und der Aufenthaltsqualität durch den Entfall der Parkplätze im öffentlichen Verkehrsraum kommen.

Seit der Fortschreibung des Generalverkehrsplans der Stadt Mayen aus dem Jahr 1981 ist die Neuordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs im Plangebiet und dessen Umgebung vorgesehen. Entsprechend wurde dies im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) als Schwerpunktmaßnahme aufgegriffen. Das innerstädtische Quartier soll hinsichtlich der Wohn- und Aufenthaltsqualität aufgewertet und als eine Voraussetzung hierfür der

fließende und ruhende Verkehr in diesem Zusammenhang neu geordnet und gebündelt werden.

Weiterhin kann mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans im Zusammenhang mit dem im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 72 „Gerberviertel“ und der damit insgesamt angestrebten Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung dem Gebot nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen werden. Die Inanspruchnahme einer bereits baulich genutzten bzw. derzeit untergenutzten Fläche mit überwiegend anthropogenen Vorbelastungen entspricht darüber hinaus der Leitvorstellung der Innen- vor Außenentwicklung, was ebenfalls in § 1a Abs. 2 und § 1 Abs. 5 BauGB sowie dem Ziel Z 31 des Landesentwicklungsprogramms LEP IV Rheinland-Pfalz verankert ist.

Die Bereitstellung eines ausreichenden Parkplatzangebots stellt sich als eine zentrale Voraussetzung zur Aufrechterhaltung der Attraktivität der Mayener Innenstadt dar, die aufgrund der der Stadt Mayen raumordnungsplanerisch zugewiesenen Funktion als Mittelzentrum auch eine Bedeutung für über das Stadtgebiet hinausgehende Einzugsbereiche aufweist.

Hierdurch kann neben der Umsetzung der bereits oben angeführten Leitvorstellungen des Bundesgesetzgebers sowie der übergeordneten Planungsebenen nach einem Vorrang der Innen- vor Außenentwicklung sowie einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden das städtebauliche Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ realisiert werden. So bestehen in einer fußläufig zumutbaren Entfernung zum Plangebiet beispielsweise verschiedene Infrastrukturen und Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie zentrale Einkaufsmöglichkeiten der Stadt Mayen.

Weiterhin wird mit der vorliegenden Überplanung der historisch gewachsenen Bestandsbebauung den Belangen nach Erhaltung vorhandener Ortsteile und der dauerhaften planungsrechtlichen Sicherung und Gestaltung des Ortsbildes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 5 BauGB sowie der baukulturellen Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Ortsbildes nach § 1 Abs. 5 BauGB Rechnung getragen.

Ein weiteres zentrales Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung einer klimaangepassten und klimagerechten Bauleitplanung i.S. des § 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB.

1.3 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung eines Parkhauses erfolgt die Änderung der Art der baulichen Nutzung von

- Gemischten Bauflächen „M“ gem. § 1 Abs. 2 BauNVO

zu

- Sonderbauflächen S gem. § 1 Abs. 4 BauNVO.

Dabei werden in Summe rd. 0,2 ha Flächen überplant.

Dies entspricht den im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 72 „Gerberviertel“ festgesetzten sonstigen Sondergebieten SO mit der Zweckbestimmung „Parkhaus“.

1.4 Standort der geplanten Vorhaben

Das Plangebiet befindet sich in der südöstlichen Innenstadt von Mayen und umfasst eine Fläche von rd. 0,2 ha. Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an die Straße Entenpfuhl an. Darüber hinaus wird in dem im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 72 „Gerberviertel“ nördlich unmittelbar angrenzend eine zusätzliche öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße A) festgesetzt.

Der Blockinnenbereich wird insbesondere durch Nebengebäude, überwiegend versiegelte Flächen und einem von der Straße Im Keutel aus anfahrbarem, öffentlich bewirtschaftetem Parkplatz geprägt.

Der Geltungsbereich entspricht dem im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 72 „Gerberviertel“ festgesetzten sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Parkhaus“ und umfasst rd. 0,2 ha Fläche. Weitere Flächen sind von der Änderung nicht betroffen.

1.5 Bedarf an Grund und Boden

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans werden anthropogen vorbelastete und überprägte Bereiche in innerstädtischer Lage von Mayen überplant.

Neben einer bestehenden und im Vollzug befindlichen baulichen Entwicklung mit Haupt- und Nebengebäuden kann in diesem Zusammenhang die derzeitige Nutzung des Blockinnenbereichs als Fläche zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs mit Bodenversiegelungen und -verdichtungen angeführt werden. Insofern handelt es sich im vorliegenden Planungsfall um keine Flächenneuanspruchnahme, sondern um eine Maßnahme der Innenentwicklung, indem derzeit un- und untergenutzte Flächen einer Folgenutzung bzw. Nachverdichtung zugeführt werden.

Für die Errichtung des Parkhauses waren der Ankauf sowie der Rückbau von Bestandsgebäuden, insb. im Bereich der Straße Entenpfuhl, erforderlich. Diese wurden zwischenzeitlich durch die Stadt erworben und abgerissen.

Tabelle 1: Flächenbilanz der 20. Änderung des Flächennutzungsplans

Darstellung	Fläche in ha IST	Fläche in ha Planung
Gemischte Bauflächen „M“	0,2	0,0
Sonderbauflächen „S“	0,0	0,2
Geltungsbereich	0,2	0,2

1.6 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind von der Gemeinde für jeden Bauleitplan festzulegen, soweit eine Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Das heißt, der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur soweit, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, und zwar bezogen auf jeden der in § 1 Abs. 6 Nr. 7, insb. a) bis i), und § 1a BauGB aufgeführten Schutzgüter und Umweltbelange.

Für die Schutzgüter und Umweltbelange, für die Umweltauswirkungen aufgrund der Planung zu erwarten sind, werden im Folgenden die Umweltschutzziele in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen dargestellt, sowie die entsprechenden Prüfverfahren beschrieben.

Die Umweltprüfung soll in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden, wenn für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt wird (§ 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB, sog. Abschichtungsregelung).

Im Fall der vorliegenden 20. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Mayen wird für die geplante Errichtung eines Parkhauses parallel ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 72 „Gerberviertel“ durchgeführt (Parallelverfahren). Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan wird eine Umweltprüfung durchgeführt.

Da der Bebauungsplan Nr. 72 „Gerberviertel“ die konkretere Stufe der räumlichen Planung darstellt, richten sich Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, insbesondere der zu erstellenden Fachgutachten daher i. d. R. nach den konkreteren Anforderungen des Bebauungsplans. Die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen wird – soweit erforderlich – vollständig im Bebauungsplanverfahren vorgenommen und im Rahmen

der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans i. W. auf die Inhalte der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 72 „Gerberviertel“ zurückgegriffen. Weitergehende selbstständige Erhebungen in Bezug auf die Auswirkungen im Geltungsbereich sind daher auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

Die nach dem Stand der Planungsarbeiten und umweltbezogenen Untersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 72 „Gerberviertel“ vorliegenden Erkenntnisse werden im Folgenden dargestellt, soweit sie für die räumliche Bezugsebene der Flächennutzungsplanung relevant sind. Gegenstand der vorliegenden Planänderung ist im Wesentlichen die Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung von gemischter Baufläche „M“ zu Sonderbaufläche „S“. Zusätzliche Inanspruchnahmen von Grund und Boden ergeben sich insofern nicht.

Es erfolgt jeweils eine verbal-argumentative Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter und Umweltschutzziele durch die Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplans.

1.6.1 Schutzgutübergreifende Umweltziele

§ 1 BNatSchG	Schutz, Pflege und Entwicklung insb. der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt.
§ 1a Abs. 3 BauGB	Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.
§ 13 BNatSchG	Vermeidung bzw. Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB	Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen.
Anl. 1 Nr. 2 b) bb) BauGB	Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen.
Anl. 1 Nr. 2 b) hh) BauGB	Berücksichtigung der eingesetzten Techniken und Stoffe.

Die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter erfolgt zunächst schutzgutbezogen und vorrangig verbal-argumentativ unter Berücksichtigung der aus dem Bundesnaturschutzgesetz ableitbaren Umweltschutzziele.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Mayen aus dem Jahr 1999 stellt für das Plangebiet bestehendes Siedlungsgebiet ohne spezielle Zielsetzungen in der Entwicklungskonzeption dar. Generell sollten gemäß dem Bericht innerörtliche Siedlungsflächen durchgrünt werden

Rechtskräftige Bebauungspläne

Für das Plangebiet und dessen Umfeld besteht kein verbindliches Baurecht in Form von Bebauungsplänen. Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan Nr. 72 „Gerberviertel“ aufgestellt.

Die Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insb. Boden / Fläche, Wasser, Tiere / Pflanzen und biologische Vielfalt sowie die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen werden im Rahmen der schutzgutbezogenen Bewertungen berücksichtigt.

Besondere im Zusammenhang mit dem Bau und dem Betrieb der geplanten Nutzungen eingesetzten Stoffe und Techniken sind im vorliegenden Fall auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht bekannt bzw. festgelegt und werden daher im Weiteren nicht berücksichtigt.

§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt
§ 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB	Verhältnis zum Baurecht und Eingriffsregelung
§ 44 BNatSchG	Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten
§ 30 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG	Biotopschutz

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt verbal-argumentativ unter einer überschlägigen Abschätzung der derzeitigen Versiegelung im Plangebiet auf Grundlage einer Luftbildauswertung sowie auf Grundlage des planungsrechtlichen Voreingriffszustandes im Innenbereich mit einer zulässigen Versiegelung von bis zu 100 %. Planungsrechtlich entstehen somit keine zusätzlichen Eingriffe in Grund und Boden.

- Erfassung geschützter Tier- und Pflanzenarten, hier: gebüsch- und gebäudebrütende Vogelarten, Gebäudefledermäuse sowie Reptilien (Zaun- und Mauereidechsen).
- Avifaunistische Untersuchung durch Verhören und Sichtbeobachtungen an vier Tagen in der Zeit zwischen März und Mai 2017.
- Zweimalige Untersuchung der Randbereiche auf Reptilien bei geeigneten Witterungsbedingungen im Mai und Juli 2017.
- Erfassung der Fledermäuse zur Abenddämmerung mittels eines BAT-Detektors an zwei Terminen im Mai und Juli 2017.

- Untersuchung der Bäume im Bereich des Kinder- und Jugendzentrums per Fernglas auf Baumhöhlen, Risse, usw.. Relevanzprüfung bzgl. der Vorschriften des § 44 BNatSchG.
- Darstellung der Einhaltung der Vorschriften des § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung baubedingter Wirkungen (einschl. Abbruch) sowie anlagen- und betriebsbedingter Wirkungen.
- Ggf. Vorschläge zu besonderen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen einschließlich CEF-Maßnahmen

1.6.3 Schutzgut Fläche und Boden

§ 1 (6) Nr. 7a BauGB

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche

§ 1a (2) BauGB

Gemäß dem Optimierungsgebot sind ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, die Vermeidung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen sowie die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu berücksichtigen.

§ 1 BBSchG

- Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens,
- Abwehr schädlicher Bodenveränderungen,
- Sanierung von Altlasten sowie hierdurch verursachter Gewässerverunreinigungen
- Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden

§ 30 BNatSchG i.V.n. § 15 Biotopschutz
LNatSchG

Durch die Planung werden keine landwirtschaftlichen oder als Wald genutzte Flächen in Anspruch genommen.

Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Im Plangebiet wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Gemäß dem Gutachten werden weitergehende Nacherkundungen des Baugrundes im Rahmen einer Hauptuntersuchung empfohlen. Diese können nachgelagert zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.

Altlasten oder Altstandorte, sowie Kampfmittelverdachtsflächen sind nicht bekannt. In der abfalltechnischen Einstufung des Aushubmaterials im Bereich der Hochgarage wurden die festgestellten Schadstoffbelastungen in abfalltechnischer Hinsicht bewertet.

Im Plangebiet ist kein Altbergbau dokumentiert oder aktuell vorhanden.

Im Plangebiet ist mit archäologischen Funden bei Erdarbeiten zu rechnen.

1.6.4 Schutzgut Wasser

§ 1 (6) Nr. 7a BauGB	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser
§ 1 (6) Nr. 7e BauGB	Berücksichtigung des sachgerechten Umgangs mit Abwässern
§ 38 WHG	Gewässerrandstreifen
§ 54 WHG	Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser
§ 51 WHG	Wasserschutzgebiete
§ 53 WHG	Heilquellenschutzgebiete
§ 76 WHG	Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

In ca. 50 m zum Plangebiet fließt die Nette. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des amtlich festgelegten Überschwemmungsgebietes der Nette.

Im Plangebiet wurde innerhalb des Bereichs für die geplante Hochgarage eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. In dieser wurde auch der Grundwasserstand sowie ggf. Eingriffe in grundwasserführende Schichten berücksichtigt.

Grundwasserschäden oder -verunreinigungen sind nicht bekannt.

Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete oder sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

1.6.5 Schutzgut Luft und Klima

§ 1 (6) Nr. 7a BauGB	Auswirkungen auf Luft und Klima
§ 1 (5) BauGB	Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung
§ 1 (6) Nr. 7e BauGB	Vermeidung von Emissionen (Luftschadstoffe / allgemeiner Klimaschutz)
§ 1 (6) Nr. 7h BauGB	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Im Planverfahren wurde eine lufthygienische Stellungnahme zur Planung der Errichtung eines Parkhauses in Mayen erstellt.

1.6.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung

§ 1 (6) Nr. 7a BauGB	Auswirkungen auf die Landschaft
§ 1 (5) BauGB	Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes
§ 1 BNatSchG	Sicherung und Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts von Natur und Landschaft

Die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erfolgen verbal-argumentativ.

1.6.7 Schutzgut Erhaltungsziele und Ziele des Schutzzwecks von Natura-2000-Gebieten im Sinne des BNatSchG

§ 1 (6) Nr. 7b	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes
§ 31-36 BNatSchG i.V.m. § 1a (4) BauGB	BNatSchG Abschnitt 2 Netz „Natura 2000“
Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/ EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz (VV-Habitatschutz) vom 13.04.2010	Abstände in der Bauleitplanung Von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch in Flächennutzungsplänen darzustellende Bauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO/§ 5 Abs. 2 BauGB und in Bebauungsplänen auszuweisende Baugebiete im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO/ § 9 Abs. 1 BauGB kann bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 m zu den Gebieten in der Regel nicht ausgegangen werden.

In ca. 50 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich das FFH-Gebiet Nr. 5610-301 „Nettetal“. Aufgrund der bestehenden Abschirmung durch die Gebäude entlang des „Wasserpfortchens“ besitzt das Plangebiet kaum Bezug in Richtung des FFH-Gebietes. Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes sind durch die Planung des nicht zu erwarten.

1.6.8 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

§ 1 (6) Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit so-wie die Bevölkerung insgesamt
§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
§ 50 BImSchG	Planung Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Zum Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt:

- Schalltechnische Untersuchung.
- Fachgutachterliche Stellungnahme zu Luftschadstoffen.

In der schalltechnischen Untersuchung sowie der fachgutachterlichen Stellungnahme zu Luftschadstoffen wurde eine mögliche hochbauliche Entwicklung der Hochgarage beispielhaft betrachtet und die Umsetzung hinsichtlich wesentlicher Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch beurteilt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Untersuchung anhand der konkretisierten Planung ggf. fortzuschreiben und ggf. erforderliche Maßnahmen umzusetzen.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung erfolgte die Ermittlung und Bewertung der Geräuscheinwirkungen durch eine geplante Hochgarage auf die im Plangebiet und dessen Umgebung vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen sowie die Ermittlung und Bewertung der Verkehrsräusche im Plangebiet und der relevanten Umgebung. Für die Verkehrslärmfernwirkungen wurden die Straßen Entenpfuhl, Im Hombrich sowie Neustraße als Hauptschließungsring betrachtet.

Die Beurteilungen im Rahmen der fachgutachterlichen Stellungnahme zu Luftschadstoffen erfolgte auf Grundlage der Verkehrsbelastungsdaten der angrenzenden Straßen sowie der nahe gelegenen Hauptverkehrsstraße St.-Veit-Straße eine fachliche Abschätzung für die im Plangebiet und dessen Umfeld nächstgelegenen Wohngebäude in Form von Analogieschlüssen anhand von Messwerten repräsentativer Luftmessstationen. Für die geplante Hochgarage wurden die zu erwartenden Schadstoffaufkommen berechnet, auf Entlüftungsöffnungen verteilt (Annahme einer natürlichen Be- und Entlüftung mit offenen Fassaden) und mit denen der Straßenfreisetzungen verglichen, beschrieben und bewertet. Betrachtet wurden Stickoxide und Feinstaubpartikel (PM 10 und PM 2.5).

Auswirkungen durch Lichtemissionen / Blendwirkungen im Nahbereich der geplanten Hochgarage können sich auf die umgebende Bebauung, insb. gegenüber der Ein- und Ausfahrt der Hochgarage sowie aufgrund von Öffnungen in den Fassaden der Hochgarage, ergeben. Die Auswirkungen können durch Maßnahmen, z.B. flächige Absturzsicherungen, Schließung bestimmter Fassadenbereiche, auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens vermieden und gemindert werden. Daher erfolgt keine weitergehende Betrachtung im Umweltbericht.

Im Plangebiet liegen derzeit keine Daten bzw. Hinweise zur Einschätzung des Radonpotentials vor. Da der Bereich des Plangebietes bereits im Bestand weitestgehend bebaut ist, wird - sofern ein Radonpotential vorliegt - davon ausgegangen, dass durch bauliche Vorsorgemaßnahmen die Belange auch in Zukunft ausreichend berücksichtigt werden können.

1.6.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

§ 1 (6) Nr. 7d

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

§§16 bis 21 DSchG Rheinland-

Meldepflicht

Pfalz

Grabungsschutzgebiete innerhalb des Plangebiets liegen nicht vor.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich die ehemalige Synagoge der Jüdischen Gemeinde Mayen.

Im Plangebiet ist zudem mit römischen und mittelalterlichen Funden zu rechnen. Durch archäologische Untersuchungen vor Baubeginn werden diese dokumentiert und ggf. erhalten.

1.6.10 Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

§ 1 (6) Nr. 7e	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
----------------	--

Für wesentliche umweltbezogene Auswirkungen auf die im Zusammenhang mit dem Abbruch von Gebäuden anfallenden abfallrechtlich relevanten Massen liegen keine Anhaltspunkte vor.

Im Plangebiet wurde innerhalb des Bereichs für die geplante Hochgarage eine „Abfalltechnische Einstufung der Aushubmaterialien“ durchgeführt. Insgesamt wurden zwei abfallcharakteristische Mischproben hergestellt, um den Verwertungsweg des anfallenden Aushubmaterials zu klären. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht dargestellt und bewertet.

1.6.11 Erneuerbare Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

§ 1 (6) Nr. 7f	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
§ 1 (5) BauGB	Berücksichtigung von Klimaschutz und Klimaanpassung in der Stadtentwicklung
§ 1 EEG und § 1 EE- WärmeG	Nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung

Auf Ebene des Flächennutzungsplans erfolgt die schutzgutbezogene Betrachtung verbalargumentativ.

1.6.12 Schutzgut Luftqualität

§ 1 (6) Nr. 7h	Erhaltung der bestehenden Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden
----------------	--

Zu dem im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 72 „Gerberviertel“ wurde eine lufthygienische Stellungnahme verfasst.

Demnach ist das Plangebiet von entsprechenden Auswirkungen nicht in besonderer Weise betroffen.

1.6.13 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d

§ 1 (6) Nr. 7i	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d Landschaftsplan der Stadt Mayen
----------------	--

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind mit Umsetzung der Planung möglich, es ist aber davon auszugehen, dass sie nicht wesentlich über die zu beschreibenden Wirkun-

gen der einzelnen Schutzgüter hinausgehen. Eine gesonderte Ermittlung und Bewertung von Wechselwirkungen erfolgt daher nur, falls sich im Einzelfall Anhaltspunkte für eine erheblich über die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter hinausgehende Betroffenheit ergeben. Planungen in der Umgebung des Plangebiets, durch die sich kumulative Auswirkungen auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen ergeben können sind nicht bekannt.

1.6.14 Störfallbetriebe

§ 1 (6) Nr. 7j

Unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans schafft keine planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von störfallrelevanten Anlagen. Des Weiteren sind in der Umgebung keine störfallrelevanten Anlagen bekannt.

Anhaltspunkte für eine Betroffenheit liegen demzufolge nicht vor.

2 Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die vermutlich erheblich beeinflusst werden

2.1.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotope, Biologische Vielfalt

Das Plangebiet befindet sich in innerstädtischer Lage in Mayen und ist durch eine dichte Bebauung sowie einen hohen Versiegelungsgrad von etwa 90 % geprägt. Grünstrukturen sind nur vereinzelt vorhanden und beschränken sich im Wesentlichen auf kleinere Freiflächen, Randvegetation und den Grün- und Aufenthaltsbereich hinter der Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung „Haus der Jugend“. Insgesamt weist das Gebiet eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotope und biologische Vielfalt auf.

Im Rahmen der bisherigen Untersuchungen wurden vier brütende Vogelarten festgestellt. Darunter befindet sich der in Rheinland-Pfalz als gefährdet eingestufte Haussperling mit drei Brutpaaren in Nisthilfen am „Haus der Jugend“. Reptilien wurden nicht nachgewiesen. Fledermausquartiere konnten ebenfalls nicht festgestellt werden; eine zeitweise Nutzung einzelner Quartiere durch Fledermäuse kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

2.1.2 Schutzgut Boden

Das Plangebiet weist einen hohen bis sehr hohen Versiegelungsgrad auf. Etwa 25 % entfallen auf Verkehrsflächen, rund 50 % auf überbaute beziehungsweise versiegelte Flächen, etwa 15 % auf geschotterte oder durchlässig befestigte Flächen und lediglich rund 10 % auf offene Böden und Vegetationsflächen. Die natürlichen Bodenfunktionen sind durch die bestehende Bebauung und frühere Bodeneingriffe weitgehend verändert und beeinträchtigt. Dem Schutzgut Boden kommt daher im Bestand eine geringe Bedeutung zu; auch die Eingriffserheblichkeit gegenüber weiteren Veränderungen wird im Ausgangstext als gering eingestuft.

Darüber hinaus sind archäologische Fundstellen bekannt, sodass mit römischen und mittelalterlichen Funden zu rechnen ist. Eine Baugrunduntersuchung im Bereich der geplanten Hochgarage ergab inhomogene Baugrundverhältnisse. Auffüllungen, Aulehm und mögliche Hohlräume sind teilweise nicht ausreichend tragfähig und können weitergehende bautechnische Maßnahmen erforderlich machen.

2.1.3 Schutzgut Wasser

Wasserkreislauf / Grundwasser

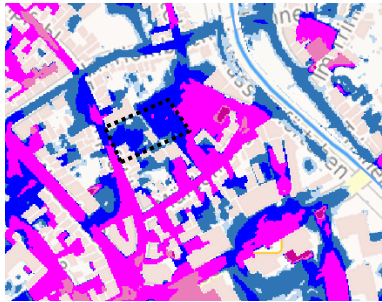
Der natürliche Wasserkreislauf ist durch die weitgehende Überbauung und Versiegelung des Plangebietes erheblich verändert. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist im Wesentlichen nur auf den geschotterten Flächen und den kleineren unversiegelten Freiflächen möglich. Im bebauten Bereich wird das Oberflächenwasser gefasst und über die Kanalisation abgeleitet.

Bei der Baugrunduntersuchung wurde Grundwasser in einer Tiefe von etwa 2,5 bis 3,5 m unter Geländeoberkante angetroffen. Es handelt sich um einen Porengrundwasserleiter im quartären Nettekies, dessen Wasserstand in engem zeitlichem Zusammenhang mit dem Wasserstand der Nette steht. Im Ausgangstext werden mögliche Schadstoffeinträge durch die Nutzung des bestehenden geschotterten Parkplatzes als potenzielle Beeinträchtigung benannt. Insgesamt wird die Bedeutung des Schutzgutes Wasser aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der bestehenden Vorbelastungen als gering bewertet.

Starkregen / Sturzfluten

Gem. Geodatendienste Rheinland-Pfalz werden die Sturzflutengefahren/Starkregenereignisse für das Plangebiet der vorliegenden Änderung des Flächennut-

zungsplans in den Abstufungen SRI10, 4Std, SRI10, 1 Std. sowie SRI7, 1Std. wiedergegeben.



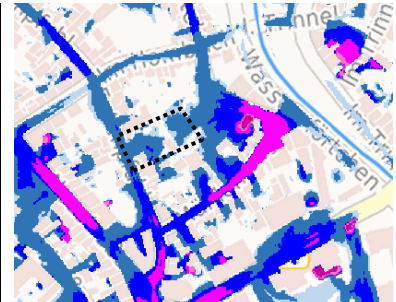
SRI10, 4 Std.

Wassertiefen zwischen 0,4
und 0,5 m



SRI 10, 1 Std.

Wassertiefen zwischen 0,24
und 0,44 m



SRI 7, 1 Std.

Wassertiefen zwischen 0,2
und 0,3 m

2.1.4 Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet ist durch Gebäude, versiegelte Verkehrsflächen und geschotterte Parkplatzen geprägt. Aufgrund der innerstädtischen Lage und des hohen Versiegelungsgrades bestehen typische stadtklimatische Belastungen, insbesondere erhöhte Lufttemperaturen, geringe Luftfeuchtigkeit und eine verminderte Verdunstung. Die vorhandenen Gebäudemassen und dunklen Dachoberflächen tragen zur Aufheizung bei. Die natürlichen Klimafunktionen sind bereits im Bestand verändert und beeinträchtigt. Die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Klima wird insgesamt als gering eingestuft.

2.1.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung

Das Plangebiet und sein Umfeld werden überwiegend durch Blockrandbebauung geprägt. Im Blockinnenbereich bestimmen Nebengebäude und die öffentliche Parkplatzenutzung das Erscheinungsbild. Entlang der Straßen Entenpfuhl, Mühlenweg und Im Keutel bestehen teilweise offene beziehungsweise nicht geschlossene Blockrandstrukturen. Für das Ortsbild prägend sind die bestehende Bebauungsstruktur sowie Gebäude mit geneigten Dächern und dunkler Dachbedeckung. Einzelne Gebäude werden hinsichtlich ihrer Bausubstanz und ihres Erscheinungsbildes als sanierungs- und modernisierungsbedürftig eingestuft.

Eine natürliche Erholungseignung besteht im Plangebiet nicht. Möglichkeiten zur wohnungs- und freizeitbezogenen Naherholung beschränken sich auf private Gärten und den Freiraum hinter dem „Haus der Jugend“. Die Bedeutung für das Landschaftsbild wird aufgrund des innerstädtischen Siedlungscharakters als gering bewertet.

2.1.6 Schutzgut Menschen

Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche

Gewerbelärm

Bereits im Bestand entstehen durch die Nutzung des öffentlichen Parkplatzes „Im Keutel“ sowie durch die umgebenden Straßen Lärmeinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen. Eine detaillierte Ermittlung und Bewertung der bestehenden Parkplatzgeräusche wurde im Ausgangstext nicht vorgenommen, da die Parkplatznutzung im Rahmen der damaligen Planung entfallen sollte.

Verkehrslärm

Im Plangebiet und seiner Umgebung bestehen bereits Verkehrslärmimmissionen durch die vorhandenen Straßen. Zur Beurteilung der Auswirkungen der damaligen Planung auf das Umfeld wurden die Verkehrsgeräusche im Prognose-Nullfall als Vergleichsgrundlage herangezogen.

Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe

Aufgrund des bestehenden Verkehrs auf dem öffentlichen Parkplatz „Im Keutel“ und den umliegenden Straßen bestehen bereits Vorbelastungen durch Luftschadstoffe. Nach der im Ausgangstext wiedergegebenen lufthygienischen Untersuchung liegen die Emissionen im Bereich des Entenpfuhls im Ist-Zustand beziehungsweise Prognose-Nullfall bei etwa 5 % der zum Vergleich herangezogenen Emissionen der St.-Veit-Straße. Die für den Untersuchungsraum betrachteten Werte liegen demnach unterhalb der relevanten Beurteilungswerte der 39. BImSchV.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befindet sich die ehemalige Synagoge der Jüdischen Gemeinde Mayen. Diese wurde im Jahr 1938 zerstört.

Darüber hinaus sind archäologische Fundstellen bekannt; mit römischen und mittelalterlichen Funden ist zu rechnen.

Relevante Sachgüter befinden sich nicht im Geltungsbereich.

2.1.8 Auswirkungen durch Abfälle

Im Bestand entstehen durch die vorhandenen Nutzungen (im Wesentlichen Parken) keine relevanten Abfälle.

2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wesentliche über den Ist-Zustand hinausgehende Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall)

2.2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotope, Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Orts- und Landschaftsbild und Erholung

Wesentliche Änderungen gegenüber dem Ist-Zustand sind nicht zu erwarten. Es ist weiterhin von einer Fortführung der bestehenden Nutzungen auszugehen.

Es ist davon auszugehen, dass die im Bestand vorhandene Bebauung uneingeschränkt erhalten bleibt oder bei sanierungs- bzw. abrissbedürftigen Gebäuden eine Neubebauung entsprechend den Zulässigkeiten des § 34 BauGB, d.h. im vorliegenden Fall vergleichbar mit dem Bestand, erfolgt.

Weiterhin ist davon auszugehen, dass der vorhandene öffentliche geschotterte Parkplatz erhalten bleibt, da dieser zur Deckung der Stellplatzbedarfe in der Mayener Innenstadt beiträgt. Über die im Rahmen des Prognose-Nullfalls (bzw. Ist-Zustandes) schutzgutbezogenen ermittelten Betroffenheiten sind keine Wechselwirkungen zu erwarten.

2.2.2 Schutzgut Menschen

Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche

Gewerbelärm

Es ist von keiner wesentlichen Änderung gegenüber dem Ist-Zustand auszugehen.

Verkehrslärm

Im Prognose-Nullfall (ohne Entwicklung einer Hochgarage) ergeben sich in der Umgebung des Plangebietes aufgrund der bestehenden Verkehre Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von bis zu 63,2 dB(A) am Tag und bis zu 52,7 dB(A) in der Nacht. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Misch- / Kerngebiete von 64 dB(A) am Tag und von 54 dB(A) in der Nacht wird an allen betrachteten Straßenabschnitten eingehalten.

Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe

Es ist von keiner wesentlichen Änderung gegenüber dem Ist-Zustand auszugehen.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Prognose-Planfall)

2.3.1 Schutzgut Tier, Pflanzen, Biotope, Biologische Vielfalt

Im Plangebiet sind keine natürlichen oder naturnahen Biotoptypen vorhanden. Die Vegetation beschränkt sich im Wesentlichen auf angepflanzte Bäume, Ruderalvegetation und typische Vegetation in Privatgärten. Geschützte Pflanzenarten sind nach den vorliegenden Untersuchungen nicht betroffen. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der geringen Strukturvielfalt bestehen nur eingeschränkte Lebensraumpotenziale für die heimische Tierwelt.

Durch die Planung können randliche Vegetationsflächen im Blockinnenbereich sowie Teile privater Freiflächen verloren gehen. Dem steht die bereits starke bauliche Überformung des Gebiets gegenüber. Für das Urbane Gebiet MU1 kann sich durch die Begrenzung der zulässigen Überdeckung beziehungsweise Versiegelung auf maximal 80 % der Grundstücksfläche teilweise eine Verbesserung ergeben. Als Minderungsmaßnahme ist eine Fassadenbegrünung im Sondergebiet vorgesehen.

Im Rahmen der Artenschutzprüfung wurde der Haussperling als planungsrelevante Vogelart festgestellt. Auch ein zeitweiliger Aufenthalt einzelner Fledermäuse beziehungsweise die Nutzung einzelner Quartiere kann nicht ausgeschlossen werden. Bei Beachtung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen werden nach den vorliegenden Untersuchungen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst. Empfohlen werden zudem Nisthilfen für gebäudebewohnende Vögel und Fledermäuse.

Aufgrund der bestehenden Versiegelung und der geringen naturräumlichen Ausstattung ist auf übergeordneter Ebene kein besonderer Biotopbestand erkennbar. Bei der Darstellung der vorgesehenen baulichen Entwicklung sind dennoch mögliche Verluste von Vegetationsflächen und Lebensräumen zu berücksichtigen. Die artenschutzrechtliche Prüfung und die Festlegung konkreter Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind auf der nachfolgenden Planungsebene zu konkretisieren.

2.3.2 Schutzgut Boden

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits erheblich baulich beanspruchte Fläche im innerstädtischen Bereich. Das natürliche Bodengefüge ist aufgrund der vorhandenen Bebauung, Befestigung und Versiegelung weitgehend überformt. Die Planung dient der Innenentwicklung und vermeidet damit eine zusätzliche Inanspruchnahme weniger vorbelasteter Böden an anderer Stelle.

Der Anteil überbauter, befestigter und versiegelter Flächen wird für das gesamte Plangebiet mit der Planung von derzeit etwa 90 % auf rund 93 % erhöht. Innerhalb der Baugebiete sind Versiegelungsmöglichkeiten von bis zu etwa 91 % gegenüber rund 87 % im Bestand vorgesehen. Nach der vorliegenden Bewertung sind aufgrund der bestehenden Vorbelastungen und der vergleichsweisen geringen zusätzlichen Versiegelung keine wesentlichen Eingriffe in das Schutzgut Boden zu erwarten.

Die Wiedernutzung beziehungsweise intensivere Nutzung bereits baulich geprägter innerstädtischer Flächen entspricht dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Auf Ebene des Flächennutzungsplans sind insbesondere der Umfang der vorgesehenen baulichen Entwicklung und die damit verbundene zusätzliche Flächenversiegelung zu berücksichtigen. Die konkreten Baugrundverhältnisse sowie gegebenenfalls erforderliche Gründungs- und Bodenschutzmaßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und der Vorhabenplanung zu untersuchen.

2.3.3 Schutzgut Wasser

Wasserkreislauf / Grundwasser

Der natürliche Wasserkreislauf ist durch die großflächige Überbauung und Versiegelung im Plangebiet bereits weitgehend verändert beziehungsweise unterbrochen. Für die bestehen-

den Urbanen Gebiete und die Gemeinbedarfsfläche werden keine wesentlichen Veränderungen der Bestandssituation erwartet. Im Bereich des Sondergebiets kann die mögliche vollständige Versiegelung zu einem erhöhten Niederschlagswasserabfluss gegenüber den bislang teilweise geschotterten Flächen führen.

Der Grundwasserstand wird in einer Tiefe von etwa 2,5 bis 3,5 m unter Geländeoberkante erwartet. Bei entsprechenden Baugrubentiefen können grundwasserführende Schichten betroffen sein und Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden. Die Entwässerung soll über die vorhandene Mischwasserkanalisation erfolgen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet wird aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit und des hohen Grundwasserstands nicht vorgesehen. Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser aufgrund der erheblichen Vorbelastung als nicht erheblich bewertet.

Starkregen / Sturzfluten

Im Rahmen des Überflutungsnachweises ist auf Ebene der Baugenehmigung gem. DIN 1986-100 nachzuweisen, dass im Plangebiet bzw. Baugrundstück anfallendes Niederschlagswasser schadfrei zurückgehalten bzw. abgeleitet werden kann.

Aufgrund der mit Planungsverwirklichung verbundenen Geländemodellierung können weitergehende Aussagen erst auf Ebene der Baugenehmigung getroffen werden. Darüber hinaus stellt ein Parkhaus, welches mit der Änderung des Flächennutzungsplans sowie dem im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 72 „Gerberviertel“ planungsrechtlich ermöglicht werden soll, keine in besonderem Maße schutzbedürftige Nutzung mit dauerhaftem Aufenthalt von Personen dar.

Für die vorbereitende Bauleitplanung sind die mögliche Zunahme der Versiegelung, die Ableitung des Niederschlagswassers und die Lage des oberflächennahen Grundwassers zu berücksichtigen. Die grundsätzliche Entwässerbarkeit des Änderungsbereichs sollte gewährleistet sein. Detaillierte Aussagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung, zu möglichen Eingriffen in das Grundwasser und zu erforderlichen Schutzmaßnahmen sind auf nachfolgenden Planungsebenen zu treffen.

2.3.4 Schutzgut Klima und Luft

Durch die geplante Hochgarage können bislang unbebaute, jedoch überwiegend geschotterte Freiflächen verloren gehen. Im Vergleich zur Bestandssituation und zu einer grundsätzlich

möglichen innerstädtischen Bebauung werden keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf die kleinklimatische Situation erwartet.

Zur Begrenzung der Auswirkungen sind unter anderem Vorgaben zur Gebäudehöhe und zur Zahl der Vollgeschosse sowie eine Fassadenbegrünung auf Ebene der konkreten Bauleitplanung vorgesehen. Solarkollektoren und Solarzellenmodule sind zulässig. Wesentliche Verschlechterungen hinsichtlich Luft- und Oberflächenerwärmung, Luftaustausch, Verdunstung, Luftfeuchtigkeit oder Luftströmung werden nach der vorliegenden Bewertung nicht erwartet.

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der vorhandenen baulichen Vorbelastung werden auf Grundlage der vorliegenden Untersuchung keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf Klima und Luft prognostiziert. Die konkrete Ausgestaltung klimawirksamer Maßnahmen, insbesondere Begrünung und Gebäudehöhe, ist im Bebauungsplan zu regeln.

2.3.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung

Das Plangebiet liegt in einem innerstädtischen, baulich geprägten Bereich. Mit der Planung sollen die bestehenden Blockrandstrukturen aufgegriffen und der Blockinnenbereich städtebaulich neu geordnet werden. Im Vorfeld der Umsetzung der Hochgarage sind Ankauf und Abriss einzelner Gebäude und Nebenanlagen erfolgt. Damit geht eine Veränderung des Ortsbildes einher, die nach der vorliegenden Bewertung durch die Einfügung in die innerstädtische Blockrandstruktur zu einer Aufwertung führen kann.

Wesentliche Beeinträchtigungen der Stadtgestalt werden nicht erwartet. Eine besondere Bedeutung des Gebiets für die landschaftsbezogene Erholung ist im vorliegenden Text nicht beschrieben.

Für die Änderung des Flächennutzungsplans ist vor allem die städtebauliche Einbindung der vorgesehenen Nutzung in den innerstädtischen Siedlungsbereich von Bedeutung. Da der Flächennutzungsplan keine detaillierten Regelungen zur Baukörpergestaltung trifft, sind Aussagen zu Gebäudehöhen, Baufluchten, Dachformen und Begrünung im Bebauungsplanverfahren zu konkretisieren.

2.3.6 Schutzgut Mensch

Auswirkungen durch Geräusche

Die schalltechnische Untersuchung betrachtet die Lärmauswirkungen einer geplanten Hochgarage mit bis zu 340 Stellplätzen und unterschiedliche Erschließungsvarianten. Bei einer offenen Ausgestaltung der Hochgarage würden die Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm teilweise deutlich überschritten. Durch eine optimierte Ausgestaltung können die Richtwerte tagsüber eingehalten werden. Nachts verbleibt im Bereich der geplanten Zu- und Abfahrt am Immissionsort Entenpfuhl Nr. 22 eine geringfügige Überschreitung von 0,4 dB(A). Die abschließende Prüfung und gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen sollen im nachgelagerten Genehmigungsverfahren erfolgen.

Auch durch den zusätzlichen Verkehr auf den Erschließungsstraßen sind Lärmauswirkungen zu erwarten. Bei Planfall 1 konzentrieren sich die Mehrbelastungen insbesondere auf den Entenpfuhl; wesentliche Verkehrslärmerhöhungen werden dabei nicht prognostiziert. Bei Planfall 2 werden entlang des Entenpfuhls, der Straße Im Hombrich und der Neustraße höhere Belastungen erwartet. Für den Abschnitt der Straße Im Hombrich zwischen Entenpfuhl und Neustraße werden erstmals Überschreitungen der herangezogenen Immissionsgrenzwerte festgestellt. Für die betroffenen Fassaden wird ein Schallschutzkonzept für erforderlich gehalten. Dies kann dem Bauleitplanverfahren nachgelagert erstellt werden.

Auswirkungen durch Luftschadstoffe

Die lufthygienische Untersuchung prognostiziert eine Zunahme der Emissionen im Plangebiet, insbesondere infolge des Zu- und Abfahrtverkehrs im Bereich Entenpfuhl. Die untersuchten Belastungen liegen nach den Gutachtenergebnissen deutlich unter den Emissionen an der St.-Veit-Straße. Für die untersuchte Hochgarage mit dem zugrunde gelegten Lüftungskonzept wird die Planung im Hinblick auf die Beurteilungswerte der 39. BImSchV aus lufthygienischer Sicht als möglich bewertet.

Lärm- und Staubemissionen während der Bauphase

Während der Bauphase können durch Gebäudeabbrüche und die Entfernung befestigter Flächen vorübergehend Lärm- und Staubemissionen auftreten. Diese Auswirkungen sind zeitlich begrenzt und können durch Maßnahmen wie Bauzeitenregelungen und Staubminderung reduziert werden.

Das Schutzgut Mensch ist für die Änderung des Flächennutzungsplans insbesondere wegen der möglichen Lärmbelastung durch den Betrieb der Hochgarage und des zusätzlichen Verkehrs von Bedeutung. Die Untersuchung weist darauf hin, dass die Auswirkungen wesentlich

von der Erschließungsvariante und der konkreten Ausgestaltung des Parkhauses abhängen. Insbesondere die prognostizierten Grenzwertüberschreitungen im Bereich Im Hombrich in Planfall 2 sind bei der Beurteilung der grundsätzlichen Eignung der vorgesehenen Nutzung und Erschließung zu berücksichtigen. Die auf das konkrete Vorhaben bezogenen Schall- und Luftschadstoffuntersuchungen sowie gegebenenfalls erforderliche Schutzmaßnahmen sind auf der nachfolgenden Planungsebenen zu konkretisieren.

2.3.7 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet waren mehrere Gebäude und zugehörige Nebenanlagen betroffen, deren Abriss im Zusammenhang mit der Neubebauung zwischenzeitlich erfolgt ist. Die vorliegende Bewertung geht davon aus, dass dadurch keine relevanten Auswirkungen auf Sachgüter entstehen und die Neuordnung zugleich städtebauliche Missstände, insbesondere eine Lücke in der Blockrandbebauung, beseitigen kann.

Archäologische Fundstellen mit römischen oder mittelalterlichen Funden können durch Erdarbeiten beeinträchtigt oder beseitigt werden. Daher wird vor Baubeginn eine archäologische Untersuchung für erforderlich gehalten, damit erhaltenswerte Befunde fachgerecht untersucht und dokumentiert werden können.

Weiterhin befindet sich im Plangebiet die Grundmauern der ehemaligen Synagoge der Jüdischen Gemeinde Mayen. Die Synagoge wurde im Jahr 1938 zerstört. Die noch in der Örtlichkeit vorhandenen Grundmauern wurden zwischenzeitlich durch die GDKE, Abteilung Landesarchäologie freigelegt, erfasst und dokumentiert. Eine nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB wie auf Ebene des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 72 „Gerberviertel“ ist aufgrund der geringen Maßstabsebene des Flächennutzungsplans nicht vorgenommen worden.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans sind bekannte Kulturdenkmale und das grundsätzliche Potenzial archäologischer Fundstellen als Rahmenbedingungen der Flächenentwicklung zu berücksichtigen. Die konkreten Untersuchungs- und Schutzmaßnahmen bei Erdarbeiten sind im Rahmen der nachfolgenden Planung und Vorhabenumsetzung festzulegen.

2.3.8 Auswirkungen durch Abfälle

Bei den bestehenden und vorgesehenen Nutzungen ist grundsätzlich mit üblichen Siedlungsabfällen zu rechnen. Beim Betrieb des Parkhauses können im Einzelfall auch behand-

lungsbedürftige Abfälle, beispielsweise infolge auslaufender Betriebsstoffe, entstehen. Für die Bauausführung werden Maßnahmen zur Vermeidung von Umweltauswirkungen genannt, etwa eine abgedichtete Bodenplatte.

Für den Bereich der geplanten Hochgarage wurden belastete Schwarzdecken sowie unterschiedlich eingestufte Boden- und Bauschuttgemische beziehungsweise Auffüllungen festgestellt. Teilweise sind gefährliche Abfälle betroffen, für die besondere Anforderungen an Untersuchung, Einstufung, Verwertung und Entsorgung gelten.

Die bekannten Boden- und Baustoffbelastungen sind als mögliche Rahmenbedingung für die Entwicklung des Änderungsbereichs zu berücksichtigen. Aus der vorliegenden Bewertung ergeben sich keine grundsätzlichen Hinweise, dass die geplante Nutzung allein wegen der Abfallsituation ausgeschlossen wäre. Die tatsächliche Einstufung des Aushubmaterials, die Untersuchung weiterer Verdachtsbereiche sowie die ordnungsgemäße Verwertung und Entsorgung sind jedoch erst im Zuge konkreter Erd- und Abbrucharbeiten abschließend zu klären.

2.3.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes und kumulative Wirkungen mit anderen Planungen

Nach der vorliegenden Bewertung sind keine sich gegenseitig verstärkenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter erkennbar, die über die bereits einzeln beschriebenen Auswirkungen hinausgehen. Planungen im Umfeld, durch die kumulative Auswirkungen auf Gebiete mit besonderer Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen entstehen könnten, sind im Ausgangstext nicht bekannt.

Auf Grundlage der vorliegenden Angaben sind keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen durch Wechselwirkungen oder kumulative Effekte erkennbar.

2.3.10 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch die Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplans ergeben sich Umweltauswirkungen, die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkret zu betrachten sind.

Nach der Planung ist aufgrund der bestehenden Vorbelastungen durch Bebauung und Versiegelung bzw. Flächenbefestigungen nicht von einer erheblichen Änderung oder einem erheblichen Eingriff hinsichtlich der zulässigen Versiegelung gegenüber dem Bestand auszugehen.

Als Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung ist festzustellen, dass es mit der Planung im Gegensatz zur Überbauung / Versiegelung im Bestand zwar zu einer geringfügigen Erhöhung kommen wird, es jedoch unter Berücksichtigung des planungsrechtlichen Voreingriffszustandes mit einer Überbauung / Versiegelung von bis zu 100 % nicht zu einem ausgleichsbedürftigen Eingriff gemäß § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB kommt.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen und geplante Überwachungsmaßnahmen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie geplante Überwachungsmaßnahmen werden auf Ebene des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 72 „Gerberviertel“ festgesetzt.

2.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Standortalternativen

Standortalternativen zur Entwicklung einer innerstädtischen Hochgarage mit direktem Bezug zur Innenstadt und Fußgängerzone unter Berücksichtigung der verkehrsgünstigen Anbindung an eine Haupteinfahrtsstraße in Mayen sowie fehlender Flächenverfügbarkeiten nicht ersichtlich.

Planungsalternativen

Zu Planungsalternativen siehe auch Begründung Kap. 4.3.

Planungsalternativen wurden bereits bei der Erstellung des ISEK geprüft. Weitergehend ist durch einen Planungswettbewerb eine Prüfung von Gestaltungs- und Ausführungsvarianten erfolgt, in diesem werden auch die Belange hinsichtlich Lärm und Luftschadstoffen geprüft.

Eine geringere Versiegelung im Sondergebiet kann vor dem Hintergrund der knappen Flächenverfügbarkeit in innerstädtischer Lage und dem Ziel zur Bündelung des ruhenden Verkehrs nicht weiterverfolgt werden.

Auf eine Verpflichtung zur Begrünung der privaten Baugrundstücke wurde unter Berücksichtigung der innerstädtischen Lage sowie des Bestandes verzichtet. Eine Berücksichtigung erfolgt über den Anteil der nicht durch bauliche Anlagen oder eine Versiegelung erforderlichen Fläche über die Grundflächenzahl auf Ebene des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 72 „Gerberviertel“.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verwendete technische Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten, z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die Anforderungen und Vorgaben des BauGB, insbesondere die § 2 (4) und § 1 (6) BauGB und der Anlage des BauGB berücksichtigt. Die Umweltprüfung wurde verbal-argumentativ durchgeführt. Zur Beurteilung der Eingriffsintensität wurden die Bedeutung sowie eventuelle Vorbelastungen der in Anspruch genommenen Flächen zugrunde gelegt.

Die Umweltauswirkungen aufgrund der Planung wurden anhand der vorliegenden Daten, Ortsbegehungen, Luftbildauswertungen sowie durch Fachgutachten aus dem im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 72 „Gerberviertel“ ermittelt, beschrieben und bewertet.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf Grundlage des planungsrechtlichen Voreingriffszustandes verbal-argumentativ.

Die übrigen Beschreibungen und Bewertungen des Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen erfolgen verbal-argumentativ.

Die angewendeten Verfahren werden detailliert auf Ebene des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 72 „Gerberviertel“ dargestellt.

Technische Defizite oder Schwierigkeiten bei der Anwendung der Verfahren, die für die Ergebnisse der Umweltprüfung von Bedeutung sein könnten, sind nicht bekannt.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Nach § 4c BauGB sind erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitplanung auftreten können, von der Stadt als Träger der Bauleitplanung zu überwachen, um unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und durch entsprechende

Maßnahmen eingreifen zu können. Liegen der Gemeinde Anhaltspunkte dafür vor, dass durch die Entwicklung der Planung bzw. die Anlagen im Plangebiet schädliche Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden, teilt sie dies der entsprechenden Behörde mit.

Die Überwachung der Umweltauswirkungen erfolgt insbesondere im Rahmen des Vollzugs im Genehmigungsverfahren durch die zuständige Behörde. Insbesondere durch Überprüfung der Umsetzung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen. Es liegt im Ermessen der zuständigen Behörde, die Überwachungsmaßnahmen auszuwählen.

Der primäre Anwendungsbereich des Monitorings besteht darin, die notwendigerweise mit mehr oder weniger deutlichen Unsicherheiten verbundenen prognostischen Folgenabschätzungen bei der Planaufstellung im Nachhinein unter Kontrolle zu halten. Erweist sich dabei, dass die tatsächliche Entwicklung nicht mit den prognostizierten Folgen übereinstimmt, soll dies nicht zu Lasten der Umwelt gehen, sondern Anlass zur Behebung geben. Die Planumsetzung ist jedoch nicht umfassend zu kontrollieren. Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich bei Durchführung der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Sofern sich nach Inkrafttreten des Bauleitplanes Erkenntnisse über erhebliche Umweltauswirkungen ergeben, deren Überwachung externen Behörden obliegt, sind diese Behörden gemäß § 4 (3) BauGB verpflichtet, die Gemeinde entsprechend zu unterrichten.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die geplante Errichtung einer Hochgarage und die damit verbundene Neuordnung des ruhenden und fließenden Verkehrs betreffen ein ca. 0,2 ha großes Gebiet im Südosten der Mayener Innenstadt. Die Planung dient der städtebaulichen Neuordnung eines bereits weitgehend bebauten und versiegelten innerstädtischen Bereichs.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der bestehenden Vorbelastungen und der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (vgl. Bebauungsplan Nr. 72 „Gerberviertel“) keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind. Die Veränderungen betreffen insbesondere den Bereich des bestehenden Parkplatzes, in dem durch den Neubau der Hochgarage die Nutzungsstruktur sowie kleinräumig die Biotop-, Boden- und Wasserverhältnisse verändert werden.

Der Versiegelungsgrad erhöht sich gegenüber dem Bestand von etwa 90 % auf rund 93 % im Plangebiet. Erhebliche zusätzliche Beeinträchtigungen von Boden und Grundwasser werden unter Berücksichtigung der erforderlichen Maßnahmen nicht erwartet. Auch hinsichtlich des Kleinklimas und des Ortsbildes werden keine erheblichen Auswirkungen prognostiziert.

Für das Schutzgut Mensch wurden die Lärmauswirkungen des Hochgaragenbetriebs und die Verkehrslärmfernwirkungen untersucht. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm soll durch geeignete Maßnahmen sichergestellt und im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden. Für die Verkehrslärmfernwirkungen ist ein Schallschutzkonzept zu erarbeiten. Wesentliche Auswirkungen durch Luftschadstoffe werden nicht erwartet.

Die Belange des Denkmalschutzes und mögliche archäologische Funde können im nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren berücksichtigt werden. Anfallende Abfälle und belastetes Aushubmaterial können bei ordnungsgemäßer Einstufung und Entsorgung sachgerecht behandelt werden. Die Versorgung des Plangebiets ist im Wesentlichen über die vorhandenen Netze möglich; die Nutzung erneuerbarer Energien und eine effiziente Energienutzung bleiben grundsätzlich möglich.

Nach der vorliegenden Umweltprüfung ergibt sich gegenüber dem planungsrechtlich zulässigen Voreingriffszustand kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf; die Planung wird als ausgeglichen bewertet.

Die Umweltprüfung liefert keine Hinweise darauf, dass die vorgesehene städtebauliche Entwicklung aufgrund erheblicher Umweltauswirkungen infrage gestellt werden müsste. Auf Ebene des Flächennutzungsplans sind insbesondere die städtebauliche Einordnung der geplanten Nutzung, die Auswirkungen der baulichen Verdichtung und die grundsätzliche Vereinbarkeit mit den Umweltbelangen zu berücksichtigen. Die konkret erforderlichen Maßnahmen zum Arten- und Schallschutz, zum Umgang mit Grundwasser und Boden sowie zum Schutz archäologischer Funde sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und der nachfolgenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu konkretisieren.

4 Verwendete Unterlagen

1. Planfassung zur erneuten und eingeschränkten Offenlage des Bebauungsplans Nr. 72 „Gerberviertel“.

Stadtverwaltung Mayen
Mayen, den

Dirk Meid

Oberbürgermeister