

Gremium:	Sitzungsart:	Zuständigkeit:	Datum:
Stadtrat Mendig	öffentlich	Entscheidung	26.09.2023

Verfasser: Jörg Rausch	Fachbereich 4
-------------------------------	----------------------

Tagesordnung:

Bauleitplanung der Stadt Mendig, Bebauungsplan "Ober den fünf Morgen";

a) Abschluss der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1

Baugesetzbuch (BauGB)

b) Annahme des Entwurfes

c) Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Ausschlussgründe nach § 22 GemO liegen für folgende Personen vor, so dass diese an der Beratung und Beschlussfassung nicht mitgewirkt haben:

Sachverhalt:

1. Planerfordernis

Das Plangebiet befindet sich in Randlage der Stadt Mendig und ist vollständig bebaut.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt umgrenzt:

Im Nordwesten und Nordosten durch Wohnbebauung, im Südosten durch einzelne Wohnbebauung und anschließend landwirtschaftliche Fläche und im Südwesten durch eine Bauzeile mit Wohnbebauung und anschließend landwirtschaftliche Fläche.

In der Umgebung des Plangebietes überwiegt eine ein- bis zweigeschossige Bebauung, teilweise mit ausgebauten Dachgeschossen. Insgesamt ist die Umgebungsbebauung wegen der Lage am Stadtrand eher aufgelockert. Die Fläche des Plangebietes verfügt über eine Größe von ca. 1,57 ha.

2. Verfahrensverlauf

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Der Rat der Stadt Mendig hat in seiner Sitzung am 23.02.2021 die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich „Ober den fünf Morgen“ beschlossen, der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.03.2021 bekanntgemacht.

Am 28.06.2022 erfolgte die Annahme des Planentwurfs.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden erfolgte mit Schreiben vom 11.07.2022.

Die Bekanntmachung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Satz 2 Alt. 1 BauGB erfolgte am 13.07.2022, worauf die Beteiligung vom 18.07.2022 bis 15.08.2022 durchgeführt wurde.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sind drei Stellungnahmen eingegangen.

Die Behandlung dieser Stellungnahmen erfolgt im weiteren Verlauf der Sitzungsunterlage unter den Punkten 3.1 bis 3.3.

4. Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange gaben als Stellungnahme ab, keine Anregungen bzw. Bedenken zu äußern oder von der Planung nicht berührt zu sein.

- Ortsgemeinde Ettringen vom 13.07.2022
- Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Abteilung Erdgeschichte, Direktion Landesarchäologie vom 14.07.2022
- Amprion GmbH vom 19.07.2022
- Stadtverwaltung Mayen vom 19.07.2022
- Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Referat Straßenverkehr, vom 20.07.2022
- Deutsche Telekom Technik GmbH vom 20.07.2022
- Eisenbahn-Bundesamt vom 20.07.2022
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 21.07.2022
- Forstamt Ahrweiler vom 21.07.2022
- Landwirtschaftskammer vom 28.07.2022
- Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Gesundheitsamt, vom 01.08.2022
- Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH vom 03.08.2022
- Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung vom 04.08.2022
- IHK-Regionalgeschäftsstelle Mayen-Koblenz vom 11.08.2022
- Handwerkskammer Koblenz vom 15.08.2022
- PLEdoc GmbH, Essen, vom 15.08.2022

Die Behandlung der sonstigen Stellungnahmen der Behörden erfolgt im weiteren Verlauf der Sitzungsunterlage unter den Punkten 4.1 bis 4.8.

Weiterhin ist der Bebauungsplanentwurf bestehend aus der Satzung, der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie die zugehörige Begründung mit Anlagen (Landespflegerischer Bestandsplan und Fachbeitrag Artenschutz) und ein Übersichtslageplan dieser Vorlage beigefügt.

Hinweis zur Finanzierung:

Beschlussvorschlag:

3.1 Stellungnahme vom 13.02.2021 und 18.07.2022

(Anwohner aus der Mitte des nordöstlich angrenzenden Neubaugebietes)

Inhalt der Stellungnahme vom 13.02.2021

(ZITATANFANG)

„mit großem Interesse verfolge ich die Debatte um den Bebauungsplan „Ober den fünf Morgen“ (Yellowtown).

Die nun beschlossene Aufstellung eines Bebauungsplanes soll u.a. auch die Verkehrsführung im Plangebiet steuern.

Damit wird jedoch nicht die Kernfrage der Zu- und Ableitung des Verkehrs aus dem Plangebiet geregelt.

Geht man von 78 vorhandenen Wohnungen sowie 14 zusätzlich geplanten Wohnungen und jeweils 2 Stellplätzen/Wohnung aus, so ist rein rechnerisch mit einem zusätzlichen täglichen Verkehrsfluss von mindestens 368 Ein- und Ausfahrten zu rechnen; die tatsächliche Zahl wird erfahrungsgemäß wesentlich höher liegen.

Nach der vorhandenen Verkehrsführung wird dieser zusätzliche Verkehr zum größten Teil über die Dammstraße/Wiesenweg zur Bahnstraße hin erfolgen. Da der Wiesenweg aufgrund jeglicher fehlender Verkehrsordnung so beparkt wird, dass ein vernünftiger gefahrloser Verkehrsfluss unmöglich ist, bleibt zu befürchten, dass der Meisenweg/Im Vogelsang als verkehrsgünstige Abkürzung genutzt wird. Dies würde jedoch dem Charakter des dort eingerichteten verkehrsberuhigten Bereiches widersprechen und ist nicht hinnehmbar.

Darüber hinaus ist es jetzt schon, aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens, schwer möglich als Linksabbieger vom Wiesenweg in die Bahnstraße zu gelangen.

Also was tun, wie könnte eine Lösung des Problems aussehen?

Die Anbindung des Plangebietes „Ober den fünf Morgen“ an die Bahnstraße müsste durch eine neue Straße unterhalb des Baugebietes „Im Band“ erfolgen. Diese Straße könnte auch in westlicher Richtung zum Tunnel unter der Bahnstrecke weitergeführt werden und dadurch auch zu einer Entlastung der Heinrich-Heine-Straße etc. führen.

Ein unverzüglicher entsprechender Beschluss des Stadtrates, die Beauftragung eines Planungsbüros sowie die erforderlichen Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern wäre erforderlich, um eine zeitnahe Verwirklichung des Straßenbauprojektes mit der Fertigstellung der Wohnungen des Plangebiets „Ober den fünf Morgen“ sicherzustellen.

Für weitere Erläuterungen/Ausführungen stehe ich gerne für ein persönliches Gespräch zur Verfügung.

Ich würde mich freuen, wenn ich zu den Planungen der Gremien bezüglich der Verkehrsanbindung des vorgenannten Bebauungsplanes unterrichtet würde.“

(ZITATENDE)

Inhalt der Stellungnahme vom 18.07.2022

(ZITATANFANG)

„gegen die Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes an sich habe ich keine Einwendungen. Sorgen dagegen bereitet mir die Anbindung des Plangebietes an das bestehende Verkehrsnetz und die daraus zu erwartende Verkehrsbelastung.

Bereits mit Schreiben vom 13.02.2021 habe ich Herrn Stadtbürgermeister Ammel auf diese Problematik hingewiesen. Bis heute habe ich auf mein Schreiben keine Antwort - noch nicht einmal eine Eingangsbestätigung - erhalten. Zur Vermeidung von Wiederholungen füge ich dieses Schreiben anliegend bei.

Ich erwarte, dass im Zuge der Beratungen und Beschlussfassungen zum o.g. Bebauungsplanverfahrens auch die Verkehrsproblematik behandelt und zufriedenstellend gelöst wird.“

(ZITATENDE)

Richtigstellung: Bei der ‚Dammstraße‘ und dem ‚Wiesenweg‘ handelt es sich nicht um verkehrsberuhigte Bereiche sondern um eine Tempo 30 Zone. Der Ausbau ist auch nicht so gestaltet, dass ein verkehrsberuhigter Bereich durch Beschilderung angeordnet werden könnte. Die baulichen/gestalterischen Anforderungen entsprechen nicht den Voraussetzungen für die Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereiches (zum Vergleich: Bei den Straßen ‚Im Vogelsang‘, ‚Lerchenweg‘ und ‚Meisenweg‘ handelt es sich von der baulichen Gestaltung und der Beschilderung um verkehrsberuhigte Bereiche.).

Hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung muss die aktuell zulässige Nutzung ohne Bebauungsplan und die künftig mögliche Nutzung mit Bebauungsplan gegenübergestellt werden. Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans hat der Eigentümer bzw. ein Antragsteller bauplanungsrechtlich jederzeit die Möglichkeit der Sanierung der Wohngebäude und Wiedervermietung. Auch die Teilung von Wohnungen wäre ohne Bebauungsplan möglich. Aktuell handelt es sich um 70 Wohneinheiten. Innerhalb des sanierungsbedürftigen Wohngebietes werden voraussichtlich 104 Wohneinheiten errichtet. Die Begründung zum Bebauungsplan enthält auch eine Berechnung über den zu erwartenden Mehrverkehr. Das erste Schreiben vom 13.02.2021 erfolgte vor der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, in der die Auswirkungen auf den Verkehr thematisiert waren, das zweite Schreiben allerdings im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung. Daher ist davon auszugehen, dass seitens der Stellungnehmenden der Mehrverkehr von nur rund 200 Kz-Fahrten pro Tag als unverträglich empfunden wird. Ein zu erwartender Mehrverkehr von ca. 200 Kz-Fahrten pro Tag bzw. gut 20 Kz-Fahrten mehr im Querschnitt in der Spitzenstunde geben aber keinen Anlass zu baulichen oder verkehrslenkenden Maßnahmen.

Beschlussvorschlag 3.1:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen. Die Planung bleibt hinsichtlich der Wohneinheiten unverändert. Der zu erwartende Mehrverkehr gibt keinen Anlass für bauliche oder verkehrslenkende Maßnahmen im Umfeld.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig
Zustimmungen
Ablehnung
Stimmenenthaltungen

3.2 Stellungnahme vom 14.08.2022

(unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Anwohner)

Inhalt der Stellungnahme

(ZITATANFANG)

„die Bewohner*innen der *(Anmerkung: alle unmittelbar an das Plangebiet angrenzend)* haben zu dem oben genannten Bebauungsplanverfahren folgende Anmerkungen:

- Das ursprüngliche Gelände hinter den Wohneinheiten im Drosselweg 1, 3 und 5 wurde bereits vor einigen Jahren durch den Investor angehoben. Die Frage der Hangsicherung ist an dieser Stelle noch offen.

- Es ist uns ein Anliegen, dass die geplanten vorgehängten Balkone im Drosselweg 1 aus sichtschutztechnischen Gründen nur innenseitig zum Wohnkomplex installiert werden. Dies wurde bereits mündlich bei der Informationsveranstaltung besprochen.
- Die geplanten Aufzugsanlagen werden vor die Treppenhäuser gesetzt und dürfen laut der Textfestsetzung 1.2.2 des Bebauungsplans die First des Staffelgeschosses um 1,5m überschreiten. Bei 13 Wohnblöcken wird es wirken als sei Mendig nun eine Industriestadt mit 13 Kaminschlotten. Eine Möglichkeit wäre die Aufzugsanlage im 2. Obergeschoss enden zu lassen und die Dachgeschosswohnungen nicht barrierefrei auszuführen. Die andere Möglichkeit wäre moderne Aufzugsanlagen (z.B. Glas-Stahl-Konstruktion) vorzuschreiben, die keine Aufzugsüberfahrt und -unterfahrt mehr benötigen.
- Bei der Sanierung der baufälligen Tiefgarage sind aus unserer Sicht Lärmschutzwände und Schutz vor anderweitigen Emissionen zur Hausnummer 62 zwingend notwendig und dringend zu beachten. Nicht nur die Einfahrten wie in der textlichen Festsetzung 1.9 vorgesehen.
- Der vorhandene schützenswerte Baumbestand (Bergahorn, Kiefer und Elsbeere) sind sowohl aus Sicht des Bundesnaturschutzgesetzes für das Landschaftsbild prägend als auch aus naturschutzrechtlicher Sicht als relevant/erhaltenswert einzustufen.
- Laut Begründung 1.1 ist ein Bauvorhaben zulässig, „wenn die Voraussetzung des §34 BauGB erfüllt sind. Voraussetzung für eine positive Bescheidung ist, dass sich das jeweilige Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“ Die ist aus unserer Sicht bei der Installation eines Staffelgeschosses auf 2-3 Vollgeschosse nicht gegeben, da im näheren Umfeld eine derartige Bauweise nicht vorzufinden ist und sich so nicht in das bestehende Ortsbild einfügt.“





(ZITATENDE)

Zu den Erdbewegungen (1. Spiegelstrich)

Die Erdbewegungen an der Grenze des Plangebietes sind nicht Inhalt der Bebauungsaufstellung. Derartige Angelegenheiten sind unter Nachbarn privatrechtlich zu regeln und nicht Bestandteil des öffentlichen Bauplanungs- oder Bauordnungsrechtes. Dieser Teil der Stellungnahme ist für die Bebauungsaufstellung nicht von Relevanz.

Beschlussvorschlag 3.2.1:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, sie ist für die Bebauungsaufstellung nicht von Relevanz.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig
Zustimmungen
Ablehnung
Stimmenenthaltungen

Zu den Balkonen (2. Spiegelstrich)

Derzeit verfügen die Gebäude über innenliegende Loggien. Die Baugrenzen im Bebauungsplan liegen an der schmalsten Stelle in einer Entfernung von ca. 6,70 m zur Nachbargrenze. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist mit 1,50 m zulässig, so dass an der schmalsten Stelle immer noch ein Abstand von 5,20 m verbleibt. Damit wird der zulässige Abstand gegenüber einem unbeplanten Bereich, in dem lediglich die Abstandsflächen nach § 8 LBauO einzuhalten wären um über 2 m erhöht. Die nachbarlichen Belange sind damit hinreichend berücksichtigt.

Beschlussvorschlag 3.2.2:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen. Die nachbarlichen Belange sind damit hinreichend berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig
Zustimmungen
Ablehnung
Stimmenenthaltungen

Zu den Aufzugsüberfahrten (3. Spiegelstrich)

Ein Vergleich von Aufzugsüberfahrten an Mehrfamilienhäusern mit einer Industriestadt mit Kaminschlotten ist interessant, aber städtebaulich nicht gerechtfertigt. Im modernen Wohnungsbau ist die Unterbringung von technischen Anlagen auf Dächern üblich und meist noch höher als 1,5 m. So sind beispielsweise die Außengeräte von Luftwärmepumpen für den Mehrfamilienhausbau sogar höher als 1,5 m. Das Übertreten insbesondere im Bereich des Treppenhauses lockert die Gesamtsilhouette der ansonsten eher schlichten Gebäude auf und ist städtebaulich sogar zu begrüßen.

Beschlussvorschlag 3.2.3:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen. Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe bleiben unverändert.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig
Zustimmungen
Ablehnung
Stimmenenthaltungen

Zum Garagengebäude (4. Spiegelstrich)

Für das Garagengebäude als solches wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis der Gebietsverträglichkeit zu erbringen sein. Die Formulierung in der textlichen Festsetzung Nr. 1.9 wird entsprechend angepasst.

Beschlussvorschlag 3.2.4:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Festsetzung Nr. 1.9 wird angepasst.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig
Zustimmungen
Ablehnung
Stimmenenthaltungen

Zum Baumbestand (5. Spiegelstrich)

Die vorhandenen Bäume sind kartiert worden und verfügen über einen ökologischen Wert. Allerdings muss auch hier in der Abwägung berücksichtigt werden, dass die Bäume auch bisher, d.h. ohne Bebauungsplan keinerlei Schutz unterlagen. Daher wäre es nicht sachgerecht, die Bäume in einer Bestandsüberplanung, d.h. einer Planung nicht auf der

grünen Wiese, als zu erhaltend festzusetzen. Die Belange des Artenschutzes sind unabhängig von der Nicht-Festsetzung in jedem Fall, mit und ohne Bebauungsplan, zu beachten.

Beschlussvorschlag 3.2.5:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen. Es werden keine zu erhaltenden Bäume festgesetzt.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig
Zustimmungen
Ablehnung
Stimmenenthaltungen

Zum Einfügen (6. Spiegelstrich)

In der näheren Umgebung des Bebauungsplans befinden sich freistehende Wohngebäude mit meist ein bis zwei Vollgeschossen. Innerhalb des Plangebietes, das ohne Bebauungsplan bei der Beurteilung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB vorrangig heranzuziehen ist, sind zwei bis 3 Vollgeschosse vorhanden. Die festgesetzte Gebäudehöhe liegt im Rahmen der Firsthöhe der vorhandenen Gebäude mit 3 Vollgeschossen.

Hinsichtlich der Art der Nutzung fügt sich das Vorhaben unstrittig in die nähere Umgebung ein, was in der Stellungnahme auch nicht in Frage gestellt wird.

Das Einfügen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird durch die GRZ, GFZ und die Gebäudehöhe bestimmt. Die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, bleibt im Wesentlichen unverändert. Hinsichtlich der Gebäudehöhe und der Geschossigkeit kann nach Auffassung der Stadt für die Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens § 34 BauGB nicht herangezogen werden. Aus diesem Grund wurde sowohl seitens der Stadt auch das Einvernehmen zu dem Vorhaben nicht erteilt und ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Veränderungssperre gefasst. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird explizit Baurecht für das Vorhaben geschaffen. Daher ist künftig ausschließlich § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans) die Grundlage zur Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens und eben nicht § 34 BauGB. Deshalb wird auch das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche mit dem Bebauungsplan festgesetzt und die nähere Umgebung ist nicht der Beurteilungsmaßstab. Die Formulierung in Kapitel 1.1 der Begründung hat hier anscheinend zu einem Missverständnis geführt und wird deshalb präziser gefasst.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans fließt die Vorprägung der Umgebung allerdings in die Abwägung mit ein.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung orientiert sich dabei an dem nach § 17 BauNVO für allgemeine und reine Wohngebiete Möglichen. Mit der Einhaltung der Orientierungsgrenzen sind gesunde Wohnverhältnisse innerhalb des Bebauungsplans und auch angrenzend sichergestellt.

Gestalterische Aspekte sind hinsichtlich des Einfügens in die nähere Umgebung nicht zu beurteilen, aber ebenfalls ein Aspekt in der Abwägung. Das Vorhaben wird optisch deutlich anders gestaltet, als bisher und die unmittelbare Umgebungsbebauung. Es handelt sich um einen zeitgemäßen, modernen Baustil und es ist Planungswille der Stadt moderne Baukultur zuzulassen.

Es ist auch nicht erforderlich jeden einzelnen Maßbestimmungsfaktor der Gebäude in der näheren Umgebung zu erfassen und zu prüfen, ob die Planung sich bezüglich eines jeden

Maßbestimmungsfaktors einfügt. Wie bereits oben geschildert und schon bei Fassung des Aufstellungsbeschlusses offensichtlich fügt sich das geplante Vorhaben nicht gänzlich in die nähere Umgebung ein. Es verlässt die Maße der baulichen Nutzung in der Umgebung aber auch nicht unverhältnismäßig.

Augenscheinlich wird seitens der Stellungnehmenden insbesondere die Gebäudehöhe und die Geschossigkeit als unmaßstäblich empfunden. Auch hier ist sich die Stadt bewusst, dass sich zwar die absolute Gebäudehöhe innerhalb der Firsthöhen der Bestandsbebauung bewegt, die Wirkung der Gebäude durch die Planung eines Gebäudes mit Flachdach und Staffelgeschoss allerdings durchaus massiver ist, als bei Gebäuden mit Sattel- oder Walmdach bzw. Mansarddach. Hier könnte die Höhe der Attika des untersten Vollgeschosses ggfls. mit der Wirkung einer Traufhöhe verglichen werden. Diese liegt über den Traufhöhen im Bestand und in der näheren Umgebung. Diese Feststellung kann dazu führen, dass das Maß der baulichen Nutzung bei dem Bestimmungsfaktor der Gebäudehöhe nicht eingehalten wird, bedeutet jedoch nicht zwangsläufig, dass das geplante Vorhaben unverträglich ist und eine erdrückende Wirkung ausübt. Hierbei ist nicht von Belang, dass sich die Ansicht unstrittig verändert oder Bestandsgebäude ggfls. an Wirkung verlieren, sondern lediglich, ob Nachbarbebauung negativ beeinträchtigt wird. Eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung ist in jedem Fall, schon allein durch die Einhaltung der Abstandsflächen nach Landesbauordnung, gegeben. Die Gebäudehöhe des Vorhabens liegt bei den Firsthöhen der derzeitigen Gebäude mit 3 Vollgeschossen. Die Kubatur der Gebäude ist durchaus dominanter als die Bestandsbebauung. Objektiv negative Auswirkungen gehen hiervon allerdings nicht aus. Die Gebäude wirken auch durch ihre Gebäudelänge, diese bleibt aber unverändert. In Richtung der Grundstücksgrenzen, die zu Nachbarbebauung wirken, sind die überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt, also einem verträglichen, üblichen und nicht beeinträchtigenden Tiefenmaß.

Auswirkungen in Form einer erdrückenden Wirkung werden nicht gesehen.

Beschlussvorschlag 3.2.6:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert. In der Begründung wird die Aussage zur Anwendbarkeit des § 34 BauGB präziser formuliert.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig
Zustimmungen
Ablehnung
Stimmenenthaltungen

3.3 Forderungen und Vorschläge der Anwohner zum Umbau der Wohnsiedlung Yellowtown (ohne Datum)

Inhalt der Stellungnahme **(ZITATANFANG)**

„Wir sind die Anwohner der Wohnsiedlung „Yellow Town“ und haben bereits in einer Unterschriftenaktion und in der Öffentlichen Sitzung des Bau- und Vergabeausschusses des Stadtrats Mendig am 3.8.21 um Mitsprache bei Fragen rund um die Wohnsiedlung Yellowtown gebeten. Gerne kommen wir dem Angebot von Mitgliedern des Stadtrats nach, unsere Bedenken, Forderungen und Vorschläge nun schriftlich zu äußern.

Unsere **Bedenken** lassen sich mit folgenden Punkten zusammenfassen:

- Zu hohe Anzahl an neuen Wohnungen (104 statt aktuell 70 WE)
- Fehlende Verkehrsberuhigungen bei gesteigertem Verkehrsaufkommen
- Deutliche Erhöhung aller Wohngebäude auf insgesamt 4 bewohnte Geschosse
- Geringe Anzahl an „freien“ Parkflächen, insbesondere vor den Hauseingängen
- Bedenkliche Verkehrsführung mit Zu- und Abfahrt über den Amselweg
- Nicht näher beschriebenes Spielplatzkonzept
- Fehlender Wohnraum mit niedrigem Preisniveau und mehr als einem Kinderzimmer
- Massiver Eingriff in bisherige Bausubstanz

Folgende Aussagen haben die Vertreter der Knaf-PEG zu den Entwicklungsabsichten des Eigentümers öffentlich getroffen:

- alle Häuser werden KFWSO konform gebaut
- eine angemessene E-Mobilität-Infrastruktur (Ladesäulen ...) wird erstellt.
- Es erfolgt die Dachbegrünung aller Häuser und Garagen.
- Die Häuser Drosselweg 2 und 4 werden so umgebaut, dass die Eingangsbereiche auf der Seite der Parkplätze Richtung Drosselweg 6+8 liegen.
- Der Investor bezahlt ein Gutachten eines vereidigten Sachverständigen zur Verkehrsplanung- und beruhigung
- Die Garagen hinter Amselweg 1, 3 und 5 erhalten einen barrierefreien, direkten Zugang über Nebeneingänge durch den Keller zu diesen Häusern
- Es werden 163 Parkplätze (Tiefgarage, Garagen, Stellplätze) auf dem Gelände zur Verfügung gestellt
- Die Garagen und das Parkhaus werden runderneuert
- Alle Balkone werden nach Innen orientiert
- Es werden min. 500 m² Spielplatz ausgewiesen

Darüber hinaus stellen die Anwohner folgende **Forderungen**:

1. Die Gebäude dürfen nach dem Umbau ihre heutige Gebäudehöhe nicht überschreiten!

→Bei der Höhe der heute 2. geschossigen Gebäude (Amselweg 1+3, Drosselweg 3+5) würde sich ein Aufzug nach Aussage der Knaf-PEG nicht rentieren. Dadurch bedingt, könnten diese Gebäude minimal-invasiv umgebaut werden und würden Ihren heutigen Schnitt beibehalten. Die Mieten in diesen Wohnungen könnten beim heutigen Mietpreisniveau bleiben und die aktuellen Mieter müssten nicht zwangsläufig während einer schrittweisen Wohnungssanierung das Haus verlassen.

Das Angebot an bezahlbarem Wohnraum würde vergrößert und die neue Verkehrs- und Parksituation durch Reduzierung um min. 8 neue Wohneinheiten, etwas entspannt. Das „Gesicht“ des Yellowtown durch Staffelung der Gebäude zueinander würde erhalten bleiben.

2. Es müssen Verkehrsberuhigungen im Bereich untere Dammstraße, Amselweg, Schwalbenweg, Wiesenweg und insbesondere in den Mündungsbereichen der Spielstraßen installiert werden!

→Als Verkehrsberuhigungen haben sich in Mendig die bepflanzten Parkbuchten (siehe Blumen und Heidenstockstraße) bewährt. Diese eignen sich zudem zur Beschattung und zur Installation von Ladeinfrastruktur. Ein Parken außerhalb dieser Parkbuchten sollte nur noch eingeschränkt möglich sein. In den Mündungsbereichen der Spielstraßen bieten sich

Plateaus oder Bodenhindernisse (siehe Brauerstraße) an, um eine stärkere Abbremsung des Verkehrs auf Schrittgeschwindigkeit zu erreichen.

3. Freie Stellplätze anstelle von Garagen hinter Amselweg 1, 3 und S!

→ Dadurch würde mehr freie Stellfläche zur Verfügung stehen, da Garagen in der Praxis oftmals als Stauraum zweckentfremdet werden. Zudem könnten die versprochenen Nebeneingänge zusammengefasst und hinter den Treppenhäusern platziert werden. Ladeinfrastruktur wäre kosteneffektiver zu installieren, da nicht jeder Stellplatz eine eigene Wall box benötigt. Es bieten sich begrünte Carports an, da sie Regenwasser puffern und Fahrzeuge vor Hagel schützen.

4. Die Zu- und Abfahrtrampe über den Amselweg darf so nicht kommen!

Der Amselweg würde sich dadurch in eine Hauptstraße verwandeln, da er einen Großteil des Verkehrsaufkommens alleine tragen müsste. Es käme häufiger zu Begegnungsverkehr. Dies muss aufgrund des fehlenden Bürgersteigs und der Breite der Straße unbedingt vermieden werden. Vielmehr sollte hier eine Einbahnstraßenregelung und/oder die Verlängerung der Spielstraße Meisenweg erfolgen.

5. Alternative Mobilitätskonzepte müssen eingeplant, umgesetzt und erhalten werden!

Eine Fahrradwerkstatt/-garage, Ladeinfrastruktur für E-Auto und E-bike sowie E-Carsharing und Lastenräder sollten fester Bestandteil des Mobilitätskonzeptes werden. Eine Unterbringung im sanierten Parkhaus wäre vorstellbar. Nur dadurch lassen sich langfristig die Anzahl der PKW reduzieren.

Wir stimmen einem alleinigen städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Investor nur zu, wenn alle aufgeführten Aussagen des Investors und die Forderungen der Anwohner fester Bestandteil dieses Vertrages werden. Die Durchführung eines geregelten Bebauungsplanverfahrens mit Erweiterung durch einen städtebaulichen Vertrag ist aus Sicht der Anwohner einem alleinigen Vertrag vorzuziehen und würde dementsprechend das geringste Klagerisiko beinhalten.“

(ZITATENDE)

Zur Zahl der Wohneinheiten

Bislang bestehen innerhalb des Plangebietes 70 Wohneinheiten, wobei deren Sanierung und Teilung ohne die Aufstellung des Bebauungsplans zulässig wäre. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans können nun ca. 1,5-mal so viele Wohneinheiten verwirklicht werden. Dies wird zur Entspannung des Wohnungsmarktes in und um Mendig beitragen. Die Neubaugebiete, die in den letzten Jahren geplant, erschlossen und bebaut wurden, sind meist dem Ein- bis Zweifamilienhausbau vorbehalten. Mehrfamilienhäuser können wegen der bauplanungsrechtlichen Vorgaben in den Bebauungsplänen meist nur im Stadttinneren errichtet werden. Die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnungen darf in einer Stadt in der Größenordnung von Mendig nicht geringer wertgeschätzt werden als der Ein- bis Zweifamilienhausbau. Hinzu kommt, dass der Stadt von der Regionalplanung die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen ist und sie daher auch für eine Wohnraumentwicklung über den Eigenbedarf hinaus und mit einer größeren Dichte zu sorgen hat, als eine Ortsgemeinde ohne zentralörtliche Funktion. Weiterhin kommt die Stadt mit der Aufstellung des Bebauungsplans dem landesplanerischen Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung nach.

Die Zahl der neuen Wohnungen ist stadtverträglich.

Beschlussvorschlag 3.3.1:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen. Die festgesetzte Zahl an Wohneinheiten pro Wohngebäude bleibt unverändert. Die Zahl der neuen Wohnungen ist stadtverträglich.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig
Zustimmungen
Ablehnung
Stimmenenthaltungen

Zur Verkehrsberuhigung

Siehe Würdigung und Beschlussvorschlag zur Stellungnahme 3.1.

Zur Geschossigkeit:

Vorrangiges Ziel der Landesplanung und des Städtebaus ist die Wiedernutzbarmachung von vorhandenem Wohnraum. Dabei sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die privaten und öffentlichen Belange untereinander und auch gegeneinander gerecht abzuwägen. Zu den öffentlichen Belangen zählt u.a. die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Zu den privaten Belangen zählen sowohl die Interessen der angrenzenden Anwohner als auch die des Eigentümers des Areals ‚Yellow Town‘. Nach den Plänen des Eigentümers sind 104 Wohnungen vorgesehen. Es ist daher ein abwägungsrelevanter privater Belang, dass eine möglichst hohe Zahl an Wohnungen innerhalb des Plangebietes verwirklicht werden kann. Interesse der angrenzenden Eigentümer ist dagegen, die Zahl der Wohnungen geringer zu halten. Die Stadt nahm eine Abwägung zwischen den gegensätzlichen privaten Belangen vor und berücksichtigt dabei insbesondere, die Interessen der wohnungssuchenden Bevölkerung.

Eine Beschränkung der Gebäude Amselweg 1 und 3 sowie Drosselweg 3 + 5 auf ihre bisherige Höhe bzw. Geschossigkeit, würde dazu beitragen, dass die Gesamtkonzeption eine andere Ausrichtung erfährt und die Sanierung für die Eigentümer deutlich unattraktiver machen. Eine Modernisierung, vor allem auch unter energetischen Aspekten, ist mit einer Wohnraumvermehrung bei dem Zustand der Gebäude wirtschaftlich besser darstellbar. Die Alternative wäre dann, die Gebäude so zu belassen wie sie sind bzw. Kosmetik zu betreiben. Damit wird aber das neue und moderne Bild, das das Areal erhalten soll, in ein inhomogenes gewandelt. Unter städtebaulichen Aspekten ist eine Komplettsanierung des Bereiches zu bevorzugen.

Beschlussvorschlag 3.3.2:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhe bleiben unverändert. Die Gebäudehöhe bzw. Geschossigkeit und die Zahl der neuen Wohnungen ist stadtverträglich.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig
Zustimmungen
Ablehnung
Stimmenenthaltungen

Zu den Parkplätzen

Mit dem Begriff „freie Parkplätze“ sind vermutlich öffentliche Parkplätze gemeint. Die Parkplätze, die vor den Gebäuden auf dem Privatgrundstück angelegt werden, dienen den Bewohnern und ggfls. Besuchern der Bewohner. Da in der Umgebung des Plangebietes fast nur Ein- und Zweifamilienhäuser stehen, ist es für deren Bewohner unproblematisch die eigenen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück unterzubringen, d.h. so wie es § 47 Abs. 1 LBauO vorsieht. Der öffentliche Straßenraum sollte nur als Parkraum für Besucher,

Wirtschaftsverkehr etc. dienen. Da für die Wohneinheiten im Plangebiet der Stellplatzbedarf auch innerhalb des Plangebietes nachzuweisen ist, wird der Parkdruck nicht deutlich ansteigen.

Sofern mit dem Begriff „freie Parkplätze“, offene Stellplätze gemeint sind, d.h. keine Garagen, ist in den meisten Bereichen des Bebauungsplans die Festsetzung ‚GSt‘, d.h. Gemeinschaftsstellplätze enthalten und nur flächenmäßig untergeordnet ‚GGa‘, d.h. Gemeinschaftsgaragen. Die Anlage von Stellplätzen ist daher möglich. Es sollte aber auch das Angebot an Garagen bestehen. Es gibt in den Bereichen, in den ‚GGa‘ zeichnerisch festgesetzt ist, keinen **städtebaulichen** Grund, hier nur Stellplätze zuzulassen.

Beschlussvorschlag 3.3.3:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen. Die Festsetzungen zu den Stellplätzen und Garagen bleiben unverändert.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig
Zustimmungen
Ablehnung
Stimmenenthaltungen

Zur Zu- und Abfahrt über den Amselweg

Bei dem Amselweg handelt es sich, wie bei der Dammstraße und dem Wiesenweg auch, um eine Tempo 30 Zone. Gleiches gilt für den Finkenweg. Zufahrten sind über die Dammstraße in den Drosselweg und ins Parkgebäude sowie über den Amselweg möglich. Ausfahrten sind zum Finkenweg, zum Amselweg und aus dem Parkgebäude auf die Dammstraße möglich. Damit werden die Ausfahrten an die anliegenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen verteilt. Der Verkehr aus dem Innenbereich wird über den Amselweg und den Finkenweg/Amselweg in die Dammstraße fließen und der Verkehr aus dem Parkgebäude direkt in die Dammstraße.

Dass der Verkehr nicht auf nur eine Ein- und Ausfahrt konzentriert wird, ist zu begrüßen, weil damit nicht die Anwohner nur einer Straße betroffen sind. Die Planung sollte unverändert bleiben.

Beschlussvorschlag 3.3.4:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen. Die Lage der Zu- und Abfahrten in das Plangebiet bleiben unverändert.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig
Zustimmungen
Ablehnung
Stimmenenthaltungen

Zum Spielplatzkonzept

Innerhalb des Plangebietes ist eine großzügige Grünfläche als Gemeinschaftskinderspielplatz festgesetzt. In den angrenzenden Plangebietes, ist nur im Lerchenweg ein Spielplatz, bei den Planungen ‚Dammstraße‘ und ‚Dammstraße Nord‘ sind keine Spielplätze vorgesehen. Demnach geht die Planfestsetzung in dem Bebauungsplan ‚Ober den fünf Morgen‘ über die jüngeren Planungen der Stadt hinaus. In anderen Bebauungsplänen, in denen ein Spielplatz festgesetzt ist, wird dieser auch nicht näher

beschrieben, sondern es bleibt der Umsetzung überlassen, wie der Spielplatz ausgestaltet wird. So wird auch in vorliegendem Bebauungsplan verfahren. Es gibt keine Veranlassung eine konkrete Spielplatzbeschreibung vorzunehmen, zudem wäre diese eh nicht festsetzbar.

Beschlussvorschlag 3.3.5:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen. Die Festsetzung zu dem Gemeinschaftsspielplatz bleibt unverändert. Es wird keine Beschreibung des Spielplatzes aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig
Zustimmungen
Ablehnung
Stimmenenthaltungen

Zum fehlenden Wohnraum mit niedrigem Preisniveau und mehr als einem Kinderzimmer

Das Preisniveau des Wohnraumes ist in einem Bebauungsplan nicht regelbar, außer es werden Bereiche festgesetzt, in denen nur sozialer Wohnungsbau zulässig ist. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass eine derartige Festsetzung im Sinne der umliegenden Anwohner wäre. Daher sollte keine Festsetzung hierzu in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Gleiches gilt auch für die Grundrisse. Es ist nicht festsetzbar, wie viele Kinderzimmer in einer Wohnung zu errichten sind.

Beschlussvorschlag 3.3.6:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen. Der Bebauungsplan bleibt unverändert, es wird kein Teilbereich für sozialen Wohnungsbau festgesetzt.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig
Zustimmungen
Ablehnung
Stimmenenthaltungen

Zum massiven Eingriff in bisherige Bausubstanz

Sofern mit einem massiven Eingriff in die Bausubstanz die Aufstockung gemeint ist, wird auf obige Würdigungen verwiesen. Im Übrigen ist dieser Teil der Stellungnahme nicht von städtebaulicher Relevanz. Es ist **kein Beschluss** erforderlich.

Zum alternativen Mobilitätskonzept

Die Forderung nach einem alternativen Mobilitätskonzept und der Unterbringung von bspw. einer Fahrradgarage, Ladeinfrastruktur etc. ist in einem Angebotsbebauungsplan nicht zielführend, da es sich lediglich um Flächenreservierungen ohne Umsetzungspflicht handelt. Daher fehlt es hierzu an einem Festsetzungserfordernis.

Beschlussvorschlag 3.3.7:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen. Der Bebauungsplan bleibt unverändert, es besteht kein Erfordernis eines alternativen Mobilitätskonzeptes.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig
Zustimmungen
Ablehnung
Stimmenenthaltungen

Zum städtebaulichen Vertrag

Ein städtebaulicher Vertrag bedarfs stets der einvernehmlichen Einigung der betroffenen Seiten. Ein Bebauungsplan wird dagegen hoheitlich aufgestellt. In diesem müssen die privaten und öffentlichen Belange abgewogen werden, es besteht aber keine Einigungspflicht. Ein städtebaulicher Vertrag wird nach derzeitigem Sachstand nicht abgeschlossen. Dafür wird der Bebauungsplan als öffentliches Recht aufgestellt. An dessen Festsetzungen sind die Eigentümer/Bauherren gebunden. Der Zustimmung der Anwohner bedarf es im Übrigen weder für einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Eigentümer und der Stadt noch in einem Bebauungsplanverfahren.

Beschlussvorschlag 3.3.8:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und teilweise zurückgewiesen. Es wird ein Bebauungsplan aufgestellt, aber voraussichtlich kein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig
Zustimmungen
Ablehnung
Stimmenenthaltungen

4.1 Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, vom 20.07.2022

Inhalt der Stellungnahme

(ZITATANFANG)

„Gemarkung **Mendig**
Projekt **Bebauungsplan „Ober den fünf Morgen“**
hier: **Aufstellung**
Beteiligungsart: **§ 4 Abs. 1 BauGB**

Betreff	Archäologischer Sachstand
Erdarbeiten	Verdacht auf archäologische Fundstellen Nach unseren Aufzeichnungen wurde in diesem Bereich noch keine Ausbeute der Bimsvorkommen durchgeführt. Entsprechend können im Plangebiet noch archäologische Befunde erhalten sein. Da im Umfeld des Plangebietes zahlreiche Fundstellen bekannt sind, stufen wir das Gelände als archäologisch verdächtig ein. Um den Sachstand im Rahmen von Erdarbeiten in den bislang unbebauten Bereichen des Bebauungsplanes prüfen zu können, ist uns der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig mitzuteilen. Wir bitten um eine Ergänzung des Abschnitts 4.2 der Textfestsetzung. Vielen Dank! Überwindung/ Forderung: - Redaktionelle Änderung der Textfestsetzung/Begründung

- Bekanntgabe des Erdbaubeginns

Erläuterungen zu archäologischem Sachstand

- **Verdacht auf archäologische Fundstellen**

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie in diesem Bereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stufen wir den Planungsbereich aus topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen.

Erläuterung Überwindungen / Forderungen

- **Bekanntgabe des Erdbaubeginns**

Der Vorhabenträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per Email über landesarchaeologiekoblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen. Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind.

- **Redaktionelle Änderung der Textfestsetzung/Begründung**

Durch die Textfestsetzung sind die Belange der Landesarchäologie nicht oder nicht ausreichend berücksichtigt. Wir bitten die Planunterlagen entsprechend des geschilderten archäologischen Sachverhaltes und den damit verbundenen Forderungen zu ergänzen.

Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der Direktion Landesarchäologie. Eine Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte (erdgeschichte@gdke.rlp.de) sowie der Direktion Landesdenkmalpflege (landesdenkmalpflege@gdke.rlp.de) muss gesondert eingeholt werden.

Bei Rückfragen stehen wir gerne unter der oben genannten Rufnummer oder Emailadresse zur Verfügung. Bitte geben Sie unser oben genanntes Aktenzeichen an.“

(ZITATENDE)

Die Hinweise zum Bebauungsplan werden um obige Passage im Wortlaut ergänzt und in die Begründung die weiterführenden Informationen aufgenommen. Es handelt sich lediglich um die Ergänzung eines Hinweises und der normative Teil des Bebauungsplans ist nicht betroffen.

Es ist **kein Beschluss** erforderlich.

4.2 Stellungnahmen der Versorgungsträger

4.2.1 Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG, Koblenz, vom 19.08.2022

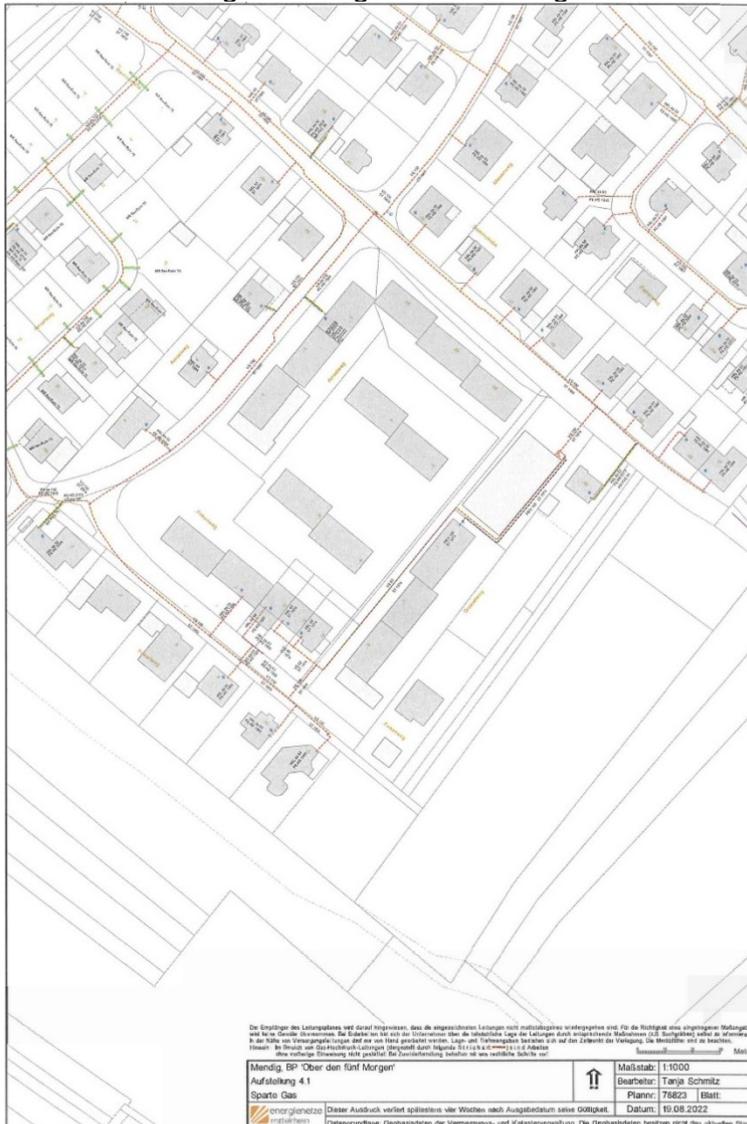
Inhalt der Stellungnahme

(ZITATANFANG)

„vielen Dank für Ihre Information über die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 4 Abs. 1 BauGB und die gewährte Fristverlängerung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Erdgas-Netzanlagen unseres Unternehmens vorhanden. Dabei handelt es sich um Mitteldruckgasleitungen sowie Gas-Netzanschlüsse der Bestandsbebauung. Die Leitungen verlaufen außerhalb der im Bebauungsplan vorgesehenen, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche. Den Verlauf der Leitungen können Sie dem beigefügten Auszug aus unserer Netzdokumentation entnehmen.

Die Leitungen dürfen weder überbaut noch bepflanzt werden. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass die Leitungen nicht beschädigt oder in ihrer Lage verändert werden dürfen. Gegebenenfalls werden durch Baumaßnahmen Anpassungen an unseren Netzanlagen notwendig. Der Bauherr oder dessen Planer muss sich in diesen Angelegenheiten frühzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen mit uns in Verbindung setzen. Zur Beantwortung evtl. Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.“



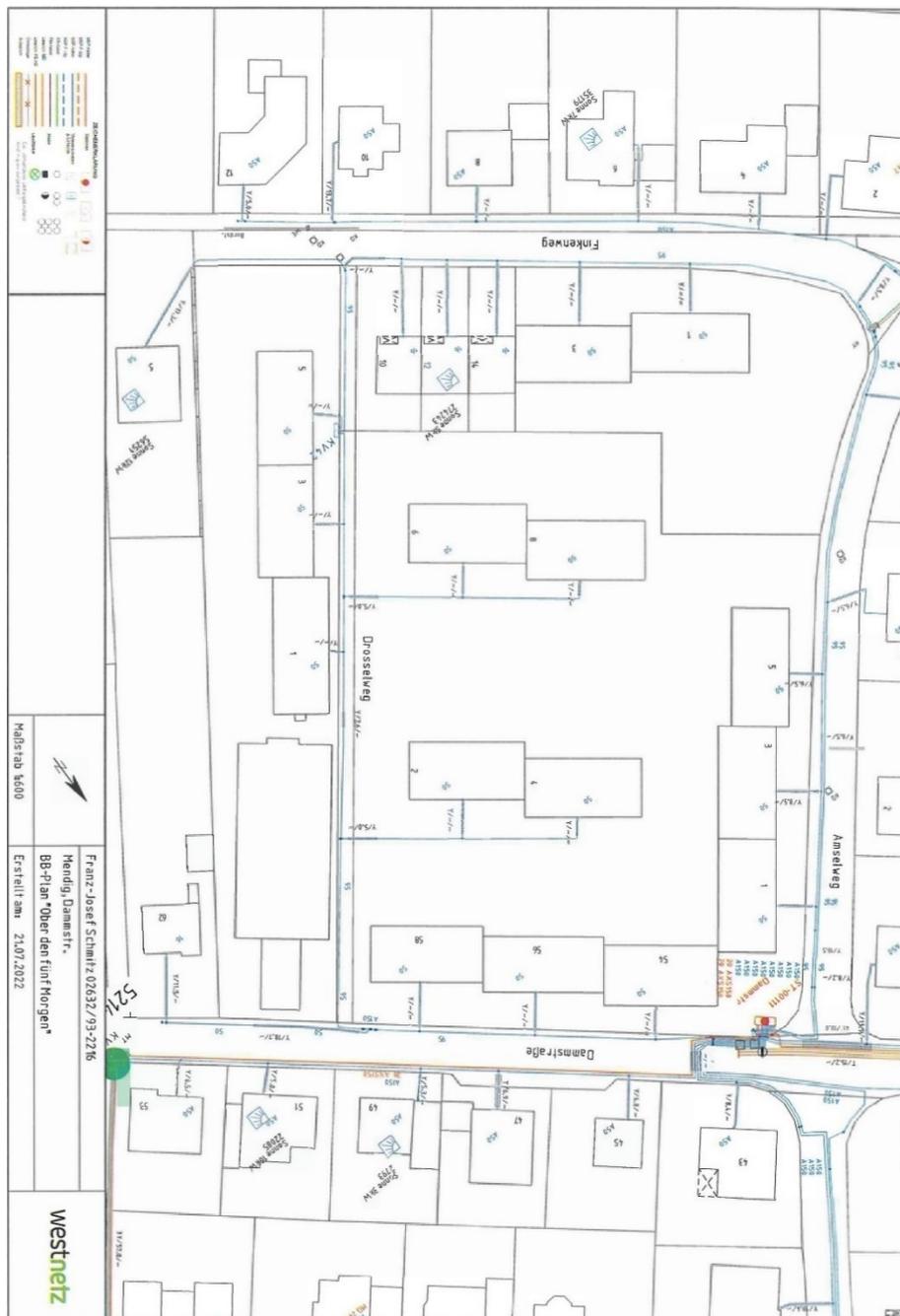
(ZITATENDE)

4.2.2 Westnetz GmbH vom 11.07.2022

Inhalt der Stellungnahme (ZITATANFANG)

„als Anlage senden wir Ihnen einen Lageplan, in dem unsere im Planungsgebiet vorhandenen Leitungen/Anlagen eingetragen sind, mit der Bitte, diese bei der weiteren Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Sollten Änderungen unserer Leitungen/Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen.“



(ZITATENDE)

Die Stellungnahmen betreffen im Wesentlichen den Planvollzug und sind dort zu beachten. Die Trafostation der Westnetz GmbH kann sich in Lage und Dimensionierung durch die zusätzlichen Wohneinheiten ggfls. ändern. Daher wird empfohlen aus Gründen der Flexibilität in den Bebauungsplan aufzunehmen, dass Anlagen, die der Versorgung mit Elektrizität und Wärme (z.B. Transformatorenstationen) dienen, innerhalb des Plangebietes allgemein zulässig sind. Hierzu ist **kein Beschluss** erforderlich.

4.3 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Wasserwirtschaft, vom 26.07.2022

Inhalt der Stellungnahme

(ZITATANFANG)

„zu den o.g. Unterlagen nehmen wir wie folgt wasserwirtschaftlich Stellung:

I. Wasserwirtschaftliche und bodenschutzrechtliche Beurteilung des Plangebiets:

Das betrachtete Teilgebiet befindet sich in keinem festgesetzten Wasser- oder Heilquellenschutzgebiet.

Es befinden sich keine Wasserrechte im Plangebiet.

Durch die geplante Maßnahme werden keine Oberflächengewässer tangiert.

Das Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz enthält für das Gebiet folgenden Eintrag:

- Ehem. BW-Truppenunterkunft Ober den 5 Morgen, Mendig, BWS O auf den Flurstücken 554/37 und 554/43.

Die Niederschlagswässer sollen gemäß vorliegender Planung in den öffentlichen Abwasserkanal (im Mischsystem) eingeleitet werden.

Die anfallenden häuslichen Abwässer sollen der öffentlichen Abwasserentsorgung angedient werden.

Wasserwirtschaftlich bestehen gegen die Planungen keine Bedenken, wenn die nachfolgenden Punkte beachtet werden:

II. Hinweise:

A. Bodenschutz:

1. Sollten zur Baugrundvorbereitung und Erschließung Aufschüttungen mit Fremdmassen erforderlich werden, ist dies anhand einer Baugrunduntersuchung zu den hydrogeologischen Standortbedingungen und mit Angabe der vorgesehenen Boden- und Bauschuttmaterialien entsprechend des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) und den Anforderungen der LAGA (Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall), Mitteilung M 20: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln, darzustellen.
2. Aufgrund der Betroffenheit von kartierten Verdachtsflächen ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz zu beteiligen und eine Stellungnahme einzuholen.

B. Schmutzwasser:

3. Die Schmutzwässer sollen der öffentlichen Kanalisation angedient werden. Hierfür ist eine Zustimmung des Abwasserbeseitigungspflichtigen erforderlich.

C. Niederschlagswasser:

4. Aufgrund der geplanten Entwässerung der Niederschlagswässer in die öffentliche Kanalisation ist das zuständige Abwasserwerk zu beteiligen und eine positive Stellungnahme zu erwirken. Bei Entwässerung im Trennsystem mit dem Ziel der Einleitung in einen Vorfluter ist eine Absperrvorrichtung vorzusehen, damit im Brandfall kontaminiertes Löschwasser zurückgehalten werden kann. Sofern eine

Rückhaltung über ein Regenrückhaltebecken erfolgen soll, kann die Absperrvorrichtung entfallen.

Hinweis:

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG wird empfohlen, die anfallenden, unbelasteten Oberflächenwässer, wenn Topografie und Bodenverhältnisse dies zulassen, breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern bzw. in max. 30 cm tiefen Rasenmulden zurückzuhalten bzw. zu versickern oder in das Oberflächengewässer einzuleiten.

Für abflusswirksame (Dach-)Flächen kleiner 500 m² ist bei Einleitung (Versickerung) ins Grundwasser bzw. bis 2 ha bei Einleitung in ein oberirdisches Gewässer ein entsprechender **wasserrechtlicher Erlaubnisantrag** in dreifacher Ausfertigung, gefertigt durch einen nach § 103 LWG zugelassenen Fachplaner, bei der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, untere Wasserbehörde, zu stellen. Bei Einleitung in ein oberirdisches Gewässer besteht bis 300 m² Fläche nur eine Anzeigepflicht bei der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz.

Bei abflusswirksamen (Dach-)Flächen größer 500 m² ist bei Einleitung ins Grundwasser über die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, untere Wasserbehörde, bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Stresemannstraße 3-5, 56068 Koblenz, der Antrag für die Einleitung ins Grundwasser zu stellen. Bei einer Einleitung in ein oberirdisches Gewässer ist die SGD ab 2 ha abflusswirksame Fläche zuständig.

Hierbei sind insbesondere die Regelwerke DWA A 138 (Versickerungsanlagen) und DWA M 153 (Umgang mit Regenwasser) sind zu beachten.

D. Löschwasserbereitstellung:

5. Sofern die Bereitstellung von Löschwasser problematisch ist, empfehlen wir eine Sammlung von Niederschlagswässern in einer Zisterne, sowie den Anschluss des Überlaufs an die geplante Niederschlagsentwässerung. Die Entnahmeeinrichtungen für das Löschwasser sind mit dem Träger der Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle der Kreisverwaltung abzustimmen. Die regelmäßige Reinigung der Zisterne (z.B. Schmutz, Schwebstoffe) sollte hierbei beachtet werden.

(ZITATENDE)

Die Informationen zu I. waren soweit bekannt und bereits in der Begründung enthalten. Die Information zu der Eintragung im Bodenschutzkataster wird in der Begründung ergänzt.

Zu II A: Die Hinweise betreffen den Planvollzug und sind nicht Teil des Bebauungsplans.

Zu II B: Das Schmutzwasser wird der öffentlichen Kanalisation zugeführt.

Zu II C: Eine Änderung der Niederschlagswasserbewirtschaftung ist nicht Bestandteil der Aufstellung des Bebauungsplans. Der Eigenbetrieb Wasser Abwasser der Verbandsgemeinde Mendig wurde beteiligt und äußerte keine Bedenken. Eventuell erforderlich werdende wasserrechtliche Genehmigungen sind im Planvollzug zu beantragen und berühren den Bebauungsplan nicht.

Zu D: Aus der Stellungnahme des Eigenbetriebs Wasser Abwasser der Verbandsgemeinde Mendig geht hervor, dass in dem Plangebiet genügend Löschwasser zur Verfügung steht.

Insgesamt wirkt sich die Stellungnahme nicht auf die Planinhalte aus und es ist **kein Beschluss** erforderlich.

4.4 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, vom 15.08.2022

Inhalt der Stellungnahme **(ZITATANFANG)**

„zur oben genannten Maßnahme in der Stadt Mendig nehmen wir wie folgt Stellung:

Oberflächenwasserbewirtschaftung

Gegen die Aufstellung des BPlans bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

Das Vorhaben befindet sich in einem bereits vollständig bebauten und erschlossenen Bereich. Wir weisen darauf hin, dass die Beseitigung des Niederschlagswassers unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 WHG und des § 13 Abs. 2 LWG zu erfolgen hat.

Weitere Belange unserer Regionalstelle werden nicht berührt.“

(ZITATENDE)

Eine Änderung der Niederschlagswasserbewirtschaftung ist nicht Bestandteil der Aufstellung des Bebauungsplans.

Beschlussvorschlag 4.4:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und teilweise zurückgewiesen. Der Umgang mit dem Oberflächenwasser erfolgt wie bisher.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig
Zustimmungen
Ablehnung
Stimmenenthaltungen

4.5 Eigenbetrieb Wasser Abwasser VG Mendig vom 21.09.2022

Inhalt der Stellungnahme **(ZITATANFANG)**

„zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung nehmen wir wie folgt Stellung:

Für die derzeit in diesem Bereich vorhandene Bebauung ist die Erschließung Wasser/ Kanal sichergestellt. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Die Hauptversorgungsleitungen verlaufen rund um das Plangebiet in den angrenzenden Anliegerstraßen.

Der Versorgungsdruck im Plangebiet ist nach den aktuellen technischen Vorgaben grundsätzlich ausreichend.

Bezüglich der Versorgung mit Feuerlöschwasser kann gemäß aktueller Durchflussmessung aus dem öffentlichen Netz eine Grundversorgung von 96 m³/h gemäß DVGW-Merkblatt W 405 sichergestellt werden.

Ferner wird in diesem Merkblatt die Löschwasserentnahme innerhalb eines Radius von 300m um das Brandobjekt gefordert. Dies kann hier auch innerhalb 150m sichergestellt werden.“

(ZITATENDE)

Die Stellungnahme bedarf lediglich der Kenntnisnahme, insbesondere für die Würdigung der Stellungnahme der Brandschutzdienststelle. Die Stellungnahme wirkt sich nicht auf die Planinhalte aus. Es ist **kein Beschluss** erforderlich.

4.6 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Brandschutz, vom 19.07.2022

Inhalt der Stellungnahme (ZITATANFANG)

„gegen o.a. Bauleitplan bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden:

1. Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen. (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.).

Als ausreichend wird eine Wassermenge von mindestens 1600 l/min. über einen Zeitraum von 2 Stunden angesehen.

Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge können folgende Einrichtungen genutzt werden:

- An das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten gem. DIN 3221 bzw. DIN 3222,
- Löschwasserteiche gem. DIN 14210,
- Löschwasserbrunnen gem. DIN 14220 (mind. Kennzahl 800),
- große unterirdische Löschwasserbehälter gem. DIN 14230, oder
- offene Gewässer mit Löschwasser-Entnahmestellen gem. DIN 14210.

2. Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten ist nach dem Arbeitsblatt W 400-1 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen. Als ausreichend wird in der Regel ein Abstand von 150 m angesehen.“

(ZITATENDE)

Laut der Stellungnahme des Eigenbetriebs Wasser Abwasser der Verbandsgemeinde Mendig stehen 96 m³/h (\cong 1600 l/min) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 als Löschwasserlieferung zur Verfügung und der maximale Hydrantenabstand ist eingehalten.

Damit wirkt sich die Stellungnahme nicht auf die Planinhalte aus und es ist **kein Beschluss** erforderlich.

4.7 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Naturschutz, vom 04.08.2022

Inhalt der Stellungnahme (ZITATANFANG)

„seitens der Unteren Naturschutzbehörde werden keine grundsätzlichen Anregungen vorgetragen.

Vorsorglich weisen wir auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen hin. Es muss der Nachweis erbracht werden, dass die Inhalte des B-Plans in Bezug auf das Artenschutzrecht umsetzbar sind. D.h. im vorliegenden Fall, dass die Thematik der Umsiedlung der Mehlschwalbenkolonie abschließend gelöst sein muss.“

(ZITATENDE)

Ein Fachbeitrag Artenschutz wurde zwischenzeitlich erstellt. Dieser befasst sich auch mit der Mehlschwalbenkolonie. In dem Fachbeitrag Artenschutz und den Hinweisen zum Bebauungsplan werden Maßnahmen aufgezeigt, deren Umsetzung es ermöglicht, dass die

Verbotstatbestände des § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht ausgelöst werden. Da potenzielle Verbotstatbestände nach Artenschutzrecht erst durch die konkreten Arbeiten vor Ort ausgelöst werden könnten und nicht durch die Aufstellung des Bebauungsplans, muss bei der Aufstellung des Bebauungsplans lediglich sichergestellt werden, dass der Bebauungsplan auch umsetzbar ist. Mit dem Aufzeigen von Maßnahmen ist die Thematik der Umsiedlung der Mehlschwalbenkolonie bzw. der Ersatzlebensraumschaffung für die Ebene des Bebauungsplans abschließend gelöst.

Beschlussvorschlag 4.7:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die artenschutzrechtliche Thematik ist für die Planungsebene des Bebauungsplans mit den im Fachbeitrag Artenschutz beschriebenen Maßnahmen hinreichend beachtet. Es liegt keine Unmöglichkeit der Umsetzung der Planung vor.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig
Zustimmungen
Ablehnung
Stimmenenthaltungen

4.8 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, vom 16.08.2022

Inhalt der Stellungnahme

(ZITATANFANG)

„aus Sicht des Immissionsschutzes ergibt sich zur o. a. Bauleitplanung folgendes:
Durch die Nutzung von Tiefgaragen und Sammelgaragen können Immissionskonflikte an der angrenzenden schutzwürdigen Bebauung entstehen.
Sofern vorhabenbezogene Nachweise hinsichtlich einer nicht wesentlichen Störung des Wohnens, ggf. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, erbracht werden, bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.“

(ZITATENDE)

Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende Festsetzung. Aus der Stellungnahme ergibt sich kein Plananpassungsbedarf und es ist **kein Beschluss** erforderlich.

Gesamtbeschlussvorschlag:

- a) Der Stadtrat beschließt den Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB unter Verweis auf die Punkte 3.1 bis 4.8, einschl. der hierbei gefassten Einzelbeschlüsse, die Bestandteil der Niederschrift werden.
- b) Der Stadtrat nimmt den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes mit den hierin bereits berücksichtigten Änderungen gemäß der Punkte 3.1 bis 4.8 an.
- c) Des Weiteren beschließt der Stadtrat die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig

Zustimmungen

Ablehnungen

Stimmenenthaltungen