

Bebauungsplan

"Sondergebiet Krankenhaus" 2. Änderung



der Stadt Mendig

Begründung

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

Verbandsgemeinde:	Mendig
Stadt:	Mendig
Gemarkung:	Niedermendig
Flur:	11

Gehört zu den Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: Juli 2026

FWI Teamplan GmbH

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

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

E-Mail: info@fwi-teamplan.de
Internet: www.fwi-teamplan.de



„Sondergebiet Krankenhaus, 2. Änderung“, Stadt Mendig

Juli 2026

Stadt:	Mendig		
Gemarkung:	Niedermendig	Flur:	11

Inhaltsverzeichnis

1 Städtebaulicher Teil: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	1
1.1 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	1
1.2 Historie, Bestand und Umgebung	2
1.2.1 Bestehendes Bauplanungsrecht	2
1.2.2 Angrenzendes Bauplanungsrecht	3
1.2.2.1 Bebauungsplan „Ober der Hohl“	3
1.2.2.2 Bebauungsplan Großfindel mit 1. Änderung	4
1.2.2.3 1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Krankenhaus“	6
1.2.2.4 Bebauungsplan „Neue Wiese“	6
1.2.2.5 Bebauungsplan „Hospitalstraße“	7
1.2.3 Baulicher Bestand im Plangebiet und Umgebung	7
1.3 Planerfordernis und Planungsanlass	9
1.4 Bauleitplanerisches Verfahren	10
1.5 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen	11
1.5.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	11
1.5.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)	12
1.5.3 Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen übergeordneter Planungen und der städtebaulichen Ordnung	15
1.5.3.1 Ziel der Innen- vor der Außenentwicklung	15
1.5.3.2 Allgemeine Ziele und Grundätze der Landesplanung und Raumordnung	15
1.5.3.3 Lage in Vorbehaltsgebieten nach RROP	16
1.5.3.4 Hochwasser und Starkregen	22
1.5.4 Flächennutzungsplan	26
1.5.5 Schutzgebiete	27
1.5.6 Straßenplanungen	27
1.5.7 Ver- und Entsorgung des Gebietes	27
1.5.8 Geologische Vorbelastungen, Bodenschutz	27
1.5.9 Denkmalschutz	27
1.6 Darlegung der Planinhalte	28
1.6.1 Städtebauliche Planungsziele	28
1.6.2 Abgrenzung des Plangebietes	28
1.6.3 Erschließung	28
1.6.4 Art der baulichen Nutzung	28
1.6.4.1 Allgemeines Wohngebiet	28
1.6.4.2 Sonstiges Sondergebiet	29
1.6.5 Maß der baulichen Nutzung	30
1.6.6 Bauweise, Gebäudelänge und überbaubare Fläche	31
1.6.7 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sowie Gemeinschaftsanlagen	31
1.6.8 Festsetzungen mit Klimarelevanz	32
1.6.9 Gestalterische Festsetzungen	32
1.6.9.1 Dachgestaltung und Gestaltung des obersten Geschosses	32
1.6.9.2 Einfriedungen und Stützmauern	32
1.6.10 Grünordnerische Festsetzungen	32
1.6.11 Hinweise	32
1.7 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	33
1.7.1 Flächenbilanz	33
1.7.2 Maßnahmen zur Verwirklichung	33
1.7.3 Immissionsschutz	33
1.7.4 Kostenschätzung	33

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Plangebietes.....	1
Abbildung 2:	Luftbild (Maßstab ca. 1:2.000)	2
Abbildung 3:	Ursprungsbebauungsplan „Sondergebiet Krankenhaus“ aus 1974	2
Abbildung 4:	Ausschnitt Ursprungsbebauungsplan „Sondergebiet Krankenhaus“ aus 1974.....	3
Abbildung 5:	Auszug aus dem Bebauungsplan „Ober der Hohl“ aus 2001	4
Abbildung 6:	Bebauungsplan Großfindel aus 1995	5
Abbildung 7:	1. Änderung des Bebauungsplans „Großfindel“	5
Abbildung 8:	1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Krankenhaus“ aus 2011	6
Abbildung 9:	Bebauungsplan „Neue Wiese“ aus 2004	6
Abbildung 10:	Bebauungsplans „Hospitalstraße“ aus 2011.....	7
Abbildung 11:	Fotos des Plangebietes und Umgebung.....	8
Abbildung 12:	Auszug aus dem LEP IV	12
Abbildung 13:	Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald	12
Abbildung 14:	kleinräumiger Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald	14
Abbildung 15:	Kaltluftstromdichte.....	17
Abbildung 16:	Thermalkartierung Tag, ColdHotSpots Ortslage.....	18
Abbildung 17:	Thermalkartierung Nacht, ColdHotSpots Ortslage	18
Abbildung 18:	Stadtklimaanalyse, gefühlte Temperatur am Tag	19
Abbildung 19:	Stadtklimaanalyse, nächtliches Kaltluftsystem	19
Abbildung 20:	Sturzflutgefährdungskarte	23
Abbildung 21:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Mendig	26

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Verfahrensübersicht.....	10
Tabelle 2:	Flächenbilanz.....	33

Anlagen:

- Anlage 1: INSTITUT FÜR UMWELTPLANUNG DR. KÜBLER GMBH: Bebauungsplan „Caritas-Zentrum“ VG Mendig, Landkreis Mayen-Koblenz, Umweltbericht, Stand 03.07.2026
- Anlage 2: INSTITUT FÜR UMWELTPLANUNG DR. KÜBLER GMBH: Bebauungsplan „Caritas-Zentrum“ VG Mendig, Landkreis Mayen-Koblenz, Fachbeitrag Artenschutz, Stand 03.07.2026
- Anlage 3: PIES CONSULTING: Schalltechnische Immissionsprognose zur geplanten Umstrukturierung und Erweiterung des Caritas-Geländes in Mendig, Stand 20.05.2026

1 Städtebaulicher Teil: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1.1 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

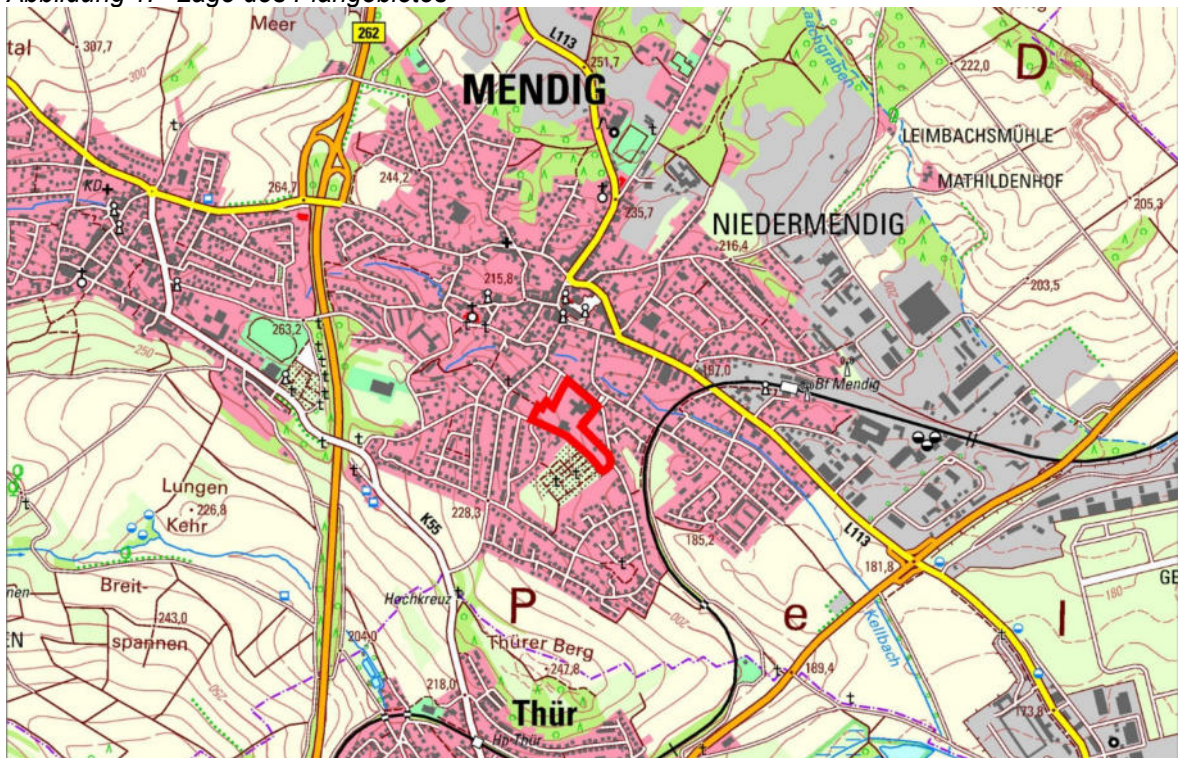
Das Plangebiet befindet sich inmitten der Stadt Mendig und ist teilweise bereits bebaut.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt umgrenzt:

Im Nordosten durch die Hospitalstraße und darüber hinaus durch Wohnbebauung, im Osten durch Wohnbebauung und die Heinrich-Heine-Straße, im Südosten, Süden und Südwesten ebenfalls durch die Heinrich-Heine-Straße, wobei über diese Straße hinaus Wohnbebauung, ein Parkplatz und ein Friedhof liegen. Im Nordwesten befindet sich auf der anderen Seite der Heinrich-Heine-Straße wiederum Wohnbebauung. Im Westen liegt die Kindertagesstätte St. Nikolaus und ebenfalls Wohnbebauung.

In der Umgebung des Plangebietes überwiegt eine zweigeschossige Bebauung, teilweise mit zusätzlich ausgebauten Dachgeschossen. Die Fläche des Plangebietes verfügt über eine Größe von ca. 2,82 ha.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes



((Quelle: GeoBasis-DE / LVermGeoRP<2022>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de
[Daten bearbeitet], Maßstab: 1:25.000)

Abbildung 2: Luftbild (Maßstab ca. 1:2.000)



((Quelle: GeoBasis-DE / LVermGeoRP<2022>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet], Befliegung 27.05.2023, Maßstab: 1:4.000)

1.2 Historie, Bestand und Umgebung

1.2.1 Bestehendes Bauplanungsrecht

Die Ursprungsplanung „Sondergebiet Krankenhaus“ trat im Jahr 1974 in Kraft. Das Gebiet war bei der Erstaufstellung schon in Teilen bebaut und das Krankenhaus noch in Betrieb.

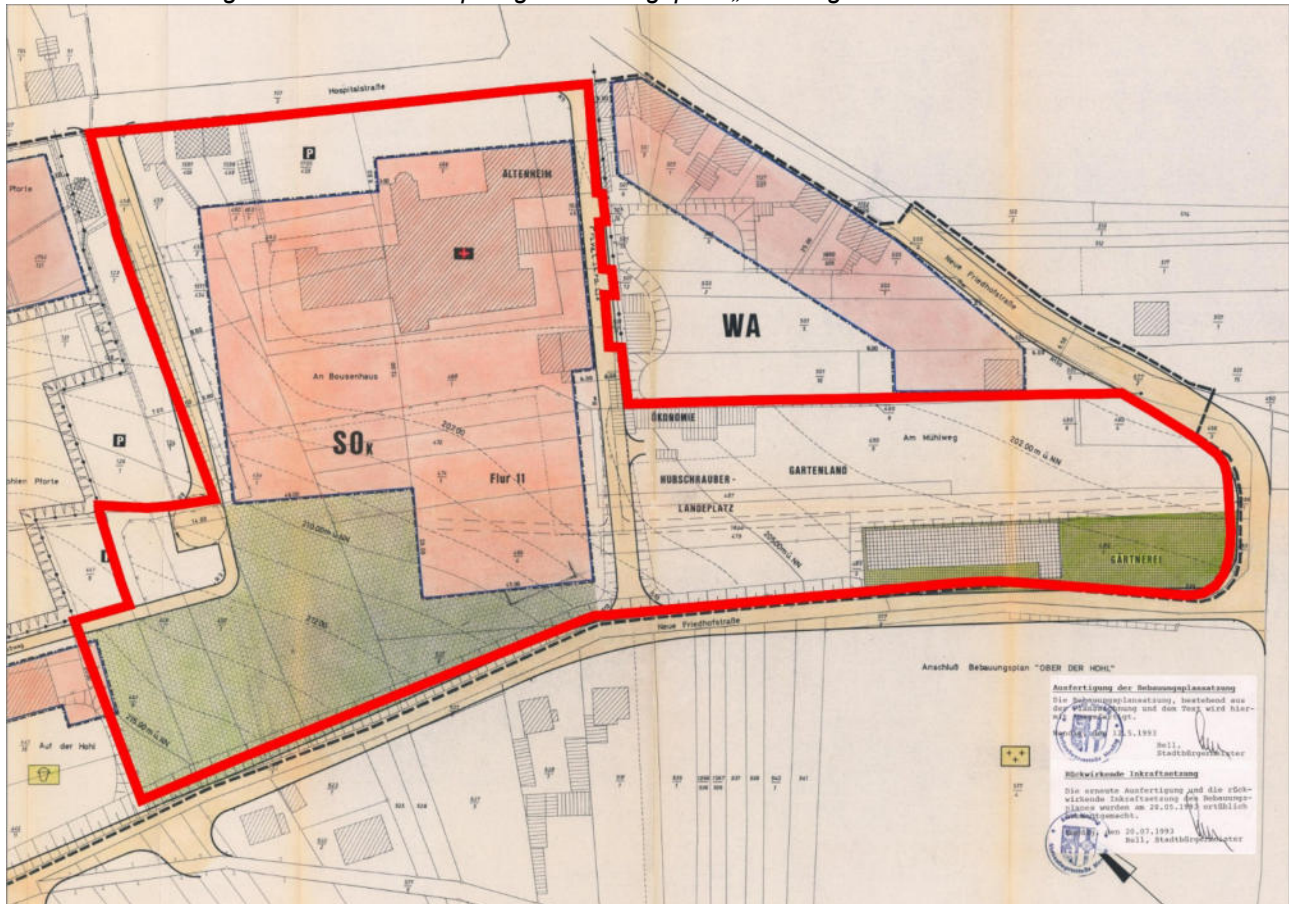
Abbildung 3: Ursprungsbebauungsplan „Sondergebiet Krankenhaus“ aus 1974



(ohne Maßstab, Plan ist nicht genordet)

Der Bebauungsplan sah im Norden ein ‚Allgemeines Wohngebiet‘ und eine Kindertagesstätte mit Außengelände, in der Mitte ein Sondergebiet Krankenhaus und eine Grünfläche und im Süden ein ‚Allgemeines Wohngebiet‘ vor. Im Südwesten waren eine Gärtnerei und ein Hub-schrauberlandesplatz festgesetzt.

Abbildung 4: Ausschnitt Ursprungsbebauungsplan „Sondergebiet Krankenhaus“ aus 1974



(Maßstab:1.2000, Plan nicht genordet)

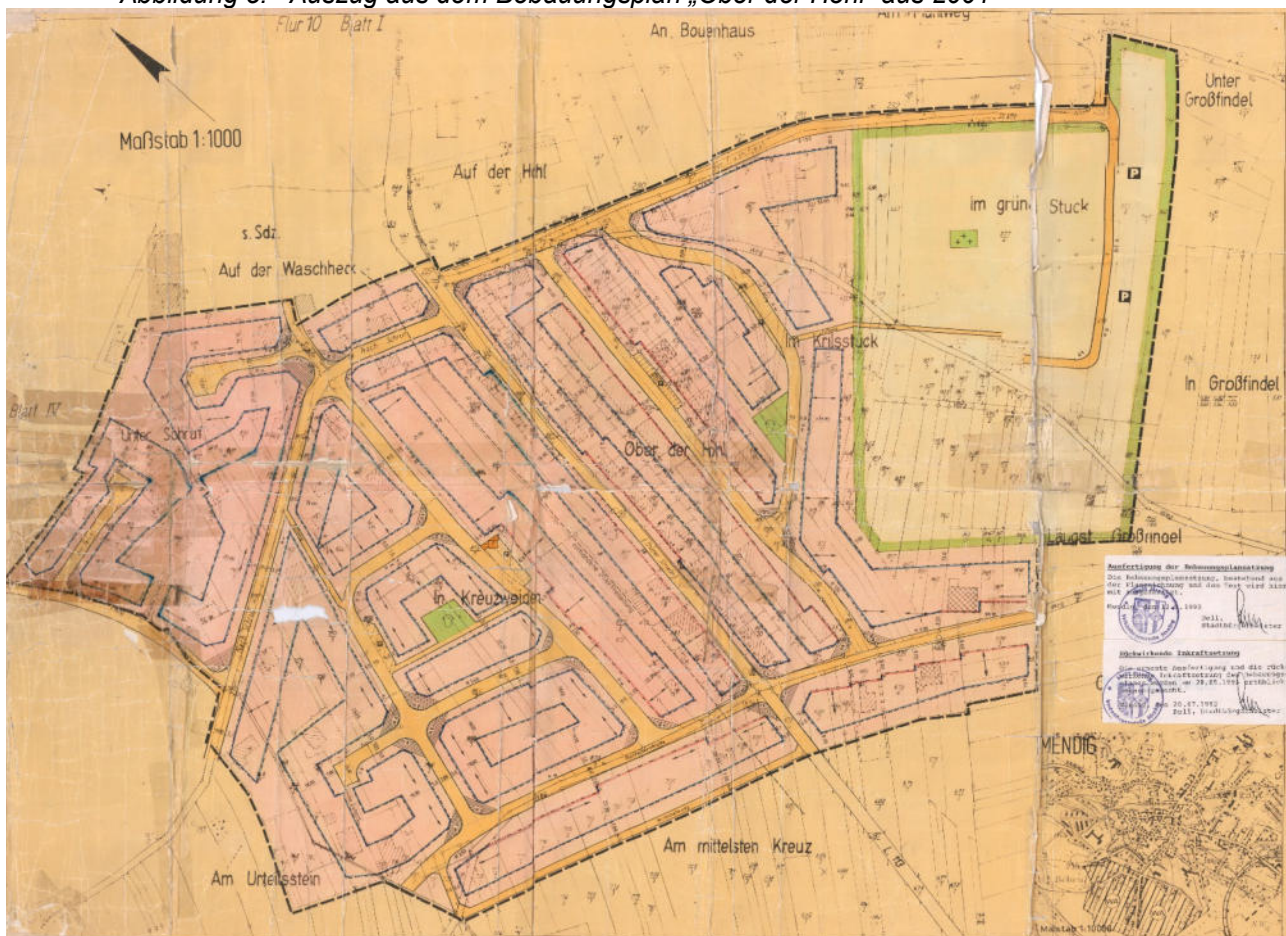
1.2.2 Angrenzendes Bauplanungsrecht

Die angrenzenden Bebauungspläne werden in der Reihenfolge ihres Alters wiedergegeben.

1.2.2.1 Bebauungsplan „Ober der Hohl“

Im Südwesten grenzt an das Plangebiet der Bebauungsplan „Ober der Hohl“ aus dem Jahr 1977 mit rückwirkender Nachausfertigung im Jahr 1993 an. Der Bebauungsplan überdeckt die Wohnbebauung bis zum Stadtrand incl. des Friedhofes und sieht ein ‚Allgemeines Wohngebiet‘ vor. Es sind Gebäude als Einzel- oder Doppelhäuser mit maximal 2 Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl 0,6 von zulässig. Der Bebauungsplan enthält zusätzlich diverse gestalterische Festsetzungen.

Abbildung 5: Auszug aus dem Bebauungsplan „Ober der Hohl“ aus 2001



(ohne Maßstab, Plan nicht genordet)

1.2.2.2 Bebauungsplan Großfindel mit 1. Änderung

Im Südosten grenzt der Bebauungsplan „Großfindel“ aus dem Jahr 1995 an. Hier ist ein ‚Allgemeines Wohngebiet‘ festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse ist mit maximal zwei bis vier Vollgeschossen festgesetzt, wobei das jeweils oberste Vollgeschoss meist in seinem äußeren Erscheinungsbild einem Dachgeschoss entsprechen muss. Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl beträgt je nach der zulässigen Geschossigkeit zwischen 0,8 und 1,2. Gleiches gilt für die Gebäudehöhe, die zwischen 10,5 m und 15,5 m festgesetzt ist. Es ist teils offene Bebauung ohne Festsetzung der Hausform zulässig und teils nur Einzel- und Doppelhäuser. Innerhalb und am Rand befinden sich Grünflächen, unter anderem wird der denkmalgeschützte jüdische Friedhof gesichert.

Abbildung 6: Bebauungsplan Großfindel aus 1995



(ohne Maßstab)

Der Bebauungsplan wurde im Jahr 1996 geändert. Hier wurden im Osten zusätzliche Stichstraße vorgesehen, die eine bessere Ausnutzung des Plangebietes ermöglichen.

Abbildung 7: 1. Änderung des Bebauungsplans „Großfindel“

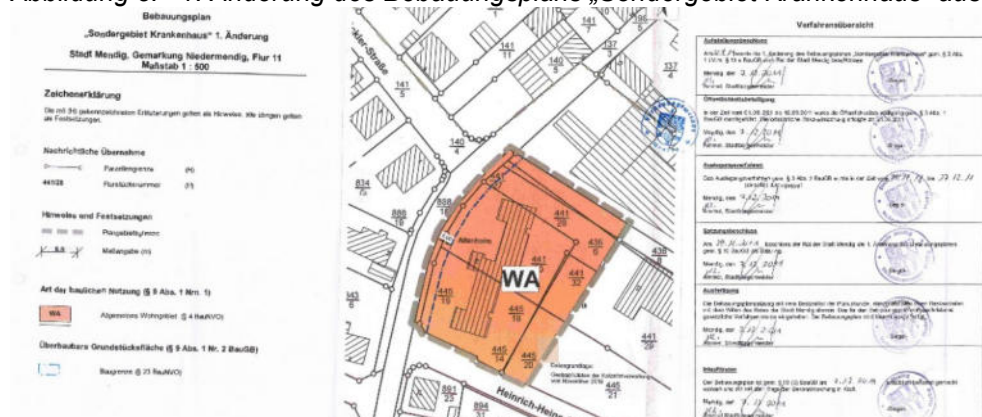


(ohne Maßstab)

1.2.2.3 1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Krankenhaus“

Der Bebauungsplan wurde im Jahr 2011 das erstmals geändert. Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasste lediglich einen kleineren Teilbereich im Einmündungsbereich der Heinrich-Heine-Straße auf die Thürer Straße. Inhalt der 1. Änderung war im Wesentlichen die Vergrößerung der überbaubaren Fläche.

Abbildung 8: 1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Krankenhaus“ aus 2011

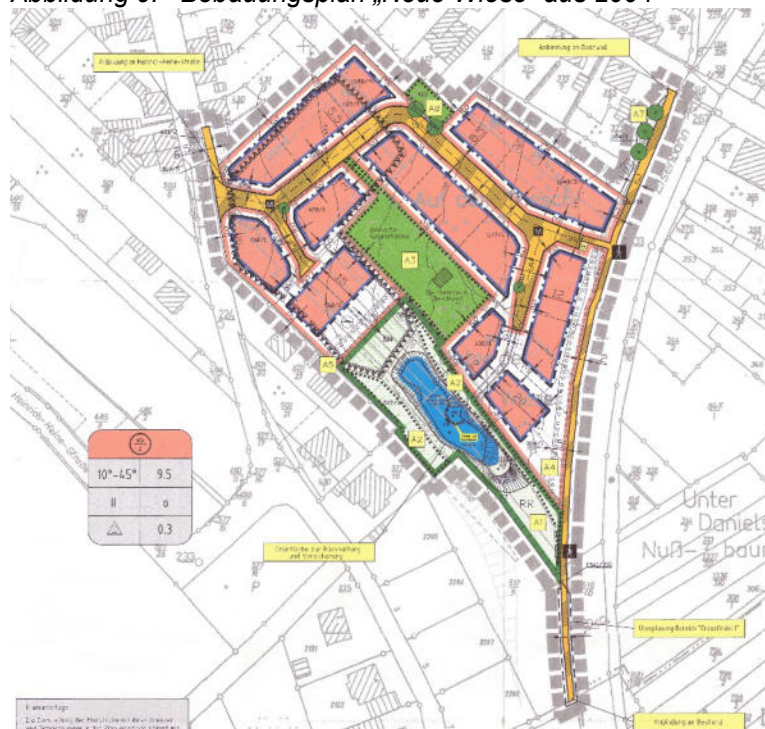


(ohne Maßstab)

1.2.2.4 Bebauungsplan „Neue Wiese“

Unmittelbar östlich angrenzend an das Plangebiet liegt der Bebauungsplan „Neue Wiese“ aus dem Jahr 2004. Der Bebauungsplan sieht ein „Allgemeines Wohngebiet“ vor. Es sind maximal zwei Wohneinheiten in Gebäuden als Einzel- oder Doppelhäuser mit einer Frsthöhe bis zu 9,5 m zulässig. Die Grundflächenzahl ist mit 0,3 festgesetzt. In der Mitte des Plangebietes ist eine private Grünfläche festgesetzt und am südlichen Rand eine Fläche für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers.

Abbildung 9: Bebauungsplan „Neue Wiese“ aus 2004



(ohne Maßstab)

1.2.2.5 Bebauungsplan „Hospitalstraße“

Im Jahr 2023 wurde der Teilbereich westlich des Krankenhauses mit dem Bebauungsplan „Hospitalstraße“ überplant. Damit traten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans in dem überplanten Teilbereich außer Kraft. Der neue Bebauungsplan, der an den Geltungsbereich der 2. Änderung angrenzt, sieht eine innere Erschließung und ein „Allgemeines Wohngebiet“ vor.

Abbildung 10: Bebauungsplans „Hospitalstraße“ aus 2011



(ohne Maßstab)

1.2.3 Baulicher Bestand im Plangebiet und Umgebung

Innerhalb des Plangebietes befindet sich an der Hospitalstraße das ehemalige Krankenhaus mit vier Vollgeschossen und einer Firsthöhe bis zu 18 m. Das Gebäude wurde bis 1981 als Krankenhaus genutzt und danach zum Caritas Zentrum mit einer Einrichtung mit stationären Wohnangeboten für Menschen mit besonderem Betreuungsbedarf entwickelt. Ursprünglich wurde das Gebäude mit 150 Wohnplätzen genutzt und über die Jahre immer mehr dezentralisiert. Derzeit wird der Gebäudekomplex als Wohnheim St. Nikolaus mit Wohnplätzen für stark beeinträchtigte Menschen und Wohnheim St. Elisabeth mit Wohnplätzen für beeinträchtigte Menschen mit einem bestimmten Maß an Kompetenz zur Alltagsbewältigung genutzt. Aktuell leben rund 50 Menschen mit Beeinträchtigungen in dem Gesamtgebäude. Aufgrund der veralteten Gebäudestruktur und den Anforderungen des Landesgesetzes über Wohnformen und Teilhabe (LWTG) muss das Caritas Zentrum umstrukturiert werden. Innerhalb des Gebäudes befinden sich auch Räume für Personal, Funktionsräume, Büros etc.

Das Gebäude des ehemaligen Krankenhauses dominiert trotz seiner zurückgesetzten Lage das Straßenbild.

1991 wurde im hinteren Bereich, d.h. zur Heinrich-Heine-Straße orientiert eine Tagesförderstätte als heilpädagogisch-therapeutische Betreuungsstätte eröffnet. Im Osten des Plangebietes befindet sich ein Pavillon, der zur Tagesförderstätte gehört.

Zwischen dem ehemaligen Krankenhaus und der Tagesförderstätte liegt eine Parkanlage für die Bewohner, Nutzer und Besucher.

Im Nordwesten liegen zwei Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen und Satteldach mit Gauen.

Daran angrenzend liegt ein Neubaugebiet mit Wohnbebauung in modernen Stil.

Die Bebauung entlang der Heinrich-Heine-Straße ist von Wohnbebauung mit zwei Vollgeschossen und Dachgeschoss mit Satteldach geprägt.

*Abbildung 11: Fotos des Plangebietes und Umgebung
ehemaliges Krankenhaus
(Blick aus der Hospitalstraße)*



Parkanlage im Inneren des Plangebietes



Hospitalstraße 10 bis 14



*Tagesförderstätte und ehemaliges Krankenhaus
(Blick aus der Heinrich-Heine-Straße)*



Bolzplatz zwischen der Kindertagesstätte und der Tagesförderstätte



*Blick in die Straße „Alter Wölker-Brauerei“
(Neubaugebiet mit dem BP „Hospitalstraße“)*



Heinrich-Heine-Straße (links Kindertagesstätte)*Heinrich-Heine-Str. (links Gehölze zum Bolzplatz)**Heinrich-Heine-Straße im Kurvenbereich mit Blick auf den Pavillon**Heinrich-Heine-Straße südöstlich des Plangebietes, Einmündungsbereich „Im Großfindel“*

1.3 Planerfordernis und Planungsanlass

Das Gebäude des ehemaligen Krankenhauses entspricht nicht mehr dem wünschenswerten Standard für ein stationäres Wohnangebot. Daher muss für die dort lebenden Menschen mit Beeinträchtigungen unterschiedlicher Ausprägung ein neues Angebot geschaffen werden.

Das Gebäude des ehemaligen Krankenhauses soll zwar nicht mehr als Wohnheim genutzt werden. Eine Nutzung für Verwaltung ist aufgrund anderer Anforderungen an die Räumlichkeiten allerdings möglich.

Zusätzlich besteht in der Stadt Mendig der dringende Bedarf an neuen Senioren- und Pflegeplätzen. In den letzten Jahren hat sich der Bedarf an Betreuungsplätzen kontinuierlich erhöht, was ursächlich an der stets älter werdenden Bevölkerung begründet liegt. Hinzu kommt der Wandel in den familiären Lebenssituationen mit dem Wunsch bzw. dem Erfordernis von Nachkommen zur Betreuung der Eltern bzw. Verwandten in professionellen Einrichtungen mit qualifiziertem Personal. Mit dem Neubau soll eine Einrichtung geschaffen werden, die zwischen 80 und 90 Pflegeplätze schafft.

1.4 Bauleitplanerisches Verfahren

Wie aus Abbildung 2 zu erkennen ist, befindet sich das Plangebiet im sogenannten Innenbereich der Ortslage. Da aber Teile des Plangebietes bislang unbebaut sind und der Südwesten an den Friedhof, d.h. eine auf Dauer unbebaubare Fläche angrenzen, wird die Bebauungsplanänderung im Regelverfahren aufgestellt.

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	Datum*
Grundsatzbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans	19.03.2024
Aufstellungsbeschluss	17.12.2024
Billigung des Vorentwurfs	17.12.2024
Billigung des angepassten Vorentwurfs	28.04.2026
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit, Billigung des Entwurfs	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	
Beratung und Beschlussfassung über die erneute Offenlage	
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	
Satzungsbeschluss	

**Die Daten werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

1.5 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen

1.5.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Das Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz trifft folgende Aussagen für das Plangebiet:

Die Stadt liegt nach Karte 1 und 6 des LEP IV in einem ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur und mit hoher Zentrenreichbarkeit und -auswahl (8 bis 20 Zentren in ≤ 30 Pkw-Minuten). Die Aussagen der Karte 2, nach welcher für das gesamte nördliche Rheinland-Pfalz eine demografische Schrumpfung wegen einem Wanderungsgewinn, der kleiner ist als der Sterbeüberschuss projiziert wird, ist mittlerweile überholt. Nach Karte 3 handelt es sich bei Mendig um ein Gebiet ohne besondere altersspezifischen Problemlagen. Karte 4 des LEP IV bezieht sich auf die Lage im europäischen Raum und ist für die Bauleitplanung weniger von Relevanz. Die Stadt liegt nach Karte 5 im Einflussbereich eines bedeutsamen ‚Entwicklungsbereich mit oberzentraler Ausstrahlung Koblenz/Mittelrhein/Montabaur‘.

Die Stadt Mendig ist nach Karte 7 des LEP IV von einem ‚Landesweit bedeutsamer Bereich für den Freiraumschutz (Regionaler Grünzug)‘ überdeckt bzw. davon umgeben.

Bei der Landschaft um Niedermendig handelt es sich nach Karte 8 um den Landschaftstyp der ‚Agrarlandschaft‘. Mendig liegt in Gänze in einer ‚Vulkanisch geprägte Landschaft‘. In der Karte 9 des LEP IV liegt das Stadtgebiet (mit Ausnahme eines Teilbereiches im Westen von Obermendig) nicht in einem ‚Erholungs- und Erlebnisraum‘. Nach Karte 18 ist die Stadt auch nicht von einem ‚Landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus‘ überdeckt.

Die Stadt liegt nach Karte 10 des LEP IV innerhalb einer historischen Kulturlandschaft, die nach Z 92 LEP IV zu erhalten und zu entwickeln sind.

Nördlich des bebauten Stadtgebietes und im Westen befindet sich nach Karte 11 jeweils außerhalb der Siedlungsbereiche eine Überdeckung mit dem ‚landesweiten Biotopverbund‘.

Das Stadtgebiet liegt nach Karte 12 nicht in einem ‚Bereich von herausragender Bedeutung für den Grundwasserschutz und die Trinkwassergewinnung‘.

‚Landesweit bedeutsame Bereiche für den Hochwasserschutz‘ in Karte 13 sind im Stadtgebiet nicht dargestellt.

Die Stadt liegt nach Karte 14 innerhalb eines ‚klimaökologischen Ausgleichsraumes‘. Eine Luftaustauschbahn ist entlang des Krufterbaches dargestellt, allerdings erst südlich außerhalb des bebauten Stadtgebietes von Mendig.

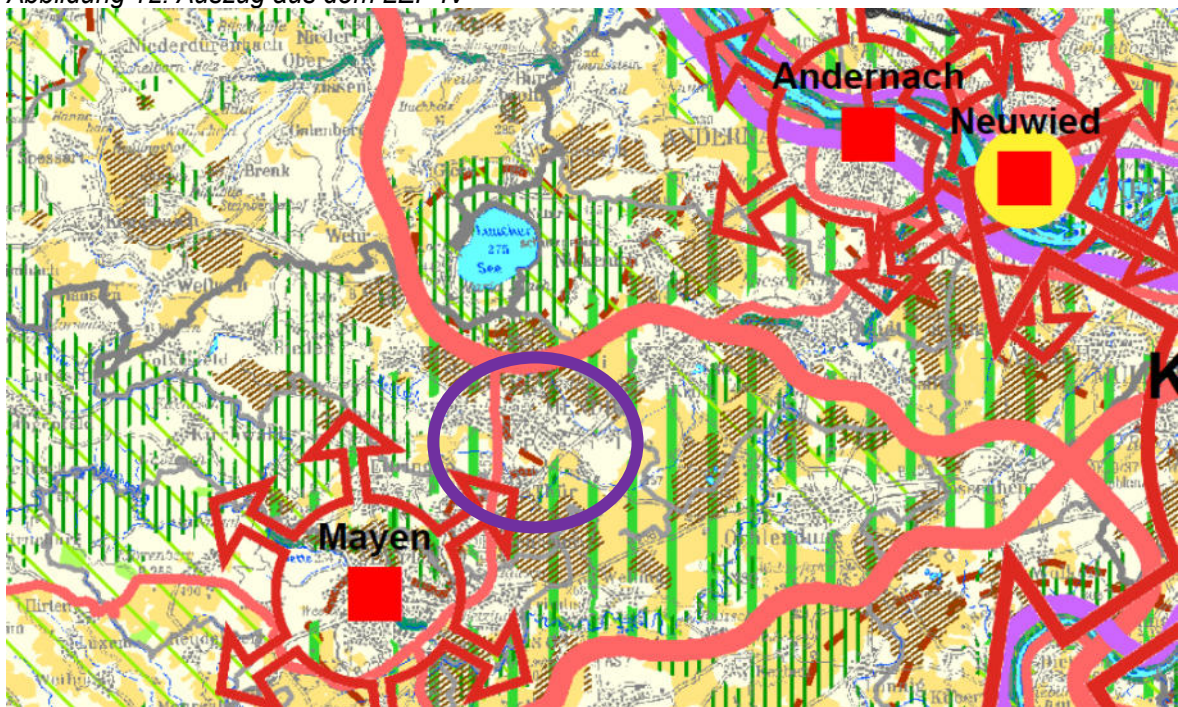
Teile der Stadt sind nach Karte 15 ein ‚Landesweit bedeutsamer Bereich für die Landwirtschaft‘. Grundsatz G 121 verlangt, die dauerhafte Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für außerlandwirtschaftliche Zwecke auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Ein ‚Landesweit bedeutsamer Bereich für die Forstwirtschaft‘ findet sich nach Karte 16 nicht innerhalb der Stadt.

Ein großer Teil des Stadtgebietes ist nach Karte 17 von einem ‚landesweit bedeutsamer Bereich für die Rohstoffsicherung‘ überdeckt. Aus dem Fachbeitrag zum Leitbild Rohstoffsicherung wurden zudem für das Stadtgebiet Bereiche mit ‚bedeutsame standortgebundene Vorkommen mineralischer Rohstoffe‘ nachrichtlich in das LEP IV übernommen.

An das funktionale großräumige Verkehrsnetz ist Mendig unmittelbar über die Autobahn 61 angebunden. Karte 20 „Leitbild erneuerbare Energien“ trifft keine Aussage für die Stadt.

Abbildung 12: Auszug aus dem LEP IV

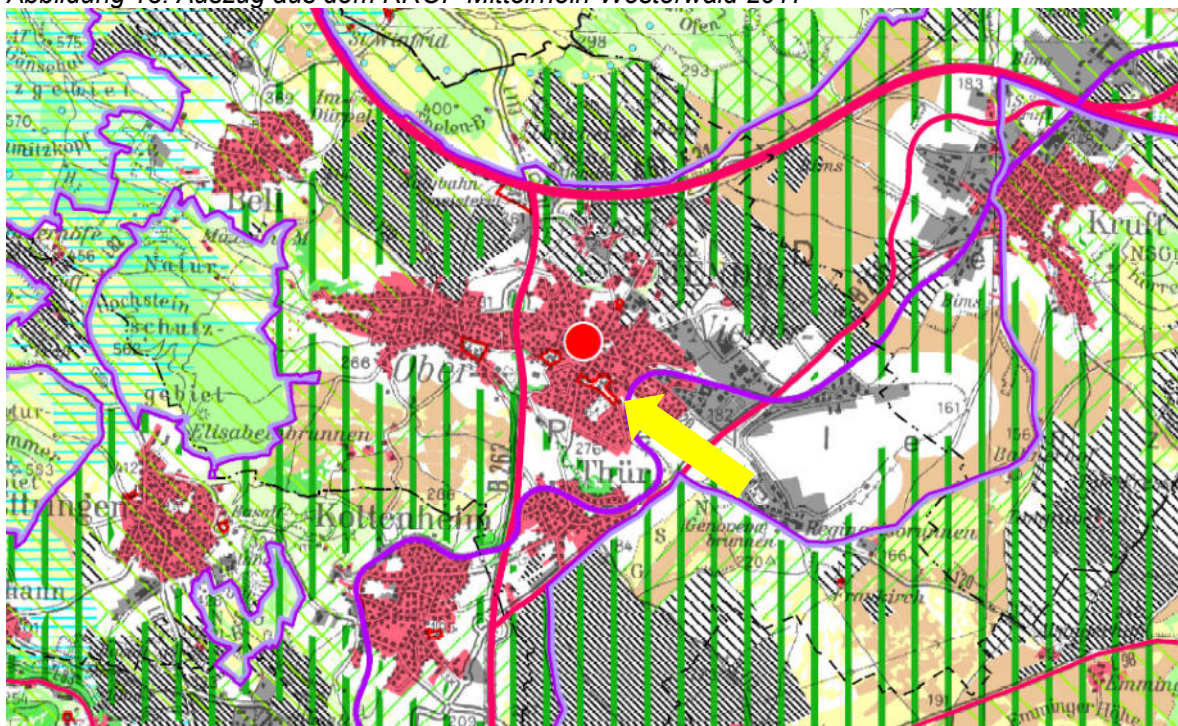


(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

1.5.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

Im RROP Mittelrhein-Westerwald findet sich in der Gesamtkarte für die Stadt Mendig und das Plangebiet folgende Darstellung:

Abbildung 13: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald 2017



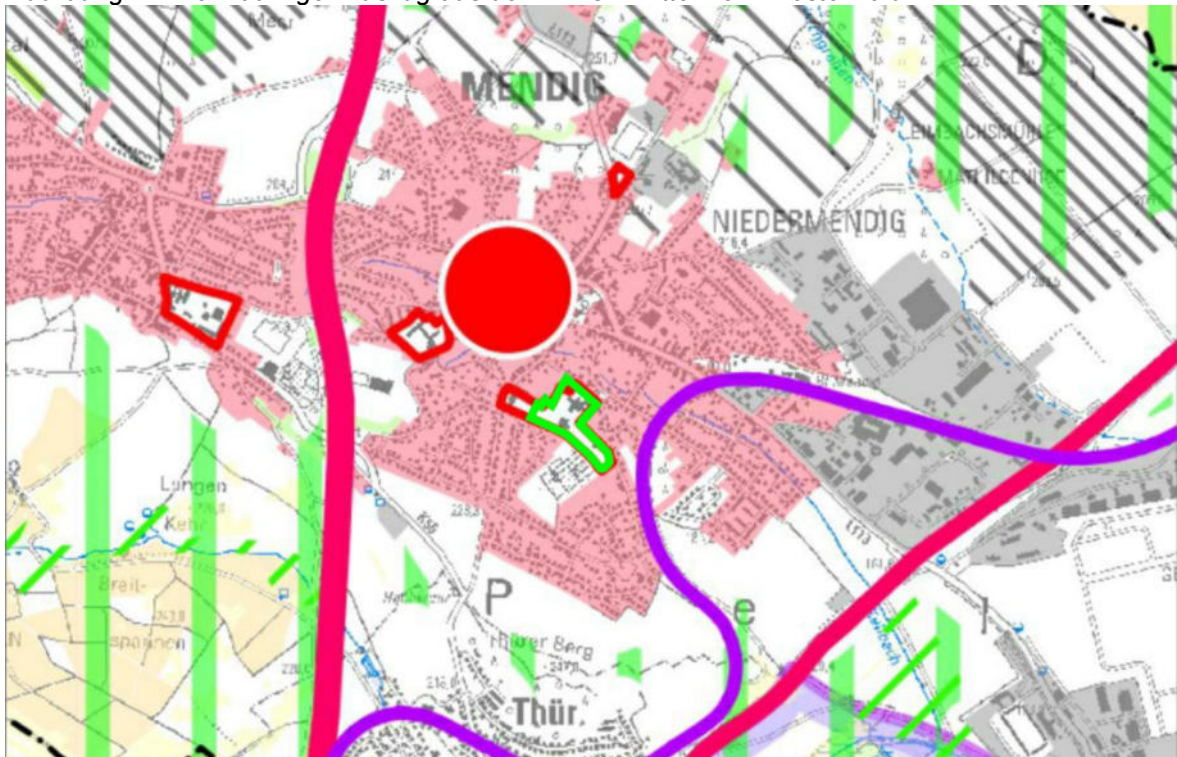
(Gesamtkarte, ohne Maßstab, Lage des Plangebietes mit einem gelben Pfeil gekennzeichnet)

Demnach und aufgrund von Text und Textkarten des RROP wird das Stadtgebiet mit Kennzeichnungen überlagert.

- Lage im ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur (Karte 01). Die Stadt liegt innerhalb eines Schwerpunktentwicklungsraumes der Raum- und Siedlungsstrukturentwicklung (Karte 02) und in dem besonders planungsbedürftigen Raum ‚Mayen‘ (Karte 13).
- Der Stadt ist die zentralörtliche Funktion eines verpflichtend Grundzentrums zugewiesen und bildet den Nahbereich der Verbandsgemeinde Mendig. (Karte 03).
- Die Stadt ist umgeben vom regionalen Grünzug und liegt im Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion (Karte 04).
- Innerhalb der Stadt sind lediglich ein Vorranggebiete, aber mehrere Vorbehaltsgebiete regionaler Biotopverbund vorhanden. Die Stadt tangiert zusätzlich in Teilbereichen einen Wanderkorridor europa-bundesweiter und regionaler-überregionaler Bedeutung (Karte 05).
- Die Karte 6 als Radonprognose-Karte ist durch die online verfügbaren Informationen des Landesamtes für Umwelt zum Radon überholt.
- Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete Grundwasserschutz sind im Westen des Stadtgebietes dargestellt.
- In den Offenlandbereichen befinden sich sowohl Vorrang- als auch Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft.
- In den Waldgebieten sind nur geringfügig Vorrang- aber großflächiger Vorbehaltsgebiete Forstwirtschaft dargestellt, sonstige Waldflächen ohne die Funktion eines Vorrang- oder Vorbehaltsgebietes finden sich nur untergeordnet im Stadtgebiet.
- Das Stadtgebiet ist im Westen mit der Kennzeichnung Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus überlagert (Karte 07). Die Bebauten Bereiche sind hiervon bis auf einen Teilbereich im Westen von Obermendig allerdings nicht betroffen.
- Vorrang- und Vorbehaltsgebiet Rohstoffabbau bzw. Ressourcenschutz sind innerhalb des Stadtgebiets im Norden umfangreich dargestellt.
- Die Stadt liegt zum Großteil innerhalb einer bedeutsamen historischen Kulturlandschaft mit hoher Bedeutung (Stufe 3) (Karte 08). Landschaftsbestimmende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung nach Karte 8 und Tabelle 2 des RROP liegen mit dem Kloster Maria Laach in Gleys, der Genovevaburg in Mayen und der Burgruine Wernerseck in Ochtendung sämtlich in weiter Entfernung, so dass eine Beeinträchtigung nicht vorliegen kann.
- Im Norden des Stadtgebietes verläuft als großräumige Straßenverbindung die Autobahn 61 und durch die Ortslage als überregionale Verbindung die B 262 und als regionale Verbindung die B 256 (Karte 09). An das funktionale Netz des öffentlichen Verkehrs ist die Stadt über eine regionale Schienenverbindung und eine flächenerschließende Busverbindung angebunden (Karte 10). An das funktionale Radwegenetz ist die Stadt nicht unmittelbar angebunden (Karte 11).

Im Übrigen werden aufgrund der kleinmaßstäbigen Darstellung keine Aussagen getroffen.

Abbildung 14: kleinräumiger Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald



(Quelle: <https://extern.ris.rlp.de/>, [Daten bearbeitet], letzter Aufruf 29.07.2025, Plangebiet blau umrandet, Maßstab 1:25.000, Plangebiet grün umrandet)

Demnach und aufgrund von Text und Textkarten des RROP liegt das Plangebiet lediglich in einem Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion und einer historischen Kulturlandschaft.

Die Fläche ist als „Sonderbaufläche“ im RROP enthalten. Es handelt sich dabei um „Sonstige Planinhalte“, d.h. eine Darstellung ohne Ziel- oder Grundsatzcharakter.

1.5.3 Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen übergeordneter Planungen und der städtebaulichen Ordnung

1.5.3.1 Ziel der Innen- vor der Außenentwicklung

Sowohl in den übergeordneten Planungsebenen (Landes- und Regionalplanung) als auch im Baugesetzbuch wird der Innenentwicklung ein Vorrang gegenüber der Außenentwicklung verbindlich eingeräumt. In Ergänzung hierzu tritt das in § 1a Abs. 2 BauGB verankerte Gebot nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Demnach müssen bei der Siedlungsentwicklung durch die planende Gemeinde grundsätzlich die vorhandenen Potenziale wie Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz vorrangig genutzt werden. Die Feststellung eines Bedarfs muss von der Gemeinde in der Abwägung als Belang berücksichtigt und begründet werden. Auf den Bedarf für Einrichtungen für Menschen mit besonderem Betreuungsbedarf sowie Senioren wurde in Kapitel 1.3 eingegangen.

Das Plangebiet ist durch die Bebauung mit dem ehemaligen Krankenhaus und die Tagesförderstätte durch Einrichtungen des Gesundheit- und Sozialwesens bereits deutlich vorgeprägt. Zusätzlich stehen im Stadtgebiet von Mendig größere Freiflächen, die die Errichtung eines Gebäudes für Menschen mit Beeinträchtigungen sowie eines Senioren- und Pflegeheims erlauben würden nicht zur Verfügung. Mit ausschlaggebend ist zusätzlich die unmittelbare Anbindung an die Tagesförderstätte.

Das Gebäude des ehemaligen Krankenhauses entspricht nicht mehr dem Standard, der für ein Wohnheim erforderlich ist und lässt sich aus dem gleichen Grund nicht in ein Senioren- und Pflegeheim umnutzen. Als Büroräume, d.h. Verwaltungsgebäude sind die vorhandenen Räumlichkeiten allerdings nutzbar. Die Nachnutzung des Gebäudebestandes entspricht dem Nachhaltigkeitsgedanken, der auch das Ziel der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung trägt. Im Sinne einer dauerhaften Nutzung des Gesamtareals wird unabhängig von der beabsichtigten Nachnutzung des Gebäudebestands mit der Festsetzung der überbaubaren Fläche in diesem Teilbereich die Möglichkeit eines Neubaus zu gegebener Zeit geschaffen.

Alternativen innerhalb des bebauten Stadtgebietes sind weder in der benötigten Größenordnung vorhanden noch verfügbar. Eine Neuerrichtung am Stadtrand bedeutet einen wesentlich größeren Eingriff in Natur und Landschaft.

Nicht zuletzt spricht die Erreichbarkeit des Plangebietes auch mit einer Busverbindung für die Weiterentwicklung der bisherigen Freiflächen.

Der Naherholung stehen die Flächen derzeit nicht zur Verfügung, da das Gebiet nicht frei zugänglich ist. Demnach entsteht hier auch kein Verlust an Naherholungsfläche für die umgebende Bebauung.

Insgesamt ist das Plangebiet daher sehr gut für Einrichtungen des Gesundheits- und Sozialwesens geeignet.

1.5.3.2 Allgemeine Ziele und Grundsätze der Landesplanung und Raumordnung

Nach **Grundsatz G121 des LEP IV** soll die dauerhafte Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für außerlandwirtschaftliche Zwecke auf ein Mindestmaß reduziert werden. Landwirtschaftliche Fläche wird durch die Nutzung der innerstädtischen Fläche geschont.

Entsprechend der Aussagen des **RROP** in Kapitel „1.3.1 **Zentrale Orte und Daseinsvorsorge**“, übernimmt die Stadt Mendig die Funktion eines Grundzentrums und soll daher mit der Bündelung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Bildung und Dienstleistung die Tragfähigkeit zentrenrelevanter Einrichtungen sichern. Die Betreuung von Menschen mit Beeinträchtigungen und die Pflege von Senioren gehört mit zu den Funktionen eines Grundzentrums. Eine Konzentration an dem vorhandenen Standort mit der vorhandenen Infrastruktur der Tagesförderstätte trägt zur Versorgung des Nahbereiches bei.

Daher kommt die Stadt mit dem Bebauungsplan auch ihrer Aufgabe als Grundzentrum nach.

1.5.3.3 Lage in Vorbehaltsgebieten nach RROP

Durch die Lage des Plangebietes in Vorbehaltsgebieten sind Grundsätze des Regionalen Raumordnungsplans betroffen.

Die Grundsätze **G 57** und **G 71 bis G 75** sind in der Abwägung besonders zu berücksichtigen. Es folgt eine Gegenüberstellung der Grundsätze mit Begründung als Zitat aus dem RROP (die Begründung zum Grundsatz wird nur wiedergegeben, sofern der Grundsatz an sich anzuwenden ist) und darauffolgend der Umgang mit dem Grundsatz in der Abwägung.

Lage in einer „historischen Kulturlandschaft“

G 57

In den bedeutsamen historischen Kulturlandschaften (Tabelle 4) sollen noch vorhandene, typische landschaftsprägende Strukturen wie Grünlandnutzung, Streuobstwiesen, Weinbau und gliedernde Vegetationselemente erhalten werden. Störungen wie Zerschneidung oder Lärm- und Schadstoffemissionen sollen vermieden bzw. so gering wie möglich gehalten werden.“

Abwägung:

Das Plangebiet liegt in der historischen Kulturlandschaft „Maifeld-Pellenz“, der in dem Bereich des Plangebietes bzw. dem Teil, der die bebaute Stadtlage überdeckt, eine hohe Bedeutung hat (Stufe 3 von insgesamt 5 Stufen). Die Nutzung/prägende Merkmale der historischen Kulturlandschaft „Maifeld-Pellenz“, sind in Tabelle 4 des RROP wie folgt beschreiben: „Korn- und Obstanbau („Kornkammer“), der Abbau von Lava und Bims, zahlreiche Bimskanten als Landschaftsstrukturen sichtbar“.

Aus dieser Beschreibung und dem Text des Grundsatzes geht hervor, dass der Schwerpunkt bei dieser historischen Kulturlandschaft auf dem Außenbereich liegt, auch wenn die Abgrenzung der Kulturlandschaft das bebaute Stadtgebiet mit umfasst.

Innerhalb des Plangebietes liegen keine der Nutzungen und prägenden Merkmal vor, die erhaltungswürdig wären.

Daher ist der Grundsatz 57 vorliegend nicht von Relevanz.

Lage im Vorbehaltsgebiet „Besondere Klimafunktion“**G 71**

„Wälder sollen in ihrer Funktion als klimatische Regenerationsgebiete erhalten bleiben.“

Abwägung:

Das Plangebiet liegt nicht im regionalen Grünzug und Waldgebiete sind nicht betroffen. Der Grundsatz ist damit beachtet.

G 72

„Offenlandbereiche - insbesondere Acker- und Grünlandflächen sowie Sonderkulturen - sollen erhalten bleiben, wenn sie für Kaltluftproduktion oder Kaltlufttransport einer Siedlung oder eines Erholungsraumes von Bedeutung sind.“

Begründung/Erläuterung:

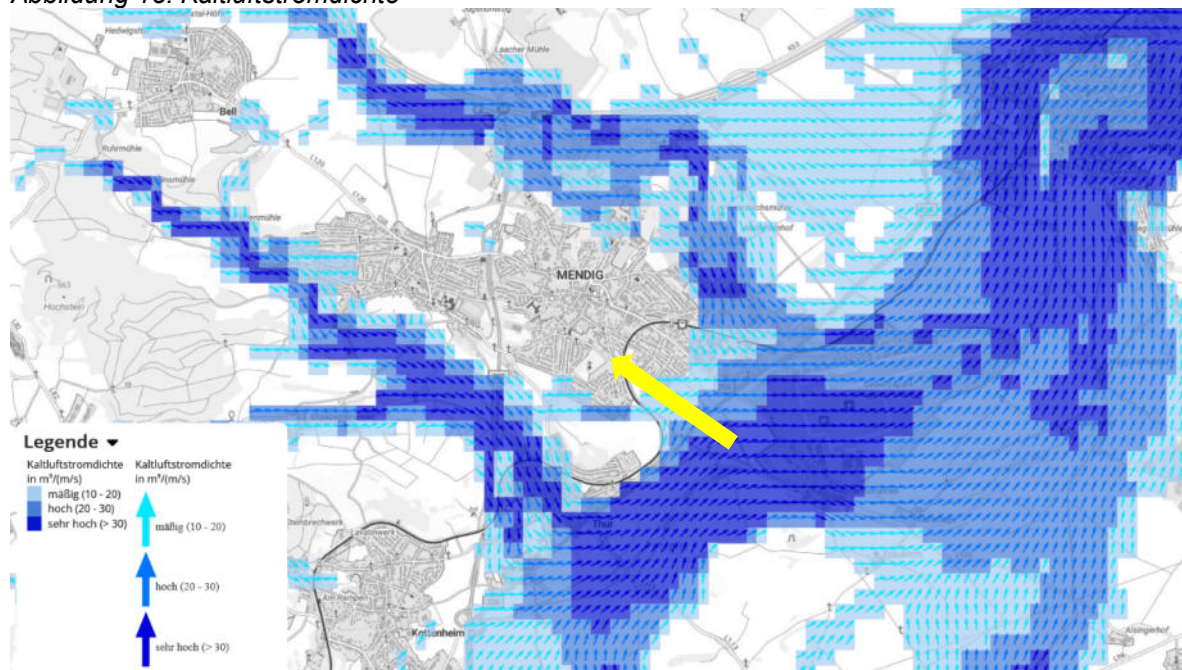
Eine besondere Bedeutung für die Kaltluftproduktion und den Kaltlufttransport haben landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker, Grünland, Sonderkulturen). Die regional wichtigen Offenlandbereiche sind in die regionalen Grünzüge integriert.“

Abwägung:

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines regionalen Grünzuges.

Die für die Kaltluftproduktion und den Kaltlufttransport bedeutenden Bereiche liegen außerhalb des bebauten Stadtgebietes. Es handelt sich um die Bereiche, die auch innerhalb des regionalen Grünzuges liegen. Aus folgender Abbildung geht hervor, dass das Plangebiet nicht für die Kaltluftproduktion und den Kaltlufttransport von Bedeutung ist.

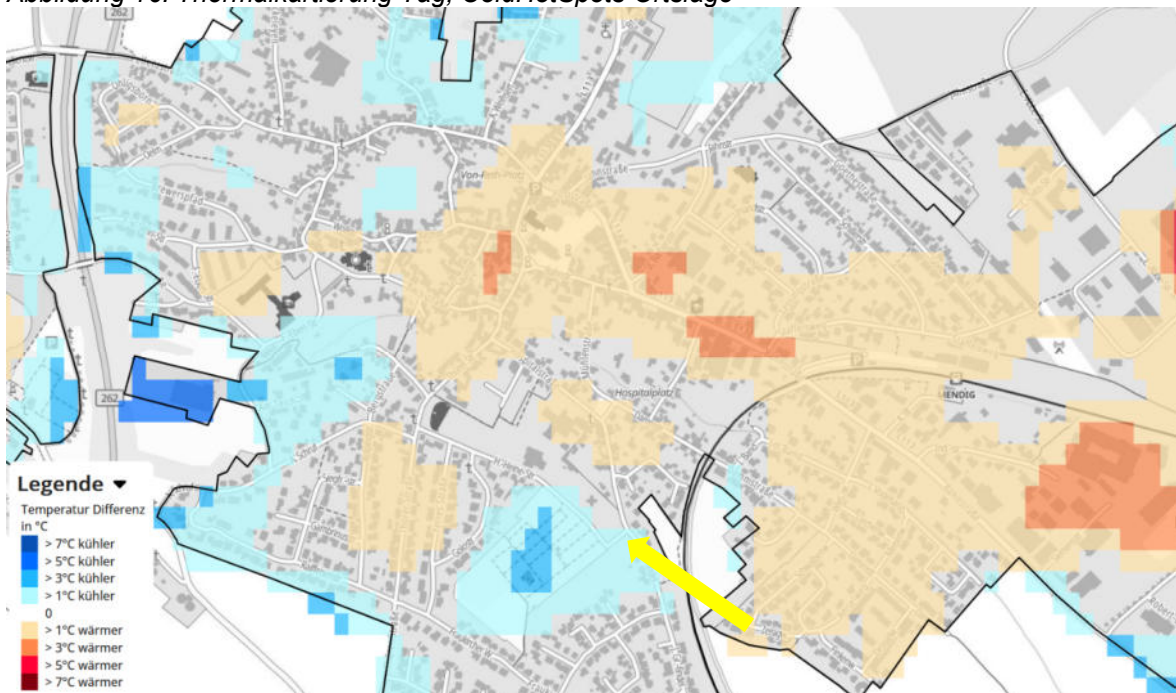
Abbildung 15: Kaltluftstromdichte



(Quelle: https://www.klimawandel.rlp.de/Kartenwerke_Klimaanpassung/#14/50.3709/7.2998, letzter Aufruf 16.04.2026, Plangebiet mit gelbem Pfeil gekennzeichnet, ohne Maßstab)

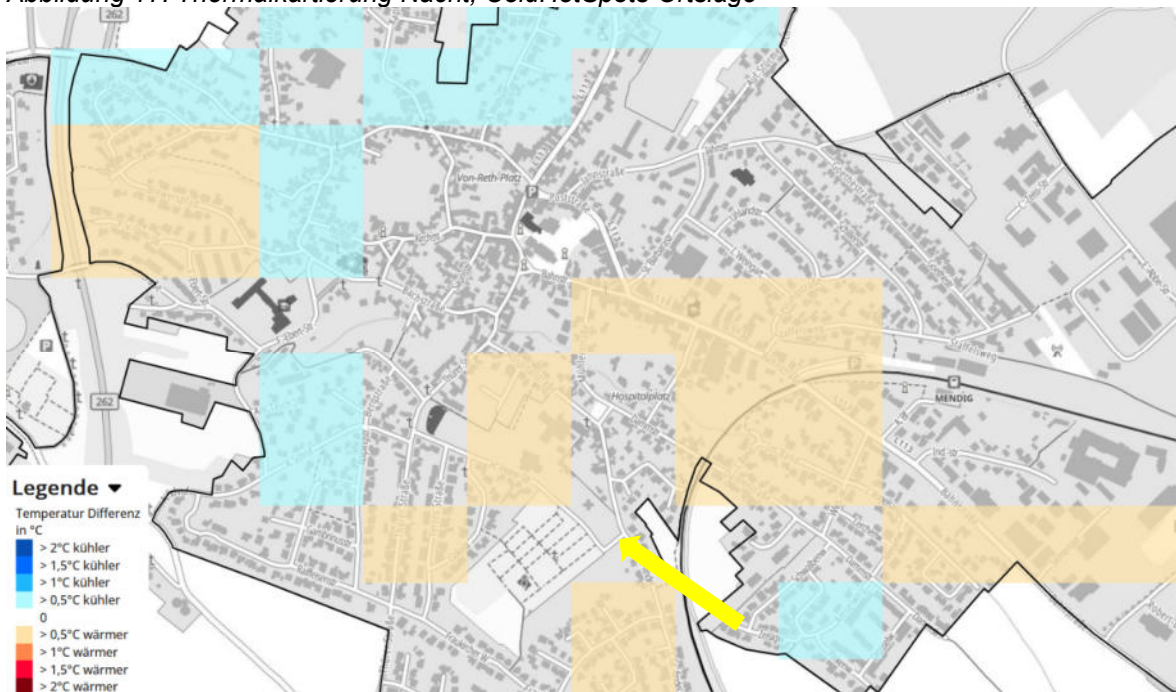
Allerdings können die offenen Bereiche von kleinklimatischer Bedeutung sein.

Abbildung 16: Thermalkartierung Tag, ColdHotSpots Ortslage



(Quelle: https://www.klimawandel.rlp.de/Kartenwerke_Klimaanpassung/#14/50.3709/7.2998, letzter Aufruf 16.04.2026, Plangebiet mit gelbem Pfeil gekennzeichnet, ohne Maßstab)

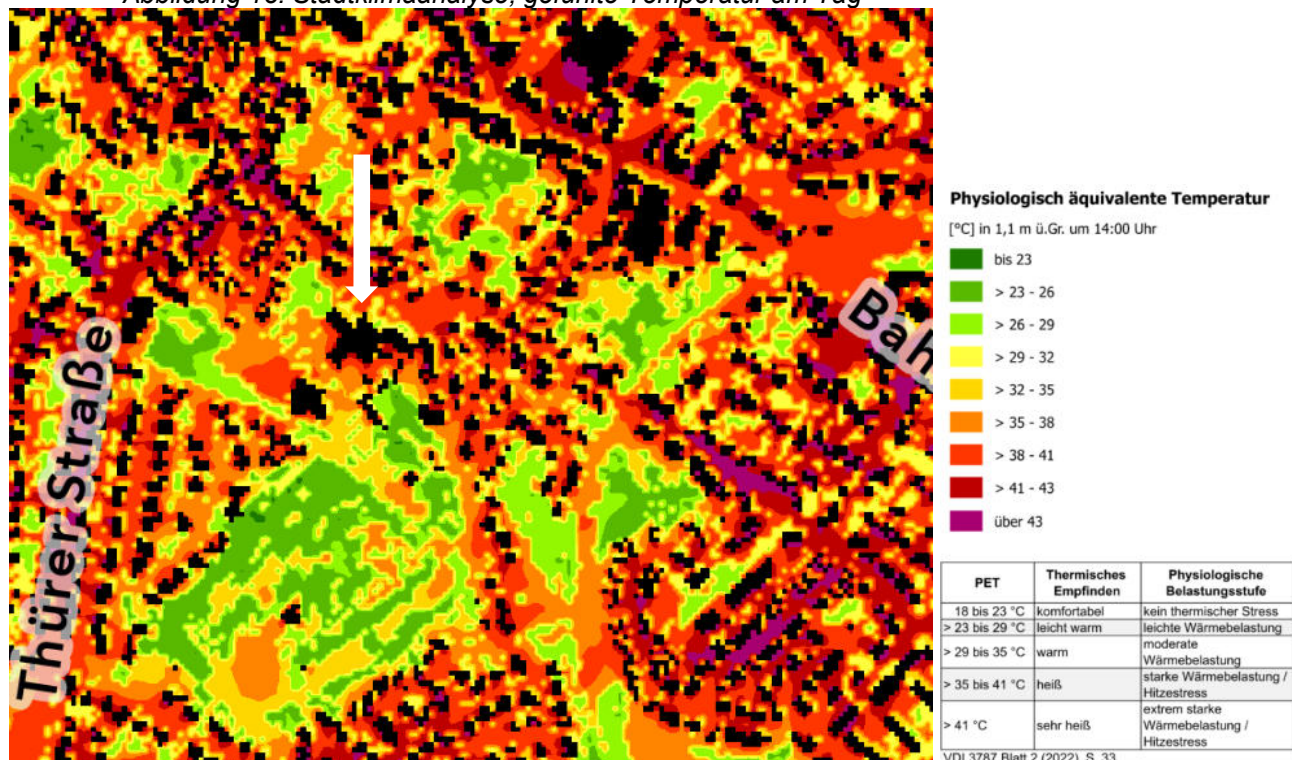
Abbildung 17: Thermalkartierung Nacht, ColdHotSpots Ortslage



(Quelle: https://www.klimawandel.rlp.de/Kartenwerke_Klimaanpassung/#14/50.3709/7.2998, letzter Aufruf 16.04.2026, Plangebiet mit gelbem Pfeil gekennzeichnet, ohne Maßstab)

Aus obigen Karten ergibt sich, dass das Plangebiet in Bezug auf die Ortslage der Stadt nicht von besonderer Bedeutung ist.

Abbildung 18: Stadtklimaanalyse, gefühlte Temperatur am Tag



(Quelle: <https://mayen-koblenz.klimaschutzportal.rlp.de/portal/kampagne-der-region-fuer-den-klimaschutz/ergebnisse-der-klimaanalyse/vg-mendig>, letzter Aufruf 16. 04.2026, Gebäude des ehemaligen Krankenhauses mit weißem Pfeil gekennzeichnet, ohne Maßstab)

Abbildung 19: Stadtklimaanalyse, nächtliches Kaltluftsystem



(Quelle: <https://mayen-koblenz.klimaschutzportal.rlp.de/portal/kampagne-der-region-fuer-den-klimaschutz/ergebnisse-der-klimaanalyse/vg-mendig>, letzter Aufruf 16.04.2026, Gebäude des ehemaligen Krankenhauses mit weißem Pfeil gekennzeichnet, ohne Maßstab)

Aus obigen Kartenausschnitte ergibt sich, dass die Freiflächen im Plangebiet tagsüber nur eine geringe Auswirkung auf die gefühlte Temperatur haben. In der Nacht tragen der Bolzplatz und die Grünfläche gegenüber dem Friedhof allerdings zur Abkühlung bei.

Aufgrund dieser Erkenntnisse sollten so viel Grünbereiche im Plangebiet erhalten bleiben, wie es mit der Nutzung und der Prämisse der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung vereinbar ist. Planerisch wurde dies so umgesetzt, dass die Baufenster an der Projektplanung ausgerichtet und die GRZ so niedrig wie möglich festgesetzt wurden. Zusätzlich wurden Gründächer in die Bebauungsplanung aufgenommen. Damit ist der Grundsatz beachtet.

G 73

„Klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sollen erhalten bleiben bzw. entwickelt werden.“

Begründung/Erläuterung:

Klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sind im LEP IV dargestellt.

Luftaustauschbahnen können vor allem Täler und offene Hanglagen sein. Sie weisen in der Regel talabwärts gerichtete Talabwindssysteme und Kaltluftströme auf, die zu einer besseren Versorgung von Siedlungen mit Kalt- und Frischluft beitragen können. Flächen mit besonderer Bedeutung für die Klimaverbesserung und Lufthygiene (Kaltluftentstehungsbereiche, Kaltluftleitbahnen bzw. Luftaustauschbahnen) sind in die Festlegung und Abgrenzung der regionalen Grünzüge und Grünzäsuren eingegangen. Soweit sie nicht in die regionalen Grünzüge und Grünzäsuren eingegangen sind, sind diese Flächen als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion festgelegt. Inwieweit Täler tatsächlich Bedeutung als Luftaustauschbahnen haben, kann in konkreteren Untersuchungen auf Ebene der Bauleitplanung ermittelt werden.“

Abwägung:

Das Plangebiet liegt zwar innerhalb eines klimaökologischen Ausgleichsraums, Luftaustauschbahnen sind jedoch nicht betroffen. Um den bisherigen Luftaustausch auch nach der Bebauung zu gewährleisten, wird die Bebauung mit der Lage und Abgrenzung der Baufenster sowie einer Beschränkung der Gebäudelängen und -höhen festgesetzt. Es wird keine Riegelwirkung hinsichtlich etwaiger Luftabflüsse entstehen. Daher ist der Grundsatz beachtet.

G 74

„In den Vorbehaltsgebieten besondere Klimafunktion sollen besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden. Dabei soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen unterstützt werden, für Siedlungsvorhaben klimaökologische Voruntersuchungen durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt, Verbesserungen im Immissionsschutz angestrebt und klimatische Verschlechterungen vermieden und für die Bauleitpläne Klimauntersuchungen durchgeführt werden, um die Informationsgrundlagen für den Klimaschutz zu verbessern.“

Begründung/Erläuterung:

Als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion sind die thermisch stark belasteten Räumen sowie die klimatisch sensiblen Tallagen (Karte 4) festgelegt. In diesen Räumen bestehen

besondere Anforderungen an den Klimaschutz. Die klimatischen Bedingungen dürfen sich hier nicht verschlechtern, sondern sollen sich möglichst verbessern. Die thermische Belastung ist, ebenso wie die lufthygienische, besonders hoch in Gebieten, die zur Stagnation des Luftaustausches neigen. Grünflächen haben im Gegensatz zu den überbauten Bereichen positive klimaökologische Wirkungen (Staubfilterung, Temperatenausgleich usw.) und sollen daher vor allem in den klimatisch stark belasteten Räumen erhalten und erweitert werden. Immissionschutzpflanzungen an Straßen sollen erhalten und gefördert werden. Hinweise zur Verbesserung der lufthygienischen Situation im hochverdichteten Raum Koblenz/Neuwied durch Reduzierung der Emissionen geben der Luftreinhalteplan Koblenz-Neuwied von 1994 sowie der Luftreinhalteplan Koblenz 2008 - 2015. Ein Problem stellt insbesondere die Emissionsbelastung durch Straßenverkehr in den Tälern dar. Sie kann dazu führen, dass statt frischer Luft belastete Luft transportiert wird. In jedem Fall sollten in den Tälern Siedlungsvorhaben, die den Frischlufttransport behindern oder zu einer qualitativen Verschlechterung der transportierten Luft führen, vermieden werden.

Die Rohstoffgewinnung ist als ein vorübergehender, zeitlich begrenzter Eingriff mit nachfolgender Rekultivierung bzw. Renaturierung in den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktion zulässig.“

Abwägung:

Durch die Lage von Mendig, nicht im Tal, ist die klimatische Belastung nicht so hoch, wie beispielsweise im Neuwieder Becken oder im Moseltal. Davon unabhängig wird bei der Planung ein bereits teilweise bebautes Gebiet überplant, was mit deutlich weniger möglicher Mehrversiegelung gegenüber dem Bestand einhergeht als eine Neuausweisung auf bislang baulich ungenutzten Flächen.

Bei der Planung, deren Realisierung unweigerlich mit einer Versiegelung von Flächen einhergeht, wird darauf geachtet, dass sich die klimatische Situation nicht verschlechtert. Dazu werden entsprechende Festsetzungen, wie z.B. Abgrenzung und Lage der Baufenster, Beschränkung der Gebäudelängen und Höhen, Erhalt der Gehölze am Südwestrand des derzeitigen Bolzplatzes und Gründächer, getroffen. Mit diesen Festsetzungen ist der Grundsatz beachtet.

Tiefergehende Klimagutachten sind nicht erforderlich, da sich die Informationsgrundlagen zum Klimaschutz, seit der ersten Formulierung des Grundsatzes G 74 mit Beginn der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplans im Jahr 2011, deutlich verbessert hat.

G 75

„Die Festlegung der Standorte neuer Wohngebiete soll sich auch am Radonpotenzial orientieren.

Zum Schutz vor einer Belastung durch Radon soll bei neu zu errichtenden Gebäuden dafür Sorge getragen werden, dass sinnvolle Maßnahmen ergriffen werden. Für bereits bestehende Gebäude sollen, entsprechend der Bauweise und Zuordnung zu einem Gebiet mit einem erhöhten Radonpotenzial, Informationen über Maßnahmen zur Reduzierung der Radonkonzentration zur Verfügung gestellt werden. Bei der Bauplanung - soweit ein begründeter Verdacht besteht – sollen entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen werden.“

Abwägung:

Die Karte, auf die sich der Grundsatz G 75 bezieht, ist zwischenzeitlich überholt. Die Radonkonzentration beträgt 61,4 kBq/m³. Das Radonpotenzial liegt im Plangebiet bei 51,9¹. Das Landesamt für Umwelt empfiehlt: *„Sollten Sie ein neues Haus bauen wollen, empfehlen wir Ihnen, ab einer Radonkonzentration in der Bodenluft von mehr als 100.000 Bq/m³ oder einem Radonpotenzial über 44 besondere Maßnahmen beim Bau zu erwägen. Dies können beispielsweise eine geologische Untersuchung des Baugrunds oder zusätzliche abdichtende Maßnahmen des Bauwerks sein.“*

Aus diesem Grund wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Die baulichen Schutzmaßnahmen gehen nicht über Maßnahmen hinaus, die eh zum Schutz des Gebäudes vor Feuchtigkeit erfolgen. Daher ist die Nutzung des Plangebietes auch für den dauernden Aufenthalt von Personen unproblematisch.

Zusammenfassung:

Insgesamt wurde sich bei der Planaufstellung mit den Grundsätzen des Regionalen Raumordnungsplans intensiv auseinandergesetzt und die Planung insbesondere zur Vermeidung negativer klimatischer Auswirkungen soweit wie vertretbar optimiert.

1.5.3.4 Hochwasser und Starkregen

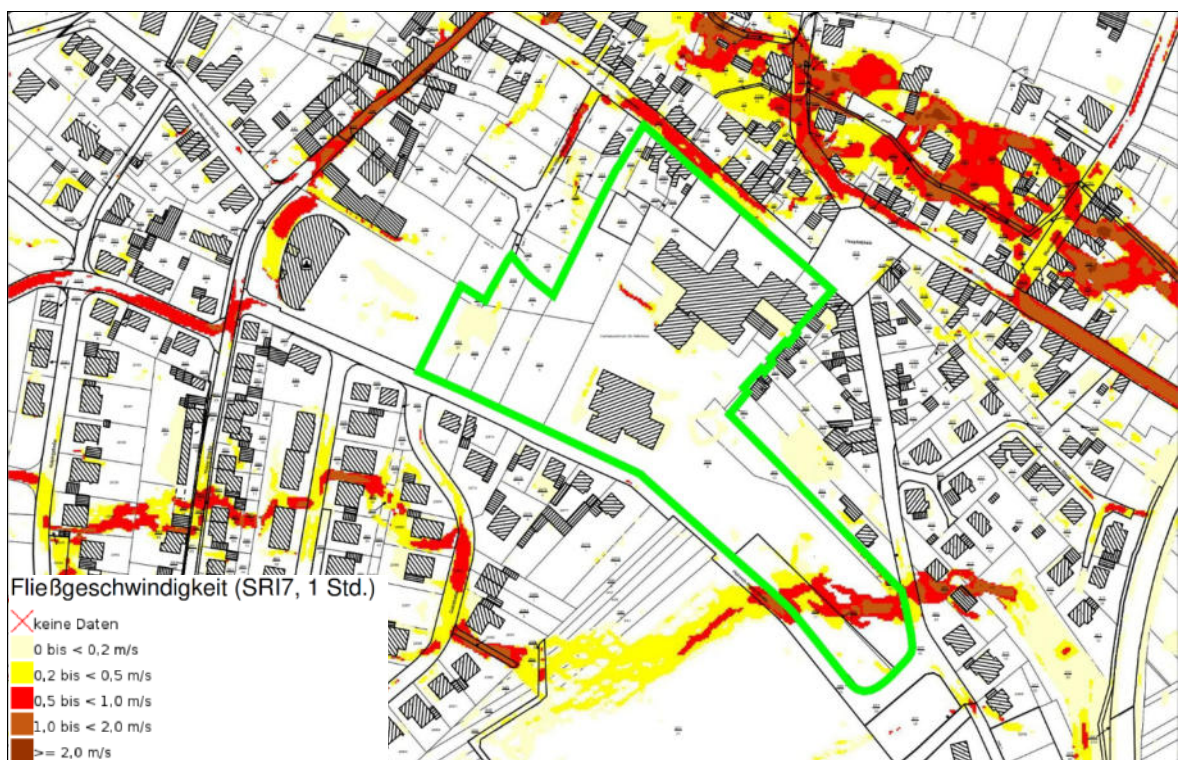
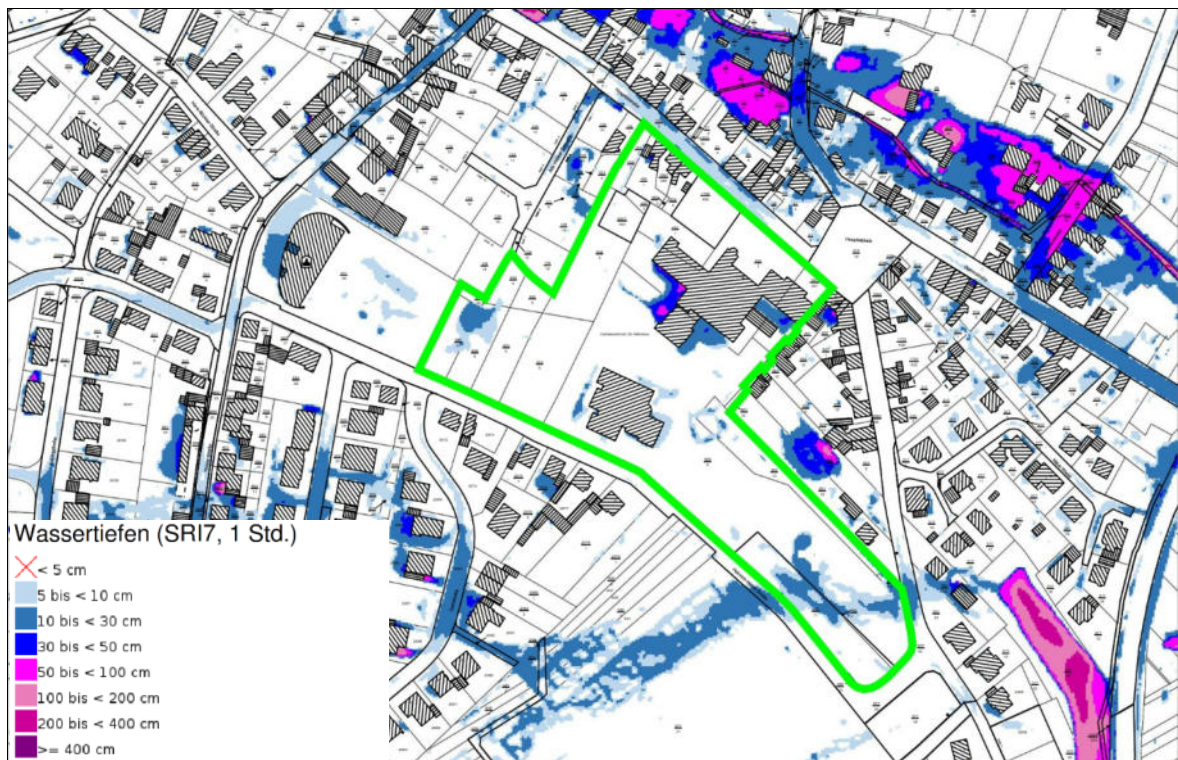
Mit dem Inkrafttreten des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPH) zum 01.09.2021 hat ein Paradigmenwechsel in Richtung einer stärker risikobasierten Hochwasservorsorge stattgefunden. Die Bauleitplanung muss den risikobasierten Planungsansatz abbilden und hat die städtebauliche Entwicklung von hochwassergefährdeten Flächen abzuarbeiten.

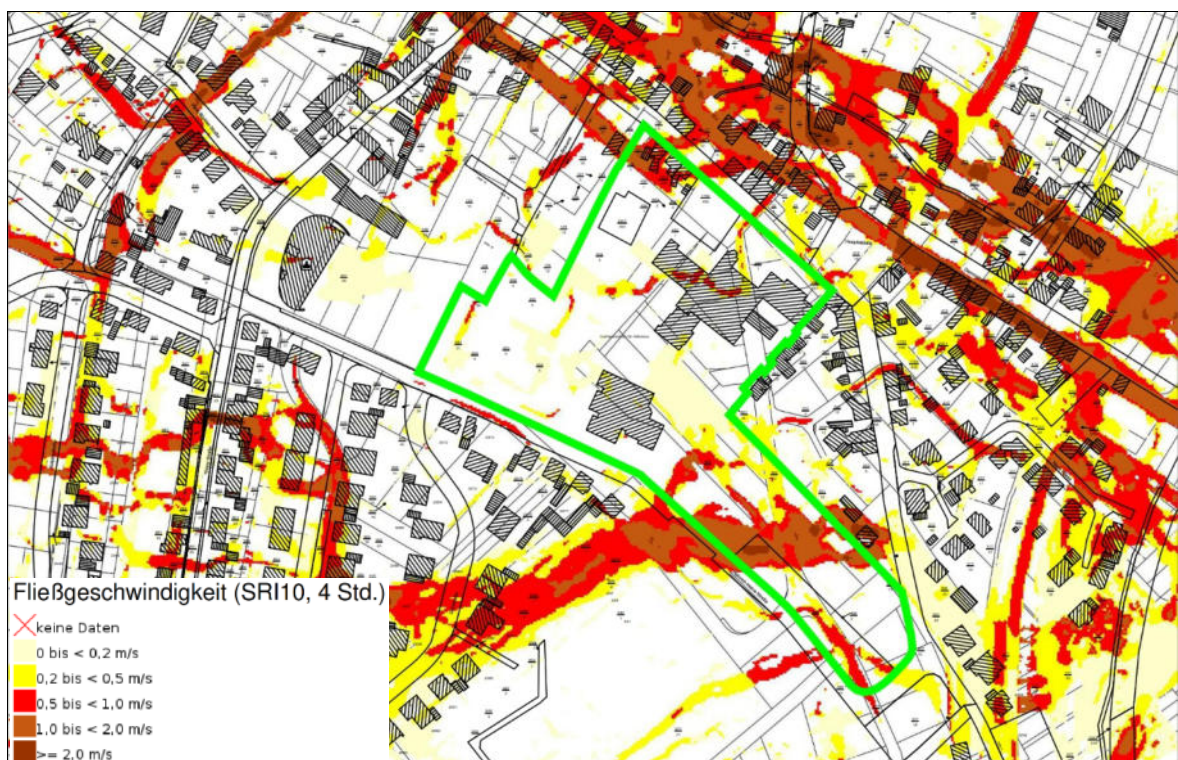
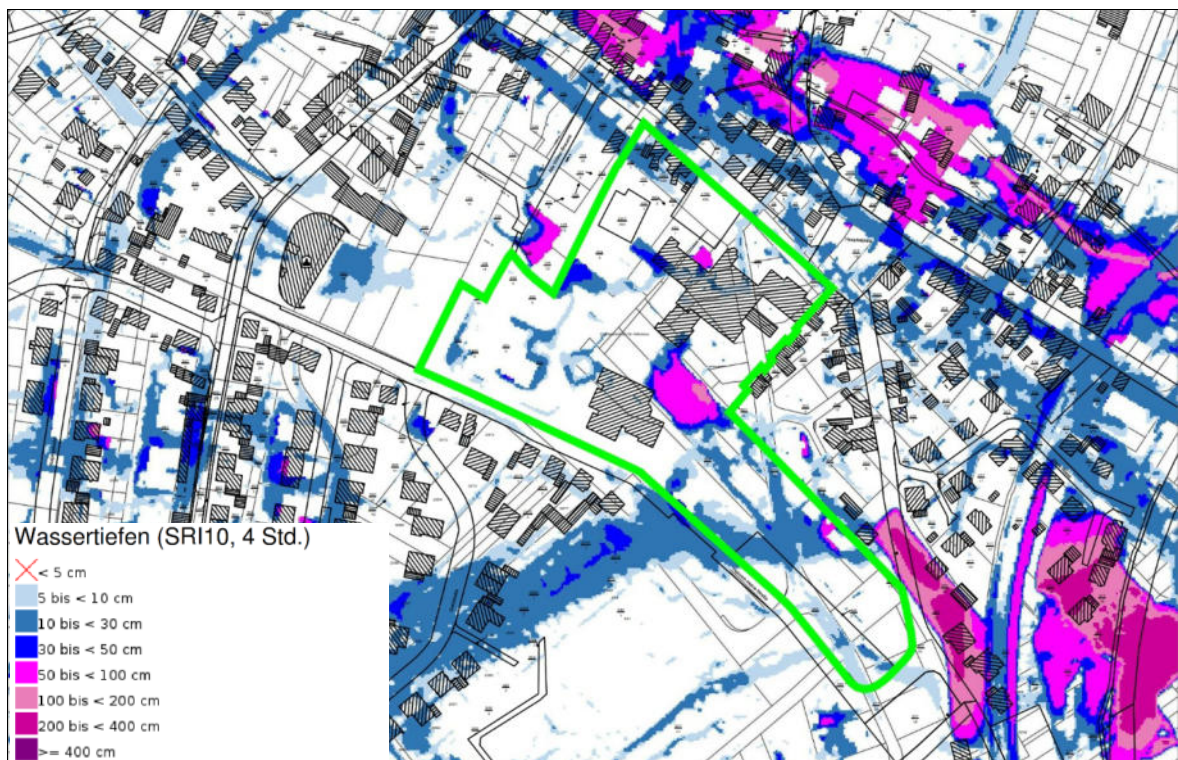
Die Fläche befindet sich nicht innerhalb von Überschwemmungsgebieten. Informationen zur Hochwassergefährdung liegen demnach nicht vor.

Die Fläche ist durch Starkregenereignisse nicht in besonderem Maße bedroht. Die durchgezogenen grüne Line gibt den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wieder.

¹ Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Umwelt, letzter Aufruf 16.04.2026

Abbildung 20: Sturzflutgefährdungskarte





(Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte/>, Maßstab 1:4.000, letzter Aufruf 16.04.2026)

In den beiden ersten obigen Abbildungen ist ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7) wiedergegeben. Die Niederschlagsmengen des SRI 7 entsprechen etwa einer 100-jährlichen Eintrittswahrscheinlichkeit. In Rheinland-Pfalz entspricht dies einer Regenmenge von ca. 40 – 47 mm (bzw. l/m²) in einer Stunde. Im Falle eines solchen Regenereignisses würden für geringe Teile des Plangebietes Wassertiefen bis zu 100 cm sowie Fließgeschwindigkeiten bis 1,0 m/s erreicht. Höhere Wassertiefen sowie eine Ausdehnung bzw. andere Lage der Überflutungsfläche sind bei noch intensiveren (extrem und/oder länger andauernd) Starkniederschlägen gegeben. Eine Überprüfung der Sturzflutgefahrenkarte ergab, dass auch bei einem extremen Starkregen (SRI10, 4 Std. in der 3. und 4. Abbildung) die Gefährdung im Plangebiet gemäß der Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz im Falle eines nur Starkregenereignisses nur an den derzeitigen tiefliegenden Freiflächen und den geringfügig an den Fassaden des ehemaligen Krankenhauses betroffen ist. Der betroffene Freibereich soll auch weiterhin unbebaut bleiben und wird nicht als überbaubare Fläche festgesetzt.

Die aktuell schon gegebene Ansammlung von Niederschlägen an der nordwestlichen Gebäudecke des ehemaligen Krankenhauses wird durch die vorliegende Bauleitplanung nicht verändert. Das Gebäudes wird künftig nur noch durch Arbeitsplätze zur Tageszeit genutzt, so dass eine plötzliche Gefährdung ausgeschlossen werden kann.

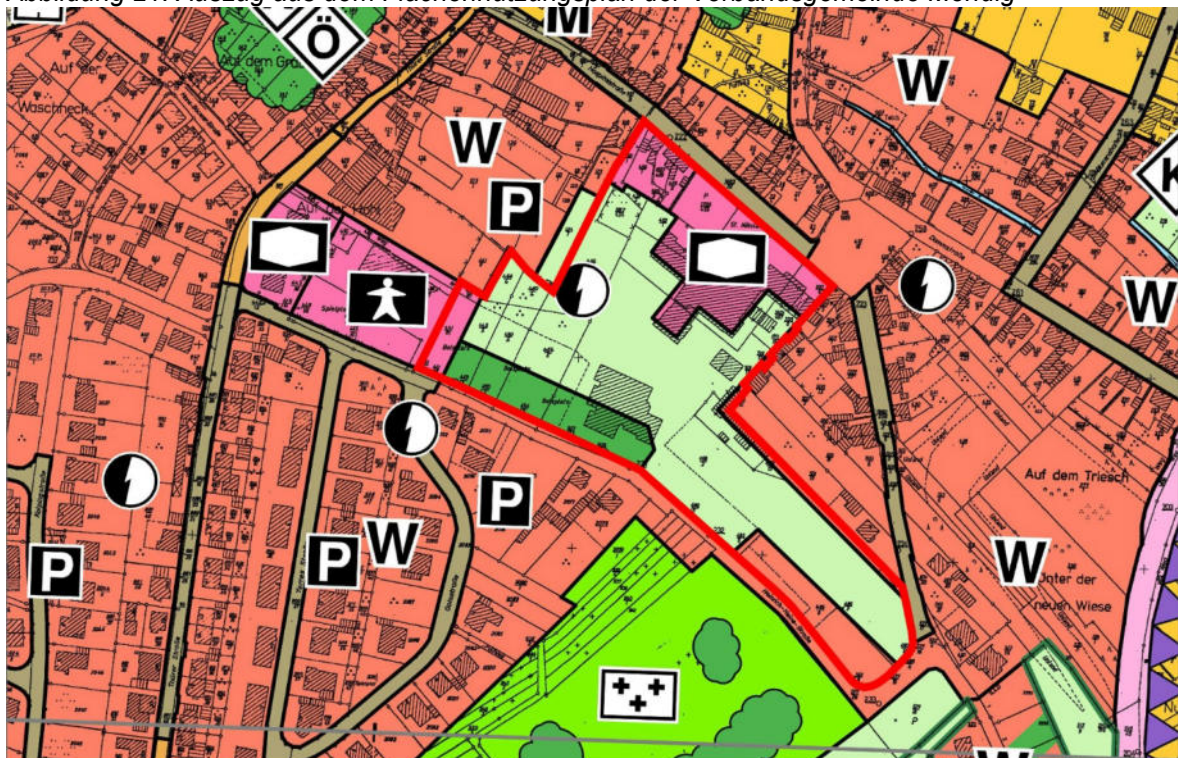
Eine besondere Berücksichtigung von Starkregenereignissen, über das übliche Maß hinaus, z.B. durch Festsetzungen im Bebauungsplan, ist nicht erforderlich.

Das Niederschlagswassers aus dem Plangebiet wird derzeit, d.h. dort wo es gefasst wird, in die Ortskanalisation eingeleitet. Für die neu hinzukommenden Flächen sind noch Abstimmungen mit dem Abwasserbeseitigungspflichtigen erforderlich. (siehe Kapitel 1.6.2).

1.5.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan sieht für den Bereich des ehemaligen Krankenhauses und der drei angrenzenden Wohngebäude die Darstellung einer „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ vor. Im Südwesten sind die bestanden Gehölze großzügig als „prägende Einzelbäume, Alleen und Baumgruppen im Siedlungsbereich“ dargestellt. Die Freifläche im Nordwesten ist in die Darstellung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ mit einbezogen. Das restliche Plangebiet ist als „Landschaftsgrün“ im Flächennutzungsplan enthalten. Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2005 berücksichtigt demnach nicht umfänglich die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Sondergebiet Krankenhaus“.

Abbildung 21: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Mendig



(Grundlage: eigene Darstellung, Plangebiet in rot umrandet, Maßstab ca. 1:4.000)

Damit entsprechen die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplans nicht der geplanten Nutzung.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Verbandsgemeinde geändert und soll künftig die Darstellung einer „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Gesundheit und Soziales“ enthalten.

1.5.5 Schutzgebiete

Im Plangebiet liegen weder Oberflächengewässer, noch sind Heilquellen oder Wasserschutzgebiete betroffen. Trinkwasserschutzgebiete liegen nicht in der Nähe. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht befinden sich ebenfalls nicht in der Nähe.

1.5.6 Straßenplanungen

Weder innerhalb des Plangebietes noch angrenzend sind konkrete Straßenneubaumaßnahmen geplant.

1.5.7 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Die Bestandsgebäude sind an die Ortskanalisation angeschlossen. In den umgebenden Straßen ist ein Mischwasserkanal verlegt. An die Trink- und Löschwasserversorgung ist das Plangebiet ebenfalls angeschlossen. Gleiches gilt für Telekommunikationsleitungen und Elektrizität. Ein Nahwärmenetz existiert in Mendig nicht.

1.5.8 Geologische Vorbelastungen, Bodenschutz

Das Gebiet liegt in der Erdbebenzone 1. Hinsichtlich der Hangstabilität ist das Gebiet nicht kartiert. Die Rutschungsdatenbank besagt für die Kartenkachel, die das Plangebiet im Norden überdeckt, mehrere Tagesbruchereignisse.² Das Landesamt für Geologie und Bergbau wird hier um nähere Auskünfte im Beteiligungsverfahren gebeten, insbesondere auch zum Altbergbau. Über das Geologiedatengesetz ist im Bereich der Fassade des ehemaligen Krankenhauses eine ingenieurgeologische Untersuchung aus dem Jahr 2023 im Ramm- und Schlagbohrverfahren erfasst.

1.5.9 Denkmalschutz

Kultur- oder Naturdenkmäler kommen im Plangebiet nicht vor. Hinsichtlich archäologischer Funde bzw. der Einstufung des Plangebietes als archäologische Verdachtsfläche wird die Generaldirektion Kulturelles, Direktion Landesarchäologie um nähere Auskünfte im Beteiligungsverfahren gebeten. Ein Grabungsschutzgebiet ist nicht betroffen. Der Bebauungsplan enthält für das frühzeitige Beteiligungsverfahren zunächst den Mindesthinweis auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht nach § 16 bis 21 DSchG RLP.

² Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau, letzter Aufruf: 16.04.2025

1.6 Darlegung der Planinhalte

1.6.1 Städtebauliche Planungsziele

Ziel und Zweck der Planung ist es auf dem Gelände des Caritas Zentrums die bisherige Nutzung, d.h. stationäre Wohnplätze für Menschen mit Beeinträchtigungen auch weiterhin in zeitgemäßer Form anbieten zu können. Zusätzlich soll der Bedarf an Pflegeplätzen für Senioren durch einen Neubau gedeckt werden. Mit der Nutzung der bisherigen Freiflächen können die Ressourcen gebündelt und effektiv eingesetzt werden. Dabei wird Wert auf den Erhalt von genügend Freiraum bzw. Aufenthaltsmöglichkeit im Freien für die Bewohner/Nutzer und Besucher gelegt.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung soll die künftige Bebauung die Topografie und die Umgebungsbebauung berücksichtigen

1.6.2 Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans konzentriert sich auf das Gelände des Caritas Zentrums. Dabei werden für die Abgrenzung nach Osten die Eigentumsverhältnisse und die faktische Bebauung berücksichtigt. Nach Westen werden Teilbereiche in die 2. Änderung aufgenommen, um hier einen lückenlosen Anschluss zu dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hospitalstraße“ zu erreichen. Es handelt sich hierbei um die drei Wohngebäude Hospitalstraße 10 bis 14 und den Fußweg.

1.6.3 Erschließung

Wie in Kapitel 1.5.7 beschrieben, sind die Bestandsgebäude über die Hospitalstraße und die Heinrich-Heine-Straße sowohl verkehrlich als auch leitungsgebunden erschlossen.

Die hinzukommende Bebauung kann dem Grunde nach ebenfalls an das vorhandene System angeschlossen werden. Allerdings bedarf die Entwässerung, hier insbesondere der Umgang mit dem Niederschlagswasser noch der Abstimmung mit dem Abwasserbeseitigungspflichtigen.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt zum einen über die vorhandenen Zufahrten auf das Gelände und zusätzlich an Heinrich-Heine-Straße, nordöstlich der überbaubaren Fläche für das Senioren- und Pflegeheim sowie unmittelbar östlich neben den zu erhaltenden Gehölzen.

1.6.4 Art der baulichen Nutzung

1.6.4.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Art der baulichen Nutzung wird nur für einen kleinen Teilbereich als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die drei Bestandsgebäude Hospitalstraße 10 bis 14 sind derzeit in dem rechtsverbindlichen Ursprungsbebauungsplan als Sondergebiet Krankenhaus festgesetzt und zudem noch außerhalb der überbaubaren Flächen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans wird die Diskrepanz zwischen rechtsverbindlicher Festsetzung und faktischen Nutzung nur bereinigt.

Zur Erhaltung der Wohnruhe wird der Nutzungskatalog des § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO wie folgt umgestellt:

Es sind folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Ausnahmsweise zulässig sind nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen

Dabei werden alle Nutzungen allgemein zugelassen, die die Wohnruhe nicht stören und dem Wohnen dienen. Hier werden nicht nur Anwohner innerhalb der drei Wohngebäude, sondern auch die ruhebedürftigen Bewohner und Nutzer des Caritas Zentrums und die Bewohner des Neubaugebietes entlang der Straße ‚Alte Wölker-Brauerei‘ geschützt.

1.6.4.2 Sonstiges Sondergebiet

Der weit überwiegende Teil des Plangebietes wird als Sonstiges Sondergebiet **„Gesundheit und Soziales“** festgesetzt. Im Sinne der Transparenz ist das Areal dabei in drei Bereiche aufgeteilt. Mit dieser Aufteilung wird zum einen der Eigentümer gebunden, nur die Nutzung in den Bereichen umzusetzen, die dort zulässig ist und zum anderen bietet es den Anliegern ein hohes Maß an Sicherheit.

Der Teilreich entlang der Hospitalstraße, d.h. des ehemaligen Krankenhauses, ist mit der konkreten Zweckbestimmung **„Verwaltung und Bistro“** festgesetzt. Er wird künftig für die Verwaltung der St. Raphael Caritas Alten- und Behindertenhilfe GmbH genutzt. Zusätzlich soll ein Bistro/Café errichtet werden, das sowohl den Bewohnern/Nutzern und Besuchern sowie Mitarbeitenden als auch der Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Dabei wird die Gesamtfläche des Bistros auf maximal 300 m² beschränkt. Damit ist, in Verbindung mit den Öffnungszeiten, sichergestellt, dass das Bistro mit der umgebenden Wohnbebauung vereinbar ist. Auch wenn die Öffnungszeiten nicht festsetzbar sind, werden sie im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf der Grundlage einer Schallimmissionsprognose geregelt.

Der Teilbereich des derzeitigen Bolzplatzes und der vorhandenen Tagesförderung ist mit der konkreten Zweckbestimmung **„Inklusion“** festgesetzt. Hier sind Einrichtungen und stationäre Wohnräume zulässig die Menschen mit Beeinträchtigungen dienen und helfen den Alltag zu bewältigen. Da Inklusionseinrichtungen bzw. die dort lebenden Personen mit besonderer Sensibilität zu behandeln sind und es in diesem Themenfeld auch stetige neue Erkenntnisse gibt, ist die Aufzählung der zulässigen Einrichtungen bewusst nicht abschließend. Mit der Bezeichnung der Zweckbestimmung und der Aufzählung in der Textfestsetzung ist dennoch die Art der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt.

Der Teilbereich, in dem sich derzeit der Pavillon der Tagesförderung befindet, ist mit der konkreten Zweckbestimmung **„Senioren- und Pflegeheim“** festgesetzt. Auch hier sind die zulässigen Einrichtungen nicht abschließend aufgezählt, um im Bedarfsfall auf geänderte Anforderungen oder Erkenntnisse in der Pflege reagieren zu können, ohne dass der Bebauungsplan hierfür geändert werden müsste.

Für alle Gebiete ist im Genehmigungsverfahren darauf zu achten, dass sie verträglich mit der Umgebungsbebauung betrieben bzw. genutzt werden. Aus diesem Grund wird eine Schalltechnische Immissionsprognose im weiteren Verfahren erstellt.

Das Schalltechnische Gutachten wird dabei von gewissen Annahmen ausgehen, die auf das derzeit bekannte Vorhaben abgestellt sind. Hierzu zählt z.B. die Lage der Stellplätze, Zeiten für An- und Abfahrten der Mitarbeiter und Dienstleister, technische Anlagen, Nutzung des Cafés etc.. Das Schalltechnische Gutachten dient dazu nachzuweisen, dass ein Vorhaben mit einem Verwaltungsgebäude, einem Bistro, Einrichtungen zur Inklusion und ein Alten- und Pflegeheim innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplans überhaupt unter Immissionsgesichtspunkten verträglich und somit umsetzbar ist.

Dieser Nachweis in der Schalltechnischen Untersuchung wird selbstredend nur für Vorhaben gelten, die auch der Betriebsbeschreibung und Lageannahmen des Gutachtens entsprechen. Sofern ein künftiges Vorhaben hiervon abweicht, ist auf der Ebene der Baugenehmigung ein separates Gutachten zu erstellen.

1.6.5 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht dem Planungswillen und geht über das Maß der baulichen Nutzung der Umgebung hinaus. Da es sich um eine innenstadtnahe Fläche handelt, die aber dennoch von meist offener Bebauung umgeben ist, wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Eine Besonderheit stellt die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, dar. Innerhalb der beiden ‚Sonstigen Sondergebiete‘ ‚Inklusion‘ und ‚Alten- und Pflegeheim‘ ist die Überschreitungsmöglichkeit, die § 19 Abs. 4 BauNVO mit max. 50 % regelt, auskömmlich. Innerhalb des ‚Sonstigen Sondergebietes‘ ‚Verwaltung und Bistro‘ genügt die gesetzlich verankerte Überschreitungsmöglichkeit aufgrund der benötigten Stellplätze allerdings nicht. Daher ist hier eine Überschreitung der GRZ auf bis zu 0,8 zulässig. Alternativ hätte die festgesetzte GRZ auf z.B. 0,6 angehoben werden können, wodurch dann auch eine Überschreitung bis zu 0,8 zulässig gewesen wäre. Eine GRZ von 0,6 entspricht aber nicht dem Planungswillen der Stadt, da dann auch die Hauptnutzung mit einer größeren Grundfläche dimensioniert werden könnte. Diese Festsetzung der zusätzlichen Überschreitungsmöglichkeit erfolgt auch um eine möglichst gute Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen den ruhenden Verkehr in genügender Anzahl unterzubringen.

In dem ‚Allgemeinen Wohngebiet‘ richtet sich die Festsetzung der Gebäudehöhe nach dem Bestand. Unterer Bezugspunkt kann in diesem Fall die Hospitalstraße sein, da diese schon vorhanden ist und in ihrer Höhenlage unverändert bleibt.

Die Höhe der baulichen Anlagen innerhalb des ‚Sonstigen Sondergebiete‘ entspricht zum einen den Bestandsgebäuden und zum anderen der geplanten Bebauung. Zwecks eindeutiger Bestimmtheit wird die Gebäudehöhe in Metern über NHN festgesetzt. Die Höhen sind so gestaffelt, dass die geplanten Gebäude verwirklicht werden können und dennoch nicht erdrückend wirken. Die festgesetzte Höhe entspricht im Gebiet ‚Verwaltung und Bistro‘ einer Gebäudehöhe von etwa 18 m, d.h. dem Bestand. Zur Hospitalstraße orientiert ist eine geringere Gebäudehöhe festgesetzt, was ebenfalls dem Bestand entspricht. Im Gebiet ‚Inklusion‘ entspricht die Höhe der bestehenden Tagesförderstätte ca. 10 m und bei der Neubebauung ca. 6 m über dem Gelände des derzeitigen Bolzplatzes. Nach Norden tritt das Gebäude aufgrund der Topografie höher in Erscheinung. Das Gebiet ‚Alten- und Pflegeheim‘ ist in zwei

Höhenbereich aufgeteilt. Auch dies ist der Topografie geschuldet. Im östlichen Teilbereich entspricht die festgesetzte Gebäudehöhe von 210 m über NHN ca. 6 bis 9 m über Gelände und im westlichen Teil (213 m über NHN) ebenfalls ca. 6 bis 9 m über vorhandenem Gelände.

Um modernen Wohn- und Arbeitsverhältnissen zu genügen, kann es zusätzlich erforderlich werden, für die Verlängerung des Treppenhauses, zur besseren Erreichbarkeit des Flachdaches für Unterhaltungsarbeiten und zur Unterbringung von Technik, die Gebäudehöhe in untergeordneten Bereichen zu erhöhen. Deshalb wird eine im Bebauungsplan definierte Ausnahme für einzelne technische Anlagen bzw. untergeordnete Dachaufbauten wie Aufzugsschächte, Treppenhäuser und Schornsteine bis zu 3,0 m über der festgesetzten Gebäudehöhe, aber nur auf bis zu 100 m² bzw. maximal 15 % der jeweiligen Dachfläche, zugelassen.

Durch die eindeutig bestimmbare Gebäudehöhe kann auf die Festsetzung von Vollgeschossen und einer GFZ verzichtet werden.

1.6.6 Bauweise, Gebäudelänge und überbaubare Fläche

Die Festsetzung der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche richtet sich innerhalb des ‚Allgemeinen Wohngebietes‘ nach dem Bestand.

In den ‚Sonstigen Sondergebieten‘ ist jeweils eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei muss diese der offenen Bauweise entsprechen, d.h. Grenzabstände sind einzuhalten, allerdings dürfen die Gebäude länger werden als bei der offenen Bauweise. Innerhalb des Gebietes ‚Inklusion‘ ist eine maximale Gebäudelänge von 75 m festgesetzt. Hier soll der Neubau (Wohnbereich) über einen Durchgang mit dem Bestandsgebäude (Tagesförderung) verbunden werden. Die festgesetzte Gebäudelänge bezieht sich dabei auf den jeweiligen autarken Gebäudeteil. Es sollte bewusst keine Gebäudelänge festgesetzt werden, die beide Gebäude (Bestand und Neubau) umfasst, damit nicht ein komplett verbundener Gebäudekomplex entstehen kann. Beide Gebäudeteile sollen aus gestalterischen Gründen als separate Gebäude erkennbar bleiben.

Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Die Lage der Baugrenzen entspricht dabei im Wesentlichen dem Bestand und der Planung. Durch die recht eng gefasste Festsetzung der Baugrenze wird vermieden, dass zu große Bereiche des Grundstücks mit Hauptgebäuden auch im Falle von Ersatzneubauten überbaut werden. Die Nachverdichtung kann demnach nur maßvoll erfolgen.

Im Bereich des ‚Allgemeinen Wohngebietes‘ ist zur Straße eine Baulinie festgesetzt, da sowohl die Bestandsgebäude als auch die gegenüberliegenden Wohngebäude unmittelbar am Gehweg errichtet sind.

1.6.7 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sowie Gemeinschaftsanlagen

Die Anordnung von Garagen, Carports und Nebenanlagen prägt das Erscheinungsbild eines Quartiers deutlich mit. Mit der Festsetzung, dass Garagen und Carports in einem Abstand von 5,5 m zur Straße liegen müssen wird auch zur Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beigetragen.

1.6.8 Festsetzungen mit Klimarelevanz

Der Bebauungsplan enthält Festsetzung, die sich positiv auf das Kleinklima auswirken. Hierzu zählen die eng gefassten Baugrenzen, um die Durchlüftung des Plangebietes und der Umgebung sicherzustellen und alle grünordnerischen Festsetzungen. Die Festsetzung zur verpflichtenden Nutzung solarer Strahlungsenergie gehört ebenfalls dazu.

1.6.9 Gestalterische Festsetzungen

Innerhalb der ‚Sonstigen Sondergebiete‘ werden über den Bestand hinaus Sonderbauten entstehen. Daher sind die gestalterischen Festsetzungen auf ein Minimum beschränkt.

1.6.9.1 Dachgestaltung und Gestaltung des obersten Geschosses

Diese gestalterische Festsetzung gelten für das ‚Allgemeine Wohngebiet‘ im Falle von Ersatzneubeuten. Der zwingende Rücksprung eines möglichen Staffelgeschosses im ‚Allgemeinen Wohngebiet‘ verfolgt die Intention, die sichtbare Fassade an den unmittelbar an der Straße errichteten Gebäude zu brechen.

1.6.9.2 Einfriedungen und Stützmauern

Einfriedungen stellen eine optische Grundstücksgrenze dar und dienen als Schutz vor unbefugtem Betreten oder Einsicht. Für das Straßenbild haben vor allem die an der öffentlichen Verkehrsfläche liegenden, und damit für jedermann sichtbaren, Einfriedungen eine große Bedeutung. Aus diesem Grund trifft der Bebauungsplan auch hierfür Festsetzungen. Da es sich aber um ein Gelände mit schutzbedürftigen Bewohnern bzw. Nutzern handelt, wird auf die Festsetzung einer maximalen Höhe von Einfriedungen verzichtet.

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

1.6.10 Grünordnerische Festsetzungen

Bislang gibt es in dem Ursprungsbebauungsplan keine Vorgaben zur Grünordnung. Mit der 2. Änderung wird für den Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung eine Festsetzung zur Mindestbegrünung, Dachbegrünung und begrünten Tiefgaragen aufgenommen. Auf die Baumschutzsatzung der Stadt Mendig wird verwiesen.

1.6.11 Hinweise

Die Hinweise zum Bebauungsplan wurden auf einen aktuellen Stand gebracht, sie haben keinen Rechtscharakter und verweisen teilweise auf sonstige stets geltende Rechtsvorschriften bzw. dienen dem besseren Verständnis der Planung.

1.7 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

1.7.1 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Größe in m²	Anteil in %
Geltungsbereich	28.223	100,00 %
Allgemeine Wohngebiete	925	3,28 %
Sonstige Sondergebiete, davon	26.124	92,56 %
SO Verwaltung und Bistro	8.696	30,81 %
SO Inklusion	9.589	33,98 %
SO Senioren- und Pflegeheim	7.839	27,78 %
Verkehrsflächen (Fußweg)	133	14,51 %
Grünflächen	1.041	3,69 %.

1.7.2 Maßnahmen zur Verwirklichung

Soziale und bodenordnerische Maßnahmen sind nach derzeitigem Sachstand nicht nötig.

1.7.3 Immissionsschutz

Der Betrieb der Einrichtungen könnte sich immissionsmäßig auf die Umgebung auswirken. Wegen der Lage in unmittelbarer Nähe von Bebauung mit Wohnnutzung wurde daher eine Schalltechnische Immissionsprognose erstellt. Grundlage für die Immissionsprognose bildet eine Betriebsbeschreibung der St. Raphael-Caritas Alten- und Behindertenhilfe GmbH. Hierbei handelt es sich um die Nutzungszeiten (insbesondere der Außenbereiche), die Fahrbewegungen durch An- und Ablieferung mit Ladetätigkeiten, die eingesetzten technischen Geräte und die Lage/Anzahl und Frequentierung der Parkplätze. Bis auf die Lage der Parkplätze sind die Abläufe in einem Bebauungsplan mangels Rechtsgrundlage nicht festsetzbar sind.

Unter Einhaltung der Betriebsabläufe sind keine (baulichen) Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich.

Da es sich aber nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind Änderungen bei den Betriebsabläufen nicht auszuschließen. Davon unabhängig ist mit der Schalltechnischen Untersuchung der Nachweis erbracht, dass die Nutzungserweiterung und die geplante Lage der baulichen Erweiterungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans umsetzbar sind.

Dabei wurde in der Schalltechnischen Untersuchung von einem Maximalansatz ausgegangen. Sofern das konkrete Vorhaben von der Grundlage der Schalltechnischen Untersuchung abweicht, ist im Genehmigungsverfahren der Nachweis der Immissionsverträglichkeit zu erbringen.

1.7.4 Kostenschätzung

Der Stadt werden durch die vorliegende Planung keine Planungs- und Erschließungskosten entstehen. Die Kosten werden von der St. Raphael Caritas Alten und Behindertenhilfe GmbH getragen.

Mendig, den

(Achim Grün) Stadtbürgermeister