
BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

**"Im Fastnachtsstück – An den weissen Wacken III",
Stadt Mayen**



Ingenieurgesellschaft
Dr. Siekmann + Partner mbH

Oktober 2016



Inhaltsverzeichnis

1	Erforderlichkeit der Planung/ Aufstellungsbeschluss	3
2	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
3	Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und übergeordnete Planung	5
3.1	Regionaler Raumordnungsplan (RROP) und Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)	5
3.2	Flächennutzungsplan	6
4	Rechtskräftige Bebauungspläne	7
5	Landschaftsplanung und Naturschutz in der verbindlichen Bauleitplanung	8
6	Städtebauliche Konzeption	10
6.1	Erschließung	10
6.2	Gelände und Höhenlage	10
6.3	Grünflächen	10
6.4	Bauliche und sonstige Nutzung	11
6.5	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	12
6.6	Immissionsschutz	14
6.7	Altablagerungen	14
7	Ver- und Entsorgung	15
7.1	Stromversorgung	15
7.2	Wasserversorgung	15
7.3	Abwasserentsorgung	16
8	Bodenordnung	17
9	Flächenbilanz	17



1 Erforderlichkeit der Planung/ Aufstellungsbeschluss

Im Bereich des Mittelzentrums Mayen besteht deutlicher Entwicklungsbedarf für gewerbliche Bauflächen. Dies ergibt sich zum einen aus den regional- und landesplanerischen Vorgaben, zeigt sich zum anderen aber auch am konkreten Bedarf sowie der regen Nachfrage im regionalen Verflechtungsbereich der Stadt Mayen.

Das Landesentwicklungsprogramm des Landes Rheinland-Pfalz (LEP IV) formuliert als konkretes Ziel für die Region Mittelrhein-Westerwald, zu der auch die Stadt Mayen gehört, *die Festigung bzw. Verbesserung der Wirtschaftsstruktur in den ländlichen Teilräumen durch verstärkte Anreicherung mit gewerblichen Arbeitsplätzen.*

Hinzu kommt, dass sich die Stadt Mayen in einem Raum mit erheblichen Strukturschwächen befindet (Strukturtyp III), für dessen weitere Entwicklung der Abbau vorhandener Strukturschwächen sowie die Festigung der Wirtschaftsstruktur zu den vordringlichen Zielen der Regionalplanung gehören. Insbesondere die ökonomische Stärkung von Mittelzentren wie Mayen trägt dazu bei, da diese die wesentlichen Entwicklungsimpulse für ihren Einzugsbereich liefern.

Der Stadt Mayen wird durch den RROP die Funktion eines Gewerbeschwerpunkts zugewiesen. Das bedeutet, die Stadt besitzt eine wesentliche Bedeutung als Arbeitsmarktstandort und ist damit für die wirtschaftliche Entwicklung ihres Verflechtungsbereichs von besonderer Bedeutung. Für die weitere Entwicklung der Stadt steht die Sicherung der Arbeits- und Produktionsbedingungen im Vordergrund.

Hierzu zählt auch die Ausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen.

Die erläuterten Entwicklungsziele verbunden mit der Absicht der absehbaren Nachfrage ein attraktives Angebot gegenüberzustellen, machen es erforderlich, Gewerbeflächen in ausreichendem Umfang zur Verfügung zu stellen.

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 sowie § 1 Abs. 3 BauGB wird daher der vorliegende Bebauungsplan „Im Fastnachtsstück – An den weissen Wacken III“ aufgestellt.

Als zukünftige Nutzung werden in dem Plangebiet Flächen ausgewiesen, die den Vorgaben des § 8 BauNVO (*Gewerbegebiete*) entsprechen.

Die zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke werden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) rechtsverbindlich festgesetzt und bilden die Grundlage für die weiteren, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

Der Originalmaßstab des Bebauungsplanes beträgt 1 : 500.

Die Größe des ausgewiesenen Plangebiets beträgt rund 2,5 ha.

2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet grenzt im Südosten an einen der B 262 vorgelagerten Fuß- und Radweg, nördlich und westlich befinden sich stark begrünte Bereiche. Im Westen bilden die Stadtstraße „Katzberger Weg“ sowie bestehende Gewerbebetriebe die Begrenzung.



Das Plangebiet umfasst die Flurbezeichnung „Im Klingenberg“.

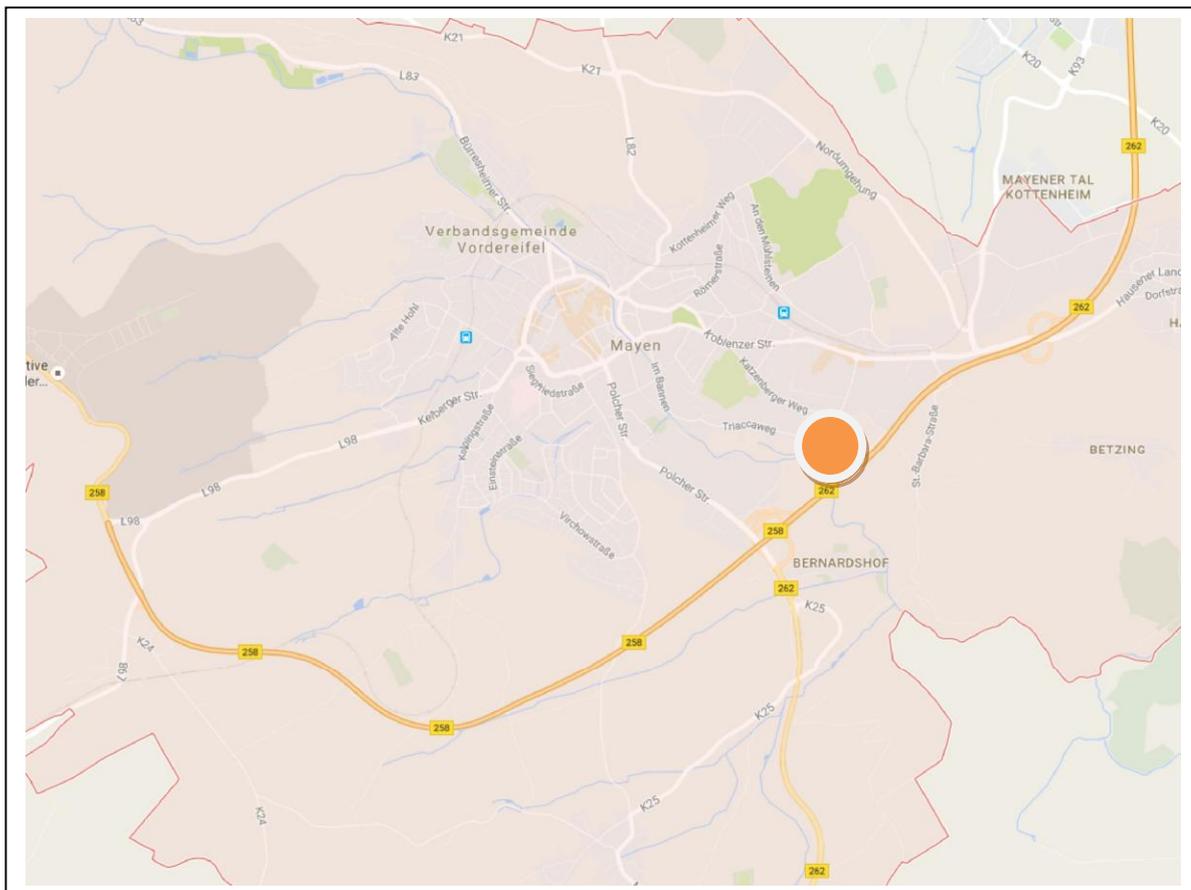


Abb.1: Lage des Plangebietes (Auszug aus google-maps - unmaßstäblich)

Das Plangebiet fällt überwiegend von Nordosten nach Südwesten. Der höchste Geländepunkt liegt mit 255 m über NN im Nordosten des Plangebietes, der tiefste mit ca. 232 m NN im Südwesten.

Das Durchschnittsgefälle beträgt ca. 15%, wobei in Teilbereichen auch Gefälle von bis zu 25% erreicht werden.

Oberflächengewässer existieren im Plangebiet nicht, südwestlich des Plangebietes verläuft in nördlicher Richtung die „Nette“, die als Vorfluter das Plangebiet entwässert.

Das in Teilbereichen ehemals als Mischgebiet genutzte Plangebiet liegt derzeit zu größtenteils Teilen brach. Im mittleren Bereich finden sich vereinzelte Gehölzstrukturen, sowie wenige freistehende Bäume.

Der gesamte nordwestliche Bereich weist eine „naturnähere“ Struktur, in Form von Säumen, Feldgehölzen und Bäumen auf. Hierbei handelt es sich überwiegend um vorhandene Böschungflächen.

Von den meisten der ehemals 11 im nördlichen Bereich vorhandenen Baukörper sind lediglich noch Fundamente vorhanden. Die verbliebenen 3 Baukörper sollen kurzfristig niedergelegt werden.

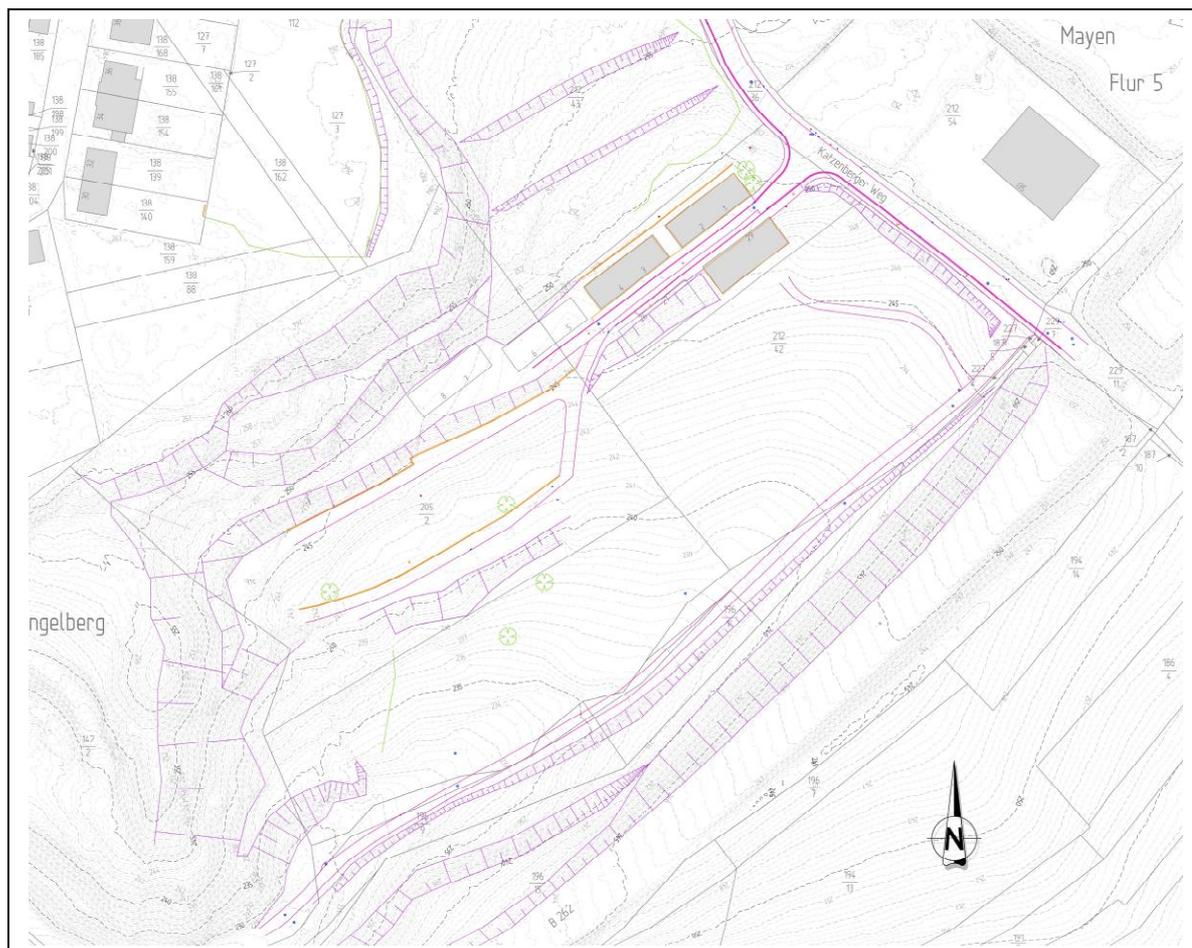


Abb.2: Gelände- und Bebauungsstruktur des Plangebietes (unmaßstäblich)

3 Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und übergeordnete Planung

3.1 Regionaler Raumordnungsplan (RROP) und Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)

Der Regionale Raumordnungsplan für die Region Mittelrhein-Westerwald von 2006 ordnet das Mittelzentrum Mayen dem verdichteten Raum zu (Strukturraumtyp II).

Weiterhin erfolgt eine Ausweisung als Gemeinde mit besonderer Funktion Gewerbe (G). Damit erfüllt die Stadt für den ihr zugeordneten Mittelbereich eine wichtige Funktion als Standort zentraler Einrichtungen in den Bereichen Bildung, Gesundheit, Verwaltung, Kultur (öffentliche Infrastruktur). Außerdem konzentrieren sich im Stadtgebiet Gewerbe- und Industriebetriebe, Dienstleister mit zentralörtlichen Angeboten und Versorgungseinrichtungen des mittel- und langfristigen Bedarfs sowie auch einige Geschäfte, die Güter des gehobenen Bedarfs anbieten.

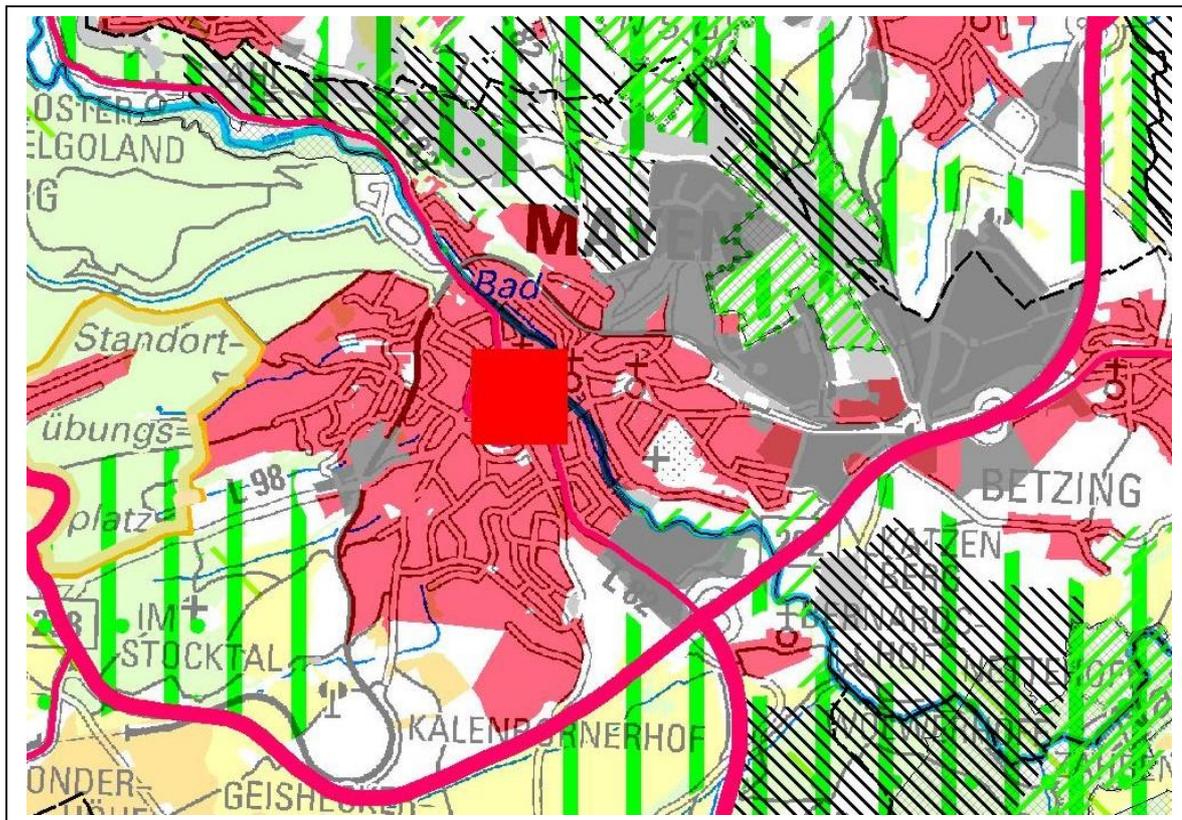


Abb.3: Auszug aus dem RROP 2006 - unmaßstäblich

Der Raum Mayen wird auch im LEP IV als landesweit bedeutsamer Gewerbebestandort ausgewiesen.

Die herausgehobene Bedeutung der Stadt Mayen als Gewerbebestandort korrespondiert mit ihrer zentralörtlichen Funktion. So entspricht es den Zielen der Landes- und Regionalplanung, eine über den Eigenbedarf hinausgehende Entwicklung von Gewerbeflächen dort zu fördern, wo dies für die Entwicklung der Siedlungsstruktur der Region sinnvoll erscheint, und zwar unter dem Blickwinkel der Vermeidung einer Zersiedlung von Landschaftsräumen, der Vermeidung zusätzlichen Verkehrsaufkommens und des schonenden Umgangs mit der natürlichen Ressource Boden.

Dem Raum Mayen kommt somit auch eine wichtige Entlastungsfunktion für hochverdichtete Räume zu.

Aus den Darlegungen wird ersichtlich, dass die Festsetzung des Gewerbegebiets den Zielen der Regional- und Landesplanung entspricht.

3.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mayen, ist ein Teil des Plangebietes als Mischbaufläche dargestellt. Der übrige Bereich ist als Grünfläche ausgewiesen.

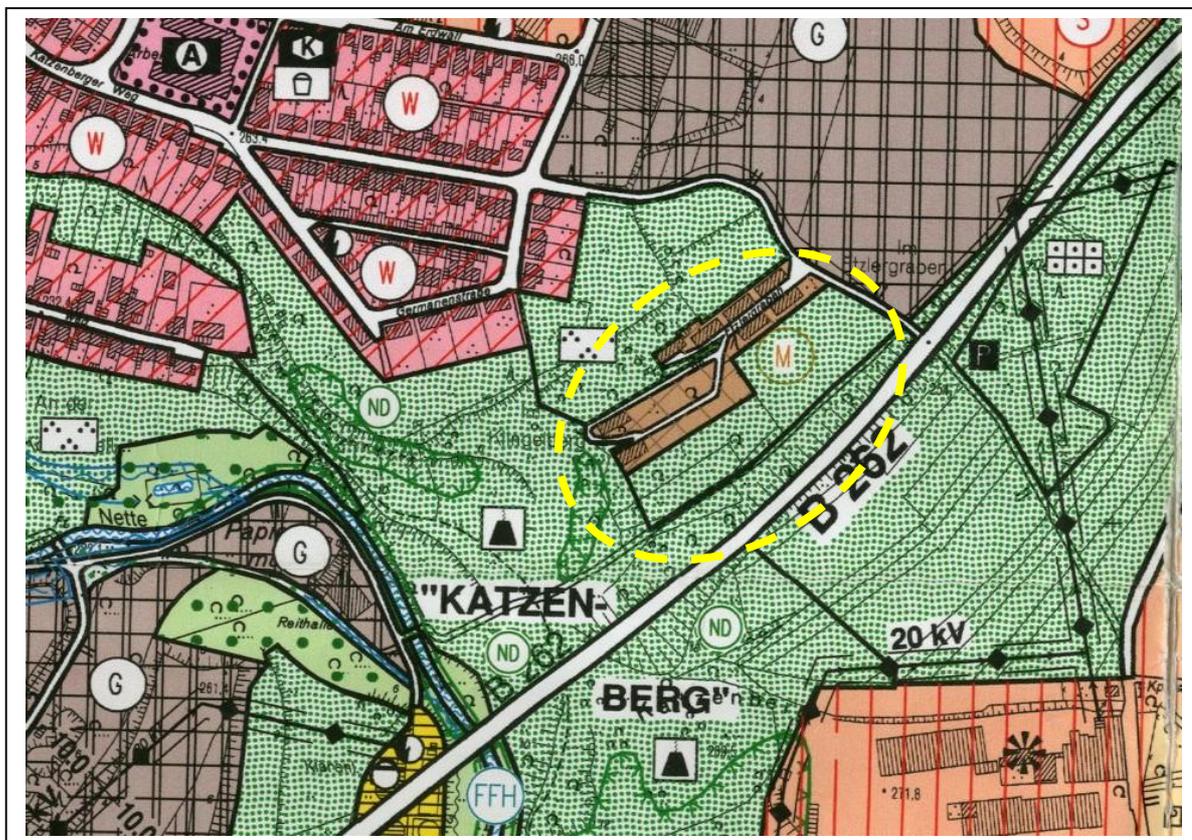


Abb.4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Mayen - unmaßstäblich

Die angestrebte Ausweisung stimmt somit nicht mit den Vorgaben des FNP überein. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren geändert.

4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes „Im Fastnachtsstück – An den weissen Wacken III“ überlagert Teile des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Fastnachtsstück - An den weissen Wacken I“.

Dieser sieht für den betroffenen Bereich die Ausweisung verschiedener Grünflächen vor:

- Anpflanzen von großkronigen Bäumen und Sträuchern
- Dauerkleingärten
- Natürliche Vegetationsentwicklung

Die Darstellungen werden durch die Aufstellung des neuen Bebauungsplanes nach Rechtskraft ersetzt.



Abb.5: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Fastnachtsstück – An den weissen Wacken I“, betroffener Bereich - unmaßstäblich

5 Landschaftsplanung und Naturschutz in der verbindlichen Bauleitplanung

Durch die Ausweisung von Baugebieten werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Eingriffe in Natur und Landschaft geschaffen.

Um die Auswirkungen der Veränderung des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds durch Bebauung und Erschließung zu verdeutlichen, schreibt der Gesetzgeber vor, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Angaben über die Landschaftsfaktoren (Bestand, vorhandene Nutzungen, bestehende Beeinträchtigungen) und ihre Schutzwürdigkeit zu machen, sowie die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege in den Bebauungsplänen festzusetzen. Daneben sind Aussagen zu übergeordneten Planungen für diesen Bereich zu machen (vgl. BauGB § 2 (4)).

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde ein gesonderter Fachbeitrag Naturschutz mit einem Plan der Biotoptypen und Nutzungen sowie die Konzeption der landespflegerischen Zielvorstellungen und ein Umweltbericht erstellt.

Darüber hinaus wurde eine Artenschutzrechtliche Vorabschätzung erstellt, um die diesbezüglichen Belange ermitteln und adäquat bewerten zu können.



Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen wurden nach Überprüfung der realisierbaren Vermeidungsmaßnahmen untersucht und festgesetzt.

Flächengegenüberstellung:

Geeignete Flächen und Maßnahmen werden derzeit überprüft.



6 Städtebauliche Konzeption

Die Stadt Mayen beabsichtigt, durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans die Voraussetzungen zu schaffen, um unmittelbar an der B 262, angrenzend an bereits bestehende gewerbliche Ausweisungen eine geordnete gewerbliche Nutzung zu ermöglichen.

Der Abstand zwischen gewerblichen Bauflächen und nächstgelegener Wohnbebauung beträgt ca. 100 m.

6.1 Erschließung

Das Plangebiet wird an der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs unmittelbar an die Stadtstraße „Katzenberger Weg“ angebunden.

Die innere Erschließung wird in Form einer 8m breiten Stichstraße geführt. Die am Ende angeordnete Wendeanlage ist für eine Befahrung mittels 3-achsigem Müllfahrzeug/Lkw ausgelegt.

Der bestehende Rad- und Gehweg westlich der Bundesstraße bleibt erhalten.

Hinweis:

Die Bau- und Grundstücksflächen befinden sich deutlich außerhalb der Bauverbotszone der B 262.

6.2 Gelände und Höhenlage

Aufgrund des für ein Gewerbegebiet vergleichsweise starken Geländegefälles wird es notwendig sein das Gelände zu profilieren. Um die diesbezüglichen Erdmassen und die damit verbundenen Kosten im Rahmen zu halten, wird ein Massenausgleich angestrebt.

D. h. auf den jeweiligen Grundstücken werden im oberen Bereich Abgrabungen und im unteren Bereich Aufschüttungen entstehen.

Da es sich im vorliegenden Fall um eine Angebotsplanung handelt und bisher weder eine konkrete Nutzerzahl, noch zugehörige Parzellengrößen bekannt sind, ist eine abschließende Festlegung des künftigen Geländeverlaufs derzeit nicht möglich. Diesbezügliche Maßnahmen sind in den jeweiligen Bauanträgen detailliert darzustellen.

Aufgrund des Geländezuschnitts erfolgt eine mittige Erschließung des Plangebiets. Hierbei ergeben sich für die Straße konkrete Höhen. Die getroffenen Höhenfestsetzungen sind hierzu in Bezug gesetzt und nehmen als unteren Bezugspunkt die künftige Straßenlage/Höhe auf.

6.3 Grünflächen

Aufgrund der vorhandenen topografischen Situation und den damit verbundenen Böschungsfächen werden im Nordwesten des Plangebietes größere zusammenhängende Bereiche zum Erhalt festgesetzt.



Hierdurch wird auch wesentlich dazu beigetragen, die Sichtbarkeit zukünftiger gewerblicher Bauten seitens der vorhandenen Wohnbebauung erheblich einzuschränken.

Die zwischen dem vorhandenen Fußweg und der Bundesstraße gelegenen Flächen werden ebenfalls zum Erhalt festgesetzt.

Darüber hinaus sind die gewerblichen Flächen durch 5m-breite Pflanzstreifen adäquat einzugrünen.

Im Süden des Plangebietes wird eine große Grünfläche etabliert. Diese dient neben der Aufnahme eines Regenrückhaltebeckens (Erdbecken) auch der Verbringung von Ausgleichsmaßnahmen.

6.4 Bauliche und sonstige Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein „Gewerbegebiet (GE)“ nach § 8 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 8 (1) BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig sind (vgl. §§ 8 (3) BauNVO), werden bewusst ausgeschlossen, da dieser Standort den Anforderungen derartiger Nutzungen nicht gerecht wird. Hinzu kommt, dass Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale sowie gesundheitliche Zwecke in gewerblich genutzten Gebieten städtebaulich nur schwer zu integrieren sind und sich in das Umfeld nicht einordnen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Die Möglichkeit der Bedarfsdeckung für den sich während der täglichen Arbeitszeit ergebenden Versorgungsbedarf kann in der unmittelbaren Umgebung gedeckt werden.

Außerdem soll verhindert werden, dass sich ein weiterer Konkurrenzstandort zu den bestehenden Einzelhandelsplätzen in Raum Mayen entwickelt.

Unzulässig sind auch gewerbliche Anlagen und Betriebe, die sich städtebaulich und aufgrund der mit ihnen verbundenen Beeinträchtigungen aus Immissionen nicht in die vorhandene Bebauung integrieren lassen. Weiterhin unzulässig sind Bordelle oder bordellartige Betriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind im Sinne des § 8 (3) BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.



6.5 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Städtebauliches Ziel des vorliegenden Plans ist die Bebauung des Gebiets mit gewerblichen Anlagen in einer den landschaftlichen Gegebenheiten und den Erfordernissen der Nutzer angemessenen Weise. Hierbei ist darauf zu achten, dass die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund erfüllt werden.

Der Planungsträger tut dies bei den kommunalen Baumaßnahmen. Die jeweiligen Bauherren tragen die Verantwortung für ihre Bauflächen. Im Übrigen ist im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ein baustatischer Nachweis zu erbringen.

Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt.

Gebäude sind mit seitlichen Grenzabständen zu errichten, wobei die Länge der Baukörper 50 m überschreiten darf. Dies kommt zum einen den gewerblichen Erfordernissen entgegen, da Gewerbehallen häufig Gebäudelängen aufweisen, die das in der offenen Bauweise maximal zulässige Maß von 50 m überschreiten, zum anderen wird durch die Festsetzung seitlicher Grenzabstände (entsprechende Mindestmaße sind der Landesbauordnung zu entnehmen) aber gleichzeitig auch Einfluss auf das Landschaftsbild genommen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan werden überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster) durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Baugrenze darf durch Gebäude oder Gebäudeteile nicht überschritten werden (§ 23 (3) BauNVO), so dass durch die Umgrenzung einer Fläche mit Baugrenzen ein sog. Baufenster entsteht.

Die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen ermöglicht einerseits einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken; andererseits wird zum Wohle der Allgemeinheit dafür gesorgt, dass die Bebauung der einzelnen Grundstücke nicht zu einer Beeinträchtigung der Bebaubarkeit des Gebiets insgesamt führt. Außerdem sollen zum Straßenraum sowie zu den Grenzen des Geltungsbereichs Mindestabstände gehalten werden, die zum einen eine randliche Eingrünung ermöglichen.

Zum anderen soll die Bebauung nicht zu sehr an die Straßenbegrenzungslinie heranrücken, um zu verhindern, dass bei einer zulässigen maximalen Höhe der Gebäude von 8,0 m Straßenräume mit einem gassenartigen Charakter entstehen. Zwischen Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen sollen ausreichende Spielräume für die Anordnung weiterer Stellplätze sowie für Zuwege und Grünanlagen (Abstandsgrün) vorhanden sein.

Da die Grundstücke nahezu vollständig als überbaubare Flächen festgesetzt wurden, ist den Gewerbetreibenden ein ausreichender Spielraum bei der Anordnung ihrer Gebäude und sonstigen Anlagen gegeben.

Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan werden eine Reihe von Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung getroffen. So wird die Gebäudehöhe der baulichen Anlagen festgesetzt, um die Höhenentwicklung der Baukörper in Grenzen zu halten.



Diese darf im Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplans 8,0 m nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind technische Bauwerke ohne Aufenthaltsräume (Antennen, Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen usw.), die aus betrieblichen Gründen erforderlich sind.

Durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe wird mit städtebaulichen Mitteln auf die Lage des Plangebiets wie weiter oben beschrieben Rücksicht genommen. Für den Betrachter kann die Gebäudehöhe sowohl von der Straße als auch von einem entfernten Landschaftspunkt aus einen wesentlichen Eingriff in das Landschafts- sowie Ortsbild bewirken. Als unterer Maßbezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen gilt die neu anzulegende Erschließungsstraße.

Eine enge Verbindung besteht zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen, die durch Baugrenzen in den Bebauungsplan - wie oben beschrieben - aufgenommen wurden und der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Baumassenzahl (BMZ).

Die GRZ gibt an, wieviel m² Gebäudegrundfläche - einschließlich der Grundflächen aller in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen - je m² Baugrundstücksfläche zulässig sind.

Die GFZ gibt die Zahl der m² Geschossfläche an, die je m² Grundstücksfläche maximal zulässig sind, wobei Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, untergeordnete Bauteile (z. B. Loggien, Balkone usw.) von Gebäuden sowie weitere bauliche Anlagen, wenn sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, unberücksichtigt bleiben (siehe § 20 (4) BauNVO).

Die BMZ gibt an, wieviel m³ Baumasse je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind (vgl. § 21 (1) BauNVO). Die Baumasse wird nach den Außenmaßen der Gebäude vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses ermittelt, wobei Baumassen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume sowie einschließlich der Umfassungswände und Decken mit einzubeziehen sind (vgl. § 21 (2) BauNVO).

Bauliche Anlagen und Gebäudeteile im Sinne des § 20 (4) BauNVO bleiben gemäß § 21 (3) BauNVO bei der Ermittlung der Baumasse unberücksichtigt.

Im vorliegenden Fall wird die GRZ auf ein Maximum von 0,8 festgesetzt.

Es wird als Baumassenzahl (BMZ) ein Maximalwert von 6,0 festgesetzt. Der Höchstwert der Baunutzungsverordnung nach § 17 (1) BauNVO wird hier bewusst unterschritten, um keine zu große Verdichtung der Bebauung zu provozieren, den Eingriff in das Landschaftsbild zu begrenzen und einen schonenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten.

Wohngebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die wie oben bereits ausgeführt, im Plangebiet ausnahmsweise zulässig sind, sollen sich der gewerblichen Nutzung unterordnen.

Gestalterische Festsetzungen

Im Hinblick auf die Einbindung in das Landschaftsbild und zur ansprechenden Gestaltung des Industriegebietes werden grundlegende gestalterische Festsetzungen getroffen, die eine Verunstaltung verhindern sollen.

So sind an Fassaden und Dächern von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen nur Materialien und Farben mit Remissionswerten < 90 zulässig. Weiße Fassaden sind natürlich zulässig.



(Hinweis: Remissionswerte (auch Hellbezugswerte genannt) geben als Rückstrahlungswerte den Grad der Reflexion des einfallenden Lichtes wieder und sind aus den Farbtabelle der Farbhersteller zu entnehmen.)

Werbeanlagen im Industriegebiet werden notwendig sein und entstehen, hierbei sind jedoch neonfarbene (RAL 1026, 2005, 2007, 3024, 3026 sowie ähnliche grelle Farben) und blinkende Werbeanlagen (Lichtwechsel) nicht gewünscht und werden als nicht zulässig festgesetzt.

Werbeanlagen dürfen zudem die Oberkante des zugehörigen Gebäudes nicht übersteigen, Fremdwerbung ist ebenfalls nicht zulässig.

6.6 Immissionsschutz

Ein zu beachtender Belang der verbindlichen Bauleitplanung bei der Abwägung nach § 1 (6) BauGB ist der Immissionsschutz.

Unter § 1 (5) BauGB heißt es in Ziffer 1, dass Bauleitpläne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen haben. Zudem fordert § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

In diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, dass lt. § 15 der Arbeitsstättenverordnung (Schutz gegen Lärm) der Schallpegel in Arbeitsräumen so niedrig zu halten ist, wie es nach Art des Betriebes möglich ist.

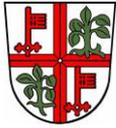
Derzeit wird durch das Schalltechnische Büro Pies (Boppard) ein entsprechendes Gutachten erstellt, um die diesbezüglichen Belange und Vorgaben berücksichtigen zu können.

6.7 Altablagerungen

Gemäß dem Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz befindet sich innerhalb des Plangebiets eine Altablagerung. Hierbei handelt es sich um die „Ablagerungsstelle Mayen, im Etzlergraben“ mit der Registrier-Nr.: 137 00 068 -0249.



Abb.6: Auszug aus dem Bodenschutzkataster RLP - unmaßstäblich



Hierbei handelt es sich um eine Grube/Bombenrichter, der mit Siedlungsabfall sowie Erdaushub und Bauschutt verfüllt wurde.

Die Fläche der Ablagerung wird mit ca. 700 m², die maximale Tiefe mit 3 m angegeben. Weitere Kenntnisse liegen nicht vor.

Hinweis:

Sollten im Bereich der Altablagerung oder auf unmittelbar angrenzenden Flächen Baumaßnahmen vorgesehen werden, so ist eine orientierende Untersuchung vor Beginn dieser Maßnahmen durchzuführen. Es ist nachzuweisen, dass keine Gefährdung für die späteren Nutzer des Grundstücks besteht und keine Sanierung erforderlich ist.

Baumaßnahmen im Bereich von Altablagerungen bedürfen der Zustimmung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (SGD) als hierfür zuständige Bodenschutzbehörde.

7 Ver- und Entsorgung

Leitungsrechte

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere Kanäle (Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung (AWB) der Stadt Mayen). Diese sind in der Planurkunde dargestellt. Darüber hinaus werden entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden zugunsten des AWB festgesetzt. Es dient der Sicherung vorhandener Kanäle.

Der Eigenbetrieb erhält für die genannten Flächen das Recht der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, Schächten sowie das für die ordnungsgemäße Unterhaltung erforderliche jederzeitige Betretungs- und Eingriffsrecht. Eine Bebauung der dargestellten Flächen -auch mit Nebenanlagen- ist unzulässig. Anpflanzungen jeder Art sowie Oberflächenbefestigungen sind nur mit Genehmigung des Eigenbetriebs zulässig.

7.1 Stromversorgung

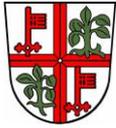
Die Stromversorgung des Plangebiets soll über den Anschluss an das Leitungsnetz der Stadt Mayen erfolgen. Erforderliche Neuverlegungen sind rechtzeitig vor Baubeginn abzustimmen (Mind. 6 Wochen).

7.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser kann grundsätzlich durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz gewährleistet werden.

Brauchwasser kann, wenn entsprechende Anlagen vorhanden sind, aus Zisternen entnommen werden. Brauchwasser darf nur zur Grünanlagenbewässerung und Toilettenspülung verwendet werden.

Bei der Ausbauplanung ist auf die Bereitstellung einer ausreichenden Menge Löschwasser zu achten.



Wassererschließungsmaßnahmen bedürfen der vorherigen Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens. Weitere Einzelheiten sind im Rahmen der Erschließungsplanung nachzuweisen.

7.3 Abwasserentsorgung

Die Niederschlagsentwässerung des Bebauungsplangebietes „Im Fastnachtsstück – An den weissen Wacken III“ ist nur mit erhöhtem Aufwand möglich. Eine Versickerung kann aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse nicht durchgeführt werden; das Niederschlagswasser muss zwischengespeichert und gedrosselt dem nächsten Vorfluter, der Nette (Gewässer II. Ordnung), zugeführt werden.

Basierend auf einer ersten überschlägigen Prüfung soll der Abfluss auf 40 l/s gedrosselt der Nette zugeführt werden soll.

Hierzu ist ein Rückhaltevolumen von etwa 350 m³ erforderlich. Das hierzu notwendige Becken wird begrünt ausgeführt. Die Abflussregelung erfolgt mit einem mechanischen Abflussregler.

Die bisherigen Erkenntnisse werden im Rahmen der weiteren Planung verifiziert und mit den zuständigen Institutionen und Behörden abgestimmt.



Abb.7: Auszug aus dem Entwurf zur Entwässerungsplanung - unmaßstäblich

Das anfallende Schmutzwasser kann in das bereits bestehende Kanalsystem eingeleitet werden.



8 Bodenordnung

Der vorliegende Entwurf enthält Vorschläge über die künftige Gestaltung des Plangebietes. Die Flächen befinden sich bereits vollständig im Besitz der Stadtentwicklungsgesellschaft der Stadt Mayen (STEG). Die Durchführung eines Umlegungsverfahrens ist daher entbehrlich.

9 Flächenbilanz

Nettobauland	ca.	16.165 m ²
Grünflächen		
Öffentliche Grünflächen	ca.	6.590 m ²
Verkehrsflächen		
Straßenfläche Gewerbegebiet	ca.	1.860 m ²
Rad- und Gehweg (Bestand)	ca.	785 m ²

Plangebiet (gesamt)	ca.	25.400 m ²
---------------------	-----	-----------------------

Mayen, den.....

.....
(Wolfgang Treis, Oberbürgermeister)