
STADT MAYEN



**BEBAUUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET
„AM BETZINGER SCHEIDTWEG“**

- BEGRÜNDUNG -

Auftragnehmer:



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573
Fax: 02654/964574
Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang

Verfahren:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 (1) BauGB und
der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
nach § 4 (1) BauGB

Projekt:

Bebauungsplan „Am Betzinger Scheidweg“
Stadt Mayen
Begründung

Stand:

03. März 2017

INHALTSVERZEICHNIS

A	STÄDTEBAULICHER TEIL	5
1	ERFORDERNIS DER PLANUNG	5
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	6
3	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN	7
3.1	Flächennutzungsplan	7
4	STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN	8
4.1	Lage und Nutzung des Plangebietes	8
4.2	Verkehr und Erschließung	9
4.3	Topographie	10
5	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	10
6	BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	11
6.1	Art der baulichen Nutzung	11
6.2	Maß der baulichen Nutzung	14
6.2.1	Grundflächen- und Baumassenzahl	14
6.2.2	Höhe baulicher Anlagen	14
6.3	Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	16
6.3.1	Bauweise	16
6.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen	16
6.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	17
6.5	Verkehrsfläche	17
6.5.1	Verkehrsflächen für die Erschließung	17
6.5.2	Anschlussverbot	18
6.6	Fläche für die Abwasserbeseitigung	18
6.7	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	19
6.7.1	Flächen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft	19

6.7.2	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	19
7	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	20
7.1	Wasserversorgung	20
7.2	Abwasserbeseitigung	20
7.3	Stromversorgung	20
8	BODENORDNUNG	20
9	FLÄCHENBILANZ	21
TEIL B	UMWELTBERICHT	22
1	EINLEITUNG	22
1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans.....	22
1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	22
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIESSLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG ...	23
2.1	Ersteinschätzung der Schutzgüter im Hinblick auf mögliche erhebliche Umweltauswirkungen	23
2.2	Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter, für die erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung werden	27
2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	32
2.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	32
2.4	Möglichkeiten von Verminderung, Vermeidung, Ausgleich und Ersatz	33
2.5	Alternativenprüfung	34
2.6	Prüfung kumulativer Wirkungen	34
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	34
3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung.....	34
3.2	Monitoring – Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	35
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	36
ANLAGEN	38

A STÄDTEBAULICHER TEIL

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Stadt Mayen beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Am Betzinger Scheidweg“ zur Ausweisung von weiteren gewerblichen Flächen im Stadtgebiet.

Auf diese Weise erfolgt die Fortführung der bereits vollzogenen gewerblichen Entwicklung im östlichen Bereich des Stadtgebietes. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mayen sieht im Osten des Stadtgebietes einen Schwerpunkt der gewerblich-industriellen Entwicklung im Stadtgebiet vor und stellt dementsprechend große zusammenhängende gewerbliche Bauflächen dar. Ein Teil dieser Flächen wurde zwischenzeitlich der gewerblich-industriellen Nutzung zugeführt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll nunmehr eine ca. 4,8 ha große Fläche, die zwischen der K 21 und der Eisenbahnstrecke Mayen-Andernach liegt und durch die „Graf-Zeppelin-Straße“ erschlossen ist, überplant werden. Damit werden die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben geschaffen. Gleichzeitig werden bereits im Plangebiet ansässige Gewerbebetriebe planungsrechtlich abgesichert. Der Flächenanteil dieser Betriebe an der Gesamtfläche beträgt ca. 2,1 ha.

Zurzeit sind die zur Überplanung anstehenden Flächen aus planungsrechtlicher Sicht dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Die noch nicht baulich genutzten Flächen, die ausschließlich südlich der „Graf-Zeppelin-Straße“ liegen, dienen der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung in Form des Ackerbaus. Die nördlich dieser Erschließungsstraße liegenden Grundstücke sind bereits bebaut und werden gewerblich genutzt. Dabei sind jedoch insbesondere die rückwärtigen Grundstücksbereiche mit Gehölzbeständen bewachsen. Diese haben sich aufgrund einer „extensiven Grundstückspflege“ in diesen Grundstücksteilen entwickelt und erfahren im Bebauungsplan eine entsprechende planungsrechtliche „Berücksichtigung“.

Anlass für die planerische Aktivität der Stadt ist der ständige Bedarf an geeigneten gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet. Insbesondere für die Ansiedlungsinteressen von kleineren und mittleren Handwerks- und Gewerbebetriebe besteht in der Stadt Mayen ein entsprechender Nachfragebedarf nach geeigneten bzw. verfügbaren Flächenpotenzialen.

Das Planungserfordernis ist insbesondere mit den Belangen der Wirtschaft nach § 1 (6) Nr. 8 BauGB zu begründen.

Demnach ist u.a. die Bereitstellung eines ausreichenden Flächenangebotes für die Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben aller Art eine zentrale Aufgabe der gemeindlichen Wirtschaftspolitik bzw. der Bauleitplanung.

Zur Begründung des städtebaulichen Erfordernisses werden entsprechend dem o.a. Belang der Wirtschaft nach § 1 (6) Nr. 8 BauGB folgende städtebauliche Gründe angeführt:

- die nachhaltige Stärkung und Fortentwicklung der bereits eingeleiteten Entwicklung in diesem Bereich und somit eine weitere Attraktivitätssteigerung der Stadt als Gewerbe- und Industriestandort,
- Umsetzung der Vorgaben von Landes- und Regionalplanung, wonach das Mittelzentrum Mayen als ein Schwerpunkt von Gewerbe und Industrie im Landkreis Mayen-

Koblenz erhalten und weiter ausgebaut werden soll,

- Umsetzung der regionalplanerischen Vorgaben, wonach die Stadt Mayen mit der zentralörtlichen Funktion eines Mittelzentrums belegt ist und zudem die besondere Gemeindefunktion „Gewerbe“ aufweist sowie Ausübung der Funktion als landesweit bedeutsamer Gewerbestandort,
- Umsetzung der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans, der im Osten der Stadt einen Schwerpunkt der gewerblich-industriellen Entwicklung in Mayen ausweist, und somit Umsetzung der bereits in dieser Planungsebene zum Ausdruck gebrachten städtischen Planungsziele für die gewerblich-industrielle Entwicklung,
- Schaffung von Ansiedlungsmöglichkeiten für interessierte Betriebe sowie von planungsrechtlich abgesicherten Entwicklungsmöglichkeiten für bereits ansässige Betriebe,
- die Erhaltung und Schaffung von dauerhaften Arbeitsplätzen,
- „aktive“ Wirtschaftsförderung und somit Erhaltung und Schaffung von Wirtschaftskraft vor Ort.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen neben den beschriebenen Aspekten der Wirtschaft aber auch zu berücksichtigende Belange wie etwa eine möglichst wirkungsvolle Einbindung des Gewerbestandortes in das Landschaftsbild, der Ausgleich der zu erwartenden zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft unter Berücksichtigung der erwähnten Vornutzungen, artenschutzrechtliche Belange sowie sonstige fachplanerische Belange (Verkehr, Ver- und Entsorgung) berücksichtigt und einer verträglichen Lösung zugeführt werden.

Dabei ist aus verkehrsplanerischer Sicht bereits in diesem Bebauungsplan eine weitere Erschließung der westlich der K 21 liegenden Flächen für gewerbliche Zwecke in Betracht zu ziehen und eine entsprechende Anbindungsmöglichkeit an die K 21 aus planungsrechtlicher Sicht abzusichern.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

Formelles Verfahren

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 13.07.2016 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst.

In der Sitzung am _____ wurde die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB beschlossen.

Die vorliegenden Bebauungsplanunterlagen dienen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB dient insbesondere der Vorprüfung bzw. dem Scoping im Rahmen der notwendigen Umweltprüfung.

Insbesondere erwartet die Stadt Angaben zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Gemäß §§ 2 (2) BauGB wird hiermit zudem den benachbarten Gemeinden die Planungsabsicht der Stadt Mayen zur Kenntnis gegeben.

Es besteht die Gelegenheit, Stellungnahmen bzw. Anregungen vorzubringen.

Zum jetzigen Zeitpunkt der Planung sind noch nicht alle Planungsparameter abschließend geklärt, so dass die frühzeitigen Beteiligungsverfahren auf der Grundlage vereinfachter Planunterlagen durchgeführt werden.

Sollte sich nach Auswertung der eingehenden Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung die Klärung fachplanerischer Belange durch die Erstellung von Gutachten ergeben, so werden diese - soweit erforderlich - erstellt und in den Bebauungsplan unter Berücksichtigung des Abwägungsgebotes integriert.

Nach der frühzeitigen Beteiligung wird zudem der Fachbeitrag Naturschutz einschließlich der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sowie die artenschutzrechtliche Potenzialanalyse erstellt und vor der Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Im weiteren Verfahren wird dann auch der Umweltbericht unter Einbeziehung der Erkenntnisse aus den Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung ergänzt und fertiggestellt.

3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

3.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mayen stellt die im Geltungsbereich gelegenen Flächen als gewerbliche Baufläche dar.

Im Bereich der bereits bebauten Grundstücke nördlich der Erschließungsstraße „Graf-Zeppelin-Straße“ ist für den westlichen Teil die Bauflächendarstellung mit der Signatur „Landespflegerisch notwendige Begrenzung“ überlagert.

Diese Vorgabe aus dem integrierten Landschaftsplan bedeutet für die Siedlungsentwicklung die Berücksichtigung von ökologisch bedeutsamen Bereichen. Insbesondere sollen der Verlust ökologisch hochwertiger Vegetationstypen bzw. ihrer Pufferzonen durch die geplante Siedlungsentwicklung und der Verlust landschaftsästhetisch bedeutender und landschaftsbildprägender Strukturen verhindert werden. Allerdings erfasst diese Plandarstellung teilweise einen bereits überbauten Bereich. Dieser Teilbereich erfährt im Bebauungsplan aufgrund des bestehenden Baurechts eine entsprechende planungsrechtliche Berücksichtigung als gewerbliche Baufläche. Der landespflegerischen Zielformulierung wird mit der Festsetzung für den Erhalt und die Pflege der an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze gelegenen Gehölzbestände Rechnung getragen.

Weiterhin ist eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ dargestellt. Die hiervon erfasste Trafo-Station befindet sich auf der bereits gewerblich genutzten Parzelle Nr. 246/3.

Weitere relevante Vorgaben für die Ebene des Bebauungsplans beinhaltet der Flächennutzungsplan nicht.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB, wonach ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, wird im vorliegenden Planungsfall entsprochen.

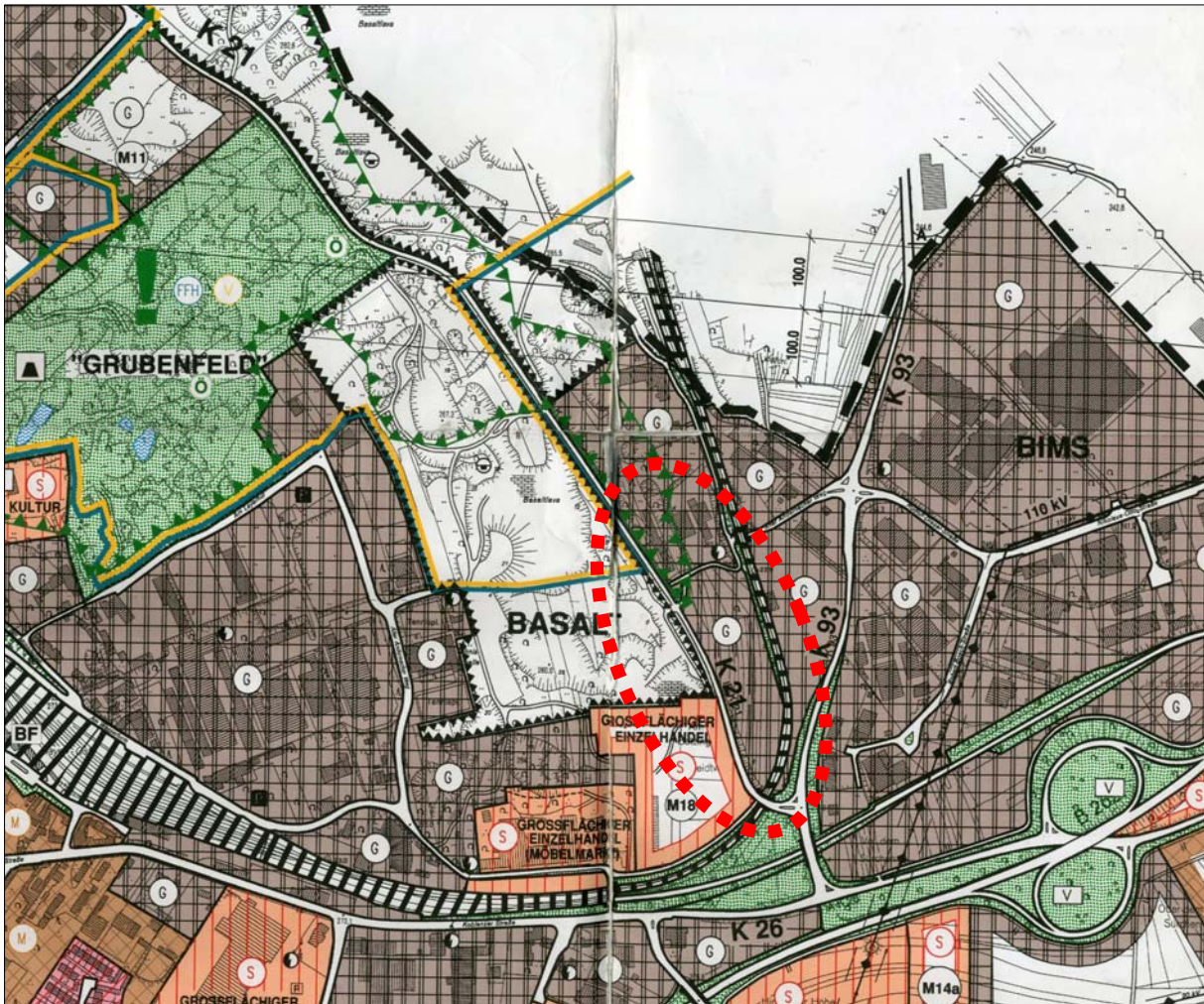


Abbildung 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mayen, Quelle Stadt Mayen

4 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Lage und Nutzung des Plangebietes

Das etwa 4,8 ha große Plangebiet liegt im Osten des Siedlungskörpers von Mayen.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die rückwärtigen Grenzen der Flurstücke Gemarkung Mayen, Flur 2, Nrn. 139/7, 246/3, 251/5, 252/2, 254/10 und 254/11,
- im Osten durch die Eisenbahnstrecke Mayen-Andernach,
- im Westen durch die K 21 und
- im Süden durch das „Zusammentreffen“ der Trassen der K 21 und der vorgenannten Eisenbahnstrecke.

Nutzung Plangebiet

Wie bereits in Kapitel A 1 erwähnt, unterliegt nahezu die Hälfte der nun zur Überplanung anstehenden Flächen bereits der gewerblichen Nutzung. Diese Grundstücke liegen nördlich der „Graf-Zeppelin-Straße“. Neben der Unterbringung von Gebäuden dienen die Flächen als Abstell- und Lagerflächen. Bei einem Betriebsgrundstück ist das (betriebsbezogene) Wohnen vorhanden.

Auf der bereits gewerblich genutzten Parzelle Nr. 246/3 befindet sich eine Trafo-Station.

Aufgrund einer nicht vollständigen Inanspruchnahme dieser Grundstücke für gewerbliche Zwecke und einer daraus resultierenden extensiven Grundstückspflege haben sich in den rückwärtigen Grundstücksteilen sowie die Grundstücke durchziehende Gehölzbestände entwickelt.

Die südlich der „Graf-Zeppelin-Straße“ gelegenen Grundstücke dienen ausschließlich der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung in Form des Ackerbaus. Aus Sicht von Natur und Landschaft ist auf einen Einzelbaum hinzuweisen.

Umgebung

Nördlich grenzt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Firma MAYKO Natursteinwerke an. Das Unternehmen verfügt über eigene Basaltlava-Steinbrüche. Neben der Gewinnung betreibt der Betrieb auch die Be- und Verarbeitung der Natursteine.

Durch die Bahntrasse vom Plangebiet getrennt liegt östlich das Gewerbe- und Industriegebiet „Mayener Tal“ für das der gleichnamige Bebauungsplan gilt.

Südwestlich liegen die Bebauungsplangebiete „An der Hundelheck I“ sowie „Am Betzinger Scheidweg II“. Diese rechtsverbindlichen Bebauungspläne haben Sondergebietsfestsetzung zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel sowie eines Fachmarktzentrums zum Gegenstand.

Westlich des Plangebiets liegt – räumlich getrennt durch die K 21 – eine ehemalige Basaltabbaufläche. Der Rohstoffabbau ist beendet und das Gelände wird zurzeit verfüllt.

Dieser Bereich ist seitens der Stadt Mayen mittelfristig für eine Siedlungsentwicklung ange-dacht.

4.2 Verkehr und Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets kann über die K 21 sichergestellt werden. Diese klassifizierte Straße, die auch als städtische „Nord-Umgehungsstraße“ dient, mündet in die K 93. Über diese kann eine direkte Anbindung an die B 262 bereitgestellt werden. Diese Verbindungsspanne zwischen der BAB 48 und BAB 61 bietet somit eine verkehrsgünstige Lage des Plangebiets mit Erreichbarkeiten der Ballungsräume „Rhein-Main“ und „Köln-Bonn“.

Da das Plangebiet außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen liegt, sind verschiedene Vorgaben des Landesstraßengesetzes wie etwa die Bauverbots- und Baubeschränkungszone sowie das Verbot nach Herstellung von Ein- und Ausfahrten von den künftigen privaten Gewerbegrundstücken an die K 21 zu beachten.

Für die Sicherstellung der inneren Erschließung steht die „Graf-Zeppelin-Straße“ zur Verfügung. Diese verläuft in Ost-West-Richtung zwischen der K 21 und K 93. Sie dient bereits heute der Erschließung der bebauten Grundstücke im Plangebiet sowie in der weiteren Fortführung des Gewerbe- und Industriegebiets „Mayener Tal“. Die Querung der Bahnlinie wird in Richtung K 93 durch eine Bahnunterführung ermöglicht. Diese liegt an der östlichen Geltungsbereichsgrenze und weist eine Höhenbegrenzung auf.

Bauliche Anlagen auf der K 21 in Form einer Linksabbiegespur oder Kreisverkehr sind für die Anbindung des Plangebietes nicht vorhanden.

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die Eisenbahnstrecke Mayen-Andernach. Eine Nutzungsmöglichkeit für das künftige Gewerbegebiet in Form eines Gleisanschlusses besteht nicht.

Im Plangebiet sind verschiedene Ver- und Entsorgungsleitungen (Ferngasleitung, Wasserleitung und Abwasser) vorhanden. Diesen haben eine übergeordnete Bedeutung und Funktion und müssen entsprechend erhalten werden.

In der Planurkunde sind die Leitungstrassen entsprechend den vorliegenden Lageplänen der Ver- und Entsorgungsträger dargestellt.

4.3 Topographie

Die topographischen Rahmenbedingungen zeigen ein von Nord nach Süd abfallendes Gelände mit einer Neigung von ca. 1%. Von der K 21 fällt das Gelände in Richtung Eisenbahnstrecke um ca. 10%. Zur Gewährleistung einer nutzer- und funktionsgerechten Nutzung des Geländes sind entsprechende Geländemodellierungen notwendig.

5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Wie bereits in Kapitel A 1 der Begründung dargelegt, ist im vorliegenden Bebauungsplan eine mögliche Siedlungsentwicklung auf den westlich der K 21 gelegenen Flächen zu berücksichtigen.

Insbesondere aus verkehrsplanerischer Sicht wurde daher neben der Sicherstellung der Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Straßennetz auch diese Potenzialfläche in die verkehrsplanerischen Überlegungen einbezogen.

Hierzu wurde durch das mit der Straßenplanung beauftragte Ingenieurbüro IBS Ingenieure GbR, Mayen, eine Variante mit der Anlage eines Kreisverkehrs auf der K 21 ausgearbeitet. Als Konsequenz hieraus ergibt sich eine geänderte Trassenführung der „Graf-Zeppelin-Straße“. Diese wird in südliche Richtung verschoben. Diese Änderung ist notwendig, um zum einen den entsprechenden Schleppkurvennachweis der zugrunde zu legenden Bemessungsfahrzeuge gewährleisten zu können und andererseits aus topographischen Gründen einen möglichst optimalen Verlauf und Befahrbarkeit zu ermöglichen.

Mit der Verschiebung der innergebietslichen Erschließungsstraße ergibt sich insbesondere für das Anwesen der „Graf-Zeppelin-Straße“ Nrn. 1 und 3 (Parzelle 252/1 u.a.) eine geänderte Anbindung. Bisher sind die zu diesem Anwesen gehörigen Parzellen über die Parzelle 255/4, die als Seitenast ausgebildet ist, an die der „Graf-Zeppelin-Straße“ angebunden.

Diese Anbindungsmöglichkeit soll jedoch mit der Umsetzung der o.a. Knotenpunktlösung entfallen.

Künftig kann diese Parzelle sowie die hieran anschließende Parzelle Nr. 255/7 wegen des Funktionsverlustes als Verkehrsfläche den gewerblichen Privatgrundstücken zugeschlagen werden.

Allerdings sind die innerhalb dieser Parzellen verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen zu berücksichtigen, deren Fortbestand aus übergeordneten Gründen unabdingbar ist und die vorgenannten Gründen daher in Form eines Leitungsrechts belasten (siehe hierzu Ausführungen in Kapitel A 4.2).

Die „Graf-Zeppelin-Straße“ soll gemäß den vorliegenden Überlegungen lediglich bis zur Unterführung der Eisenbahntrasse als öffentliche Verkehrsfläche planungsrechtlich festgesetzt werden. Ab der Unterführung wird die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ in nördliche Richtung fortgeführt.

Die dargestellte Verkehrslösung entspricht der mittel- bis langfristigen Gebietsentwicklung in diesem Teil des Stadtgebietes. Sie wird erst im Zusammenhang mit der Entwicklung der Potenzialfläche westlich der K 21 zum Tragen kommen.

Für die „kurzfristige“ Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans soll – vorbehaltlich einer noch ausstehenden abschließenden Klärung mit dem Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz - die Erschließung in der derzeit vorliegenden Form aufrechterhalten werden. So schließt die „Graf-Zeppelin-Straße“ auf unveränderter Trasse wie bisher an die K 21 an. Eine Knotenpunktlösung in Form eines Kreisverkehrs oder einer Linksabbiegespur sollen im ersten Schritt für die alleinige Erschließung dieses Bebauungsplangebietes nicht herbeigeführt werden.

Neben der Überplanung der Bestandsgrundstücke strebt die Stadt auf der noch unbebauten Fläche südlich der „Graf-Zeppelin-Straße“ die Bereitstellung einer großen zusammenhängenden Baufläche an.

Der bereits mehrfach erwähnte Gehölzbestand auf den Flurstücken nördlich der „Graf-Zeppelin-Straße“ soll im Bereich der rückwärtigen Grundstücksteile erhalten werden. Hierzu wird im Bebauungsplan eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege mit einer Größe von ca. 6.240 m² festgesetzt.

6 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Mit der Festsetzung wird entsprechend der in § 8 (1) BauNVO definierten Zweckbestimmung zum Ausdruck gebracht, dass im Plangebiet vorwiegend die gewerbliche Nutzung untergebracht werden soll.

Gemäß der in § 8 (1) BauNVO definierten Zweckbestimmung sowie dem sich hieraus ergebenden Gebietscharakter und zulässigen Störgrad ist das Gewerbegebiet für die Unterbringung von denjenigen gewerblichen Betrieben vorgesehen, die keine erheblichen Belästigungen hervorrufen. Aufgrund der Zweckbestimmung ist somit für die nachfolgenden Genehmigungsverfahren eine eindeutige Differenzierung und Einschränkung im Hinblick auf den zulässigen Störgrad der zulässigen Betriebe gegeben.

Dieser durch die Baunutzungsverordnung vorgegebene Störgrad ermöglicht in erster Linie die Unterbringung von Klein- und Mittelgewerbe und stimmt somit mit dem Ziel der Stadt Mayen nach Flächenbereitstellung für die Ansiedlung von kleineren und mittleren Betrieben in diesem Plangebiet überein.

Der in § 8 (2) und (3) BauNVO definierte Zulässigkeitskatalog wurde für den vorliegenden Bebauungsplan einer Überprüfung unterzogen. Dabei erfolgte eine Anpassung an die örtlichen Rahmenbedingungen sowie das städtische Ziel nach Bereitstellung von Flächen für kleinere und mittlere Handwerks- und Gewerbebetriebe.

Ein wesentliches Kriterium für die Einschränkung der zulässigen Anlagen und Einrichtungen ist das Planungsziel nach Schaffung eines Gewerbegebietes mit qualifizierten Arbeitsplätzen. Dies führt dazu, dass zu dem Oberbegriff „Gewerbebetrieb aller Art“ differenzierte Aussagen zur Zu- bzw. Unzulässigkeiten von Einrichtungen und Anlagen getroffen werden.

Aus diesem Grund sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplans insbesondere solche Betriebe unzulässig sein, die aus städtebaulicher Sicht geeignet sind, ein negatives Gebietsimage hervorzurufen.

Dabei handelt es sich in erster Linie um solche Einrichtungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird wie z.B. Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen wie Anbahnungsgaststätten, Privatclubs, Kontaktsaunen u.ä..

Die Stadtrandlage und die verkehrsgünstige Lage können die Ansiedlung der vorgenannten Einrichtungen begünstigen und bieten daher entsprechende Standortvoraussetzungen. Mit dem Ausschluss der vorgenannten Nutzungen soll einem Qualitätsverlust am Standort vorgebeugt werden.

Wesentliches Planungsziel ist die Vermeidung einer Niveauabsenkung sowie einer damit verbundenen möglichen nachhaltigen Strukturveränderung des Gebiets. Zudem können die Einrichtungen Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge haben, da mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten deutlich höhere Bodenrenditen zu erzielen sind. Die Ansiedlung der vorgenannten Einrichtungen könnte jedoch insgesamt zu einem Attraktivitätsverlust und zu einem gewerblichen Trading-Down-Effekt führen, mit der Folge, dass sich qualifizierte Betriebe nicht mehr im Plangebiet ansiedeln.

In Ergänzung zur Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten werden zudem auch Einzelhandelsbetriebe für unzulässig erklärt, sofern es sich bei deren Sortiment um Produkte mit sexuellem Charakter handelt (= Verkaufsstellen für Sex-Artikel [Sex-Shops]. sowie Videotheken).

Photovoltaikanlagen sind nur an oder auf Gebäuden zulässig. Die Photovoltaikanlagen beanspruchen i.d.R. eine gewisse Fläche ohne dass hierbei auf der jeweiligen Fläche entsprechende Arbeitsplätze geschaffen werden. Aus diesem Grund soll die Inanspruchnahme der Bauflächen durch „selbständige“ PV-Anlagen (= Freiflächenanlagen) verhindert werden.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind im Bebauungsplan ausgeschlossen worden, da diese aus immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten zu einer Einschränkung für die Ansiedlung von Handwerks- und Gewerbebetrieben im Hinblick auf den zulässigen Störgrad und zu berücksichtigender Ruhezeiten führen können. Außerdem befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft störintensive Betriebe und Einrichtungen, die ein verträgliches Nebeneinander einschränken.

Schank- und Speisewirtschaften sind nur in Form von mobilen Imbissbetrieben zulässig. Diese sollen in erster Linie der Versorgung der im Plangebiet arbeitenden Bevölkerung

dienen. Ein „höherwertiges“ Angebot an den „sonstigen“ Betriebstypen der Schank- und Speisewirtschaften mit übergebietlichem Einzugsbereich soll im Plangebiet nicht entstehen, da dies – ähnlich wie bei den Betrieben des Beherbergungsgewerbes - zu einem Nutzungskonflikt mit der angestrebten gewerblichen Nutzung führen könnte.

Weiterhin sind gewerbliche Stellplatz- und Garagenanlagen für unzulässig erklärt worden. Es handelt sich hierbei zumeist um flächenintensive Einrichtungen mit einer geringen Anzahl von Arbeitsplätzen.

Schließlich erfolgt auch eine Steuerung von einzelhandelsrelevanten Nutzungen. Grundlage hierfür bildet das Einzelhandelskonzept der Stadt Mayen aus dem Jahr 2015. Im Plangebiet sind grundsätzlich Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt- und nicht innenstadtrelevanten Sortimenten gemäß Mayener Liste unzulässig.

Hiervon ausgenommen sind lediglich Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben („Handwerkerprivileg“), wenn

1. der räumlich-funktionale Zusammenhang gegeben ist,
2. ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte angeboten werden,
3. eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und
4. die Verkaufsflächenobergrenze von maximal 200 m² nicht überschritten wird.

Ein weiterer Ausschluss wird getroffen für Werbeträger/ -anlagen, die in keinem räumlich-funktionalen Zusammenhang zum jeweiligen Betrieb stehen (= „Werbeträger auf Fremdgrundstück“). Es handelt sich hierbei um selbständige Werbeanlagen, die dem Begriff der Gewerbebetriebe aller Art zuzuordnen sind und somit eine eigenständige gewerbliche Nutzung darstellen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, können entsprechend den Vorgaben des § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Damit wird der Stadt bzw. der Genehmigungsbehörde im jeweiligen Einzelfall eine Prüfung im Hinblick auf die Gebietsverträglichkeit ermöglicht. Die Ausnahme-Regelung soll insbesondere dem jeweiligen Betriebsinhaber von kleineren Betrieben am Betriebsstandort die Errichtung seiner Wohnstatt ermöglichen. Aufgrund in der in den vorangegangenen Kapiteln angeführten Umgebungsbebauung bedarf es besonders aus immissionsschutzrechtlicher Sicht jedoch in jedem konkreten Einzelfall der Prüfung der Verträglichkeit mit der Umgebungsbebauung und den Verkehrsstraßen. Diesen Anforderungen wird mit der „Ausnahme-Regelung“ Rechnung getragen.

Die „sonstigen“ in § 8 (3) BauNVO angeführten ausnahmsweise zulässigen Anlagen und Einrichtungen sind unzulässig. Diese passen sich grundsätzlich nicht in die angestrebte Gebietsstruktur ein. Für diese Einrichtungen ist das Plangebiet auch nicht der optimale Standort, um die jeweiligen Ansprüche und Interessen dieser Einrichtungen befriedigen zu können. Unter Umständen können diese Einrichtungen ebenfalls zu einer Einschränkung für die gewerbliche Nutzung im Plangebiet führen. Außerdem verfügt die Stadt an anderen Stellen im Stadtgebiet über geeignetere Standorte.

Mit den getroffenen Regelungen wird die Zweckbestimmung des Gewerbegebietes insgesamt gewahrt, da nach wie vor die Hauptnutzungsart „Gewerbebetriebe aller Art“ -

wenn auch ohne die vorgenannten Nutzungen - zulässig ist und die prägende Nutzungsart sein wird.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO kann in einem Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung durch verschiedene Bestimmungsfaktoren festgelegt werden.

Zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung regelt der vorliegende Bebauungsplan eine höchstzulässige Grundflächenzahl, eine Baumassenzahl sowie die maximale Höhe der baulichen Anlagen.

6.2.1 Grundflächen- und Baumassenzahl

Die Festlegung der zulässigen Werte soll den künftigen Betrieben eine bedarfs- und funktionsgerechte Ausnutzung ihres jeweiligen Betriebsgrundstücks ermöglichen.

Mit der Nutzung der Festsetzungsmöglichkeiten in Form der Grundflächenzahl werden im Bebauungsplan grundsätzlich die Begrenzung der Bodenversiegelung und somit das flächensparende Bauen angestrebt.

Im vorliegenden Fall kollidiert dieses Planungsziel jedoch mit der im Plangebiet angestrebten gewerblichen - und der daraus resultierenden flächenintensiven - Nutzung.

Die Flächenverfügbarkeit sowie eine funktions- und nutzungsgerechte Ausnutzbarkeit der Betriebsgrundstücke müssen zur Umsetzung der in Kapitel A 1 der Begründung dargelegten Planungsleitziele gewährleistet sein. Zur Umsetzung dieses Ziels setzt der Bebauungsplan daher die in einem Gewerbegebiet höchstzulässige Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 fest.

Die Festsetzung der GRZ und die damit verbundene Möglichkeit nach einer Inanspruchnahme von bis zu 80% der bebaubaren Grundstücksfläche lassen einen hohen Versiegelungsgrad und somit einen hohen Flächenverbrauch erwarten.

Dieser Entwicklung soll mit der Festsetzung der Baumassenzahl und der Höhe baulicher Anlagen in gewisser Art und Weise entgegengewirkt werden. Das Zusammenwirken der getroffenen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung soll eine Entwicklung der Baukörper „in die Höhe statt in die Fläche“ unterstützen.

Die Baumassenzahl ermöglicht gemeinsam mit der Grundflächenzahl eine eindeutige Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Gebäude. Im vorliegenden Bebauungsplan wird die Baumassenzahl mit BMZ = 10,0 festgelegt, was dem höchstzulässigen Wert des § 17 BauNVO entspricht.

Die getroffene Festsetzung soll einerseits den künftigen Gewerbebetrieben eine möglichst optimale Ausnutzung ihres Betriebsgrundstücks ermöglichen und andererseits bei Ausschöpfung der höchstzulässigen Gebäudehöhe von GH = 15 m dem o.a. Ziel nach Entwicklung in die „Höhe“ entsprechen. Im Vordergrund der planerischen Ziele steht aber die Gewährleistung einer nutzer- und funktionsgerechten Grundstücksnutzung, so dass von einer weiteren Unterschreitung abgesehen wird.

6.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Aus städtebaulicher Sicht ist die Steuerung der Höhenentwicklung im Planbereich grundsätzlich notwendig, um auf diese Weise eine möglichst wirkungsvolle Einbindung in das Orts-

und Landschaftsbild erzielen zu können. Dieses Planungsziel steht im vorliegenden Planungsfall aber in Konkurrenz mit den betrieblichen Interessen nach Gewährleistung eines nutzer- und funktionsgerechten Betriebsablaufs.

Aufgrund der Lage des Plangebietes am östlichen Siedlungsrand von Mayen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich ergibt sich für das Plangebiet auch durch die topographischen Rahmenbedingungen eine Einsehbarkeit insbesondere von Osten.

Im vorliegenden Planungsfall ist bei der Bewertung des Landschaftsbildes durch eine mögliche Bebauung jedoch in Rechnung zu stellen, dass die Landschaft in der näheren Umgebung des Standortes bereits negativ vorbelastet ist. Grund hierfür ist die in der unmittelbaren Umgebung zwischenzeitlich vollzogene gewerblich-industrielle Nutzung mit entsprechenden Gebäudekubaturen und –höhen sowie die „inselartige“ Lage der bisher noch unbeplanten Fläche im Gesamtgefüge.

Der Stadt Mayen ist bewusst, dass mit der gewählten Höhe baulicher Anlagen Auswirkungen für das Landschaftsbild entstehen können. Eine vollständige Behebung der - optischen - Störungen im Landschaftsbild ist im vorliegenden Fall allerdings nicht möglich.

Selbst durch die zur Eingriffsminimierung getroffenen Maßnahmen wie etwa die Ein- und Durchgrünung der künftigen Betriebsgrundstücke sowie einzelne Gestaltungsfestsetzungen kann kein vollständiger Ausgleich ermöglicht werden.

Mit der Umsetzung der Maßnahme wird das Landschaftsbild im betroffenen Landschaftsraum beeinträchtigt. Allerdings sind bei der Abwägungsentscheidung wie erwähnt die zuvor genannten anthropogenen Vorbelastungen im Landschaftsraum zu berücksichtigen. Aufgrund dieser bestehenden Vorbelastungen ist der landschaftliche Gesamteindruck bzw. das Landschaftsbild bereits nachhaltig gestört. Vor diesem Hintergrund fehlt es dem Schutzgut an Rechtfertigungsgründen, die weiteren Eingriffen entgegenstehen könnten.

Die beschriebenen Störfaktoren haben zur Folge, dass kein wegen ihrer Schönheit und Funktion besonders schützenswerter grober Eingriff in das Landschaftsbild mit der Umsetzung der Maßnahme vollzogen wird.

Gemäß geltender Rechtsprechung setzt der Ausgleich für Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zudem nicht die vollständige Behebung der optischen Störungen im Landschaftsbild voraus; ein Ausgleich durch landschaftsgerechte Neugestaltung kann auch dann vorliegen, wenn die Veränderung und die Tatsache des Eingriffs sichtbar bleibt. Wird durch die auf einen funktionalen Ausgleich der Beeinträchtigungen des Naturhaushalts abzielenden Maßnahmen der betroffene Raum in optischer Hinsicht landschaftsgerecht neu gestaltet, können die Maßnahmen zugleich einen hinreichenden landschaftsbildbezogenen Ausgleich bewirken.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten im Planungsraum sowie dem berechtigten Interesse der Stadt nach (Fort-)Entwicklung des Gewerbe- und Industriestandortes unter Wahrung der zuvor genannten Planungsziele wird daher der gewerblichen Nutzung ein höheres Gewicht als dem vollständigen Ausgleich des Eingriffs in das Landschaftsbild eingeräumt.

Bei der Festlegung des unteren Maßbezugspunktes für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen wird die üNHN-Höhe herangezogen. Auf diese Weise wird ein „unverwechselbarer“ Bezugspunkt bestimmt. Der Maßbezugspunkt ist in der Planurkunde mit 274,5 üNHN festgelegt.

Ferner regelt der Bebauungsplan, dass einzelne Gebäude und sonstige bauliche Anlagen (unselbständige Gebäudeteile, bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind wie z.B. Silos,

Tanks, Hebekräne, freistehende Schornsteine, Aufzüge u.ä.) auf einem Fünftel der überbaubaren Grundstücksfläche je Betriebseinheit die festgesetzte Höhe bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 20 m überschreiten dürfen.

Diese abweichende Regelung wird vor dem Hintergrund getroffen, dass es aus betrieblichen Gründen bzw. zur Gewährleistung eines funktionierenden Betriebsablaufs durch die aufgelisteten Anlagen zu einer Überschreitung der getroffenen Höhen für Hauptgebäude kommen kann. Es handelt sich um für den Betriebsablauf erforderliche „technische“ bzw. für die Produktion und Lagerung notwendige Anlagen.

6.3 Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

6.3.1 Bauweise

Im Plangebiet ist eine abweichende offene Bauweise festgesetzt. Diese regelt die Errichtung der Hauptbaukörper mit der Berücksichtigung der seitlichen Grenzabstandregelung der Landesbauordnung und einer Länge von > 50 m.

Zentrales Merkmal der festgesetzten abweichenden Bauweise ist, dass die künftigen Gebäude eine Länge von mehr 50 m aufweisen dürfen. Dabei ist der seitliche Grenzabstand nach Landesbauordnung einzuhalten.

Mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise wird eine der Nutzung und Funktion entsprechende Bebauung ermöglicht und den künftigen Gewerbetreibenden ein ausreichender Spielraum hinsichtlich der Ausnutzbarkeit ihrer Betriebsgrundstücke eingeräumt.

Die landesrechtlich mit der Abstandsflächenregelung verfolgte nachbarschützende Wirkung wird uneingeschränkt aufrechterhalten.

6.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Zwecks Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen sind Baugrenzen festgesetzt. Die Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bedeutet, dass sie nicht überbaut werden dürfen, ein Gebäude aber durchaus hinter der Baugrenze zurückbleiben kann.

Städtebauliches Ziel in der vorliegenden Bauleitplanung ist die Bereitstellung von großen zusammenhängenden Flächen, die eine größtmögliche Flächenausnutzung für die gewerblichen Ansiedlungen bzw. für mögliche Erweiterungen der ansässigen Betriebe zulassen. Dabei sind jedoch die örtlichen Rahmenbedingungen wie etwa die Bauverbotszone zur K 21 sowie die in Kapitel A 4 angeführten Gehölzbestände zu berücksichtigen.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird aus planungsrechtlicher Sicht in Verbindung mit der festgesetzten Grundflächenzahl insgesamt eine größtmögliche Flexibilität für die spätere Ausnutzbarkeit der künftigen Betriebsgrundstücke erzeugt.

Die nicht von den überbaubaren Grundstücksflächen erfassten Grundstücksteile sind die so genannten „nicht überbaubaren Grundstücksflächen“. Auf diesen Teilflächen ist eine Bebauung mit Hauptgebäuden grundsätzlich nicht zulässig. Weiterhin unterliegen Einfriedungen einer „besonderen“ Regelung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Einfriedungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Höhe von maximal 2,5 m und über einer Höhe von 0,5 m nur in transparenter Form zulässig. Mit dieser Festsetzung soll zum einen den Betrieben eine Sicherung ihrer Betriebsstätte gegen das Betreten von Unbefugten ermöglicht werden. Gleichzeitig wird mit dieser Vorgabe von

nur transparenten Einfriedungen ab einer Höhe von 0,5 m aber auch eine „eingemauerte“ Wirkung der künftigen Betriebsgrundstücke vermieden.

6.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO, Stellplätze und Garagen sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich der Grundflächenzahl bieten einen ausreichenden Spielraum und Flächenangebot für die Unterbringung dieser Einrichtungen.

Darüber hinaus ist unmittelbar nördlich an den künftigen Kreisverkehr angrenzend eine Fläche für diese Einrichtungen und baulichen Anlagen festgesetzt.

Bedingt durch die in Kapitel A 5 beschriebene Knotenpunktlösung im Bereich der K 21 mit einer hieraus folgenden geänderten Trassenführung der „Graf-Zeppelin-Straße“ können ursprünglich für Verkehrszwecke genutzte Flächenteile den bereits bebauten Grundstücken zugeteilt werden. Vor diesem Hintergrund werden diese „freiwerdenden“ Flächenteile als Gewerbegebiet festgesetzt. Eine etwa 650 m² große Teilfläche wird jedoch durch die in Kapitel A 4.2 angeführten Ver- und Entsorgungsleitungen von den bebauten Grundstücken im Hinblick auf eine bauliche Nutzbarkeit „getrennt“.

Um für diesen Grundstücksteil dennoch eine sinnvolle und für den jeweiligen Gewerbebetrieb funktionsgerechte Nutzung ermöglichen zu können, setzt der Bebauungsplan eine Fläche für die Unterbringung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen fest.

Mit der Steuerung der vorgenannten Grundstücksflächen wird auch die Unzulässigkeit dieser baulichen Anlagen innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bewirkt.

6.5 Verkehrsfläche

6.5.1 Verkehrsflächen für die Erschließung

Eine wichtige Voraussetzung für die geplante Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist die Gewährleistung der Erschließung gemäß § 30 BauGB.

Vor diesem Hintergrund ist es eine vorrangige Aufgabe, mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 11 BauGB die planungsrechtliche Flächensicherung für die Herstellung von Verkehrsflächen (Erschließungsstraßen) herbeizuführen. Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird an dieser Stelle besonders auf die Ausführungen in Kapitel A 5 verwiesen, in dem die Erschließungskonzeption beschrieben ist.

Mit der Festsetzung der Verkehrsflächen werden im vorliegenden Bebauungsplan bereits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die mittel- bis langfristige Entwicklung unter Einbeziehung der westlich der K 21 gelegenen Potenzialflächen geschaffen. Es erfolgt die planungsrechtliche Flächensicherung der für die Umsetzung der angedachten Erschließungskonzeption notwendigen Flächenteile.

In diesem Zusammenhang ist zudem noch auf die planungsrechtliche Bedeutung einer Festsetzung als Verkehrsfläche hinzuweisen. So ist die Festsetzung einer Verkehrsfläche auf der Ebene des Bebauungsplans rein bodenrechtlicher Natur ist.

Sie normiert lediglich die Flächen, die künftig für die Abwicklung von verkehrsplanerischen

Aspekten zur Verfügung stehen. Dies bedeutet, dass auf der Ebene des Bebauungsplans ausschließlich die planungsrechtliche Sicherung der Fläche für die Herstellung von Verkehrsanlagen erfolgt. Ausbaudetails wie etwa die Festlegung von Baumstandorten bzw. die abschließende Gliederung des Straßenkörpers u.a. werden erst in der nachfolgenden Ebene der Ausbau- und Erschließungsplanung abschließend geklärt. Die planungsrechtliche Festsetzung einer Verkehrsfläche kann zudem nicht mit Regelungen anderer Rechtsbereiche wie beispielsweise der Widmung, Verkehrssicherung und Verkehrslenkung befrachtet werden. Auch dies erfolgt in den der Bauleitplanung nachfolgenden Verfahren.

6.5.2 Anschlussverbot

Von dem jeweiligen Betriebsgrundstück sind zu der angrenzenden Verkehrsfläche der K 21 keine Ein- und Ausfahrten zulässig. Mit dieser Festsetzung erfolgt die in Kapitel A 4.2 beschriebene planungsrechtliche Umsetzung des Landesstraßengesetzes zum Verbot nach Anordnung von Grundstücksein- und -ausfahrten an außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen gelegenen Grundstücken an die klassifizierten Straßen.

Mit der planungsrechtlichen Umsetzung dieses Ein- und Ausfahrtverbotes werden auf der klassifizierten Straße K 21 eine Überschaubarkeit des Verkehrsraumes sowie ein höchstmögliches Maß an Verkehrssicherheit durch die Vermeidung ungesteuerter Grundstücksein- und -ausfahrten erzeugt.

Der gebietsbezogene Verkehr ist somit ausschließlich über die „Graf-Zeppelin-Straße“ abzuwickeln, die für die innergebietliche Erschließung einen funktionsgerechten Ausbau unter Berücksichtigung der Topographie sowie dem anfallenden Lkw-Verkehr erfährt.

Für die Erschließung der privaten Betriebsgrundstücke steht grundsätzlich auch nicht der am nordöstlich Geltungsbereichsrand verlaufende, und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzte Wirtschaftsweg zur Verfügung.

6.6 Fläche für die Abwasserbeseitigung

Zur Umsetzung der wasserwirtschaftlichen Vorgaben des Landeswasser- und Wasserhaushaltgesetzes ist im Plangebiet eine alternative Methode der Regenentwässerung vorgesehen.

Zur Klärung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes hatte die Stadt Mayen hierzu das Büro Witt und Jehle, Geotechnik, bereits im Jahr 1998 mit der Beurteilung beauftragt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Untergrund für eine dezentrale Versickerung nicht geeignet ist.

Die oberflächennahe Bodenausfüllung lässt zwar eine Versickerung zu. Allerdings würde das Wasser von den Versickerungsflächen auf die Lößoberkante gelangen und dann über die sich bildende Wasserwegsamkeiten unsystematisch hangabwärts versickern. Lt. Gutachten würde das auf der Lößoberkante abfließende Wasser in die Baugruben bzw. die Arbeitsraumverfüllung der im Abstrom liegenden Bauwerke einsickern.

Die Konsequenz wären Feuchtigkeitsschäden an den Gebäuden und eine Vernässung des Untergrundes mit Setzungsgefährdungen im ohnehin gering tragfähigen Baugrund.

Weiterhin zeigen die gutachterlichen Erkenntnisse die Gefahr von Wasseraustritten und Rutschungen an der Böschung zur Bahnlinie sowie im Südosten die Gefahr der Unterspülung der Bahntrasse.

Zur Umsetzung der wasserrechtlichen Vorgaben wird am Geländetiefpunkt, der am östlichen Geltungsbereichsrand in Nähe zur Unterführung der Bahnlinie liegt, eine Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen.

Aufgrund der topographischen Rahmenbedingungen kann in dieses Becken jedoch nur das anfallende Niederschlagswasser der noch unbebauten Grundstücke südlich der „Graf-Zeppelin-Straße“ eingeleitet werden. Hier wird das Regenwasser „zwischengespeichert“ und gedrosselt in die bestehende Kanalisation abgegeben.

Für die bereits bebauten Grundstücke im nördlichen Teil des Plangebietes erfolgt die Ableitung der Niederschlagswasser nach wie vor in die Kanalisation.

In der Ebene des Bebauungsplans erfolgt – analog zu den Ausführungen zur Festsetzung von Verkehrsflächen - lediglich die planungsrechtliche Flächensicherung.

Für die Umsetzung der Entwässerungseinrichtung bedarf es der Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens.

6.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.7.1 Flächen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft

Wie bereits mehrfach erwähnt, haben sich auf den nördlich der „Graf-Zeppelin-Straße“ gelegenen Bestandsgrundstücken erhaltenswerte Gehölzbestände entwickelt.

Aus diesem Grund setzt der Bebauungsplan für die in dem jeweils rückwärtigen Grundstücksteil gelegenen Flächen eine Fläche zum Schutz sowie zur Pflege von Natur und Landschaft fest.

Vorrangiges Ziel dieser Festsetzung ist die dauerhafte Erhaltung und Pflege des Gehölzbestandes. Diese Festsetzung entspricht der in Kapitel A 3 dargestellten Zielvorgabe des Landschaftsplans nach Begrenzung der Siedlungsentwicklung aus ökologischen Gesichtspunkten.

Wie bereits in Kapitel A 3 weicht die getroffene Festsetzung jedoch von der im Flächennutzungsplan enthaltenen Darstellung ab. Hiervon betroffen ist der unmittelbar an der K 21 betroffene Flächenteil. Dieser ist bereits mit einem Wohngebäude einschließlich dazugehöriger Betriebsgebäude bebaut und unterliegt der gewerblichen Nutzung. Aufgrund des bestehenden Baurechts wird dieser Flächenteil von der vorgenannten Darstellung ausgespart. Stattdessen wird hierfür der rückwärtige Teil des Grundstücks Nr. 246/3 entsprechend einbezogen. Für diese trifft der Flächennutzungsplan keine landespflegerisch relevante Aussage.

6.7.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild ist entlang den zur K 21 gelegenen Grundstücksseiten eine randliche Eingrünung festgesetzt.

Die festgelegte Anpflanzfläche liegt vollständig in der nach Landesstraßengesetz zu beachtenden Bauverbotszone und weist Breiten von 4 m bis 12,50 auf.

Die für die randliche Eingrünung vorgesehenen Flächenteile übernehmen an dieser Stelle die Funktion als Sichtschutzgrün und sollen in erster Linie einen Beitrag für die Einbindung in das Landschaftsbild leisten.

Zur Umsetzung dieses Ziels ist zusätzlich die Unzulässigkeit von baulichen Anlagen in diesen Flächen geregelt.

7 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

7.1 Wasserversorgung

Die ausreichende Wasserversorgung (Trink- und Löschwasser) soll durch die Erweiterung und den Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt werden.

7.2 Abwasserbeseitigung

Eine ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung soll durch den Anschluss an die Ortskanalisation gewährleistet werden.

Zum Umgang mit dem im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser wird zwecks Vermeidung von Wiederholungen auf die Ausführungen in Kapitel A 6.6 verwiesen.

7.3 Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom ist durch den Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt.

Auf der Parzelle Nr. 246/3 ist eine Trafostation vorhanden. Die Trafo-Station befindet sich auf einem bereits gewerblich genutzten Privatgrundstück.

Im weiteren Verfahren wird mit dem zuständigen Versorgungsträger die Frage der planungsrechtlichen Flächensicherung dieser Anlage zu klären sein.

8 BODENORDNUNG

Damit der Nutzung und Funktion entsprechende Grundstücke entstehen strebt die Stadt keine bodenordnerischen Maßnahmen i.S. der §§ 45 ff BauGB an.

Die Stadt ist tlw. im Eigentum der im Geltungsbereich gelegenen Flächen. Dies betrifft die südlich der „Graf-Zeppelin-Straße“ gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen. Für diesen Bereich besteht somit keine Notwendigkeit nach Durchführung eines gesetzlichen Bodenordnungsverfahrens.

Die nördlich der Erschließungsstraße liegenden Grundstücke stehen im Privateigentum. Sofern sich hier aus der Ebene des Bebauungsplans Auswirkungen auf die Bodenordnung ergeben, wird eine freiwillige Regelung angestrebt.

9 FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Festsetzung	Fläche in m² (ca. Angaben)
Gewerbliche Baufläche	34.416 m ² (72,7 %)
Verkehrsfläche	5.297 m ² (11,2 %)
davon	
▪ Wirtschaftsweg	1.402 m ²
▪ Innergebietliche Erschließung	2.055 m ²
▪ Flächenanteil der K 21	1.840 m ²
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	6.240 m ² (13,2%)
Fläche für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken)	1.402 m ² (2,9 %)
gesamt	47.355 m²

TEIL B UMWELTBERICHT

1 EINLEITUNG

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Ausführungen im Teil A, Kapitel 1 und 9 der Begründung verwiesen.

Hier sind die wesentlichen das Erfordernis für die Planung sowie die Flächenbilanz angeführt.

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Für das vorliegende Bebauungsplanverfahren sind zum jetzigen Stand des Verfahrens folgende Fachplanungen und Fachgesetze beachtlich:

(Fach) Planungen

- wirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Mayen,
- Beurteilung der Versickerungsfähigkeit – 98065 „Bebauungsplan Betzinger Scheidweg“, Witt und Jehle Geotechnik, vom 12.10.1998,
- LANIS Rheinland-Pfalz.

Fachgesetze

Folgende umweltrelevante Fachgesetze sind bei der vorliegenden Änderung zu berücksichtigen:

- Trennungsgebot des § 50 BImSchG, wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen für Wohngebiete oder sonstige schutzbedürftige Gebiete ausgeschlossen werden i.V.m. § 15 BauNVO,
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: mögliche Immissionen aus Freizeitlärm und Verkehr),
- die Eingriffsregelung des Bundes- und Landesnaturschutzgesetzes,
- die Optimierungsgebote der §§ 1 und 1a BauGB wie sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- die umweltrelevanten Planungsleitziele des § 1 Absätze 5 und 6 BauGB,
- Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes und des Landeswassergesetzes,
- Bundesbodenschutzgesetz,
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz im Hinblick auf die Beachtlichkeit der §§ 16 bis 21 zur Meldepflicht bei archäologischen Funden sowie den Umgang mit Kultur- und Sachgütern,

- Verordnungen zu Schutzgebieten und –objekten,
- Biotopkartierung Rheinland-Pfalz,
- Planung vernetzter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz.

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIESSLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

2.1 Ersteinschätzung der Schutzgüter im Hinblick auf mögliche erhebliche Umweltauswirkungen

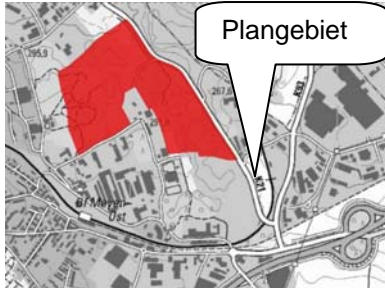
In einem ersten Schritt wurde für den Bebauungsplan unter Berücksichtigung der derzeit vorliegenden umweltrelevanten Aussagen eine Prüfung vorgenommen. Es galt zu klären, inwieweit für die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgelisteten Umweltbelange erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind bzw. solche erhebliche Auswirkungen anzunehmen sind, die über das Maß des bisher zulässigen hinausgehen.

Nachfolgend erfolgt dann in einem zweiten Schritt i.S. des § 2 (4) Satz 1 Baugesetzbuch eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung für die Schutzgüter, für die erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Baugesetzbuch	Umweltbelang	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen/ Gegenstand der Umweltprüfung	Prüfmethode und Detaillierungsgrad
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	<p style="text-align: center;">ja</p> <p>eine Betroffenheit besteht nach derzeitigen Erkenntnissen für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser sowie die Landschaft.</p> <p><u>Hinweis:</u> Wie in Kapitel A 2 der Begründung dargelegt, wird im weiteren Verfahren noch ein Fachbeitrag Naturschutz sowie eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse erstellt.</p> <p>Nach Vorliegen dieser Fachgutachten erfolgen die abschließenden Ausführungen zum Schutzgut Tiere und Pflanzen.</p>	LANIS-Auskunftssystem

<p>§ 1 (6) Nr. 7b</p>	<p>Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes</p>	<p style="text-align: center;">ja</p> <p>Auf der gegenüberliegenden Seite der K 21 liegen das Vogelschutzgebiet „VSG-5609-401“ „Unteres Mittelrheingebiet“ sowie das FFH-Gebiet „FFH-5609-301“ „Unterirdische stillgelegte Basaltgruben Mayen und Niedermendig“. Die Gebietsabgrenzungen reichen in etwa bis zur Höhe der Einmündung der „Graf-Zeppelin-Straße“ in die K 21. Die Bestandsbebauung ist lediglich durch die K 21 räumlich von diesen Schutzgebieten getrennt. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flächen liegen aber nicht innerhalb des Schutzgebietes.</p> <p>Der Schutzabstand ist jedoch geringer als 300 m.</p> <p>Im weiteren Verfahren ist in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde zu klären, inwieweit entsprechende Verträglichkeitsuntersuchungen erbracht werden müssen.</p> <div data-bbox="746 1131 1125 1541" data-label="Image"> </div> <p>Abb.: Abgrenzung VSG-Gebiet VSG-5609-401</p> <div data-bbox="737 1637 1110 1883" data-label="Image"> </div> <p>Abb.: Abgrenzung FFH-Gebiet „FFH-5609-301“</p>	<p>LANIS-Auskunftssystem</p>
-----------------------	---	--	------------------------------

§ 1 (6) Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	<p>nein</p> <p>nach vorliegenden Erkenntnissen werden durch die vorliegende Bauleitplanung keine schutzbedürftigen Einrichtungen und Gebiete durch den zu erwartenden Gewerbelärm beeinträchtigt. Die „bebaute“ Umgebung unterliegt der gewerblich-industriellen Nutzung bzw. ist mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben bebaut.</p> <p>Im Bebauungsplangebiet selbst ist das „privilegierte Wohnen“ i.S. des § 8 (3) Nr. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, so dass eine Verträglichkeitsprüfung einer betriebsbezogenen Wohnnutzung mit dem Verkehrslärm auf der K 21 im konkreten Einzelfall erfolgen kann.</p>	
§ 1 (6) Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7e	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7f	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7g	Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes	<p>nein</p> <p>Randlage zum Naturschutzgebiet NSG-7137-028 „Mayener Grubenfeld“. Die Gebietsabgrenzung geht in etwa bis zur Höhe der Einmündung der „Graf-Zeppelin-Straße in die K 21. Die Bestandsbebauung ist lediglich durch die K 21 räumlich von diesem Schutzgebiet getrennt. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flächen liegen aber nicht innerhalb des Schutzgebietes.</p>	<p>LANIS-Auskunftssystem</p> <p>Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan</p>

<p>§ 1 (6) Nr. 7g</p>		 <p>Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan überlagert im Bereich der bereits bebauten Grundstücke nördlich der Erschließungsstraße „Graf-Zeppelin-Straße“ für den westlichen Teil die Bauflächendarstellung mit der Signatur „Landespflegerisch notwendige Begrenzung“. Diese Vorgabe aus dem integrierten Landschaftsplan wird – wie in Kapitel A3 und 6.7.1 dargelegt - Rechnung getragen.</p> <p>Die rückwärtigen Grundstücksteile sind als Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft festgesetzt.</p>	
<p>§ 1 (6) Nr. 7h</p>	<p>Erhaltung der bestehenden Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden</p>	<p>nein</p>	<p>---</p>
<p>§ 1 (6) Nr. 7i</p>	<p>Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d</p>	<p>ja</p>	<p>---</p>

§ 1a (2)	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	ja	---
§ 1a (3)	Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	ja	Eingriffsbilanzierung (diese wird im weiteren Verfahren noch erstellt)

2.2 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter, für die erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Es werden nur die Schutzgüter angeführt, für die gemäß o.a. Bewertung erkennbar erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

Schutzgut Flora und Fauna

Abschließende Aussagen sind erst nach dem Vorliegen der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse sowie des Fachbeitrags Naturschutz möglich, die nach der frühzeitigen Beteiligungsverfahren unter Berücksichtigung der vorgebrachten umweltrelevanten Anregungen erstellt werden (siehe auch Ausführungen in Kapitel A2 der Begründung).

Bewertung der Beeinträchtigungen:

0 = nicht erheblich 1 = weniger erheblich 2 = erheblich 3 = sehr erheblich

Schutzgut Geologie / Boden

Bestand:

Dem Schutzgut Boden ist im Teilgebiet südlich der „Graf-Zeppelin-Straße“ eine hohe Bedeutung hinsichtlich der Bodenfunktionen zugeordnet.

Als Lebensraum für Flora und Fauna weist das Schutzgut in diesem Teilgebiet aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung in Form des Ackerbaus jedoch nur eine geringe Wertigkeit auf.

In den bereits bebauten Bereichen weisen die Grundstücke mit den Gebäuden sowie den Hof-, Lager- und Zufahrtsflächen einen hohen Versiegelungs- und Verdichtungsgrad auf.

Im Bereich der vorhandenen Gehölzbestände sind keine Versiegelungen und Verdichtungen anzutreffen.

Die bereits vorhandenen anthropogenen Vorbelastungen haben bereits heute zu durch Bodenversiegelung und -verdichtung geführt. Diese Beeinträchtigungen des Schutzgutes äußern sich wie folgt:

- Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden und das Grundwasser,
- dauerhafter Entzug durch Versiegelung (Gebäude, Zufahrten, Lager- und Hofflächen, öffentliche Verkehrsfläche),
- Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch permanentes Befahren mit (schweren) Maschinen und mechanische Belastungen (Bodenverdichtung).

Planung:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden für das Schutzgut Boden ein dauerhafter Entzug und ein hoher Versiegelungsgrad erfolgen insbesondere auf den bisher noch nicht baulich genutzten Flächen erfolgen.

Mit der Umsetzung der Planung gehen landwirtschaftliche Produktionsflächen dauerhaft verloren.

Die o.a. Beeinträchtigungen bleiben nach wie vor bestehen und werden verfestigt.

Zur Umsetzung der in Kapitel A 1 angeführten Planungsziele ist der Eingriff in das Schutzgut Boden jedoch unvermeidbar.

Bewertung der Beeinträchtigungen:

0 = nicht erheblich 1 = weniger erheblich **2 = erheblich** 3 = sehr erheblich

Schutzgut Wasser

Bestand:

Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer sind im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden.

Die intensive Nutzung des Standortes hat – wie beim Schutzgut Boden - auch hier zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes durch Bodenversiegelung und -verdichtung sowie Schadstoffeintrag (Dünger, Pestizide im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzflächen, Gefahr des Treib- und Schmierstoffeintrags im Bereich der Bestandsbebauung) geführt.

Im Bereich der Bestandsbebauung wird das anfallende Niederschlagswasser der Kanalisation zugeführt. Die im Plangebiet bestehenden anthropogenen Vorbelastungen sind:

- Verringerung/Verzögerung der Versickerungskapazität für das Oberflächenwasser infolge der Bodenverdichtung und -versiegelung,
- Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung,
- potentieller Schadstoffeintrag in Böden mit verminderter Filter- und Pufferfunktion;
- Verkehrs- und anlagebedingten Schadstoffimmissionen,
- Veränderung des Grundwasserflurabstandes durch z.B. Flächenversiegelung, anthropogene Geländeaufhöhung oder Tiefbaumaßnahmen,

- Veränderung der Grundwasserneubildungsrate durch z.B. Flächenversiegelung, verändertem Oberflächenabfluss.

Planung:

Durch die vorliegende Bauleitplanung wird nunmehr dauerhaft eine bauliche Entwicklung im Bereich der intensiven landwirtschaftlichen Nutzflächen einsetzen.

Die Bestandsbebauung erfährt eine planungsrechtliche Absicherung. Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 wird hier künftig eine höhere bauliche Ausnutzbarkeit möglich sein.

Die Folge hieraus ist eine Erhöhung des Versiegelungsgrads durch die Bau-, Lager und Verkehrsflächen im gesamten Plangebiet. Dadurch werden sich die zuvor genannten Beeinträchtigungen verfestigen und entsprechend der zu erwartenden intensiven Inanspruchnahme von Flächen für die gewerbliche Siedlungsentwicklung verstärken.

Hiervon ausgeschlossen ist lediglich der rückwärtige Grundstücksteil. Wie bereits erwähnt wird auf diesen Flächenteilen der Gehölzbestand planungsrechtlich abgesichert.

Bewertung der Beeinträchtigungen:

0 = nicht erheblich 1 = weniger erheblich **2 = erheblich** 3 = sehr erheblich

Schutzgut Klima / Luft

Bestand:

Das Plangebiet hat keine übergebietliche Funktion als Kaltluftproduktionsfläche.

Im Bereich der Bestandsbebauung kann es wegen des hohen Versiegelungsgrades zur Bildung von sogenannten Wärmeinseln kommen.

Luftschadstoffe können bereits heute durch die vorhandene gewerbliche Nutzung im und um das Plangebiet und Verkehr (gebietsbezogener Verkehr sowie den angrenzenden klassifizierten Straßen) auftreten.

Planung:

Durch die Planung sind keine über das bisherige Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen zu erwarten.

Bewertung der Beeinträchtigungen:

0 = nicht erheblich 1 = weniger erheblich 2 = erheblich 3 = sehr erheblich

Schutzgut Landschaft

Bestand:

Das Plangebiet liegt „eingebettet“ in einem für das Schutzgut Landschaft anthropogen vorbelasteten Bereich.

Hier sind zu nennen die gewerblich-industrielle Nutzung mit entsprechenden Gebäudekubaturen – und höhen, ebenso die einzelhandelsrelevanten Nutzungen mit ihren Gebäuden und Werbeeinrichtungen, die Verkehrsstrassen mit ihren Bauwerken (Dammlagen, Brücken) und Bahnlinie sowie dem vollzogenen Rohstoffabbau (Naturstein Basalt).

Dies führt insgesamt zu einer negativen Vorbelastung des Schutzgutes.

Eine Funktion für die Feierabend- und Naherholung weist die Fläche wegen der intensiven landwirtschaftlichen bzw. gewerblichen Nutzung nicht auf.

Planung:

Bei der Betrachtung und Bewertung der möglichen Auswirkungen für das Landschaftsbild durch die Planung sind die bereits heute bestehenden erheblichen Beeinträchtigungen in Rechnung zu stellen.

Mit der Umsetzung der Planung wird sich keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ergeben.

Bewertung der Beeinträchtigungen:

0 = nicht erheblich 1 = **weniger erheblich** 2 = erheblich 3 = sehr erheblich

Schutzgut Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes

Wie in Kapitel B 2.1 erwähnt, befinden sich auf der gegenüberliegenden Seite der K 21 das Vogelschutzgebiet „VSG-5609-401“ „Unteres Mittelrheingebiet“ sowie das FFH-Gebiet „FFH-5609-301“ „Unterirdische stillgelegte Basaltgruben Mayen und Niedermendig“.

Die Gebietsabgrenzungen reichen in etwa bis zur Höhe der Einmündung der „Graf-Zeppelin-Straße“ in die K 21. Die Bestandsbebauung ist lediglich durch die K 21 räumlich von diesen Schutzgebieten getrennt. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flächen liegen aber nicht innerhalb des Schutzgebietes. Der Schutzabstand ist jedoch geringer als 300 m. Im weiteren Verfahren ist in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde zu klären, inwieweit entsprechende Verträglichkeitsuntersuchungen erbracht werden müssen.

Bewertung der Beeinträchtigungen:

0 = nicht erheblich 1 = weniger erheblich 2 = erheblich 3 = sehr erheblich

Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen

Grundsätzlich sind in Kapitel A1 die städtebaulichen Gründe für das Erfordernis der Planung dargelegt worden. Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird auf die dortigen Ausführungen verwiesen. Die dort angeführten städtebaulichen Gründe rechtfertigen die Inanspruchnahme von etwa 2,7 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche.

Die Stadt Mayen ist in diesem Bereich zudem im Eigentum der überwiegenden Flächen. Eine Verfügbarkeit und somit die Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen kann somit ge-

währleistet werden.

Durch die Eigentumsverhältnisse und der schon im Flächennutzungsplan getroffenen Darstellung als gewerbliche Baufläche war absehbar, dass diese Flächen nicht dauerhaft der Landwirtschaft zur Verfügung stehen werden. Insbesondere kann aus dem zu erwartenden Flächenverlust kein existenzsichernder Anspruch eines landwirtschaftlichen Betriebs abgeleitet werden, da diesem die Eigentumsverhältnisse entgegenstehen. Somit werden für die Landwirtschaft keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen.

Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft

Mit der vorgesehenen Erweiterung des Gewerbegebietes erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft, der gemäß den gesetzlichen Forderungen auszugleichen ist.

Der zu erbringende Nachweis von Ausgleichsflächen erfolgt im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, die vor der Durchführung der Beteiligungsverfahren nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB ausgearbeitet wird.

Bewertung der Beeinträchtigungen:

0 = nicht erheblich 1 = weniger erheblich 2 = erheblich 3 = sehr erheblich

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die berücksichtigten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig unterschiedlich.

Erhebliche Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen können für die Schutzgüter Mensch/ Boden, Mensch/ Wasser und Boden/ Wasser auftreten. Im Wesentlichen beeinflusst der Mensch die Schutzgüter Boden und Wasser durch die dauerhafte Bodenversiegelung bzw. die Errichtung von Hochbauten. In der nachfolgenden Abbildung sind die Wechselwirkungen in zusammengefasster Form dargestellt:

	Mensch	Tiere/ Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/ Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		Noch keine Bewertung möglich	2	2	0	1	0
Tiere/ Pflanzen	0		0	0	0	0	0
Boden	0	0		1	1	0	0
Wasser	0	0	0		0	0	0
Klima/ Luft	0	0	0	0		0	0
Land-schaft	1	0	0	0	0		0
Kultur- und Sachgüter	0	0	0	0	0	0	

0 = nicht erheblich 1 = weniger erheblich 2 = erheblich 3 = sehr erheblich

Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Die Gesamtbewertung zeigt zum jetzigen Stand des Verfahrens, dass für die umweltrelevanten Schutzgüter Boden und Wasser durch die anstehende flächenhafte Versiegelung erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Diese sind jedoch zur Umsetzung der in Kapitel A1 formulierten Planungsziele der Stadt unvermeidbar.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans sind die bisher noch nicht überplanten Flächen aus bauplanungsrechtlicher Sicht dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Bauliche Vorhaben könnten entweder als privilegierte Vorhaben nach § 35 (1) BauGB oder aber als sonstiges Vorhaben nach § 35 (2) BauGB zugelassen werden, sofern öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Wahrscheinlich wäre die Fortführung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung mit den sich hieraus ergebenden Beeinträchtigungen (Verdichtung, Schadstoffeintrag, fehlen von naturnahen Strukturen) für das Teilgebiet südlich der „Graf-Zeppelin-Straße“.

Das nördliche Teilgebiet könnte entsprechend den erteilten Genehmigungen weiterhin baulich genutzt werden. Die erhaltenswerten Gehölzbestände wären durch die Lage im Außenbereich nach § 35 BauGB vor baulichen Eingriffen geschützt. Diese Rechtsgrundlage würde jedoch keine ausreichende planungsrechtliche Sicherung bewirken, da je nach Vorhaben und Vorliegen gewisser Tatbestände eine Bebauung möglich wäre.

2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung können die aufgezeigten Auswirkungen für die Schutzgüter auftreten.

Für die in Schutzgüter Boden und Wasser sind zum derzeitigen Planungsstand und aufgrund der vorliegenden Erkenntnissen erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten. Diese resultieren aus der zu erwartenden flächenhaften Versiegelung. Unter Berücksichtigung der in Kapitel A1 dargelegten Gründe sind diese Beeinträchtigungen jedoch wie bereits ausgeführt unvermeidbar.

Im Zuge der Umsetzung der Planung können auf der Grundlage von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Verbesserungen erreicht werden, wobei jedoch die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser und das Landschaftsbild unvermeidbar sind.

Baubedingte Auswirkungen

Eine ordnungsgemäße Baustelleneinrichtung vorausgesetzt, entstehen bei der hier vorliegenden Planung folgende, auf die Bauzeit beschränkte Auswirkungen:

- Bodenverdichtungen in den Bewegungsräumen der Baufahrzeuge und Anlieferung der Baumaterialien,
- erhöhte Abgas- und Staubimmissionen durch die Baufahrzeuge in die angrenzenden Flächen,
- mögliche Gefährdung des Grundwassers durch Austritt wassergefährdender Stoffe

bei Leckagen an Baufahrzeugen oder Bauunfällen,

- Geländeprofilierung.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Flächenversiegelung durch Gebäude und Oberflächenbeläge auf den Fahr- und Stellplatzflächen sowie damit verbundener Verlust der Bodenfunktionen, Verringerung der Grundwasserneubildung und Erhöhung der Oberflächenabflüsse,
- dauerhafter Flächenverlust durch Versiegelung und Verdichtung.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die betriebsbedingten Wirkungen äußern sich durch Beeinträchtigungen des anfallenden Verkehrs sowie die Nutzung des Gebietes:

- das neu hinzukommende Erscheinungsbild des Vorhabens in der Landschaft,
- gegenüber der bisherigen Nutzung werden sich zusätzliche Verkehrsbewegungen zum Standort ergeben,
- Schall- und Schadstoffemissionen durch den Verkehr und die technischen Bauwerke (z.B. Kühlung, Aggregate u.ä.),

2.4 Möglichkeiten von Verminderung, Vermeidung, Ausgleich und Ersatz

Für die Ebene des Bebauungsplans sind folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Gewährleistung einer umweltverträglichen Planung umzusetzen:

1. Boden:

- Freihaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen von Bebauung,
- Minimierung der Versiegelung auf das notwendige Maß und Steuerung der Bebauung durch die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen,
- Anpflanzung von standorttypischen und heimischen Gehölzen zur Lockerung des Bodens.

2. Wasser:

- Anpflanzung von Gehölzen zur Auflockerung des Bodens und Steigerung des Bodenporenvolumens.

3. Landschaftsbild:

- Pflanzung von einheimischen Baum- und Strauchhecken, insbesondere entlang der randlichen Grenzen der künftigen Betriebsgrundstücke,
- Maßnahmen zur inneren Durchgrünung des Plangebietes wie etwa die Überstellung der Stellplatzflächen mit Bäumen II. Ordnung,
- Umsetzung von gestalterischen Maßnahmen unter Berücksichtigung des § 5 LBauO.

4. Klima/ Luft:

- Pflanzung von einheimischen Baum- und Strauchhecken, insbesondere entlang der randlichen Grenzen des künftigen Betriebsgrundstücks zwecks

Erzeugung von Verschattung auf dem Grundstück.

5. Eingriffe in Natur und Landschaft:

- Umsetzung von noch abschließend festzulegenden Ausgleichsmaßnahmen.

2.5 Alternativenprüfung

Standort

Bereits in der Ebene des Flächennutzungsplans ist die Darstellung als gewerbliche Fläche erfolgt. Das Plangebiet ist – wie bereits in Kapitel 1 im Teil A der Begründung angeführt – Bestandteil eines gewerblich-industriellen Schwerpunkts im Stadtgebiet von Mayen. Mit der Erweiterung erfolgt eine Konzentration der gewerblichen Bauflächen auf den bestehenden Standort.

Unter Berücksichtigung des § 50 BImSchG ist zudem eine verträgliche Zuordnung zu den bestehenden Siedlungsflächen und –gebieten in der Stadt Mayen möglich. Erhebliche Beeinträchtigungen für schutzbedürftige Bereiche sind nicht zu erwarten.

Aus den genannten Gründen erübrigt sich im vorliegenden Fall eine tiefergehende Standortprüfung, da mit der Planung die aus planerischer Sicht logische Fortführung und Verfestigung des Gewerbe- und Industriestandortes erfolgt.

Eine grundsätzliche Abwägungsentscheidung zum Standort ist seinerzeit zudem bereits bei der Flächenausweisung in der Flächennutzungsplanebene erfolgt.

Planinhalt

Aus umweltrelevanten Gesichtspunkten ergeben sich keine besonderen Anforderungen an die Ausgestaltung des Bebauungsplans.

Mit der Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft am nördlichen Gebietsrand wird eine Pufferzone zu den nordwestlich angrenzenden Natura-2000-Gebieten sowie dem Naturschutzgebiet geschaffen.

2.6 Prüfung kumulativer Wirkungen

Kumulative Auswirkungen sind nach derzeitigem Stand der Planung nicht zu erwarten.

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Für die Beurteilung der Planung wurden die im Baugesetzbuch verankerten Planungsleitziele des § 1 (5) und (6) BauGB unter Berücksichtigung der definierten Umweltstandards der Fachgesetze herangezogen.

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter standen zum Zeitpunkt der Einleitung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren als umweltrelevantes Fachgutachten die gutachterliche Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes zur Verfügung.

Ebenso konnte der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan herangezogen werden.

3.2 Monitoring – Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sind gemäß Nr. 3b die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bauleitpläne anzugeben (Monitoring).

Monitoringstelle

Die Federführung des Monitoring ist bei der Stadtverwaltung Mayen angesiedelt.

Von diesen Stellen werden Hinweise der entsprechenden Behörden, Verbände und Privatpersonen sowie eigene umweltrelevanten Erkenntnisse bezüglich der Auswirkungen des Gewerbegebietes gesammelt, nach Erheblichkeit beurteilt und, wenn erforderlich und möglich, ggf. unter Beteiligung der jeweils zuständigen Behörden, entsprechende Maßnahmen sowie der zuständige Maßnahmenträger für die Umsetzung der Maßnahme vorgeschlagen.

Überwachungsinhalte und –beteiligte

Was	Wer
Bauliche Umsetzung, Nutzung	Stadtverwaltung Mayen,
Eingrünung, Eingriff / Ausgleich, Landschaft, Flora/ Fauna	Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Untere Naturschutzbehörde i.V.m. der Genehmigungsbehörde der Stadt Mayen
Abwasserbeseitigung	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft und Abwasserwerk der Stadt

Überwachungsverfahren

Im Wesentlichen besteht vorliegend eine Überwachungspflicht für die Fachbehörden. Hier sind zu nennen die „Überwachungsregelungen“ aus den anstehenden Genehmigungsverfahren.

Die Stadt Mayen wird die Umsetzung etwaiger Ausgleichsmaßnahmen übernehmen sowie die Überwachung der festgesetzten Anpflanzflächen entlang der K 21.

Eine nachhaltige und dauerhafte Sicherung und Überwachung kann somit vorausgesetzt werden.

Überprüfung

Die erste Überprüfung der Auswirkungen der Maßnahme wird 1 Jahr nach Umsetzung des

Bebauungsplanes durch die Stadt Mayen vorgenommen.

Die bis dahin von den Überwachungsbeteiligten vorgetragenen oder ansonsten bekannt gewordenen umweltrelevanten, zum Zeitpunkt der Planung nicht zu erwartenden Auswirkungen werden hinsichtlich ihrer Erheblichkeit bewertet.

Das Ergebnis der ersten Überprüfung wird dokumentiert.

Die zweite Überprüfung erfolgt spätestens 10 Jahre nach der Umsetzung des Bauleitplanes. Das Überprüfungsverfahren und evtl. steuernde Maßnahmen werden wie bei der ersten Überprüfung abgewickelt. Das Ergebnis wird abschließend dokumentiert.

Es wird auf die grundsätzliche Pflicht der Behörden verwiesen, die Stadt nach Abschluss des Verfahrens zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat (§ 4 (3) BauGB).

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Mayen beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Am Betzinger Scheidweg“ zur Ausweisung von weiteren gewerblichen Flächen im Stadtgebiet.

Auf diese Weise erfolgt die Fortführung der bereits vollzogenen gewerblichen Entwicklung im östlichen Bereich des Stadtgebietes. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mayen sieht im Osten des Stadtgebietes einen Schwerpunkt der gewerblich-industriellen Entwicklung im Stadtgebiet vor und stellt dementsprechend große zusammenhängende gewerbliche Bauflächen dar. Ein Teil dieser Flächen wurde zwischenzeitlich der gewerblich-industriellen Nutzung zugeführt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll nunmehr eine ca. 4,8 ha große Fläche, die zwischen der K 21 und der Eisenbahnstrecke Mayen-Andernach liegt, überplant werden. Damit werden die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben geschaffen. Gleichzeitig werden bereits im Plangebiet ansässige Gewerbebetriebe planungsrechtlich abgesichert. Der Flächenanteil dieser Betriebe beträgt ca. 2,1 ha.

Anlass für die planerische Aktivität der Stadt ist der ständige Bedarf an geeigneten gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet. Insbesondere für die Ansiedlungsinteressen von kleineren und mittleren Handwerks- und Gewerbebetriebe besteht in der Stadt Mayen ein entsprechender Nachfragebedarf nach geeigneten bzw. verfügbaren Flächenpotenzialen.

Das Planungserfordernis ist insbesondere mit den Belangen der Wirtschaft nach § 1 (6) Nr. 8 BauGB zu begründen.

Demnach ist u.a. die Bereitstellung eines ausreichenden Flächenangebotes für die Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben aller Art eine zentrale Aufgabe der gemeindlichen Wirtschaftspolitik bzw. der Bauleitplanung.

Durch die Bauleitplanung sind Auswirkungen auf Umweltgüter zu erwarten. Die Bewertung der einzelnen umweltrelevanten Schutzgüter im Hinblick auf mögliche erhebliche Beeinträchtigungen zeigt folgendes Ergebnis:

- Für die Umweltgüter Flora und Fauna sind zum jetzigen Zeitpunkt des Verfahrens aus den in Kapitel A 2 und B 2.1 der Begründung dargelegten Gründen keine abschließende Beurteilung und Bewertung möglich.
- Für das Umweltgut Boden kommt es mit der Umsetzung der Planung zu Verdichtungen und Versiegelungen, so dass erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Aufgrund der Planungsziele der Stadt Mayen sind diese Eingriffe in das Schutzgut jedoch unvermeidbar.

- Im Plangebiet liegen zum jetzigen Zeitpunkt keine Hinweise auf Altlasten oder Bodenverunreinigungen vor.
- Bezüglich des Schutzguts Wasser ist aufgrund der durch die Bauleitplanung möglichen Neuversiegelung im Plangebiet ebenfalls eine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.

Eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers ist wegen der nicht gegebenen Versickerungsfähigkeit des Untergrundes nicht möglich.

Oberflächengewässer und Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

- Das Landschaftsbild ist bereits negativ vorbelastet. Mit der Umsetzung der Planung ist daher keine über das bisherige Maß hinausgehende Beeinträchtigung zu erwarten.
- Auf der gegenüberliegenden Seite der K 21 liegen das Vogelschutzgebiet „VSG-5609-401“ „Unteres Mittelrheingebiet“ sowie das FFH-Gebiet „FFH-5609-301“ Unterirdische stillgelegte Basaltgruben Mayen und Niedermendig.

Der Schutzabstand ist geringer als 300 m. Im weiteren Verfahren ist in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde zu klären, inwieweit entsprechende Verträglichkeitsuntersuchungen erbracht werden müssen.

Ebenso befindet sich in diesem Bereich das Naturschutzgebiet „Mayener Grubenfeld“.

- Für das Schutzgut Mensch sind bei Umsetzung der Planung keine Auswirkungen zu erwarten. Schutzbedürftige Gebiete und Einrichtungen liegen nicht im Einwirkungsbereich des Plangebietes.
- Für die „sonstigen“ in § 1 (6) Nr. 7 BauGB aufgelisteten Schutzgüter sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Aus umweltrelevanten Gesichtspunkten kann zusammenfassend festgehalten werden, dass zum derzeitigen Planungsstand eine umweltverträgliche Planung ermöglicht werden kann. Voraussetzung hierfür ist jedoch das die genannten Empfehlungen und Maßnahmen umgesetzt werden.

Mayen, den

(Wolfgang Treis, Oberbürgermeister)

Bearbeitung:

Polch, 15. Februar 2017



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch



ANLAGEN

1. Beurteilung der Versickerungsfähigkeit – 98065 „Bebauungsplan Betzinger Scheidtweg“, Witt und Jehle Geotechnik, vom 12.10.1998