

BEGRÜNDUNG

**Änderung des Flächennutzungsplanes
der Stadt Mayen**

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



Ingenieurgesellschaft
Dr. Siekmann + Partner mbH



Inhaltsverzeichnis

1	Erforderlichkeit der Planung/ Aufstellungsbeschluss	3
2	Lage im Raum/Räumlicher Geltungsbereich der Änderung	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/Umweltbelange	8
6	Fachbeiträge und Gutachten	9
7	Städtebauliche Konzeption	10
7.1	Erschließung	10
7.2	Gelände und Höhenlage	10
7.3	Grünflächen	11
7.4	Bauliche und sonstige Nutzung	11
7.5	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	12
7.6	Immissionsschutz	13
7.7	Altablagerungen	16
8	Planungs- und Standortalternativen	17
9	Ver- und Entsorgung	19
9.1	Stromversorgung	19
9.2	Wasserversorgung	19
9.3	Abwasserentsorgung	20
10	Bodenordnung	20
11	Flächenbilanz	20



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.

Als zukünftige Nutzung werden daher für den vorliegenden Geltungsbereich gewerbliche Bauflächen ausgewiesen.

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) wurde am _____.____.20__ durch den Stadtrat der Stadt Mayen gefasst.

Parallel zur vorliegenden Änderung des FNP wird auch ein Bebauungsplan für den in Rede stehenden Bereich erstellt („Im Fastnachtsstück – An den weissen Wacken III“).

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

2 **Lage im Raum/Räumlicher Geltungsbereich der Änderung**

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 „Katzenberger Weg“ sowie bestehende Gewerbebetriebe die Begrenzung.

Das Plangebiet umfasst die Flurbezeichnung „Im Klingenberg“.

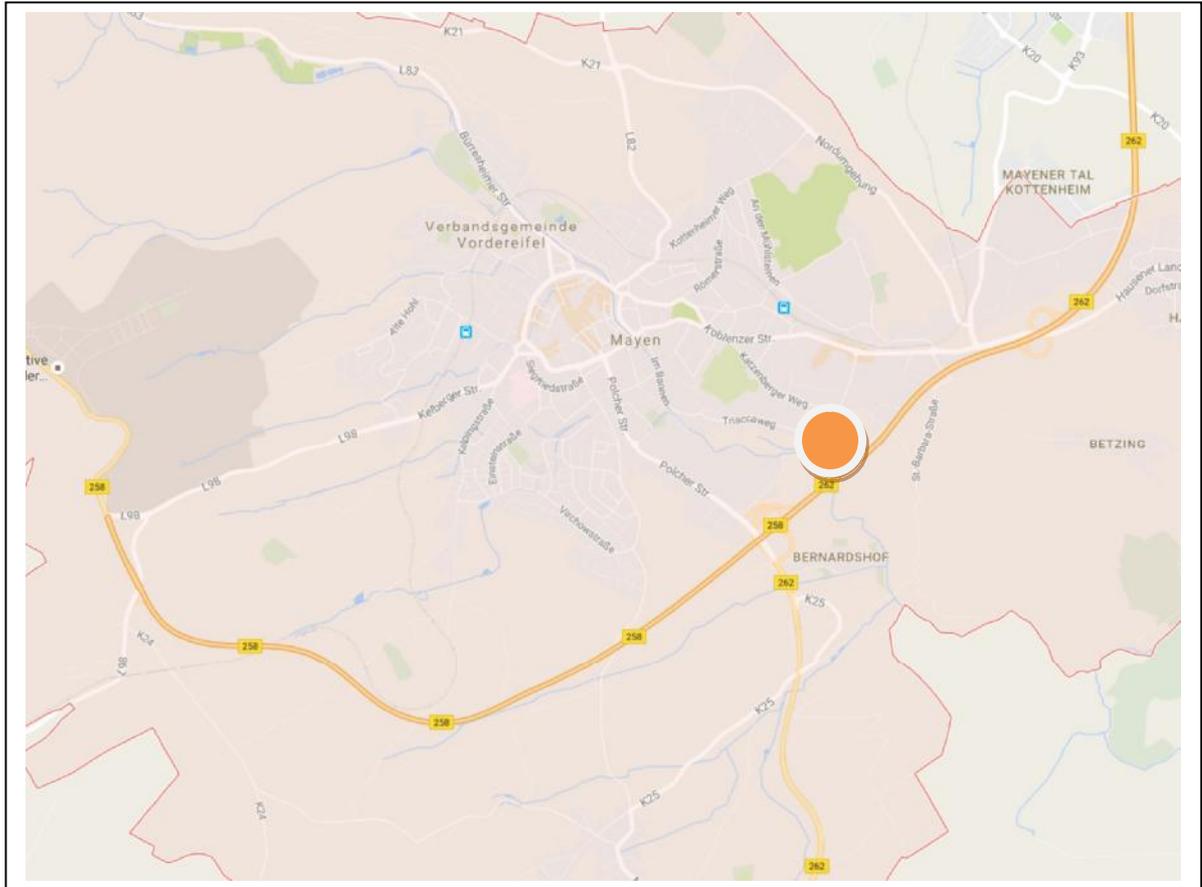


Abb.1: Lage des Plangebietes (Auszug aus google-maps - unmaßstäblich)

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 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 Böschungsfelder.

Die ehemals 13 im nördlichen Bereich vorhandenen Baukörper wurden zwischenzeitlich komplett abgerissen.

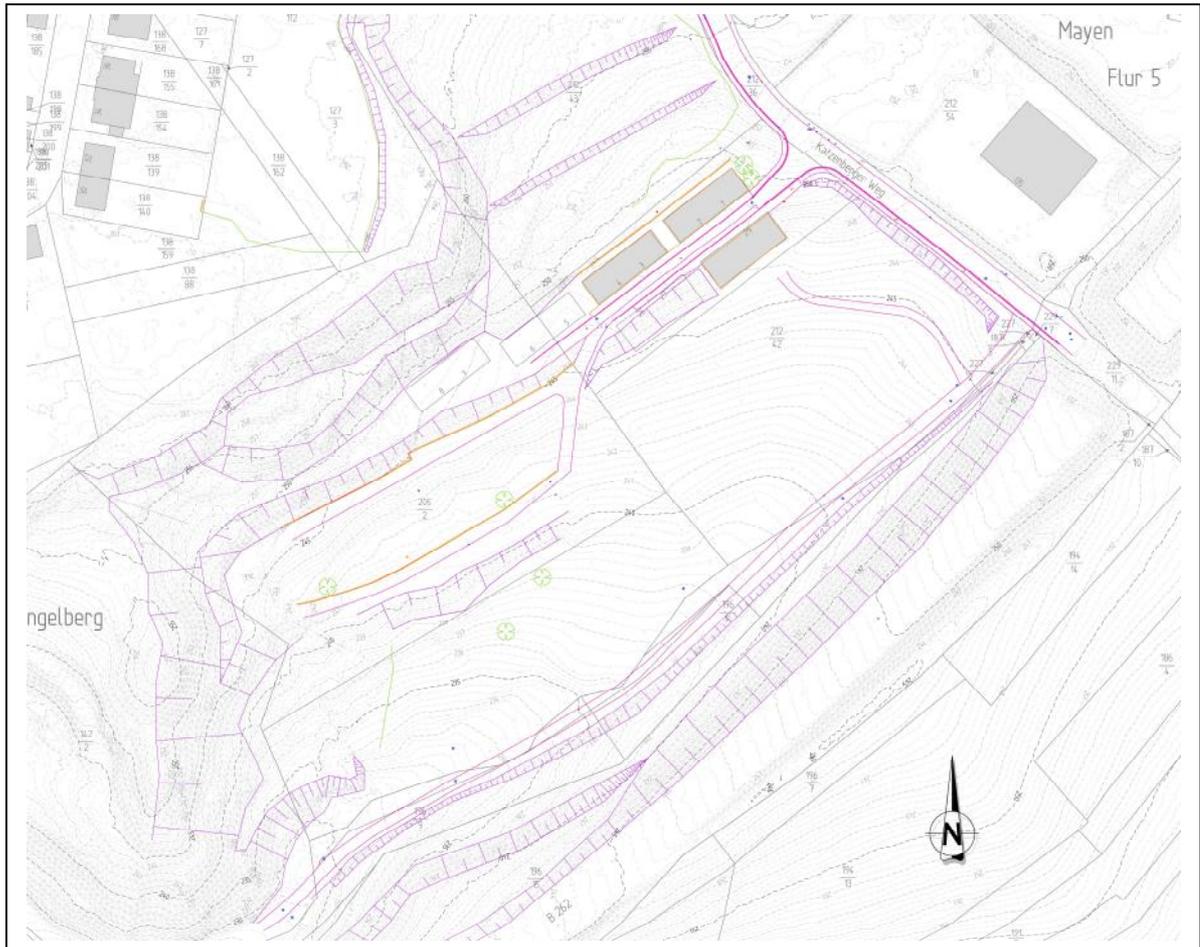


Abb.2: Geländestructur des Plangebietes (unmaßstäblich)

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.

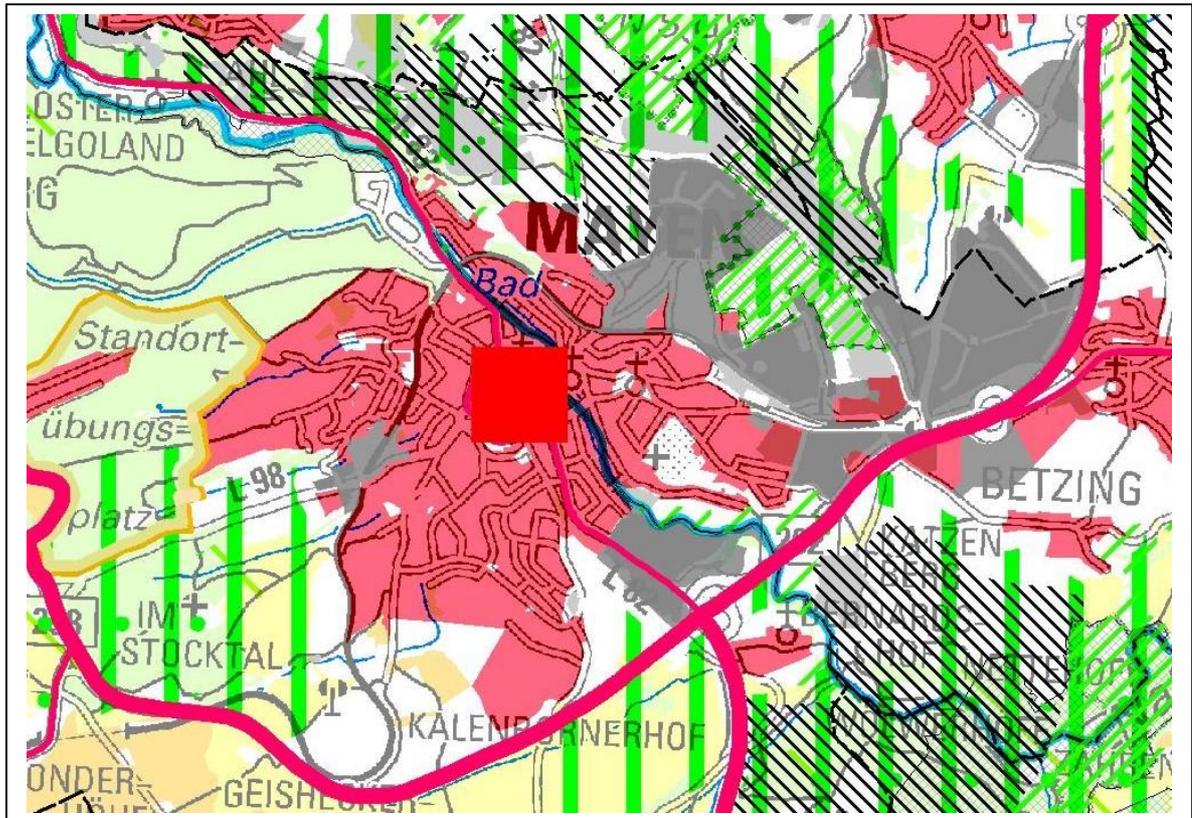


Abb.3: Auszug aus dem RROP 2006 - unmaßstäblich

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

Die herausgehobene Bedeutung der Stadt Mayen als Gewerbestandort 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 einer gewerblichen Baufläche 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.

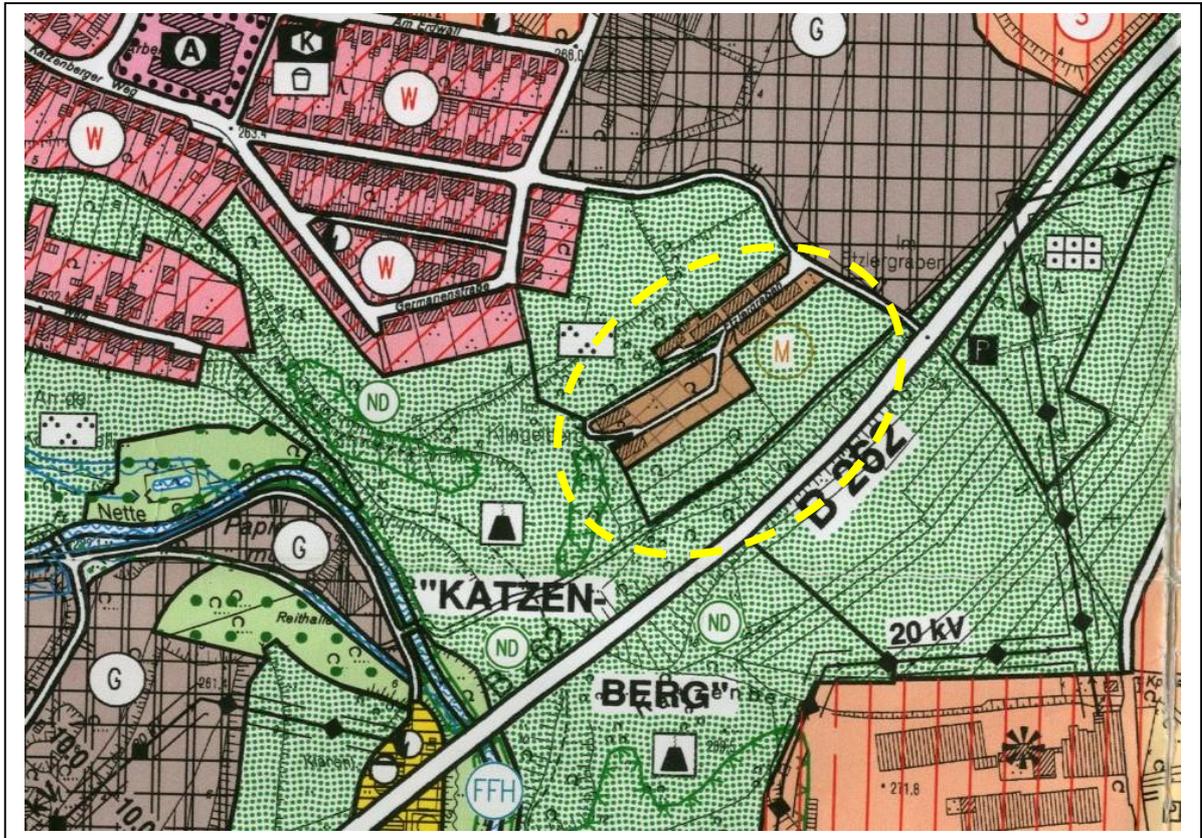


Abb.4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Mayen - unmaßstäblich

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Plangebiet vollständig als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. 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.

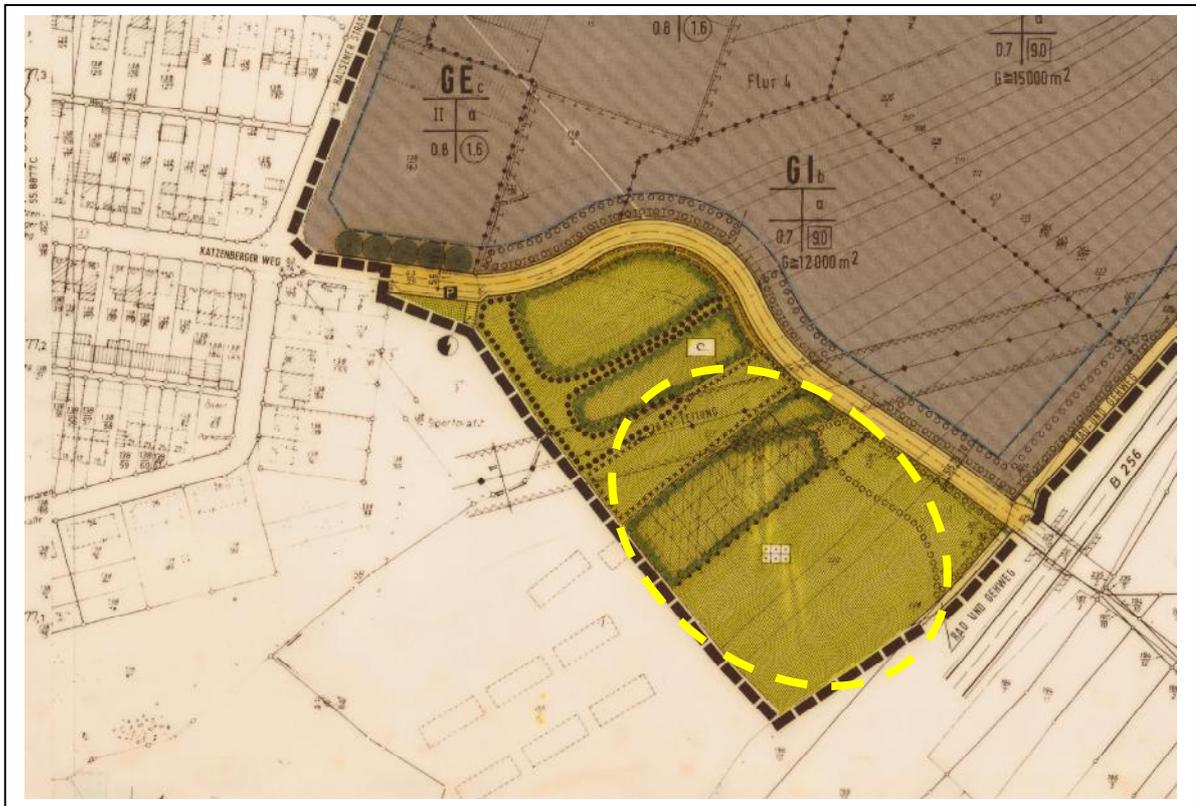


Abb.5: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Fastnachtsstück – An den weissen Wacken I“, betroffener Bereich - unmaßstäblich

5 Landschaftsplanung und Naturschutz/Umweltbelange

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.



Der entstehende Eingriff wurde zwischenzeitig bewertet. Geeignete Ausgleichsflächen werden durch die Stadt aufgezeigt und gutachterlich auf ihre Eignung hin untersucht. Im Anschluss hieran werden entsprechende Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

Darüber hinaus wurde eine Artenschutzrechtliche Vorabschätzung erstellt, um die diesbezüglichen Belange ermitteln und adäquat bewerten zu können. Hieraus ergab sich ein weiterer Untersuchungsumfang.

Die weiteren Artenschutzrechtlichen Betrachtungen und Bestandsaufnahmen wurden zwischenzeitig durch das Kölner Büro für Faunistik (Herr Dr. Esser) durchgeführt und nach anerkannten Methodenstandards erstellt.

In diesem Zusammenhang wurde das Vorkommen relevanter Arten untersucht (Brutvögel, Reptilien, Fledermäuse etc.).

Neben dem Nachweis einer Schlingnatter konnten auch zwei Mauereidechsen nachgewiesen werden.

Aufgrund der geringen Vorkommen geht der Gutachter davon aus, dass es sich um eine Erstbesiedelung durch einzelne Tiere handelt.

In einem gemeinsamen Abstimmungstermin vom 12.01.2017 mit der Unteren Naturschutzbehörde (Frau Ridder) wurde die weitere Vorgehensweise abgestimmt.

So werden die westlich angrenzenden Bereiche des „Klingelbergs“ derzeit auf eine Eignung zur Umsiedelung hin untersucht und bei einem positiven Ergebnis durch geeignete Maßnahmen entsprechend hergerichtet (Entbuschung, Schaffung von Rückzugsräumen etc.).

Gemäß § 2 (4) BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach Anlage 1 zu § 2a Satz 2 i. V. m. § 2 (4) BauGB beschrieben und bewertet werden. Die planungsbedingten Auswirkungen auf Mensch, Wasser und Boden, Schutzgebiete und Artenschutz werden –wie bereits beschrieben- derzeit ermittelt, geprüft, dargestellt und abgewogen.

6 Fachbeiträge und Gutachten

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden bereits folgende Gutachten erstellt bzw. befinden sich in Bearbeitung:

- Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Gewerbegebiet „Im Fastnachtsstück – An den weissen Wacken III“ (Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies) vom 30.11.2016.
- Baugrundvoruntersuchung für die Erschließung eines GE-Gebietes am Katzenberger Weg (GUG-Gesellschaft für Umwelt und Geotechnik mbH) vom 19.10.2016.
- Artenschutzprüfung mit Bestandsaufnahmen für den Bereich „Im Fastnachtsstück – An den weissen Wacken III“ (Kölner Büro für Faunistik) voraussichtlich Februar 2018.
- Fachbeitrag Naturschutz (Landschaftsarchitektin Judith Kriegel)



- Umweltbericht (Landschaftsarchitektin Judith Kriegel)

7 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.

7.1 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 Wirtschaftsweg westlich der Bundesstraße bleibt erhalten.

Hinweis:

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

7.2 Gelände und Höhenlage

Aufgrund des für gewerbliche Bauflächen 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.



7.3 Grünflächen

Aufgrund der vorhandenen topografischen Situation und den damit verbundenen Böschungsf lächen 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 Weg 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.

7.4 Bauliche und sonstige Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan 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.

Durch die Festlegung von Lärmkontingenten und eines Lärmpegelbereichs werden sowohl die künftigen Nutzer als auch die umgebenden Nutzer vor negativen Emissionen geschützt.



7.5 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Städtebauliches Ziel der Planung 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.

Maß der baulichen Nutzung

Im parallel entwickelten 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 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 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 Treppenträume 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 der gewerblichen Bauflächen 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.

7.6 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.



Um für das Plangebiet verlässliche Aussagen hinsichtlich der Thematik Lärm zu erhalten, wurde durch das Schalltechnische Büro Pies, Boppard ein Gutachten erstellt (Nr. 17647 / 1116 / 1). Hierbei wurde zwischen zwei Aspekten unterschieden.

Gewerbelärm

Zum Schutz der umgebenden, bereits vorhandenen wohnbaulichen Nutzung wurde im Rahmen einer Immissionsprognose das geplante Gewerbegebiet entsprechend der DIN 45 691 kontingentiert. Die hieraus ermittelten Kontingente stellen die Grundlage für entsprechende immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan dar:

Zulässig sind in den Gewerbegebietsflächen Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche folgende Emissionskontingente L_{EK} nach der DIN 45 691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr), noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche A (Nordwest): $L_{EK, tags} = 53 \text{ dB(A)/m}^2$
 $L_{EK, nachts} = 40 \text{ dB(A)/m}^2$

Teilfläche B (Südost): $L_{EK, tags} = 56 \text{ dB(A)/m}^2$
 $L_{EK, nachts} = 45 \text{ dB(A)/m}^2$

Für die im Plan dargestellten Gebiete liegenden Immissionsorte darf in der Gleichung (6 und 7 der DIN 45 691) das Immissionskontingent L_{EK} der einzelnen Teilflächen durch $L_{EK} + L_{EK, zus}$ ersetzt werden.

Gebiet mit Zusatzkontingenten	$L_{EK, zus}$ in dB(A) Tag	$L_{EK, zus}$ in dB(A) Nacht
G11	11	24
GE1	13	10
WA1	3	0
Kleingartengebiet 1	0	12
GE2	18	15
Kleingartengebiet 2	0	13

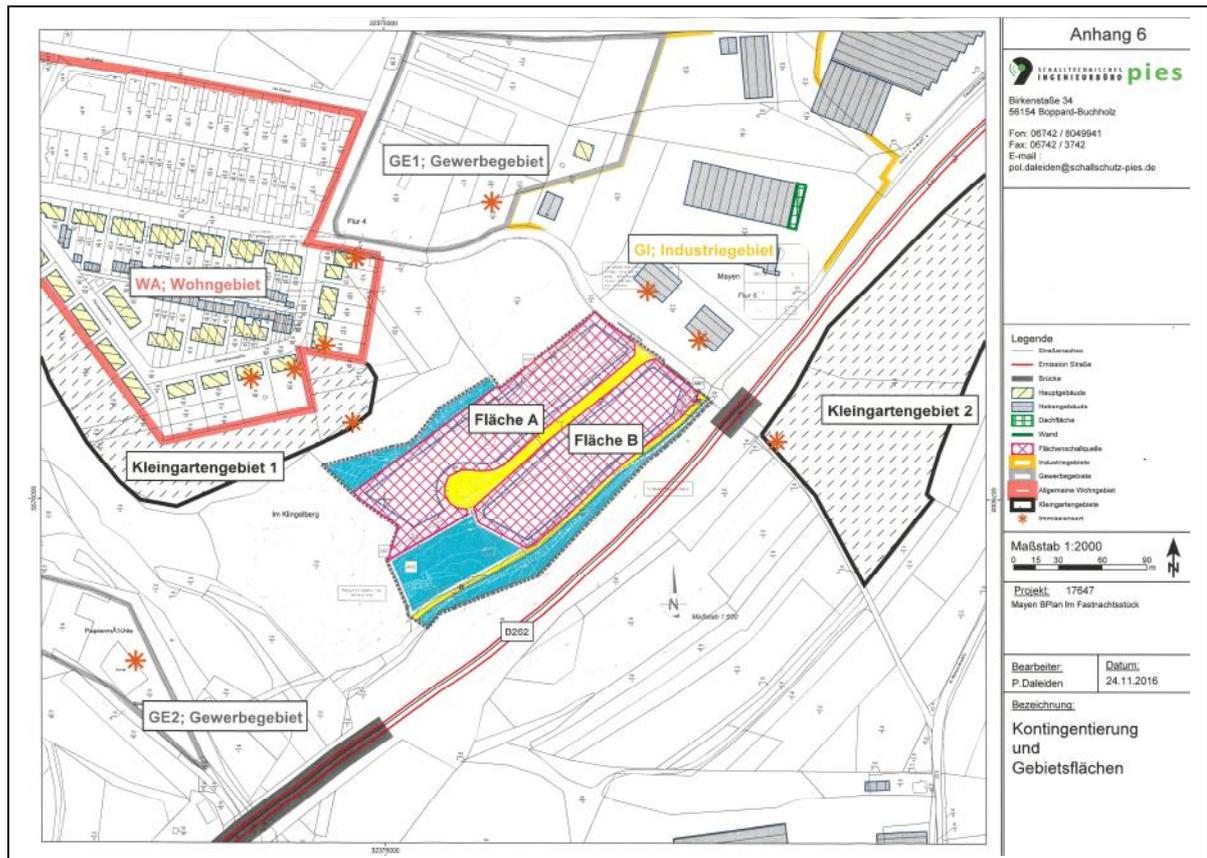


Abb.6: Kontingentierung und Gebietsflächen – unmaßstäblich (Anhang 6, Gutachten Pies)

Sollte eine Überschreitung der zulässigen Kontingente aufgrund einer Detailuntersuchung für einen geplanten Betrieb ermittelt werden, sind durch den Betrieb Vorkehrungen dahingehend zu treffen, dass die jeweiligen Kontingente eingehalten werden. Die angesprochenen Vorkehrungen können sich beispielsweise wie folgt darstellen:

- Auswahl der Gebäudeteile anhand der schalltechnischen Erfordernisse
- Nutzung der Abschirmeffekte an Gebäuden durch geschickte Hallenanordnung (zwischen den nächstgelegenen Wohngebäuden und geplanten betrieblichen Fahrstraßen oder aber Verladebereichen bzw. sonstige ins Freie abstrahlende Geräuschquellen).
- Einhaltung der Regeln der Technik in Bezug auf erforderliche Aggregate, Baumaschinen und Geräte (z. B. Lüftungs- und Heizungsanlagen etc.).

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Verkehrslärm:

Im vorliegenden Fall wird ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Die ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen gem. § 8 (3) Nr.1 sind unzulässig.

Um Innenräume im Sinne gesunder Arbeitsverhältnisse zu schützen, können diese durch entsprechende Bauausführung geschützt werden.

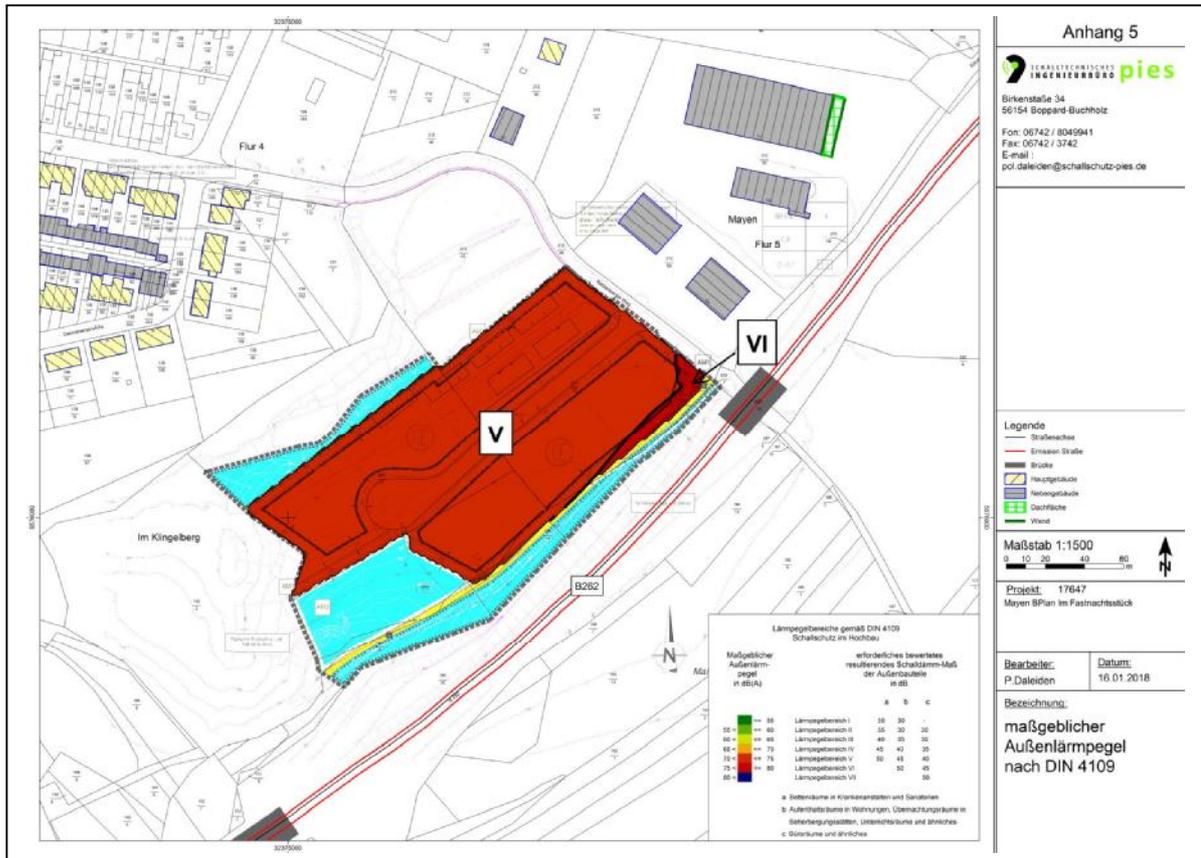


Abb.7: Lärmpegelbereiche - unmaßstäblich (Anhang 5, Gutachten Pies)

Die maßgeblichen Außenlärmpegel, die für die Auslegung der Anforderungen zugrunde zu legen sind, ergeben sich aus der Überlagerung der Beurteilungspegel vom Verkehrslärm und Gewerbelärm. Als „Worst-Case-Betrachtung“ wird beim Gewerbelärm davon ausgegangen, dass der geltende Richtwert von 65 dB(A) eines Gewerbegebietes zur Tageszeit im kompletten Plangebietsbereich ausgeschöpft ist.

Der maßgebliche Außenlärm ergibt sich somit durch Überlagerung der beiden Geräuschsituationen (Verkehr und Gewerbe) mit anschließender Aufaddierung von 3 dB gemäß.

Wie der Lärmpegelbereichskarte entnommen werden kann, wird in den bebaubaren Bereichen der Lärmpegelbereich V erreicht. Somit sind dessen Anforderungen zu erfüllen. Anhand der Pegelbereiche sind in Abhängigkeit der jeweiligen Nutzungen schutzbedürftiger Räume die resultierenden Schalldämmmaße R'_{res} und hieraus die bewerteten Schalldämmmaße R'_w der jeweiligen Bauteile abzuleiten. Bei Büroräumen o. ä. muss ein resultierendes Schalldämmmaß von 40 dB eingehalten werden.

7.7 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.8: 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.

8 Planungs- und Standortalternativen

Da gemäß § 8 (2) BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln sind, hat sich eine alternative Betrachtungsweise geeigneter Baulandflächen zunächst hieran zu orientieren.

Der wirksame FNP aus dem Jahre 2006 weist für die Stadt noch folgende und mit der Landesplanung abgestimmte gewerbliche Bauflächen aus.

A) Gewerbegebiet südlich der Koblenzer Straße/zwischen der Hausener Straße und der B 262. Die Flächen sind vollständig bebaut.

B) Am Wasserturm/ Alter Andernacher Weg/ Layerhof
Die Flächen sind vollständig bebaut.



- C) Alter Andernacher Weg/Rudolf-Diesel-Straße/Robert-Bosch-Straße/Nikolaus-Otto-Straße**
Die Flächen sind fast vollständig bebaut (Restfläche Bereich „Sürchen“ ca. 5 ha).
- D) In der hinteren Seite/In der vorderen Seite**
Die Fläche ist noch nicht verbindlich überplant (ca. 12 ha).
- E) Beidseitig der Polcher Straße**
Die Flächen sind vollständig bebaut.
- F) L 98/Bahnlinie**
Die Flächen sind fast vollständig bebaut (Restfläche unter 2.000 m²).
- G) Am Lavafeld/Basaltweg/Steinweg/beidseitig Kottenheimer Weg**
Die Flächen sind fast vollständig bebaut. Restflächen und angrenzende Bereiche von VSG und FFH überlagert.
- H) Gewerbeflächen an der L 83**
Die Flächen sind bereits vollständig bebaut.
- I) Gewerbeflächen Kürrenberg südlich der B258**
Zwischenzeitig Ansiedlung der Feuerwehr (Restfläche von ca. 2,8 ha).
- J) Gewerbeflächen Hausen, südlich der B258**
Die Fläche ist bereits vollständig bebaut.
- K) Gewerbeflächen Alzheim, Industriepark Osteifel an der A48/ B262**
Der Bereich südlich der Autobahn ist bereits vollständig bebaut. Der Bereich nördlich (Teilgebiet „Spurzem“) befindet sich komplett im Eigentum einer Firma und steht damit für eine Entwicklung der Stadt oder Dritte nicht mehr zur Verfügung.
Der nördliche Bereich „Auf Lend“ ist verbindlich überplant. Die Erschließung ist jedoch fraglich, da hiermit ein erheblicher finanzieller Mehraufwand verbunden wäre.

Wie sich aus den obigen Darstellungen ergibt, sind die gewerblichen Bauflächen des Flächennutzungsplanes der Stadt Mayen bereits zum Großteil bebaut oder befinden sich in Privateigentum und stehen damit für neue Ansiedlungen und eine tiefergehende Alternativenprüfung nicht zur Verfügung.

Im Bereich des Mittelzentrums Mayen besteht jedoch ein 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.

Die Ausweisung neuer Flächen gestaltet sich im Bereich der „Kernstadt“ aufgrund der vergleichsweise geringen Gemeindefläche verbunden mit vorhandenen FFH-Gebieten, Flächen für die Rohstoffsicherung und vorhandenem Gemeindewald vergleichsweise schwierig.

Im vorliegenden Fall handelt es sich de facto um die Wiedernutzbarmachung einer bereits anthropogen überformten Fläche, da das Gelände bereits seit den 50er Jahren baulich genutzt wurde (sogenannte „Behelfsheime“).

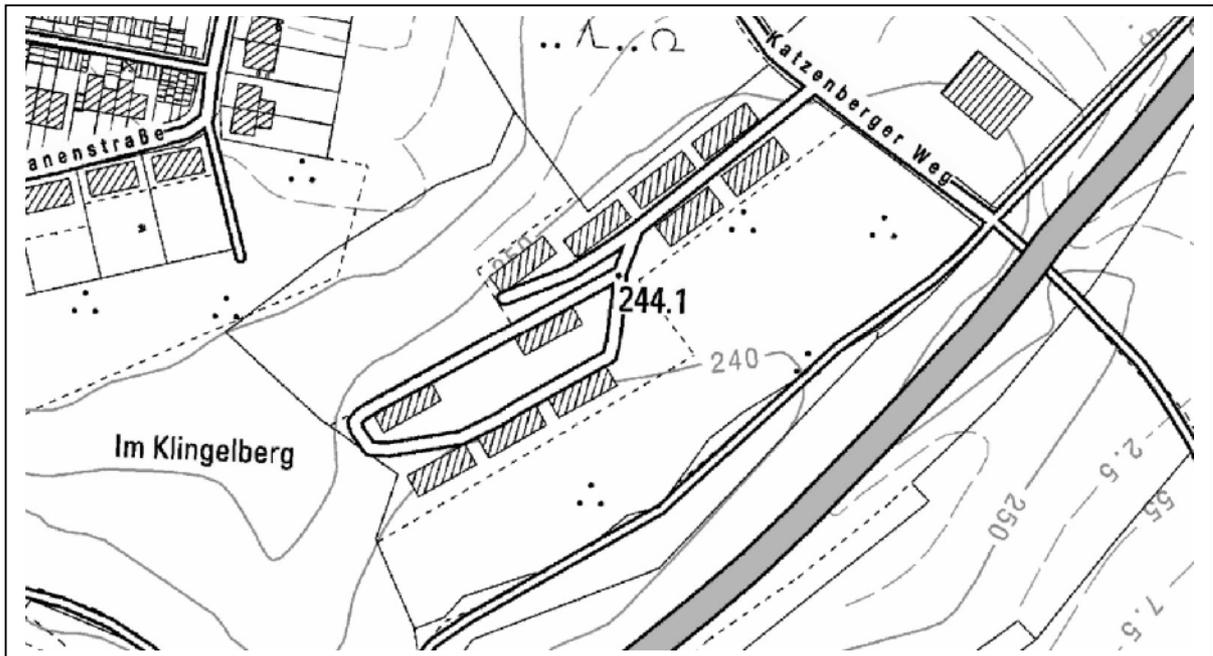


Abb.9: Ehemalige Bebauung des Plangebietes - unmaßstäblich

Eine äußere Erschließung ist in Form des Katzenberger Wegs bereits vorhanden, so dass eine innere Erschließung mit vergleichsweise geringem Aufwand und Flächenbedarf geschaffen werden kann.

Die angestrebte Ausweisung ist somit städtebaulich sinnvoll und notwendig.

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße sollen vorrangig einige kleinere und mittlere Betriebe angesiedelt werden.

9 Ver- und Entsorgung

Erforderliche Neuverlegungen/Änderungen sind rechtzeitig vor Baubeginn mit dem jeweiligen Versorger abzustimmen (Mind. 6 Wochen).

9.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebiets soll über den Anschluss an das Leitungsnetz der Stadt Mayen erfolgen.

9.2 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.

9.3 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 Netze (Gewässer II. Ordnung), zugeführt werden.

Hierzu ist ein entsprechendes Rückhaltevolumen erforderlich. Das hierzu notwendige Becken wird begrünt ausgeführt. Die Abflussregelung erfolgt mit einem mechanischen Abflussregler. Die Ableitung erfolgt kanalgebunden innerhalb der angrenzenden öffentlichen Wegefläche.

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

10 Bodenordnung

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

11 Flächenbilanz

Nettobauland	ca.	16.165 m ²
Grünflächen		
Öffentliche Grünflächen	ca.	6.590 m ²



Verkehrsflächen

Straßenfläche Gewerbegebiet	ca.	1.860 m ²
Wirtschaftsweg (Bestand)	ca.	785 m ²

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

Mayen, den.....
.....
(Wolfgang Treis, Oberbürgermeister)