

Bebauungsplan "Kottenheimer Weg"

der Stadt Mayen



Begründung

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

Stadt: Mayen
Gemarkung: Mayen
Flur: 2

Planfassung für die Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: Februar 2018

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbH
Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

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

E-Mail: info@fassbender-weber-ingenieure.de
Internet: www.fassbender-weber.ingenieure.de



Stadt:	Mayen		
Gemarkung:	Mayen	Flur:	2

Inhaltsverzeichnis

1 Städtebaulicher Teil: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	3
1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans	3
1.2 Verfahrensübersicht	4
1.3 Planerfordernis und Planungsanlass	4
1.4 Planungs- und Standortalternativen	5
1.4.1 Gewerbegebiet südlich der Koblenzer Straße/ zwischen Hausener Straße und B 262 ...	5
1.4.2 Am Wasserturm/ Alter Andernacher Weg/ Am Layerhof.....	6
1.4.3 Alter Andernacher Weg/Rudolf-Diesel-Str./Robert-Bosch-Str./Nikolaus-Otto-Str	7
1.4.4 Gewanne: In der hintern Seite / In der vorderen Seite	8
1.4.5 Beidseitig der Polcher Straße	9
1.4.6 L 98/ Bahnlinie	10
1.4.7 Am Lavafeld/ Basaltweg/ Steinweg/ nördlich Kottenheimer Weg	11
1.4.8 Gewerbeflächen an der L 83	12
1.4.9 Gewerbeflächen Kürrenberg südlich der B 258	13
1.4.10 Gewerbeflächen Hausen südlich der B 258	14
1.4.11 Gewerbeflächen Alzheim, Industriepark Osteifel an der A 48/ B 262	15
1.4.12 Alternativenprüfung.....	17
1.5 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen.....	19
1.5.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV).....	19
1.5.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP).....	20
1.5.3 Flächennutzungsplan.....	21
1.5.4 Angrenzendes Planrecht	21
1.5.5 Schutzgebiete	24
1.5.6 Waldflächen	25
1.5.7 Verkehrliche Erschließung, Straßenplanungen.....	26
1.5.8 Ver- und Entsorgung des Gebietes	26
1.5.9 Geologische Vorbelastungen	26
1.5.10 Denkmalschutz	26
1.6 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse	27
1.6.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis	27
1.6.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet	27
1.6.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet.....	27

1.7	Darlegung der Planinhalte	28
1.7.1	Städtebauliche Planungsziele	28
1.7.2	Geplante Art der Nutzung	28
1.7.3	Geplantes Maß der Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen	31
1.7.4	Geplante innere Aufteilung	31
1.7.5	Bauweise.....	31
1.7.6	Überbaubare Grundstücksflächen.....	31
1.7.7	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	32
1.7.8	Fläche für Aufschüttungen.....	32
1.7.9	Gestaltung.....	32
1.7.10	Geplante verkehrliche Erschließung.....	32
1.7.11	Geplante Ver- und Entsorgung.....	32
1.7.12	Abschnittsweise Erschließung	32
1.7.13	Landschaftsplanerische Festsetzungen	33
1.7.14	Hinweise.....	33
1.8	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung.....	34
1.8.1	Flächenbilanz.....	34
1.8.2	Maßnahmen zur Verwirklichung	34
1.8.3	Kostenschätzung	34
2	Umweltbericht.....	34

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Plangebietes (Maßstab ca. 1:25.000)	3
Abbildung 2:	Luftbild (Maßstab ca. 1:5.000).....	4
Abbildung 3:	Auszug aus dem LEP IV.....	19
Abbildung 4:	Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald.....	20
Abbildung 5:	Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mayen	21
Abbildung 6:	Bebauungsplan „Am Vulkanpark, 3. Änderung“ aus 2017 (Maßstab 1:2.500)	22
Abbildung 7:	Bebauungsplan „An der Sauperg“ aus 1979 (ohne Maßstab)	23
Abbildung 8:	Natura 2000 Gebiete (Maßstab 1:5000).....	24
Abbildung 9:	angrenzendes Naturschutzgebiet (Maßstab 1:5000).....	25
Abbildung 10:	Kottenheimer Weg	26
Abbildung 11:	vorhandene Bebauung im Plangebiet	27

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Verfahrensübersicht.....	4
Tabelle 2:	Flächenbilanz.....	34

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

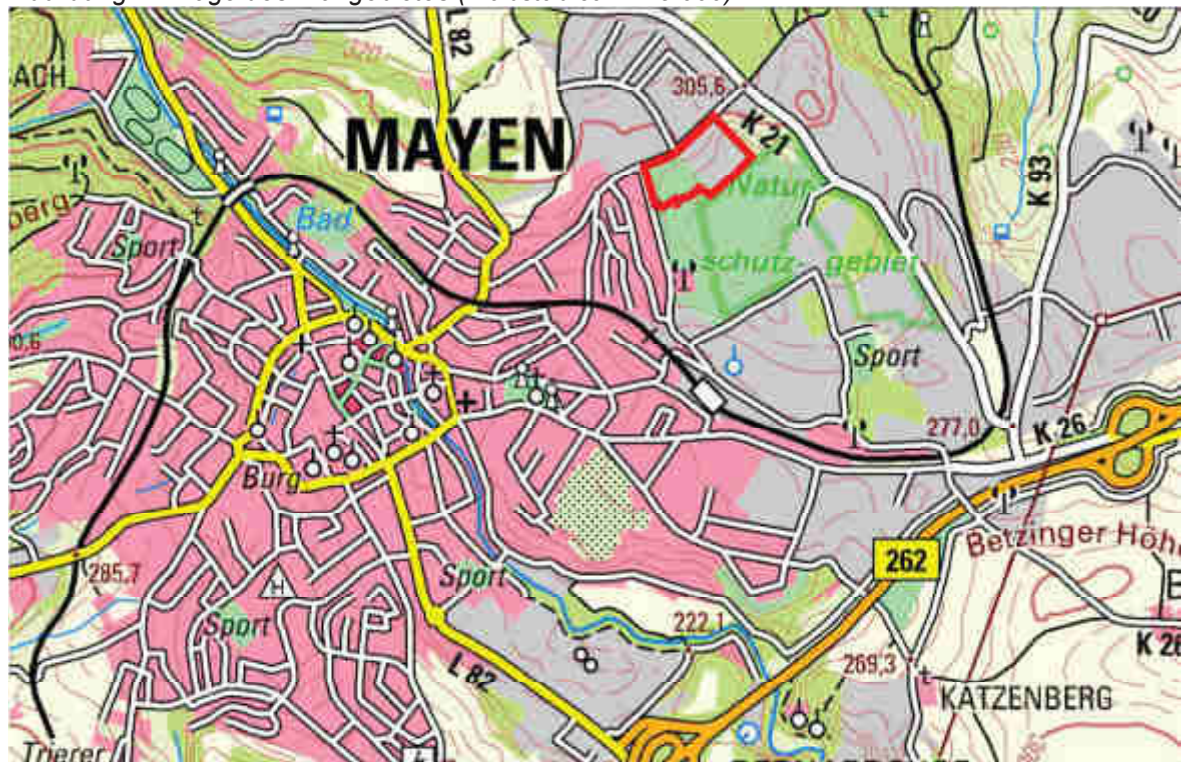
1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch die Straße „Kottenheimer Weg“ und gewerbliche Bebauung, im Osten durch bestehende gewerbliche Bebauung und eine dazugehörige Freifläche, im Süden durch Waldflächen, Abbauflächen und einen Parkplatz, im Westen durch die Straße „An den Mülsteinen“ und teils vorhandene, teils geplante gewerbliche, Misch- und Wohnbebauung des Baugebietes „Am Vulkanpark“.

Die Fläche des Plangebietes umfasst ca. 5,45 ha.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Maßstab ca. 1:25.000)



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der TK 25 entnommen aus LANIS)

Abbildung 2: Luftbild (Maßstab ca. 1:5.000)



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der Orthofotos entnommen aus LANIS)

1.2 Verfahrensübersicht

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss	
Billigung des Vorentwurfs, Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit, Billigung des Entwurfs, Offenlagebeschluss	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	
Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplans	
Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB	
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit, Satzungsbeschluss	

1.3 Planerfordernis und Planungsanlass

Der Rat der Stadt Mayen hat in seiner Sitzung am beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „Kottenheimer Weg“ aufzustellen. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Absicht der Eigentümer der Flächen diese nach bereits genehmigter Verfüllung bzw. in Aussicht gestellter Genehmigungen zur Verfüllung als gewerbliche Bauflächen zu nutzen bzw. zu vermarkten. In der Stadt Mayen sind stadtnah keine gewerblichen Bauflächen verfügbar. Es besteht allerdings Nachfrage nach Gewerbestandstücken, so dass die Planung in öffentlichem Interesse liegt.

1.4 Planungs- und Standortalternativen

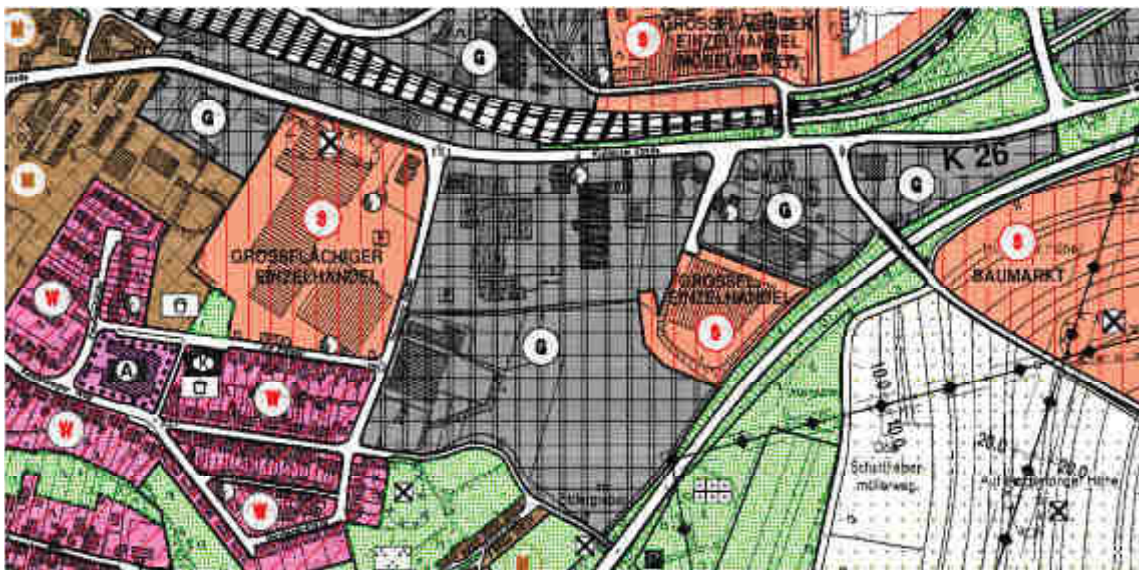
Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Neuausweisung von Gewerbeflächen.

Der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 weist für das Plangebiet gewerbliche Baufläche aus. Da gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, hat sich eine alternative Betrachtungsweise geeigneter Baulandflächen zunächst hieran zu orientieren.

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

1.4.1 Gewerbegebiet südlich der Koblenzer Straße/ zwischen Hausener Straße und B 262

Auszug FNP 2006, Maßstab ca. 1:8.000



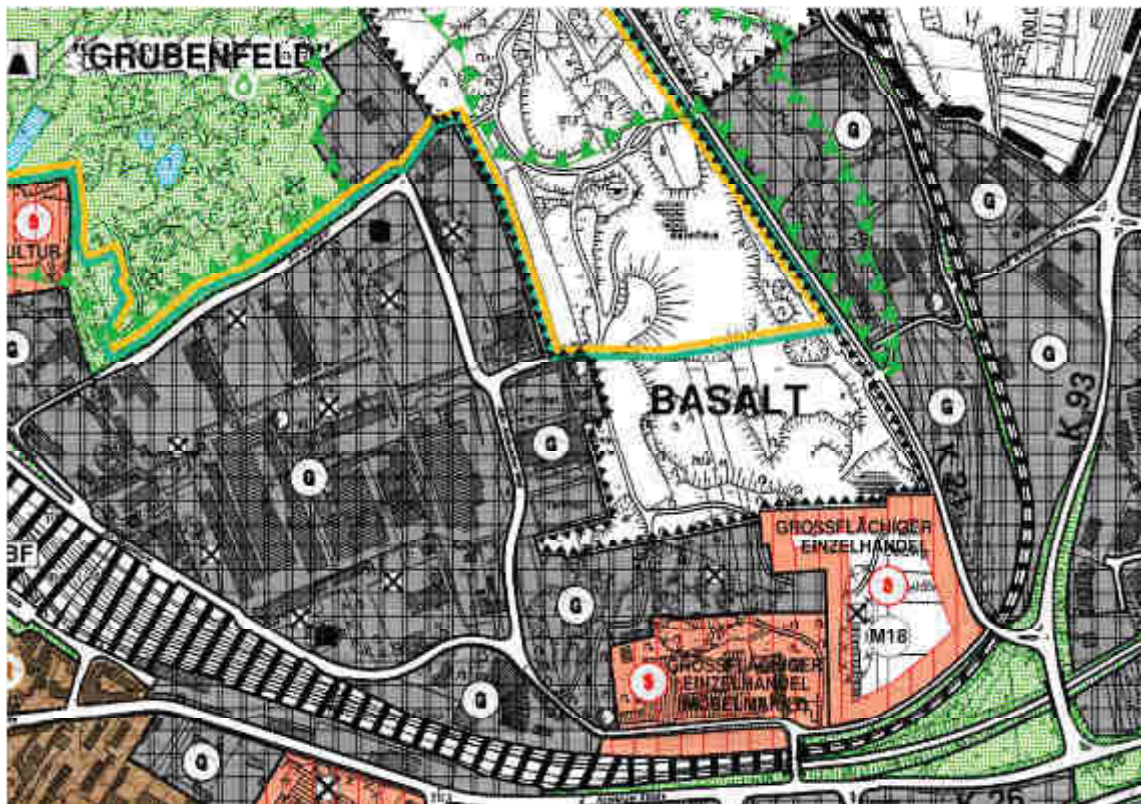
Auszug Orthofoto Lanis, Maßstab ca. 1:8.000



Im Flächennutzungsplan von 2006 sind innerhalb dieses Gewerbegebietes noch freie Flächen. Mittlerweile ist es, wie im Luftbild zu erkennen ist, allerdings vollständig bebaut.

1.4.2 Am Wasserturm/ Alter Andernacher Weg/ Am Layerhof

Auszug FNP 2006, Maßstab ca. 1:8.000



Auszug Orthofoto Lanis, Maßstab ca. 1:8.000



Diese gewerbliche Baufläche ist bereits zum Zeitpunkt der Wirksamkeit des Flächennutzungsplans vollständig bebaut. Es sind zwischenzeitlich keine Flächen freigeworden.

1.4.3 Alter Andernacher Weg/Rudolf-Diesel-Str./Robert-Bosch-Str./Nikolaus-Otto-Str

Auszug FNP
2006, Maßstab
ca. 1:10.000



Auszug Ortho-
fotos, Maßstab
ca. 1:10.000



Diese gewerbliche Baufläche ist bereits zum Zeitpunkt der Wirksamkeit des Flächennutzungsplans fast vollständig bebaut. Es sind zwischenzeitlich keine Flächen freigeworden. Lediglich die Flächen zwischen dem Maifeld Radweg und der Anbindung an die B 262 über die K 26/ L 98 mit einer Größe von rund 5 ha (Sürchen) sind noch frei.

1.4.4 Gewanne: In der hintern Seite / In der vorderen Seite

Auszug FNP 2006, Maßstab ca. 1:8.000



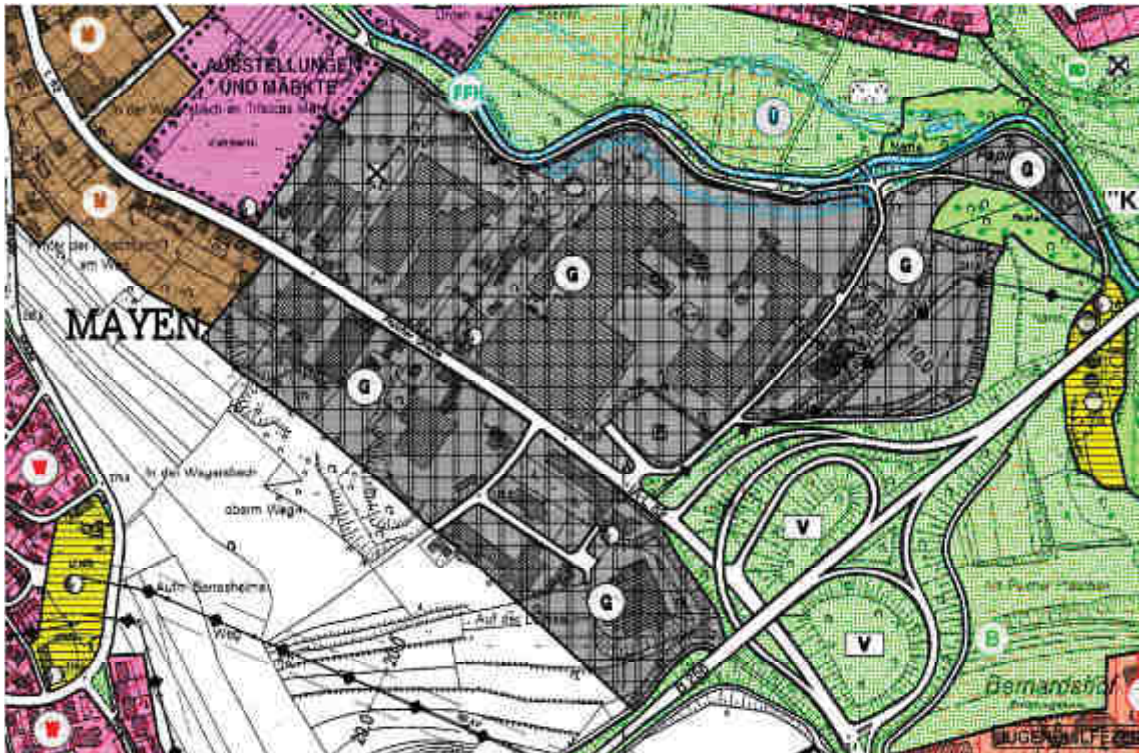
Auszug Orthofoto Lanis, Maßstab ca. 1:8.000



Diese geplante gewerbliche Baufläche mit einer Größe von ca. 12 ha ist noch nicht bebaut oder verbindlich überplant.

1.4.5 Beidseitig der Polcher Straße

Auszug FNP 2006, Maßstab ca. 1:8.000



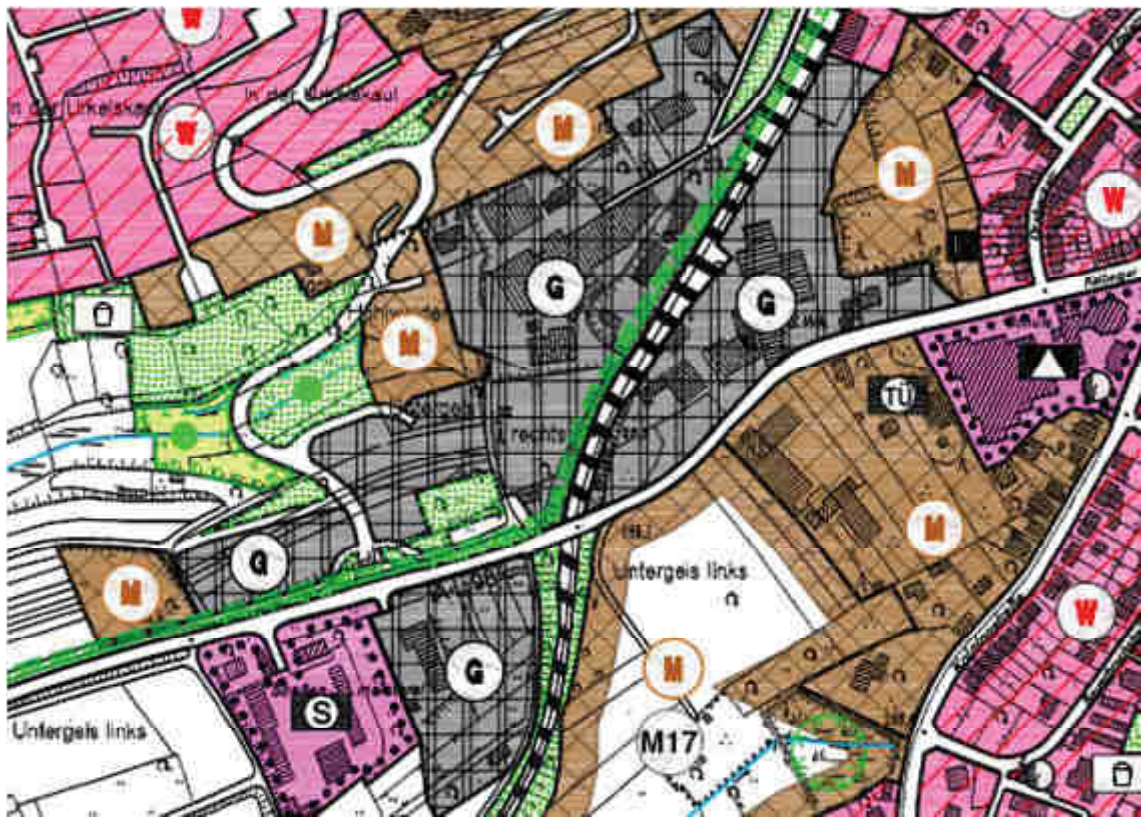
Auszug Orthofoto Lanis, Maßstab ca. 1:8.000



Diese gewerbliche Baufläche ist bis auf den Bereich „Auf dem Sumpesberg“ bereits zum Zeitpunkt der Wirksamkeit des Flächennutzungsplans vollständig bebaut. Es sind zwischenzeitlich auch keine Flächen freigeworden. Das Gebiet „Auf dem Sumpesberg“ soll von der benachbarten Firma genutzt werden. Die Bauleitplanung hierzu befindet sich im Verfahren.

1.4.6 L 98/ Bahnlinie

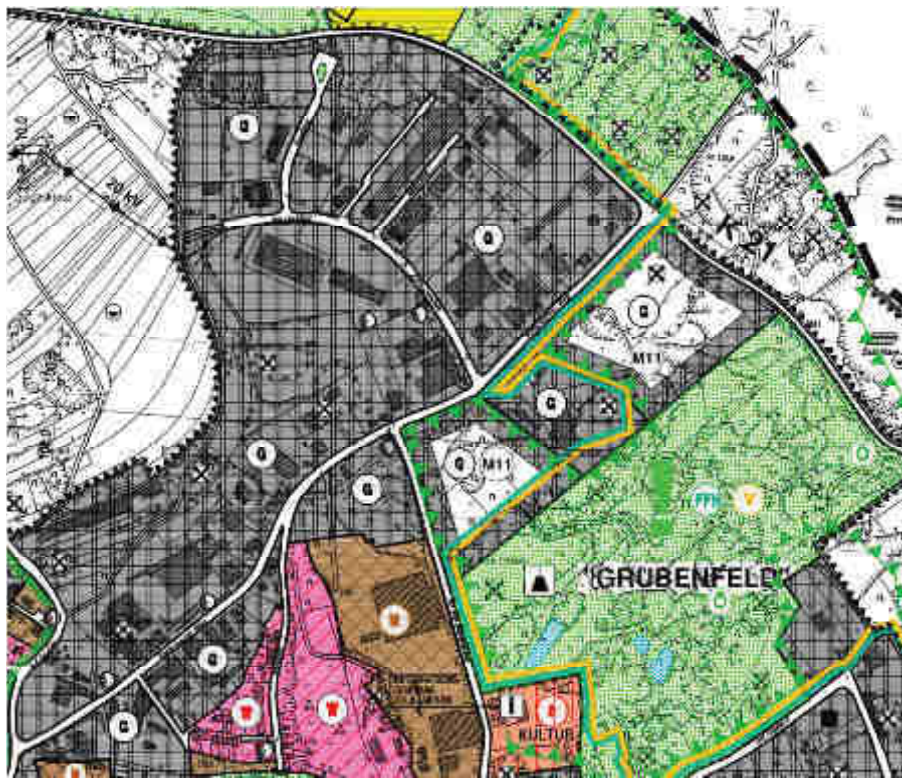
Auszug FNP 2006 und Orthofoto Lanis, Maßstab ca. 1:5.000



Die Gewerbeflächen sind bereits zum Zeitpunkt der Wirksamkeit des Flächennutzungsplans fast vollständig bebaut, freie Fläche unter 2.000 qm.

1.4.7 Am Lavafeld/ Basaltweg/ Steinweg/ nördlich Kottenheimer Weg

Auszug FNP 2006, Maßstab ca. 1:10.000



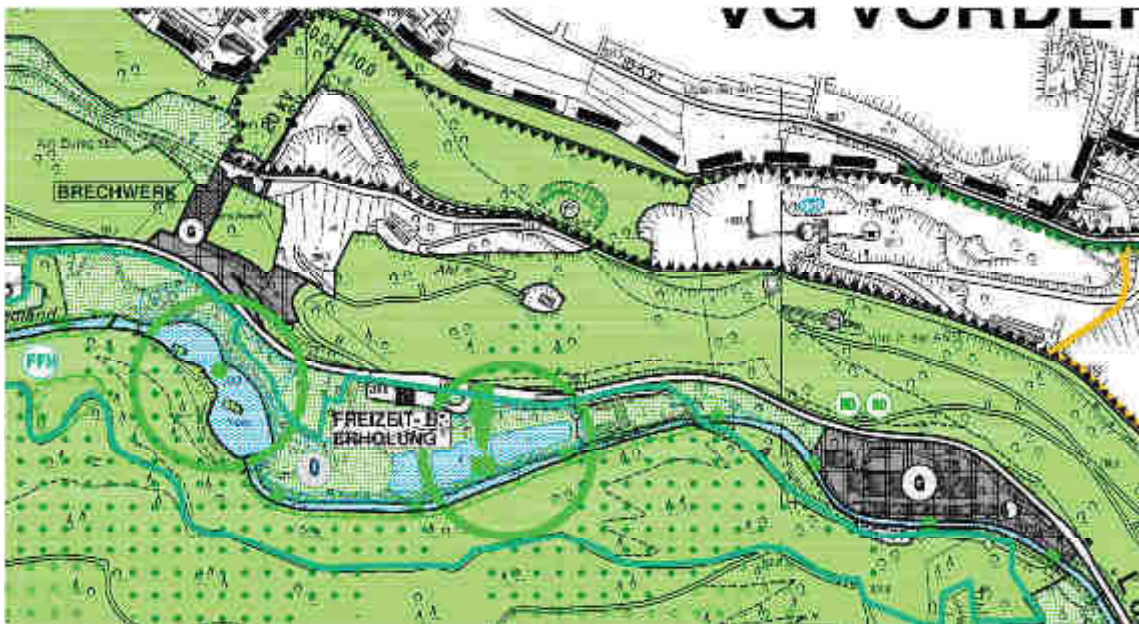
Auszug Orthofoto Lanis, Maßstab ca. 1:10.000



Bereits zum Zeitpunkt der Wirksamkeit des Flächennutzungsplans vollständig bebaut.

1.4.8 Gewerbeflächen an der L 83

Auszug FNP 2006, Maßstab ca. 1:8.000



Auszug Orthofoto Lanis, Maßstab ca. 1:8.000



Beide Flächen sind bereits zum Zeitpunkt der Wirksamkeit des Flächennutzungsplans vollständig bebaut.

1.4.9 Gewerbeflächen Kürrenberg südlich der B 258

Auszug FNP 2006, Maßstab ca. 1:5.000:



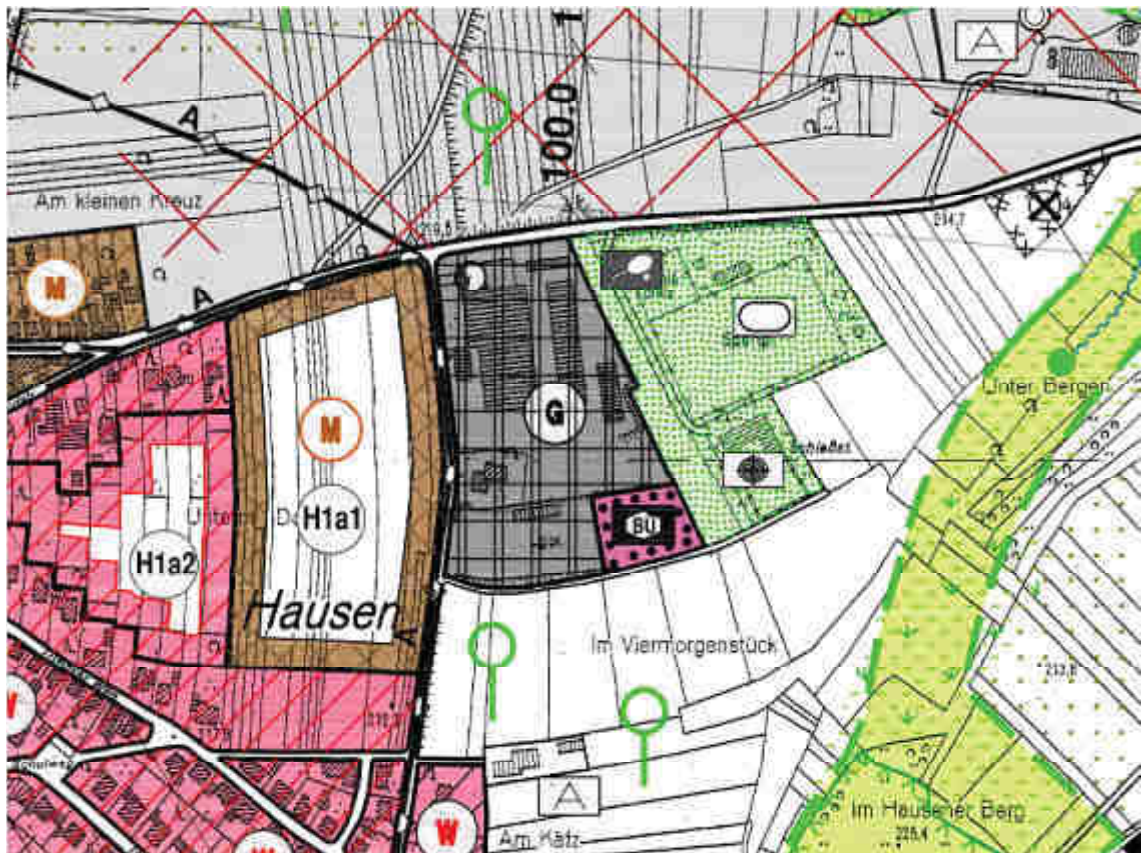
Auszug Orthofoto Lanis, Maßstab ca. 1:5.000



Die Fläche ist 2006 noch nicht genutzt, mittlerweile hat sich die freiwillige Feuerwehr aus der Ortslage in das Gewerbegebiet verlagert. Es sind noch ca. 2,8 ha frei.

1.4.10 Gewerbeflächen Hausen südlich der B 258

Auszug FNP 2006, Maßstab ca. 1:5.000:



Auszug Orthofoto Lanis, Maßstab ca. 1:5.000



Die Fläche ist bereits bebaut.

1.4.11 Gewerbeflächen Alzheim, Industriepark Osteifel an der A 48/ B 262

Auszug FNP 2006, Maßstab ca. 1:10.000:



Auszug Orthofoto Lanis, Maßstab ca. 1:10.000



Die Fläche südöstlich der Autobahn ist bereits verbindlich mit dem Bebauungsplan Industriepark Osteifel, Teilgebiet „Im Brämacker“ überplant und neben anderen Firmen auch durch das Logistikzentrum einer Kartonfabrik genutzt. Die Flächen nördlich der A 48 und nördlich der B 262 sind mit dem Bebauungsplan Industriepark Osteifel, Teilgebiet „Auf Lend“ verbindlich überplant und für den Großteil der Flächen westlich der A 48 und südlich der B 262 befindet sich der Bebauungsplan Industriepark Osteifel, Teilgebiet „Spurzem“ in Aufstellung. An den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Spurzem“ schließen westlich noch weitere geplante gewerbliche Bauflächen an.

1.4.12 Alternativenprüfung

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

Wie sich aus obiger Darstellung ergibt, sind die gewerblichen Bauflächen des Flächennutzungsplans der Stadt Mayen bereits zum Großteil bebaut.

Daher fallen die Flächen

1. Gewerbegebiet südlich der Koblenzer Straße/ zwischen der Hausener Straße und B 262
2. Am Wasserturm/ Alter Andernacher Weg/ Am Layerhof
5. bebaute Flächen entlang der Polcher Straße
6. L 98/ Bahnlinie
7. Am Lavafeld/ Basaltweg/ Steinweg/ nördlich Kottenheimer Weg
8. Gewerbeflächen an der L 83
10. Gewerbeflächen Hausen südlich der B 258

von vorneherein aus einer tiefergehenden Alternativenprüfung heraus.

Es verbleiben noch folgende Flächen, die der näheren Betrachtung bedürfen.

3. Südlicher Teil von Alter Andernacher Weg/ Rudolf-Diesel-Str./ Robert-Bosch-Str./ Nikolaus-Otto-Str. - Sürchen
4. In der hintern Seite / In der vorderen Seite
5. beidseitig der Polcher Straße
9. Gewerbeflächen Kürrenberg südlich der B 258
11. Alzheim

Die Fläche 3 „Sürchen“ ist bereits verbindlich überplant. Für den westlichen Teil wurde der Bebauungsplan kürzlich geändert. Die Erschließung des westlichen Teils soll in Bälde erfolgen. Hier besteht konkretes Interesse von einer Firma zur Nutzung des Gewerbegebietes. Der östliche Teil befindet sich im Eigentum einer großen ortsansässigen Firma, die diese Fläche als betriebliche Reservefläche hält. Daher können sowohl der westliche als auch der östliche Teil der Fläche „Sürchen“ als nicht verfügbar eingestuft werden.

Die Fläche 4 ist noch in keiner Weise überplant oder erschlossen. Sie ist allerdings auch nicht durch Vornutzung vorbelastet und soll daher weiterhin als Reservefläche betrachtet werden.

Die Fläche 5 „Sumpesberg“ wird derzeit bauplanungsrechtlich für die Erweiterung des angrenzenden Betriebes vorbereitet, der die Fläche aufgrund der Betriebsnähe unbedingt benötigt. Sie scheidet daher aus.

Die Fläche 9 Kürrenberg liegt am Rand der Stadt Mayen und zudem befindet sich unmittelbar nördlich der Bundesstraße 258 schutzbedürftige Wohnbebauung, so dass die Fläche eher für Betriebe aus dem Stadtteil Kürrenberg mit geringen Emissionen geeignet ist.

Die Fläche 11 Alzheim liegt in größerer Entfernung zu der Ortslage von Mayen bzw. des Stadtteils Alzheim. Aufgrund ihrer unmittelbaren Nähe zu einem Autobahnanschluss und der Größe der Fläche sollte dieses Gebiet bis auf weiteres nicht für eine kleinteilige gewerbliche Nutzung entwickelt werden.

Im Ergebnis der Alternativenprüfung lässt sich festhalten, dass es vorausschauend ist, die Fläche „südlich Kottenheimer Weg“ durch eine verbindliche Bauleitplanung, gesteuert und städtebaulich geordnet, einer verträglichen gewerblichen Entwicklung zuzuführen.

1.5 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen

1.5.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

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

Die Stadt Mayen liegt innerhalb des monozentralen Mittelbereiches Mayen und im ländlichen Raum mit disperser Siedlungsstruktur, aber mit hoher Zentrenreichbarkeit und –auswahl (8 bis 20 Zentren in ≤ 30 Pkw-Minuten).

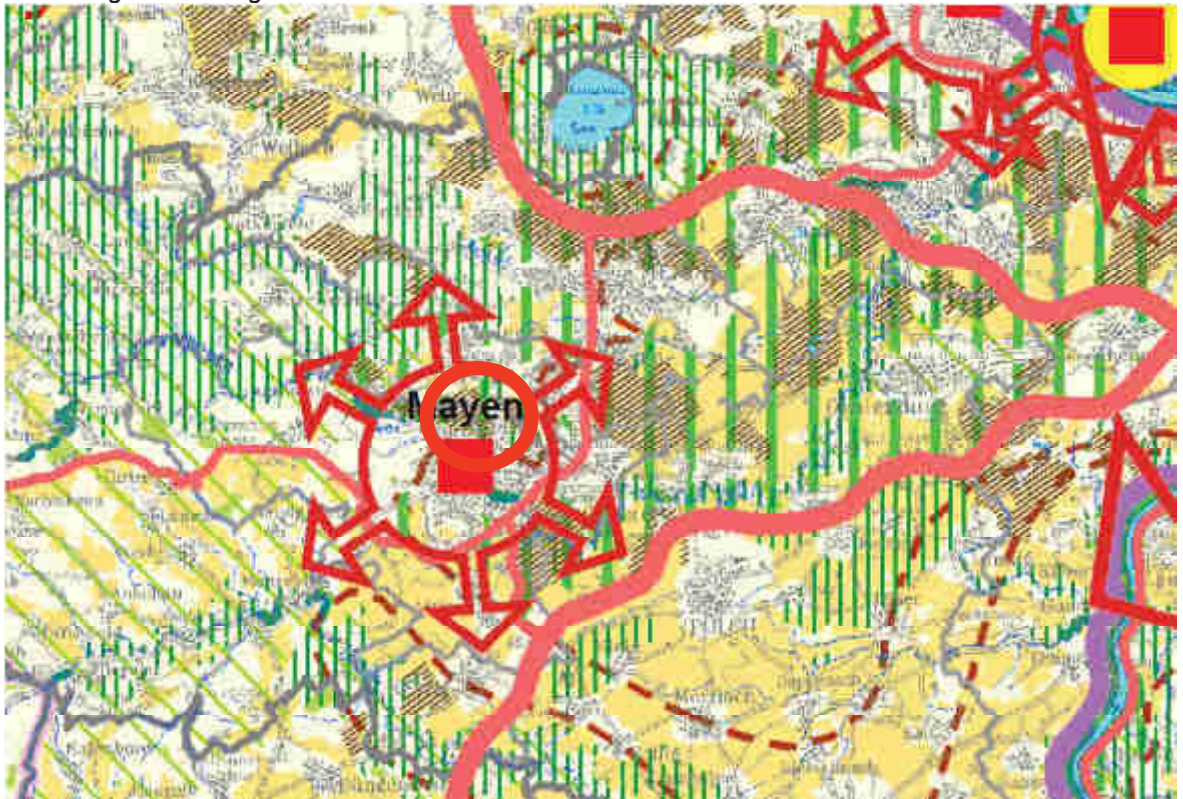
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des landesweit bedeutsamen Bereiches für den Freiraumschutz (Regionaler Grünzug), das Plangebiet ist hiervon allerdings nicht betroffen, und grenzt ebenso an vulkanisch geprägte Agrarlandschaft an.

Es liegt außerhalb der historischen Kulturlandschaft 26b „Pellenz und Umfeld des Laacher Sees“, die nach Z 92 LEP IV zu erhalten und zu entwickeln ist.

Ebenso befindet sich die Stadt in einem klimaökologischen Ausgleichsraum.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des landesweit bedeutsamen Bereiches für die Rohstoffsicherung und grenzt an einen Raum mit landesweiter Bedeutung für Erholung und Landschaftserlebnis an. Das Plangebiet befindet sich allerdings am nordöstlichen Rand der Stadt und der Raum mit landesweiter Bedeutung für Erholung und Landschaftserleben befindet sich westlich der Stadt.

Abbildung 3: Auszug aus dem LEP IV



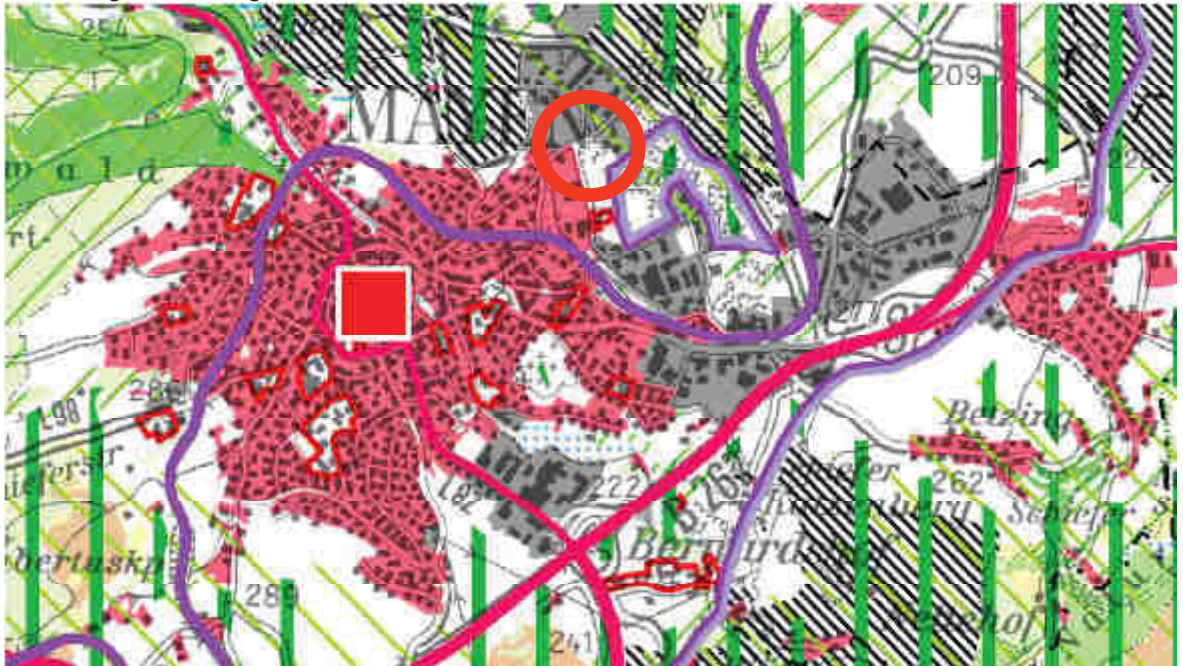
(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

1.5.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

Mit der Bekanntmachung des Genehmigungsbescheides zum Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald in der Ausgabe des Staatsanzeigers für Rheinland-Pfalz (StAnz. S. 1194) ist der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald gemäß § 27 Abs. 1 Satz 1 ROG n.F. i.V.m. § 11 Abs. 1 ROG a.F. i.V.m. § 10 Abs. 2 Satz 4 LPIG am 11. Dezember 2017 wirksam geworden.

Im RROP Mittelrhein-Westerwald findet sich in der Gesamtkarte für die Stadt Mayen folgende Darstellung:

Abbildung 4: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald



(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

Demnach und aufgrund von Text und Textkarten des RROP-neu liegt das Plangebiet zwischen und Siedlungsfläche Wohnen. Der Großteil der Fläche enthält keine Aussagen, im Osten ist das Plangebiet als Siedlungsflächen für Industrie und Gewerbe dargestellt.

Für die Stadt sind folgende Aussagen im RROP enthalten:

- Lage der Gemeinde im ländlichen Raum mit disperser Siedlungsstruktur und Schwerpunktentwicklungsraum
- Mayen bildet das Mittelzentrum innerhalb des Mittelbereichs Mayen, innerhalb des Mittelbereichs liegt noch das Grundzentrum Mendig sowie die Grundzentren im grundzentralen Verbund Kempenich, Polch, Münstermaifeld und Ochtendung; Mayen verfügt über einen eigenen Nahbereich
- Mayen liegt weiterhin im Regionalen Grünzug
- Die Stadt befindet sich innerhalb historischer Kulturlandschaften mit sehr hoher Bedeutung (Stufe 2)
- Mayen ist die besondere Funktionen Gewerbe zugewiesen
- Die Stadt ist an das funktionale Netz des öffentlichen Verkehrs angeschlossen und besitzt unter anderem zwei Bahnhaltdepunkte.

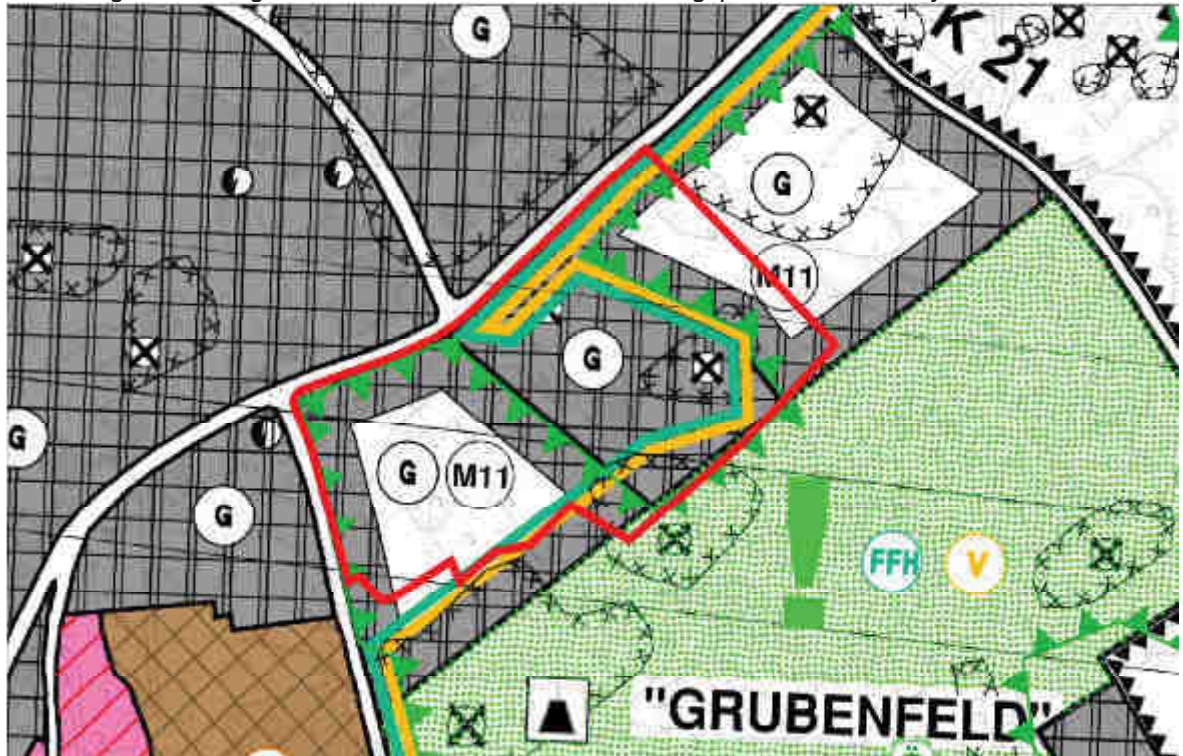
Als landschaftsbestimmende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung befindet sich die Genovevaburg in ca. 1,6 km Entfernung.

Im Übrigen werden aufgrund der großmaßstäbigen Darstellung keine Aussagen getroffen.

1.5.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mayen stellt das Plangebiet als „gewerbliche Baufläche“ dar. Daher ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abbildung 5: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mayen



(Maßstab 1: 5000)

1.5.4 Angrenzendes Planrecht

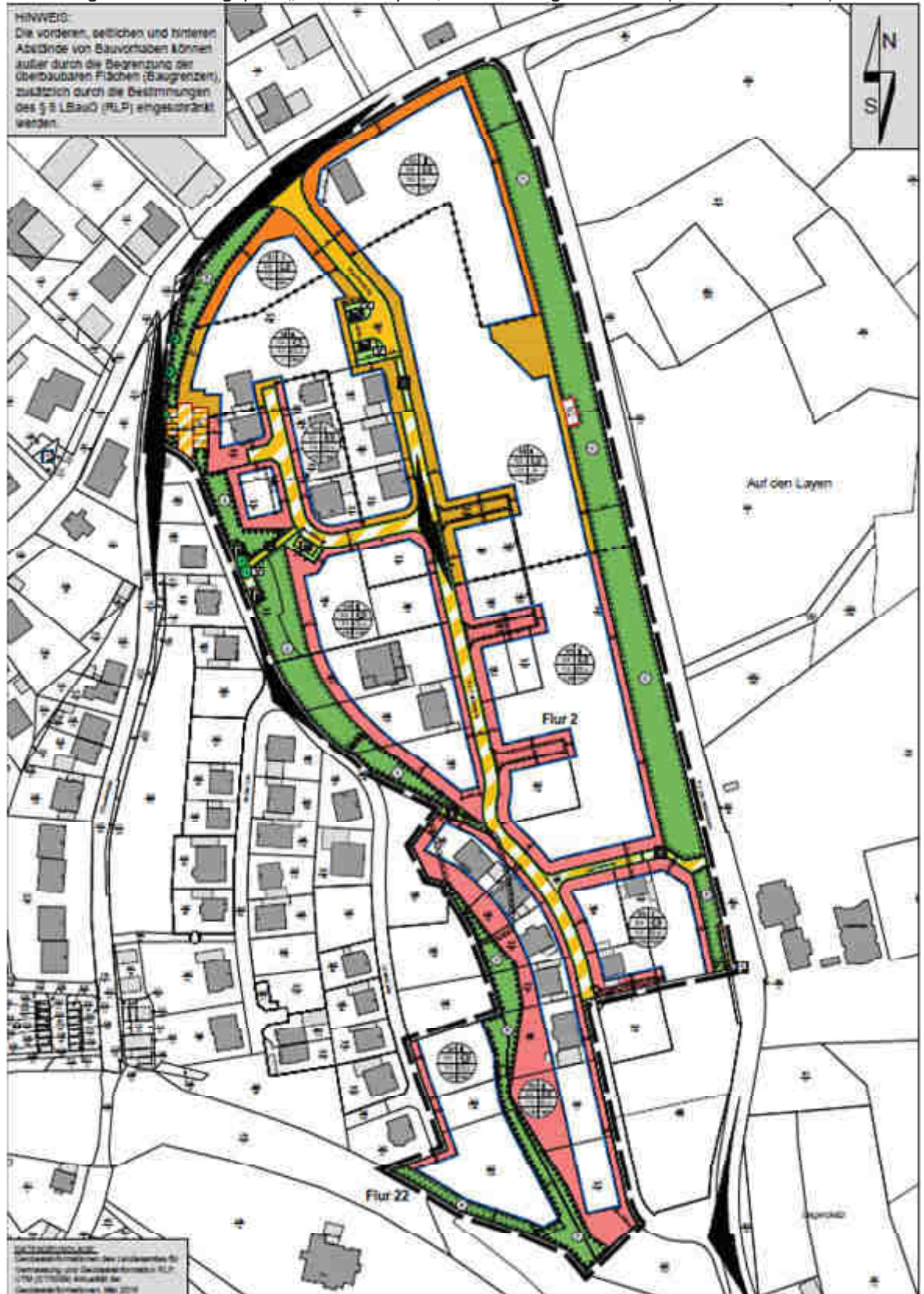
Am Vulkanpark

Unmittelbar westlich angrenzend an das Plangebiet liegt der Bebauungsplan „Am Vulkanpark“. Bereits bei der Erstaufstellung des Bebauungsplans in 2006 bis 2007 wurde das vorliegende Plangebiet insofern berücksichtigt, als dass der westliche Teil des Plangebietes in der „Gutachterlichen Untersuchung zur Erschließung eines geplanten Wohngebietes in Mayen“ vom Schalltechnischen Ingenieurbüro Pies aus 2005 als „mögliche Abbaufäche“ in die Ermittlung für die Berechnungen einfluss.

Der Bebauungsplan „Am Vulkanpark“ wurde zuletzt 2017 geändert. Diese 3. Änderung ist für den vorliegenden Bebauungsplan von Relevanz, da durch die 3. Änderung störungsempfindliche Nutzungen näher an das geplante Gewerbegebiet heranrücken können. Mit der 3. Änderung wurden aufgrund Nutzungsaufgaben im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet Verschiebungen der Mischgebiete und Wohngebiete weiter nach Norden zu Lasten des Gewerbegebietes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Am Vulkanpark“ vorgenommen. Zudem wurde das Gewerbegebiet in ein Sondergebiet umgewandelt, um auch Schulen zuzulassen. Auch in der Schalltechnischen Untersuchung zur 3. Änderung vom Ingenieurbüro Schallschutz.biz wurde das vorliegende Plangebiet als Emissionsfläche „geplantes Gewerbegebiet“ mit einem pauschalen Flächenansatz berücksichtigt.

Im Norden des Mischgebietes ist aktuell die Errichtung eines Altenheimes geplant.

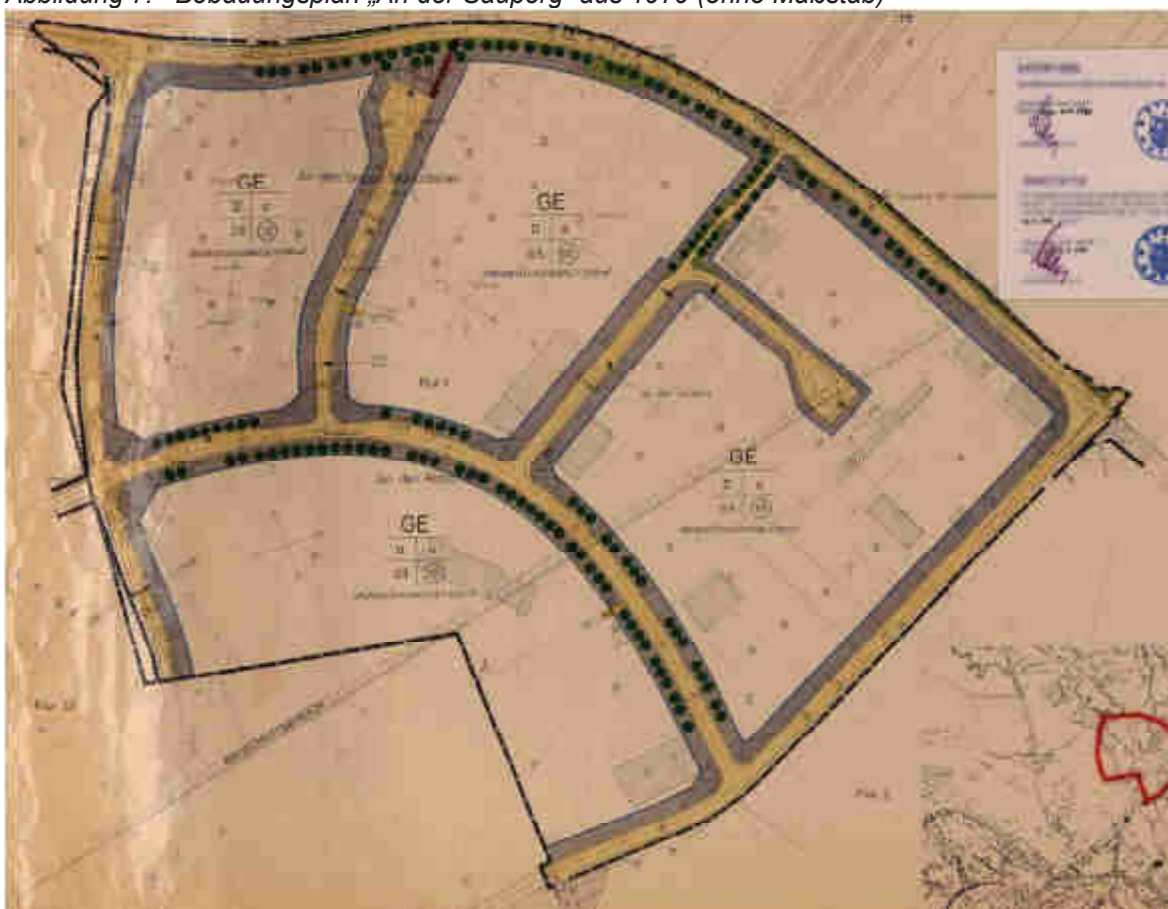
Abbildung 6: Bebauungsplan „Am Vulkanpark, 3. Änderung“ aus 2017 (Maßstab 1:2.500)



An der Sauperg

Nördlich des Plangebietes, auf der anderen Seite des Kottenheimer Wegs liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans „An der Sauperg“. Dieser Bebauungsplan wurde zwischen Ende 1976 und 1979 aufgestellt und als Satzungsbeschlossen. Mit Nachausfertigung und Bekanntmachung trat er 1995 rückwirkend in Kraft. Der Bebauungsplan sieht als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet mit maximal 2 Vollgeschossen einer GRZ von 0,5 und einer GFZ von 1,0 vor. Bei der für ein Gewerbegebiet relativ niedrigen GRZ muss bedacht werden, dass die Baunutzungsverordnung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans bei der Berechnung der GRZ noch die Grundfläche von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten nicht zu berücksichtigen waren. Eine Lärmkontingentierung bzw. immissionsflächenbezogene Schalleistungspegel enthält der Bebauungsplan nicht.

Abbildung 7: *Bebauungsplan „An der Sauperg“ aus 1979 (ohne Maßstab)*



Im Übrigen grenzen keine weiteren Bebauungspläne an das Plangebiet an.

1.5.5 Schutzgebiete

1.5.5.1 Gewässerschutz, Trinkwasser- und Heilquellenschutz

Trinkwasserschutzgebiete, Mineralwassereinzugsgebiete oder Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen.

Als Gewässer 3. Ordnung liegt der Krufterbach in einer Entfernung von ca. 1,0 km östlich und die Nette als Gewässer 2. Ordnung ca. 1,1 km westlich des Plangebietes. Aufgrund der Entfernungen ist keine Betroffenheit erkennbar.

1.5.5.2 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Schutzgebiete des Natura-2000 Netzes überlagern mit dem FFH-Gebiet „Unterirdisch stillgelegte Basaltgruben Mayen und Niedermendig“ (FFH-5609-301) und dem Vogelschutzgebiet (VSG „Unteres Mittelrheingebiet“ (VDG-5609-401) das Plangebiet im Osten.

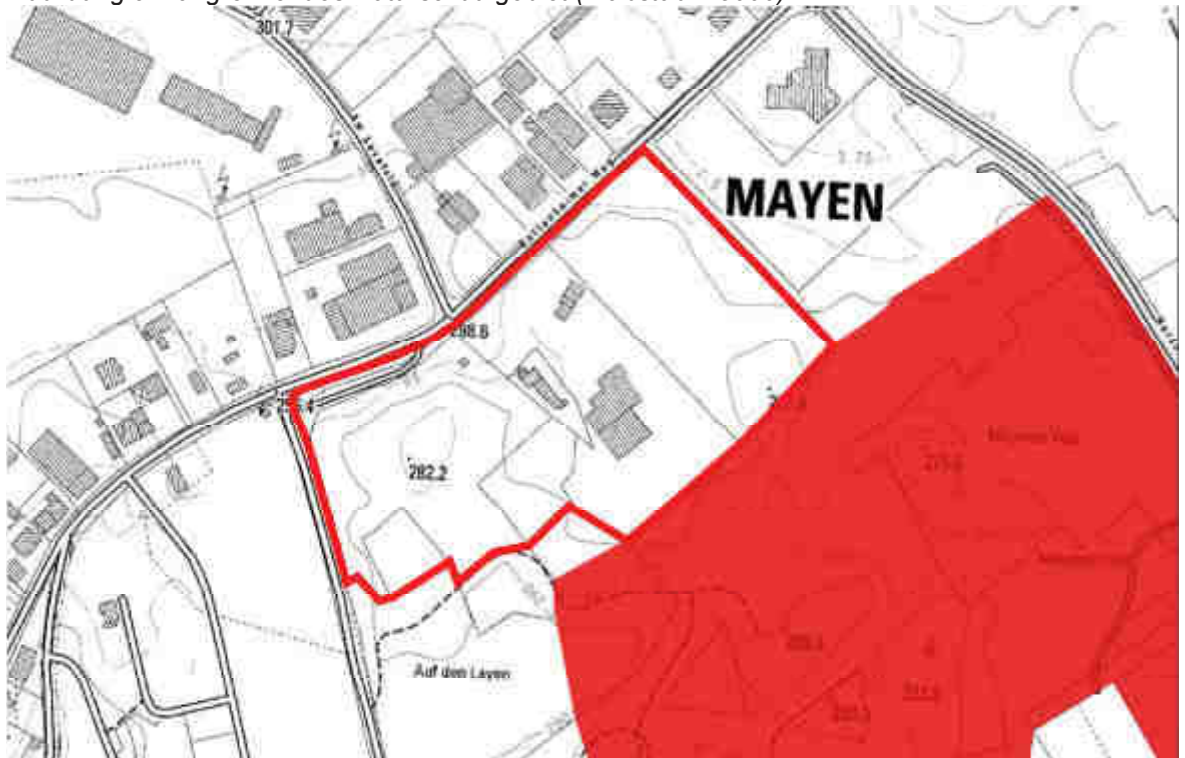
Abbildung 8: Natura 2000 Gebiete (Maßstab 1:5000)



Der Überlappungsbereich des Plangebietes mit den Natura 2000 Gebieten beträgt ca. 22.050 m² und davon des geplanten Gewerbegebietes ca. 11.265 m². Aus Abbildung 2 lässt sich erkennen, dass der Überlagerungsbereich, der in dem Bebauungsplan als Gewerbegebiet vorgesehen ist, bereits baulich genutzt wird.

Im Süden grenzt unmittelbar an das Plangebiet das Naturschutzgebiet „Mayener Grubenfeld“.

Abbildung 9: angrenzendes Naturschutzgebiet (Maßstab 1:5000)



Überschneidungen liegen hier nicht vor.

Mayen liegt nicht innerhalb eines Naturparkes, der westliche Teil des Stadtbereiches befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Rhein-Ahr-Eifel, das Plangebiet selbst liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes in einer Entfernung von ca. 500 m. Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile befinden sich nicht in der Nähe.

1.5.6 Waldflächen

Inwiefern der vorliegende Bebauungsplan für eine faktisch vorhandene Waldfläche mit mehr als 2.000 m² eine andere Nutzung vorsieht, gilt es im Bauleitplanverfahren zu klären. Das Plangebiet ist mit Pioniergehölzen (meist Birken) bestockt. Die betroffene Fläche verfügt in jedem Fall über eine Größe von mehr als 2.000 m². Fraglich ist zurzeit noch, ob es sich um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes handelt. Sofern das Forstamt eine solche Einschätzung vornimmt, muss das Forstamt nach § 14 Abs. 5 Landeswaldgesetz prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Genehmigung zur Umwandlung vorliegen, und erteilt der Gemeinde bzw. dem Antragsteller, soweit die Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann, darüber eine Umwandlungserklärung.

Der Bebauungsplan ersetzt die Genehmigung zur Umwandlung in eine andere Bodennutzungsart nicht. Der Antrag soll - soweit erforderlich - nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB gestellt werden.

An das Plangebiet grenzen Waldflächen an bzw. werden an die Bauflächen angrenzen. Da der unmittelbar angrenzende Wald allerdings im Eigentum des Nutzers steht, ist ein Hinweis auf Haftungsausschluss der Waldeigentümer nicht erforderlich. Unabhängig davon könnte der Bebauungsplan entsprechende Regelungen mangels Rechtsgrundlage nicht verbindlich herbeiführen.

1.5.7 Verkehrliche Erschließung, Straßenplanungen

Für das Umfeld der vorliegenden Bauleitplanung sind keine aktuellen Straßenplanungen von Gemeindestraßen bekannt.

Die äußere Erschließung ist über den Kottenheimer Weg sichergestellt.

*Abbildung 10: Kottenheimer Weg
Blick Richtung Innenstadt*



Blick Richtung Nordumgehung



1.5.8 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Innerhalb des Plangebietes befinden sich schon Gebäude. Inwiefern die vorhandene leitungsgebundene Erschließung für die künftige Nutzung ausreicht, ist im weiteren Verfahren mit den Versorgungsträgern zu klären.

Das Niederschlagswasser versickert derzeit vor Ort bzw. läuft breitflächig der Topografie folgend ab.

Im Bereich der Straßeneinmündung „An den Mühlsteinen“ in den „Kottenheimer Weg“ befindet sich eine Trafostation und gegenüber der Einmündung der Straße „Am Lavafeld“ eine Gasversorgungsstation. Leitungen der Versorgungsträger werden ggfls. durch das Plangebiet verlaufen, diese werden im weiteren Verfahren in die Planzeichnung eingetragen.

1.5.9 Geologische Vorbelastungen

Für das Gebiet liegen keine Daten vor, die eine Einschätzung des Radonpotenzials ermöglichen. Hinsichtlich der Hangstabilität ist das Gebiet nicht kartiert, die Rutschungsdatenbank des Landesamtes für Geologie und Bergbau enthält für das Plangebiet und seine nähere Umgebung keine Einträge. (Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau, <http://mapclient.lgb-rlp.de>, letzter Aufruf 12.02.2018).

Abgrabungen, Aufschüttungen oder sonstige größere Geländeänderungen liegen vornutzungsbedingt vor. Im Osten des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan eine Altablagerung dargestellt.

1.5.10 Denkmalschutz

Bereiche des Denkmalschutzes und Einzeldenkmäler sind von der Planung nicht betroffen. Fundstellen von Bodendenkmälern sind nach derzeitigem Sachstand nicht bekannt.

1.6 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse

1.6.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis

Das Plangebiet ist von den Lärmquellen der umgebenden gewerblichen Nutzungen aus Norden und Osten eingefasst. Nach Westen befinden sich in unmittelbarer Nähe keine Emittenten. Im Süden liegen die Parkplätze des Vulkanparkzentrums Terra Vulcania, die allerdings nur bei Großveranstaltungen zur Nutzung freigegeben werden. Die von außen auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen sind vorliegend nicht von Relevanz, weil ein Gewerbegebiet ohne schutzwürdige Nutzung (bis auf Betriebsleiterwohnungen) geplant ist. Von Bedeutung sind die umliegenden Emittenten allerdings für die Berechnung der Emissionskontingente, da hierfür die Vorbelastung, die auf die umliegende Wohnbebauung und gemischte Bebauung einwirkt, ermittelt werden muss.

1.6.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet

Das Plangebiet grenzt im Norden und Osten an Gewerbeflächen an. Im Westen befindet sich ein Sondergebiet, das sich allerdings nur durch die zusätzliche Zulässigkeit von Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke von einem eingeschränkten Gewerbegebiet unterscheidet (siehe Kapitel 1.5.4 angrenzendes Planrecht).

Das Gelände ist topografisch sehr anspruchsvoll. Bedingt durch früheren Abbau liegt der südliche Teil des Plangebietes rund 10 bis 12 m tiefer als der Kottenheimer Weg. Der östliche Teil des Plangebietes ist im Bereich, der als Baufläche vorgesehen ist, bereits aufgefüllt. Für den bebauten mittleren Teilbereich und den westlichen Teil liegen Verfüllungsgenehmigungen vor bzw. sind mit Aufstellung dieses Bebauungsplans in Aussicht gestellt. Die Verfüllungen werden in etwa auf die Höhe des Kottenheimer Wegs erfolgen.

Ein Teil der Gebäude im mittleren Teil des Plangebietes wird abgerissen und die Fläche ebenfalls verfüllt werden.

*Abbildung 11: vorhandene Bebauung im Plangebiet
Zufahrt zu Fläche eines Tiefbauunternehmens*



*Bebauung des mittleren Teils des Plangebietes
mit aufgefüllter Flächen im Osten*



1.6.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Die Grundstücke im Plangebiet sind im Eigentum von verschiedenen Eigentümern und geringfügig der Stadt. Nach Möglichkeit sollen kleinere Grundstücke von den Haupteigentümern erworben werden.

1.7 Darlegung der Planinhalte

1.7.1 Städtebauliche Planungsziele

Vor der Erstellung des Vorentwurfs wurden folgende Ziele formuliert und der Stadtverwaltung abgestimmt:

- Möglichst große Ausnutzung des Plangebietes hinsichtlich zulässiger Grundfläche, zwecks nachhaltige Entwicklungsplanung mit Erweiterungspotential zur künftigen Schonung des Außenbereichs
- Weitere Maße der baulichen Nutzungen unterhalb der Obergrenzen nach § 17 BauNVO
- Berücksichtigung natur- und artenschutzrechtlicher Belange durch die Festsetzung von Grünflächen im Süden des Plangebietes
- Erhalt der Wegeverbindung (Flurstück 283/8) vom Kottenheimer Weg in das angrenzende Naturschutzgebiet
- Konzentration der erforderlichen Ausgleichsflächen im Süden des Plangebietes
- Festsetzung einer Randeingrünung nach Westen

1.7.2 Geplante Art der Nutzung

Vorbemerkung:

Parallel zu der Beratung in den städtischen Gremien wird ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens werden sich bezüglich der Zulässigkeit von Vorhaben in den Gewerbegebieten und der Gliederung nach Emissionskontingenten Konkretisierungen ergeben.

Gliederung der Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet

Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse muss Rechnung getragen werden, vor allem in Bezug auf die gemischte Bebauung und Wohnbebauung westlich des Plangebietes in dem Neubaugebiet „Am Vulkanpark“. Daher werden noch zu berechnende Emissionskontingente auf Grundlage von § 1 Abs. 4 Nr. 4 BauNVO in dem Bebauungsplan festgesetzt werden.

Zulässige, ausnahmsweise zulässige und nicht zulässige Arten der baulichen Nutzung bzw. Anlagen

Das gesamte Plangebiet wird als **eingeschränktes Gewerbegebiet** gem. § 8 BauNVO festgesetzt, wobei neben oben beschriebener Gliederung Einschränkungen auf der Grundlage von § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO vorgenommen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist zur Sicherung der städtebaulichen Ziele der Stadt und zur Schaffung von Baurecht notwendig. Die Planung hat, wie oben stichwortartig wiedergegeben, das Ziel ein Gewerbegebiet auszuweisen und Unternehmen zur Verfügung zu stellen. Damit soll zur Verbesserung der örtlichen und regionalen Wirtschaftsstruktur, auch in Form der Schaffung und Erhaltung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen, beigetragen werden.

Die Planungsziele unter 1.7.1 und die Instrumente für deren Umsetzung überschneiden sich, so dass die Begründungen für die einzelnen Nutzungsausschlüsse sich ebenfalls überschneiden.

Flächen für produzierende Betriebe und Handwerksbetriebe, für Arbeits- und Ausbildungsplatz schaffende Betriebe

Das Nutzungskonzept verfolgt das städtebauliche Ziel in dem Baugebiet ausschließlich die Nutzung auszuweisen, die dort angesiedelt werden soll. Dies ist vor allem in diesem relativ kleinen Gebiet mit nur ca. 3,5 ha Gewerbegebietsfläche erforderlich. Die Nutzung durch Betriebe, die in einem Gewerbegebiet zwar zulässig wären, aber nicht dem Planungsziel der Stadt entsprechen, wäre in einem größeren Gewerbegebiet evtl. noch vertretbar, ohne die Planungsziele zu gefährden. In dem vorliegenden Gebiet könnte aber bereits die Ansiedlung eines solchen Betriebes rund 1/3 der geplanten Fläche beanspruchen. Daher sollen hier die zulässigen Unterarten der baulichen Nutzung und Anlagen speziell auf das Plangebiet zugeschnitten werden.

Die städtebaulichen Ziele (hochwertige und preisgünstige Gewerbeflächen für arbeitsplatzschaffende Betriebe sowie auch die Ermöglichung der Wohnnutzung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) konnten bis heute in dem benachbarten Gewerbegebiet konsequent umgesetzt werden. Um auch weiterhin in dem neuen Gewerbegebiet diese städtebauliche Leitlinie verfolgen zu können, werden Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe, Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird (wie z.B. Wohnungsprostitution, Swingerclubs, Anbahnungsgaststätten, Privatclubs, Kontaktsaunen u.ä.), Sexkinos, Einzelhandel dessen Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Wettbüros und Wettannahmestellen ausgeschlossen.

Ganz folgerichtig wird das Gewerbegebiet für die Betriebe reserviert, die in das Plankonzept passen. Zulässig sind zudem Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, da derartige Anlagen eine gute Ergänzung zu dem benachbarten Neubaugebiet darstellen.

Den einzelnen Ausschlüssen liegen folgende Aspekte zugrunde:

Zulässigkeit auch in anderen Gebietstypen:

Insgesamt wird die Zulässigkeit und nicht Zulässigkeit einzelner Betriebsarten in der Plankonzeption immer auch in Kombination damit betrachtet, ob die Betriebsart unter Umständen auch in andern Baugebietstypen zulässig ist oder nicht.

So sind z.B. **Büro- und Geschäftsgebäude** zulässig und somit auch Dienstleistungsbetriebe, da hier bekanntermaßen die Arbeits- und Ausbildungsplatzdichte besonders hoch ist. Die hohe Arbeits- und Ausbildungsplatzdichte von Dienstleistungsbetrieben ist der Grund für die Zulässigkeit von Büro- und Geschäftsgebäuden bzw. Dienstleistungsbetrieben, obwohl diese auch ausnahmsweise in allgemeinen Wohngebieten und allgemein in Mischgebieten zulässig sind.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind auch ausnahmsweise in allgemeinen Wohngebieten und allgemein in Mischgebieten zulässig. Jedoch werden auch hier Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen und die Stadt bzw. die Region können von einem solchen Betrieb auch touristisch profitieren. Daher wird diese Betriebsart nicht ausgeschlossen. Zusätzlicher Grund für die Zulässigkeit ist zudem, dass das Gewerbegebiet hinsichtlich der möglichen Emissionen eh schon eingeschränkt ist, daher sind mit der Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes keine zusätzlichen planerischen Konflikte zu erwarten.

Hinsichtlich des **Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben** ist es auf Grundlage des Landesentwicklungsprogramms IV und des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Mayen planerisches Ziel, den großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungs- und innen-

stadtrelevanten Sortimenten auf die zentralen Versorgungsbereiche und den großflächigen Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten auf die Ergänzungsstandorte zu konzentrieren. Innerhalb eines Gewerbegebietes ist großflächiger Einzelhandel nicht zulässig, sondern nur in eigens dafür festgesetzten Sondergebieten. Kleinflächiger Einzelhandel unter 800 qm Verkaufsfläche oder Einzelhandel mit mehr als 800 qm Verkaufsfläche mit atypischer Betriebsstruktur wäre allerdings auch innerhalb eines Gewerbegebietes zulässig. Der Regionale Raumordnungsplan beinhaltet in Grundsatz G 42: *„In Gemeinden mit zentralen Versorgungsbereichen soll grundsätzlich eine Prüfung und Abwägung erfolgen, ob kleinflächiger Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten aus städtebaulichen Gründen in gewerblichen Bauflächen eingeschränkt bzw. ausgeschlossen werden soll.“* Diese Prüfung wurde vorgenommen, mit dem Ergebnis, dass Einzelhandel, auch zur Vermeidung von Agglomerationen und zur Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche, auch unterhalb der Großflächigkeit ausgeschlossen werden soll. Ausgenommen hiervon ist Einzelhandel mit dem sogenannten Handwerkerprivileg. Damit wird den Gewerbetreibenden der Verkauf von Eigenprodukten an den Endverbraucher im Rahmen eines untergeordneten Nebenbetriebs, mit bestimmter Definition der zulässigen Fläche gestattet.

Vergnügungsstätten, Bordelle und ähnliches werden direkt im Vorfeld ausgeschlossen, um einem potentiellen „Trading-Down“ Effekt überhaupt keine Möglichkeit einzuräumen. Späteres Gegensteuern ist stets schwieriger und risikobehafteter als eine frühzeitige klare planerische Linie. Insbesondere aufgrund der mit diesen Betrieben einhergehenden Begleiterscheinungen, wie Gewaltkriminalität, Drogenhandel etc. ist zum Schutz der zulässigen Betriebswohnungen und dem unmittelbar gegenüberliegenden Wohngebiet ein Ausschluss nicht nur gerechtfertigt, sondern sogar geboten.

Dieser konsequente Weg in der Planung bewirkt, dass die Gewerbefläche vermarktbar ist und bereits ansässige Betriebe innerhalb des Gebietes und auch angrenzend an das Gebiet nicht abwandern. Letzteres würde zu Leerständen führen, die sich schädlich auf die Stadtentwicklung auswirken.

- Insbesondere für inhabergeführte Gewerbebetriebe ist die Zulässigkeit von Betriebswohnungen auf dem Betriebsgelände für die Standortwahl entscheidend. Daher werden Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zugelassen, wobei eine Zuordnung und flächenmäßige Unterordnung der Wohnnutzung gegenüber der gewerblichen Nutzung eindeutig sein muss. Um die Gewerbebetriebe innerhalb des Gebietes hinsichtlich Emissionen nicht zu stark einzuschränken wird die ausnahmsweise Zulässigkeit über § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch zeitlich an die gewerbliche Nutzung gekoppelt. Der besondere Umstand, mit dem die Betriebsleiterwohnung unzulässig wird, ist vorliegend die Aufgabe des Betriebes. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nur ausnahmsweise mit einer maximalen Größe von 80 m² und maximal einer Wohnung je Betrieb zulässig. Es ist im Baugenehmigungsverfahren die zwingende Notwendigkeit einer solchen Wohnung für den laufenden Betrieb der Gewerbeeinheit durch den Bauherrn darzulegen. Die Wohnungen müssen bautechnisch so ausgestattet sein, dass diese den Betrieb der umliegenden potentiellen Gewerbebetriebe nicht durch die Schutzbedürftigkeit der Bewohner der Wohnung beeinträchtigen (Lärmschutzfenster etc.), dies ist durch den Bauherrn nachzuweisen. Die Wohnungen müssen baulich in den Betrieb integriert sein, um den Charakter des Gewerbegebiets nicht zu verfälschen.

Produzierende Betriebe oder Handwerksbetriebe benötigen häufig auch Flächen für **Lager oder Lagerhäuser**, weshalb diese Art der Nutzung nicht ausgeschlossen wird. Es handelt sich hier um gewerbegebietstypische Nutzungen.

Die Stadt, als Träger der Planungshoheit für dieses Gebiet, kommt mit der Aufstellung des Bebauungsplans dem Erfordernis der vorrausschauenden planerischen Konfliktlösung nach.

1.7.3 Geplantes Maß der Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen

Als Maß der baulichen Nutzung wird in dem Gewerbegebiet eine maximal zweigeschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,8 und einer BMZ von 9,0 festgesetzt. Damit liegt die GRZ bei den Höchstmaßen des § 17 Abs. 1 BauNVO.

Die die Baumassenzahl richtet sich nach der Umgebungsbebauung. Auf die Festsetzung der maximalen Zahl an Vollgeschossen wird verzichtet; in Gewerbegebieten hat es sich bewährt das äußere Erscheinungsbild der Zweckbauten über die Gebäudehöhe zu regeln. Die Gebäudehöhe darf maximal 12,5 m über dem Kottenheimer Weg liegen, was ebenfalls der Umgebung entspricht. Sie wird gemessen von der angrenzenden Fahrbahnoberfläche des Kottenheimer Wegs bis Oberkante Dachhaut am First bzw. Oberkante Abdeckung Attika. Mit der Festsetzung wird gewährleistet, dass sich auch die neu entstehenden Gebäude von ihrer Höhenentwicklung an die Umgebungsbebauung anpassen und sich ins Gelände einfügen. Eine Festsetzung der maximalen Höhe hat sich zum Schutz und Erhalt des Landschaftsbildes bewährt.

1.7.4 Geplante innere Aufteilung

Der Bebauungsplan sieht keine innere Aufteilung der Gewerbegebietsfläche vor. Diese wird sich nach der Vermarktung und den betrieblichen Notwendigkeiten richten.

1.7.5 Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, damit über die Vorgaben des § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO hinaus die überbaubare Grundstücksfläche weitgehend ausgenutzt werden kann.

1.7.6 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baufenster richten sich nach der Umgebung. Hier liegen keine Bebauungspläne vor, so dass die gewerblichen Grundstücke sehr flexibel überbaut werden können. Zusätzlich wird allerdings steuernd eingegriffen, um die Positionierung der Gebäude entlang des Kottenheimer Weges ähnlich der Bestandsbebauung zu halten. Nördlich des Kottenheimer Weges liegen die Gebäude meist ca. 10 m oder mehr von der Straße entfernt. Dieses Bild wird mit der Festsetzung der vorderen Baugrenzen im Abstand von 10 m zur Straße weitergeführt. Die Baufenstertiefe von 90 m ergibt sich aus den geplanten Verfüllungen bzw. soll nicht tiefer in Richtung des Naturschutzgebietes rücken. Ein entsprechender Puffer soll hier verbleiben. Dieser Puffer von 15 m zwischen der hinteren Baugrenze und dem Ende der gewerblichen Baufläche kann als zusätzliche Ausgleichsfläche genutzt werden.

1.7.7 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Um die Ausnutzbarkeit der Grundstücke für die Gewerbetreibenden zu optimieren, sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Fläche zwischen der Straßenbegrenzung und der vorderen Baugrenze zulässig. Garagen und Nebenanlagen sind hingegen nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Damit wird der mit Hochbauten überbaubare Bereich auf die Baufenster begrenzt und geordnet.

1.7.8 Fläche für Aufschüttungen

Bei einem Großteil der Fläche handelt es sich um ein ehemaliges Abbaugelände. So liegt die Bestandsbebauung im mittleren Teil des Plangebietes deutlich unterhalb des Kottenheimer Wegs. Die Gebäude sind von der Straße aus nicht zu erkennen. Für die noch nicht aufgefüllten Flächen liegen teilweise Verfüllungsgenehmigungen vor bzw. sind in Aussicht gestellt. Ein Geländeschnitt auf der Planzeichnung verdeutlicht die Verfüllungsplanung im mittleren Teil des Plangebietes. Die Verfüllungen können teilweise unabhängig von der Aufstellung dieses Bebauungsplans vollzogen werden. Der Bebauungsplan regelt die Nachnutzung der Flächen nach Fertigstellung der Verfüllungen. Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen nimmt daher Bezug auf den Kottenheimer Weg, was der maximalen Höhe des noch herzustellenden Geländes entspricht.

1.7.9 Gestaltung

Auf gestalterische Festsetzungen wird, aufgrund der vorgesehenen Nutzung und der erforderlichen zweckmäßigen Architektur verzichtet. Es werden lediglich einige wenige grundsätzliche Regelungen zu Werbeanlagen getroffen.

1.7.10 Geplante verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über den Kottenheimer Weg, an den heute schon die vorhandenen Betriebe angebunden sind. Der Kottenheimer Weg verfügt über einen ausreichenden Querschnitt für den Begegnungsfall Lkw/Lkw und somit über die entsprechende Leistungsfähigkeit. Der Einmündungsbereich von dem Kottenheimer Weg auf die Nordumgehung ist ebenfalls großzügig angelegt und in alle Fahrrichtungen sehr übersichtlich. Eine innere Erschließung ist nicht erforderlich, da die künftigen Gewerbestandstücke sämtlich direkt an den Kottenheimer Weg anbinden können.

1.7.11 Geplante Ver- und Entsorgung

Hinsichtlich der Wasserversorgung wird das Trinkwasser aus dem öffentlichen Netz bezogen. Das anfallende Oberflächenwasser der geplanten Gebäude (Dachflächen) soll möglichst als Brauchwasser genutzt werden bzw. vor Ort in den Untergrund versickert und zurückgehalten werden. Lediglich überschüssiges Niederschlagswasser kann breitflächig nach Süden abfließen. Details sind im weiteren Verfahren mit den zuständigen Behörden noch abzustimmen. Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung, nach der Ver- und Entsorgungsleitungen nur unterirdisch verlegt werden dürfen.

1.7.12 Abschnittsweise Erschließung

Eine abschnittsweise innere Erschließung des Gebietes ist nicht beabsichtigt. Diese ist aufgrund der Größe des Plangebietes und der Lage an einer geeigneten Straße auch nicht erforderlich.

1.7.13 Landschaftsplanerische Festsetzungen

Die landschaftsplanerischen Festsetzungen sowie die Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft wurden im Vorfeld der Erstellung des Umweltberichtes mit dem Vorbehalt der Vorläufigkeit formuliert. Einzelne landschaftsplanerische Ziele wurden als Hinweis bzw. als Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen, da es für deren rechtsverbindliche Aufnahme in den Bebauungsplan mittels einer Textlichen Festsetzung an einer Rechtsgrundlage bzw. dem Flächenbezug mangelt.

1.7.14 Hinweise

Die Hinweise haben keinen Rechtscharakter, dienen aber dem Verständnis der Planung; weisen auf andere Gesetze hin, die unabhängig von dem Bebauungsplan einzuhalten sind oder sind allgemeine Empfehlungen.

1.8 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

1.8.1 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	m ²	in %
Geltungsbereich	54.469 m ²	100,00 %
Gewerbegebiet	35.120 m ²	64,48 %
Flächen für Versorgung	45 m ²	0,08 %
Gas	21 m ²	0,04 %
Strom	24 m ²	0,04 %
private Grünflächen	19.304 m ²	35,44 %
Fläche A (Randeingrünung)	1.252 m ²	2,20 %
Fläche B (Ausgleichsfläche)	18.052 m ²	33,14 %

1.8.2 Maßnahmen zur Verwirklichung

Soziale Maßnahmen sind nicht notwendig.

Inwiefern eine Bodenordnung im Anschluss an das Verfahren auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans durchgeführt werden müssen, bleibt abzuwarten. Es ist beabsichtigt, dass kleine Grundstücke von den Haupteigentümern hinzuerworben werden.

1.8.3 Kostenschätzung

Der Stadt werden durch die vorliegende Planung keine Erschließungs- oder Planungskosten entstehen.

Alle anfallenden Kosten werden von den Haupteigentümern übernommen. Die Einzelheiten der Kostentragung werden zwischen der Stadt und den Eigentümern in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

2 Umweltbericht

gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

Der Umweltbericht wird zur Verfahrenseinleitung in den Grundzügen ergänzt und nach Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vervollständigt.

Mayen, den

(Wolfgang Treis)

Oberbürgermeister