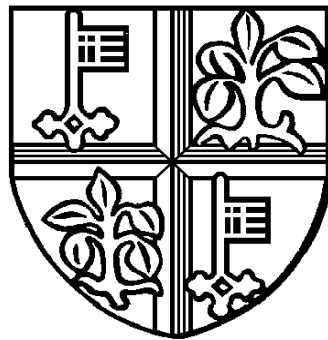


**Begründung**  
**zum Bebauungsplan**  
**»Im Fastnachtsstück«**  
**Mayen**



## Inhalt

<b>1</b>	<b>Erfordernis der Planaufstellung</b> .....	1
1.1	Ausgangssituation .....	1
1.2	Begründung des Geltungsbereiches .....	2
1.3	Planungserfordernis .....	2
<b>2</b>	<b>Einfügung in die übergeordnete Planung</b> .....	3
2.1	Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz IV .....	3
2.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald .....	6
2.3	Flächennutzungsplan der Stadt Mayen .....	8
2.4	Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Mayen .....	9
2.5	Angrenzendes Planrecht .....	11
2.6	Schutzgebiete .....	20
2.7	Verkehrliche Erschließung und Straßenplanung .....	20
2.8	Denkmalschutz .....	21
<b>3</b>	<b>Bestehende Rechtsverhältnisse/Städtebauliche Konzeption</b> .....	21
<b>4</b>	<b>Planinhalt</b> .....	22
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	22
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	22
4.3	Bauweise .....	23
<b>5</b>	<b>Angaben zur Erschließung</b> .....	23
<b>6</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	23
6.1	Stromversorgung .....	23
6.2	Wasserversorgung .....	23
6.3	Abwasserbeseitigung .....	23
<b>7</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b> .....	24
<b>8</b>	<b>Planverwirklichung</b> .....	24

# 1 Erfordernis der Planaufstellung

## 1.1 Ausgangssituation

Der Bebauungsplan »Im Fastnachtsstück«, Mayen umfasst die Flächen zwischen der Koblenzer Straße, der Hausener Straße, der B 262 und den südlichen Grundstücksgrenzen von dem vorhandenen Discounter und einem Autohaus (siehe Abbildung 1). Aktuell befinden sich in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Fachhandel für Haustechnik, ein Bekleidungsgeschäft, ein Schuhladen, ein Autohaus, ein Café, ein Schnellrestaurant und ein Discounter.

Baurechtlich wird die Fläche nach § 34 BauGB, Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, beschieden.

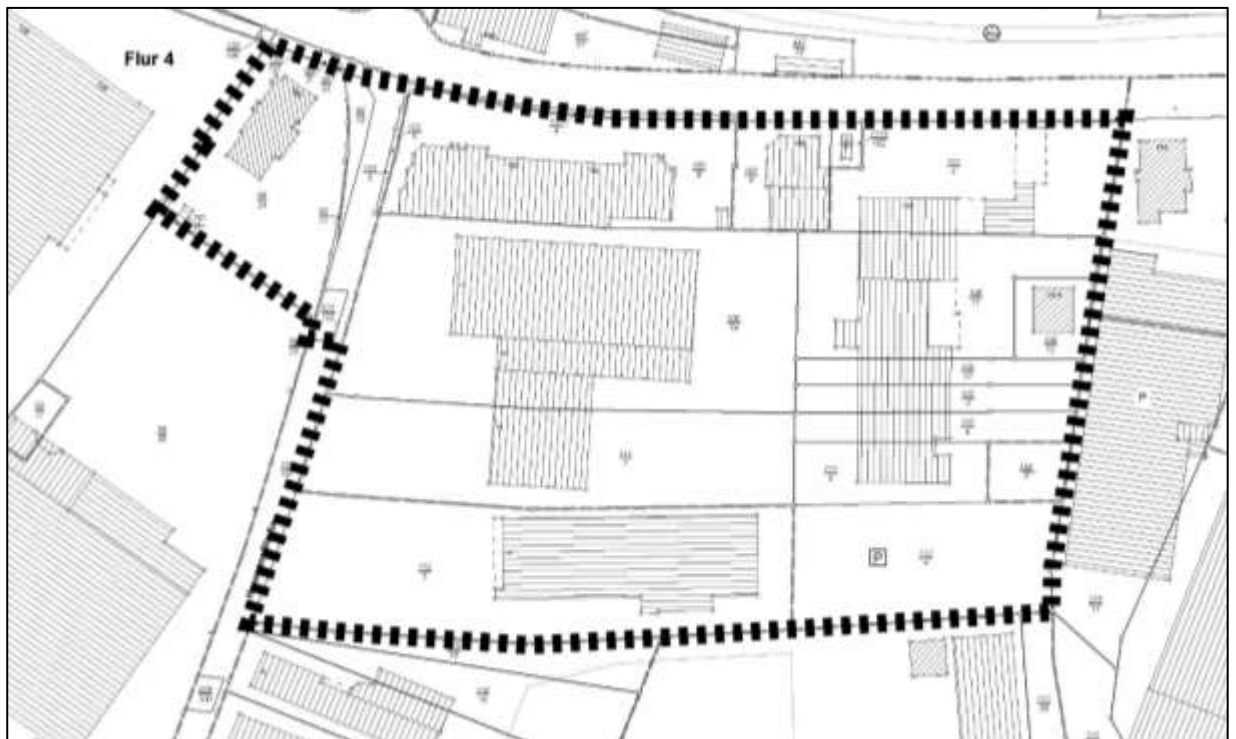


Abb. 1: Übersichtsplan des Bebauungsplanes

## 1.2 Begründung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes »Im Fastnachtsstück«, Mayen umfasst die Grundstücke Flur 4 Flst.-Nrn.: 103/4, 103/8, 103/93, 106/11, 106/12, 106/13, 106/14, 107/4, 108/4, 111/5, 111/6, 111/7, 112/4, 112/5, 1119/102, 89/24, 89/23, 89/19, 103/5, 102/5, 570/100 und tlw. 138/197 mit einer Gesamtflächengröße von 41.751 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde so gewählt, dass die derzeit über den § 34 BauGB geregelten Restflächen in dem gesamten Bereich (Gewerbe und Einzelhandel) überplant werden können.

## 1.3 Planungserfordernis

In Bereichen, welche nach § 34 BauGB baurechtlich beschieden werden, ergibt sich eine große Bandbreite von zulässigen Bauvorhaben. So wären bspw. zentrumrelevante Sortimente des Einzelhandels oder auch bordellartige Betriebe und Vergnügungsstätten zulässig. Um unerwünschte Entwicklungen in diesem Bereich baurechtlich auszuschließen und dem Einzelhandelskonzept der Stadt Mayen zu genügen, ist ein Bebauungsplanverfahren unerlässlich. Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a und 2b BauGB sollen die Art der Nutzung in den nördlichen Bereich des Gebietes regeln. Im südlichen Teilbereich regelt der Bebauungsplan ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel. Hierdurch werden in beiden Teilbereichen städtebaulich unerwünschte Nutzungen ausgeschlossen und ein Nahversorgungsbereich für die nordöstliche Stadt Mayen gesichert.

## **2 Einfügung in die übergeordnete Planung**

### **2.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz IV**

Das aktuelle Landesentwicklungsprogramm vom 07.10.2008 trifft folgende Aussagen für die Stadt Mayen: Die Stadt liegt im monozentralen Mittelbereich Mayen und im ländlichen Raum mit einer dispersen Siedlungsstruktur. Die Zentren-Erreichbarkeit von Mayen aus, wird als hoch eingestuft.

Zum großflächigen Einzelhandel im Speziellen werden folgende Grundsätze und Ziele genannt:

#### G 56

Die Sicherung einer wohnortnahen und qualitativen Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen und Dienstleistungen soll durch die zentralen Orte in den Mittelbereichen und in Aufgabenteilung in den mittelzentralen Verbänden wahrgenommen werden.

Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot). Betriebe mit mehr als 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.

#### Z 58

Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Die städtebaulich integrierten Bereiche (»zentrale Versorgungsbereiche« im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.

#### Z 59

Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig. Diese sind ebenfalls von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen.

#### Z 60

Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (Nichtbeeinträchtigungsgebot). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.

#### Z 61

Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot). Haben sich bereits Agglomerationsbereiche außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche gebildet, so sind diese als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben.

#### G 62

Die Ergänzungsstandorte, die außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche eines zentralen Ortes liegen, sollen in örtliche bzw. regionale ÖPNV-Netze eingebunden werden.

#### G 63

Um wesentliche Versorgungsschwächen im ländlichen Raum zu vermeiden, sollen Modelle erprobt und bei erfolgreichem Einsatz fortgesetzt werden, die den Einzelhandel mit Zusatzfunktionen (Post/Bank/Dienstleistungen) — auch als mobile Einrichtungen — verknüpfen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich an den Vorgaben der Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes IV.

Die sonstige Sonderbaufläche mit der Zweckbindung Einzelhandel soll dem Grundsatz 56 entsprechen. Der vorhandene Discounter innerhalb der Fläche, in südlicher Randlage des Einzelhandels- und Gewerbebereiches an der Koblenzer Straße dient der fußläufigen und somit wohnnahen Versorgung der örtlichen Bevölkerung mit den Gütern des täglichen Bedarfes. In einem 800 m Radius (fußläufig) befinden sich 435 Wohngebäude in enger und hochverdichteter Bauweise. Zudem sind hier einige öffentliche Gebäude: Bahnhof Mayen Ost, Grundschule, Kindergarten St. Veit, Vermessungs- und Katasteramt Osteifel-Hunsrück, Agentur für Arbeit Mayen und der Kindergarten St. Veit (siehe Abbildung 2).

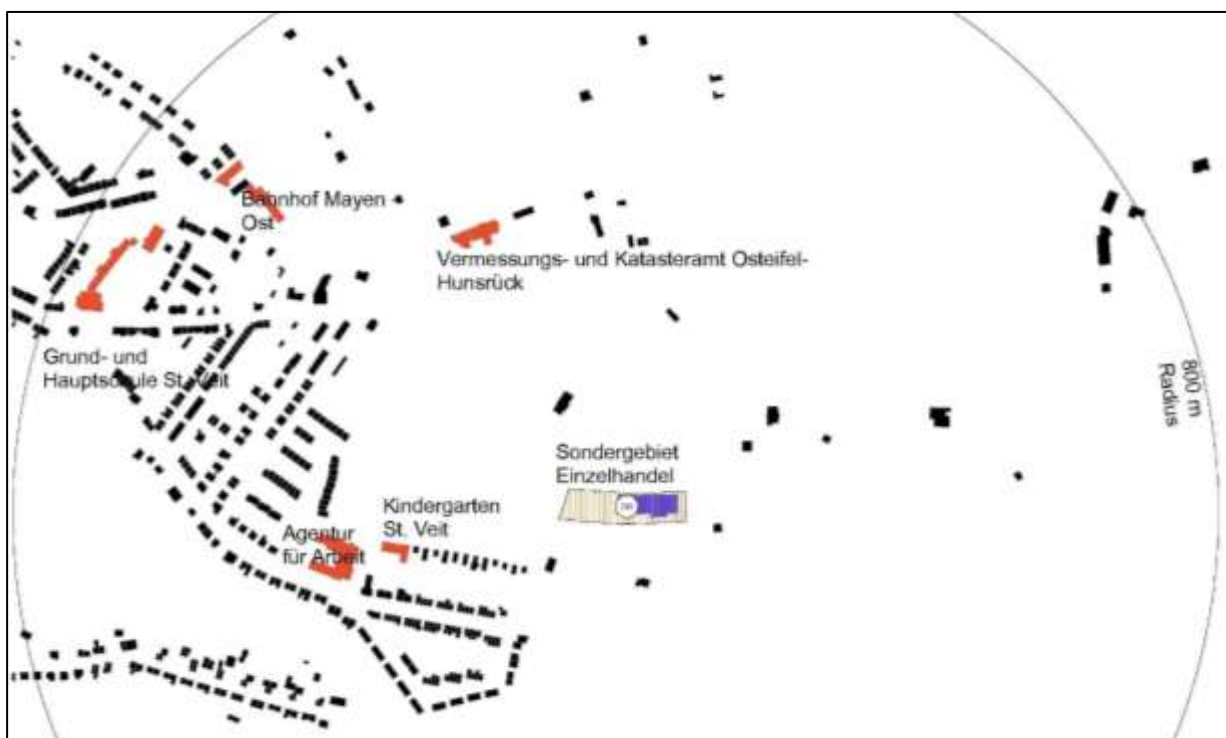


Abb. 2: Öffentliche Gebäude und Wohngebäude im Radius von 800 m

Da Mayen das Mittelzentrum für den Einzugsbereich Mayen ist, wird das Ziel 57 (Zentralitätsgebot) eingehalten. Nach Ziel 58 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierten Lagen zulässig (**städtebauliches Integrationsgebot**). Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Mayen sieht die Fläche innerhalb des Ergänzungsstandortes Koblenzer Straße. Somit handelt es sich nach dem Konzept um keinen zentralen Versorgungsbereich nach dem Baugesetzbuch. Allerdings hat er tatsächlich diese Funktion inne. Ohne einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, welcher der fußläufigen Grundversorgung dient wäre hier ein großer Teil der Mayener Bürger ohne Versorgungsmöglichkeit. Der Standort liegt angrenzend an ein Wohngebiet und ist voll-

ständig von Gebäuden umgeben. Neben diesen Aspekten eines zentralen Versorgungsortes ist eine regelmäßige Anbindung über den ÖPNV gewährleistet und eine hohe Dichte an öffentlichen Einrichtungen vorhanden. Auch gibt es in dem Gebiet Einrichtungen wie Restaurants, Bankautomaten, Sportanlagen, Cafés, etc.. Aus städtebaulicher Gesamtbetrachtung handelt es sich um einen zentralen Versorgungsbereich der Stadt Mayen. Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe in den **Ergänzungsstandorten** mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist nach Ziel 59 möglich. Im Bereich der Sondergebietsfläche ist kein großflächiger Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten Sortiment zulässig. Ziel 60 betrifft nur das Sondergebiet, in den anderen Bereichen des Bebauungsplanes ist großflächiger Einzelhandel ausgeschlossen. Durch ein Gutachten (Westplan – Stand Januar 2015) für die Erweiterung des vorhandenen Discounters wurde festgestellt, dass der derzeitige Bestand – 1.175 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche – keine negativen Auswirkung auf die umliegenden zentralen Versorgungsbereiche hat. Somit ist durch den aktuellen Bestand das **Nichtbeeinträchtigungsgesetz** beachtet. Ausnahmsweise kann in dem Sondergebiet eine Verkaufsflächenerweiterung bis 1.500 m<sup>2</sup> genehmigt werden, wenn der Antragssteller durch ein Fachgutachten nachweisen kann, dass es zu keinen relevanten Auswirkungen auf die umliegenden zentralen Versorgungsbereiche kommt.

Nach Ziel 61 sind Bildungen von Agglomerationen von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen nicht zulässig (**Agglomerationsverbot**). Da der nördliche Bereich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Zukunft nach den Regeln des § 34 BauGB (wie jetzt auch geregelt wird) muss in den Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, dass Einzelhandelsagglomerationen an diesem Standort nicht entstehen können.

Grundsatz 62, Ergänzungsstandorte an den ÖPNV anzuschließen gilt für den Ergänzungsstandort an der Koblenzer Straße bereits. Der Grundsatz 63 spielt für die aktuellen Planungen in diesem Bereich keine Rolle.

## 2.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Im wirksamen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald vom 11.12.2017 werden folgende Aussagen getroffen:

- die Stadt Mayen liegt im ländlichen Raum mit disperser Siedlungsstruktur und ist ein Schwerpunktentwicklungsraum
- die Stadt Mayen bildet das Mittelzentrum innerhalb des Mittelbereiches Mayen
- die Stadt Mayen liegt innerhalb eines Regionalen Grünzuges
- die Stadt Mayen hat die besondere Funktion Gewerbe zugewiesen
- die Stadt Mayen ist an das funktionale öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen



Konkret zu dem großflächigen Einzelhandel beinhaltet der Regionalplan folgende Aussagen:

#### G 37

Die bedarfsgerechte Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im fußläufigen Entfernungsbereich soll unterstützt werden.

#### G 38

In den zentralen Bereichen von Städten, Stadtteilen und Gemeinden soll entsprechend der jeweiligen Zentralitätsstufe und der örtlichen Gegebenheiten die weitere Einzelhandelsenwicklung sichergestellt werden. Dabei sollen das sich verändernde Käuferverhalten und die sektoralen Anforderungen des Einzelhandels angemessen berücksichtigt werden.

#### G 39

Einzelhandelskonzepte in der Region (möglichst zwei oder mehr Gebietskörperschaften) sollen erstellt und bei der Beurteilung von konkreten Ansiedlungsvorhaben berücksichtigt werden.

#### G 40

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen nach Umfang und Zweckbestimmung der zentral-örtlichen Gliederung entsprechen und der zu sichernden Versorgung der Bevölkerung Rechnung tragen (Kongruenzgebot).

#### G 41

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen so bemessen werden, dass ihr Einzugsbereich nicht wesentlich über den Versorgungsbereich der Standortgemeinde hinausgeht.

#### 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.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes unterstützen den Grundsatz 37. Durch die Ausweisung eines Sondergebietes mit Zweckbindung Einzelhandel wird der fußläufig für viele Mayener erreichbare Einzelhandelsstandort gesichert und eine geringe Erweiterung ermöglicht. Durch die Erweiterungsmöglichkeit wird auch der Grundsatz 38 erfüllt. Der Grundsatz 39, die Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes erfolgt auch durch den Bebauungsplan. Grundsatz 40 wird in dem Sondergebiet ebenfalls erfüllt. Durch das vorhandene Einzelhandelsgutachten zum bestehenden Bestand ist gewährleistet, dass Grundsatz 41 erfüllt wird. Bei einer

Erweiterung der Verkaufsfläche ist zudem sicherzustellen, dass durch die Erweiterung keine negativen Auswirkungen auf die umliegenden zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Im restlichen Plangebiet werden innenstadtrelevante Sortimente ausgeschlossen, so dass Grundsatz 42 auch erfüllt wird.

### 2.3 Flächennutzungsplan der Stadt Mayen

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mayen sieht auf der Fläche eine gewerbliche Baufläche und Sonderbaufläche vor. Daher wird der Bebauungsplan aus diesem entwickelt. Durch den Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung nur im südlichen Bereich geregelt. Hier wird ein Sondergebiet mit großflächigen Einzelhandel vorgesehen. Die Änderung haben keine relevanten Auswirkungen auf die Gebietskategorien, daher kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



## 2.4 Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Mayen

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes empfiehlt zur funktionalen Weiterentwicklung des Ergänzungsbereiches Koblenzer Straße folgendes (siehe Abbildung 4):

Die Standorteigenschaften (gute verkehrliche Erreichbarkeit, Vorprägung durch großflächigen Einzelhandelsbetrieb) des Ergänzungsstandortes Koblenzer Straße sollten als positive Entwicklungsvoraussetzung für die Weiterentwicklung genutzt werden. Zielstellung dieser Weiterentwicklung soll es sein, die Versorgungsfunktion des Standorts – insbesondere im Sortimentsbereich Baumarktsortiment i.e.S. und Pflanzen/Gartenbedarf – zu sichern. Es werden folglich nur solche Weiterentwicklungen empfohlen, die zur Standortsicherung erforderlich sind.

Neue Einzelhandelsansiedlungen mit innenstadtrelevantem Hauptsortiment sollen künftig nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen stattfinden. Neue Einzelhandelsvorhaben mit innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollen künftig primär ebenfalls in den zentralen Versorgungsbereichen und zur Sicherung/Optimierung der Nahversorgung auch in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt werden.

Da durch Randsortimente von Betrieben bereits gegenwärtig teilweise deutliche Konkurrenz zu den zentralen Versorgungsbereichen besteht, empfiehlt sich zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in Mayen ein restriktiver Umgang mit Randsortimenten. Demnach ist eine sortimentspezifische Begrenzung innenstadtrelevanter sowie innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Randsortimente, auch hinsichtlich der Weiterentwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten sowie innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten notwendig. Diese sortimentspezifische Begrenzung von innenstadt- und innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollte sich an den Verkaufsflächenstrukturen der jeweiligen Sortimente in den zentralen Versorgungsbereichen orientieren.

Somit verbleiben für den Ergänzungsstandort Koblenzer Straße folgende wesentliche und zugleich nicht unbedeutende Standortfunktionen:

- Er soll dauerhaft ergänzender Standort sein
- für den großflächigen Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevantem und nicht innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- auch für den kleinflächigen Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevantem und nicht innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.

Zudem werden für die Weiterentwicklung des Ergänzungsstandort Koblenzer Straße folgende Empfehlungen ausgesprochen:

- Restriktiver Umgang mit der Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadt- sowie innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.

- Restriktiver Umgang mit innenstadt- sowie innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten. Die innenstadt- sowie innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente sind auf bis zu max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche je Betrieb jedoch max. 800 m<sup>2</sup> VKF24 zu begrenzen.

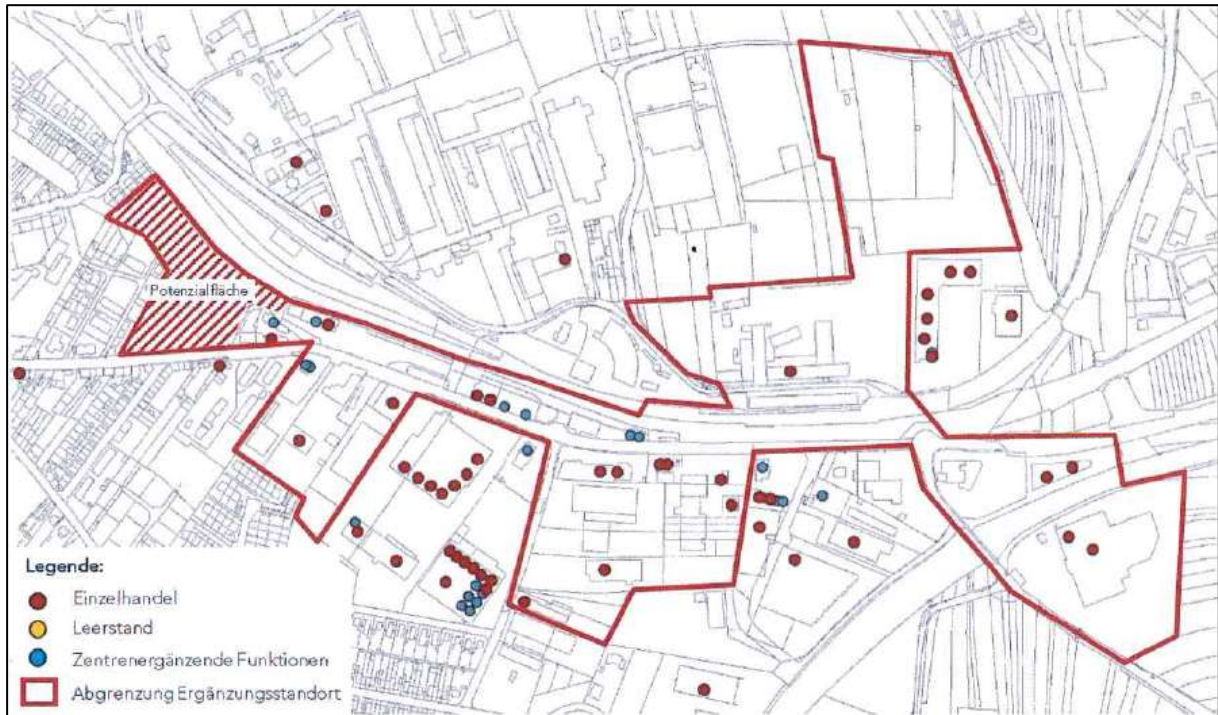


Abb. 4 Ergänzungsstandort Koblenzer Straße nach der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Mayen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen im Wesentlichen den Zielen der Weiterentwicklung des Ergänzungsstandortes Koblenzer Straße. Im Planbereich ohne Sondergebiet sind nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadt- und innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Sortiment zulässig. Die Sondergebietsfläche für großflächigen Einzelhandel widerspricht der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Mayen: Hier wird nur explizit innenstadt- und nahversorgungsrelevantes Sortiment zugelassen. Dies ist insofern begründet, dass es sich anders als im Einzelhandelskonzept dargestellt, um einen städtebaulich integrierten Standort handelt der auch dem angrenzenden Wohngebiet als Versorgungsbereich für Güter des täglichen Bedarfes dient. Die Einwohner aus dem angrenzenden Wohngebiet können sich nicht fußläufig über die Innenstadt oder das Nahversorgungszentrum an der Polcher Straße versorgen. Insgesamt zeigt es sich zudem, dass die Ausstattung mit öffentlichen Einrichtungen, Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten in dem Viertel den Schluss zulassen das es sich faktisch um einen zentralen Versorgungsbereich der Stadt Mayen handelt. Dementsprechend sichert der Bebauungsplan durch die Ausweisung des Sondergebietes mit der Zweckbindung großflächigem Einzelhandel diese fußläufige Versorgungsmöglichkeit.

Durch ein Fachgutachten zum bestehenden Einzelhandelsbetrieb innerhalb der Fläche wurde festgestellt, dass dieser durch seine 1.175 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche keine negativen Auswirkungen auf die umliegenden zentralen Nahversorgungsbereiche hat.

## 2.5 Angrenzendes Planrecht

Es grenzen an das Plangebiet die Bebauungspläne »Hausener Straße« (siehe Abbildung 5), »Hausener Straße« (1. Änderung) (siehe Abbildung 6), »Im Fastnachtsstück – An den weißen Wacken I« (siehe Abbildung 7) und »Im Fastnachtsstück – An den weißen Wacken I« (1. Änderung) (siehe Abbildung 8) an.

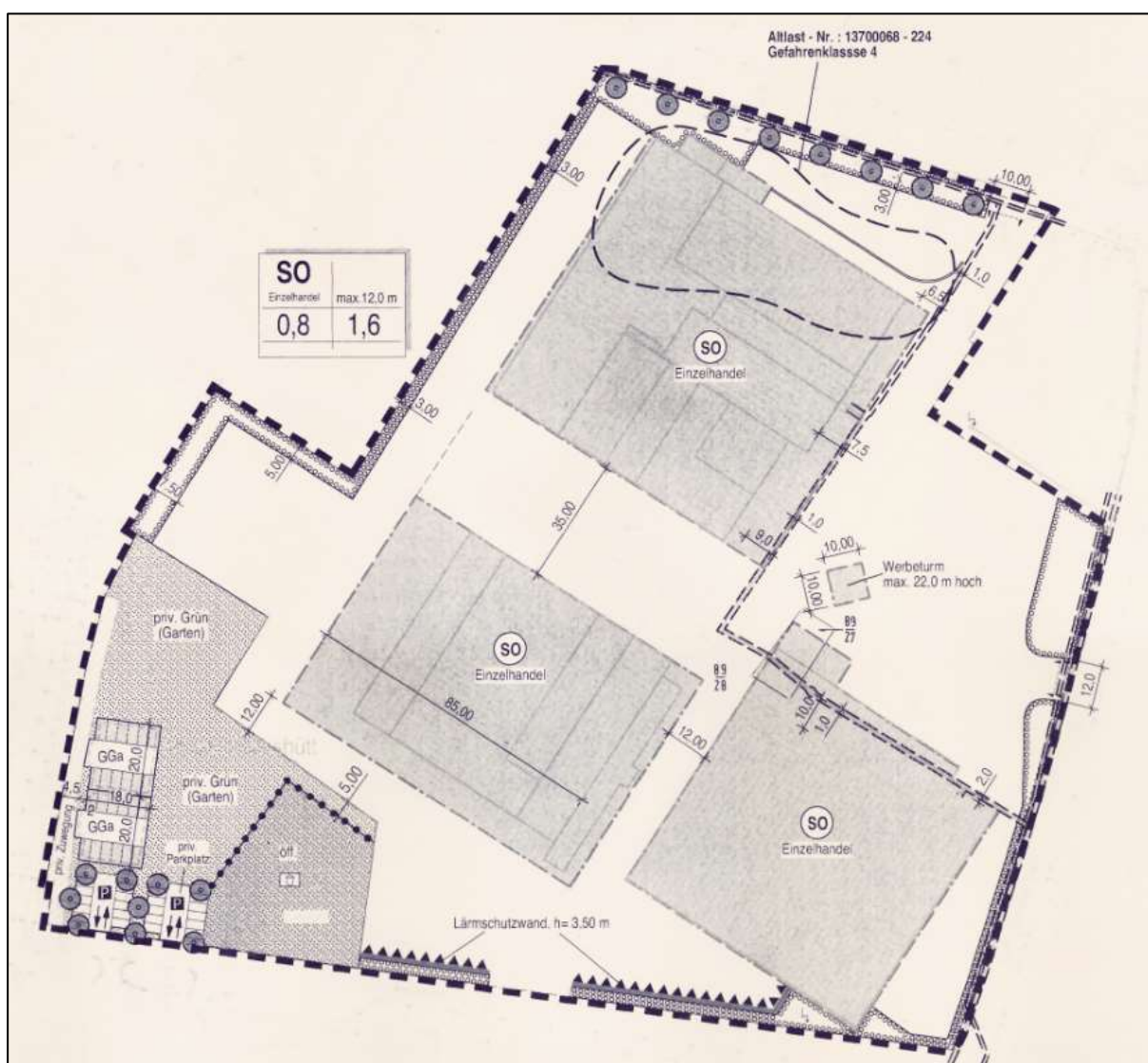


Abb. 5: Auszug aus dem Bebauungsplan »Hausener Straße«, Mayen

Der Bebauungsplan »Hausener Straße« mit Rechtskraft vom 19.11.2003 ist westlich der Hausener Straße gegenüberliegend dem Bebauungsplangebiet gelegen. Es handelt sich um

ein Sondergebiet Einzelhandel mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,6. Im Südwesten des Bebauungsplanes sind Grünflächen bzw. Garagenstellplätze festgesetzt. Folgende Sortimente werden in dem Bebauungsplan festgesetzt:

*Innerhalb des **Sondergebietes Einzelhandel** sind Einzelhandelsbetriebe zulässig. Dienstleistungen gemäß Nr. 7 der „Wirtschaftssystematischen Gliederung“ des Stat. Bundesamtes sind zulässig, jedoch sind Gaststättengewerbe, Sport- und Vergnügungsstätten nur als Ausnahme zulässig. Für das Gaststättengewerbe sind maximal zulässig als Geschossfläche 250 qm, für Sport- und Vergnügungsstätten maximal je 500 qm Geschossfläche.*

*Nicht zulässig sind Betriebe und Verkaufsstellen folgender Sortimente: Bücher, Schreibwaren, Uhren / Schmuck.*

*Weiterhin nicht zulässig sind Betriebe und Verkaufsstellen des Sortiments Schuhe, soweit nicht zum Zeitpunkt der 2. Offenlage dieses Bebauungsplans bereits im Plangebiet vorhanden.*

*Außerdem nicht zulässig sind Sonderposten-Märkte und Kleinpreis-Warenhäuser über 400 qm Verkaufsfläche, sofern deren „innenstadtrelevante“ Sortimente mehr als die Hälfte der Gesamtverkaufsfläche belegen. Als „innenstadtrelevant“ gelten die Sortimente, die in der Anlage zur Verwaltungsvorschrift der Staatskanzlei Rheinland-Pfalz „Errichtung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben“ vom 9. Juli 1996 unter Pkt. 5, Abs. 1 aufgeführt sind.*

*Betriebe und Verkaufsstellen folgender Sortimente sind eingeschränkt zulässig:*

- Haushaltswaren bis zu einer Verkaufsfläche von 300 qm;*
- Spielwaren bis zu einer Verkaufsfläche von 500 qm.*
- Textilien bis zu einer Verkaufsfläche von 500 qm.*

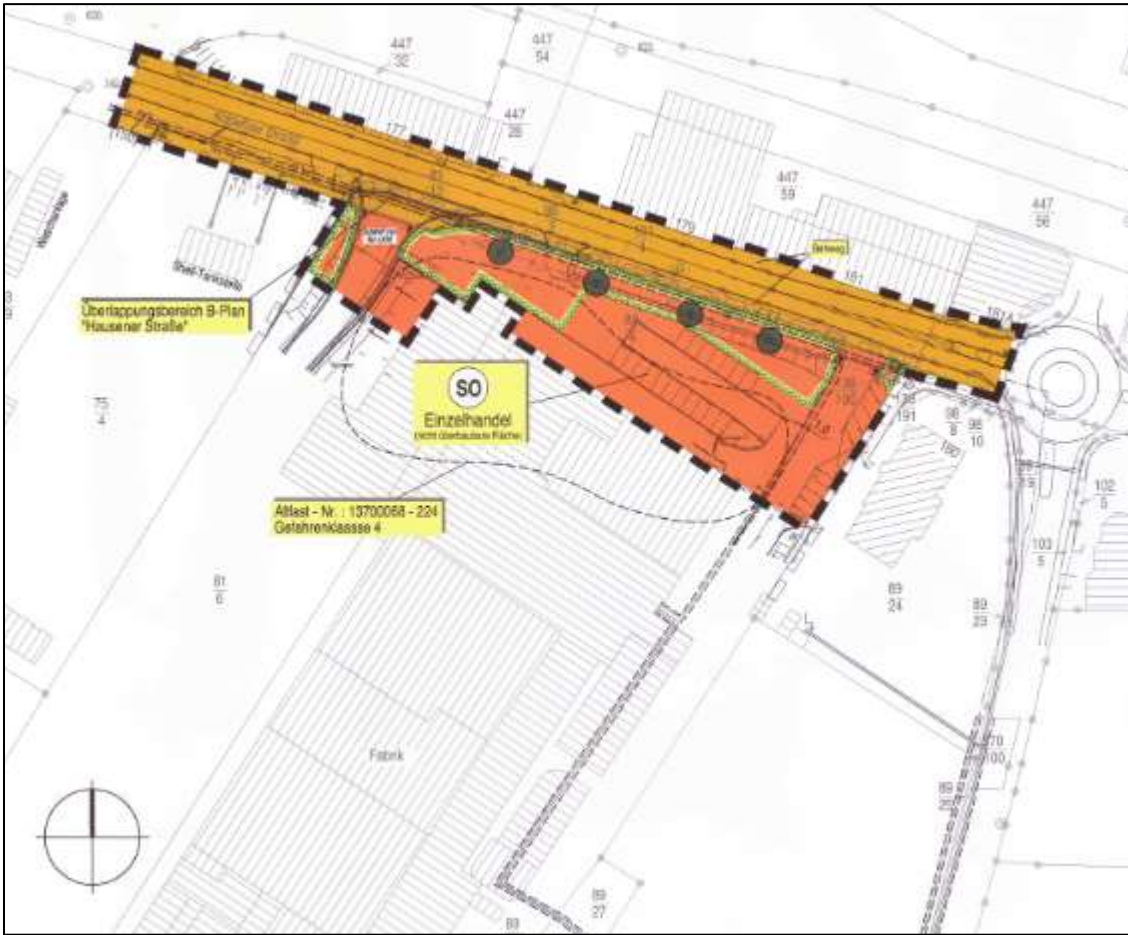


Abb. 6: Auszug aus dem Bebauungsplan »Hausener Straße« (1. Änderung), Mayen

Der Bebauungsplan »Hausener Straße« (1. Änderung) mit Rechtskraft vom 15.06.2005 ist nordwestlich der Hausener Straße gegenüberliegend dem Bebauungsplangebiet gelegen. Der Bebauungsplan ergänzt und überplant den Bebauungsplan »Hausener Straße«. Es handelt sich um ein Sondergebiet Einzelhandel mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,6. Allerdings sind im Geltungsbereich keine Baufenster eingezeichnet. Im Wesentlichen regelt der Bebauungsplan somit Stellplätze, Grünanlagen und Straßenfläche.



Abb. 7: Auszug aus dem Bebauungsplan »Im Fastnachtsstück – An den weißen Wacken I«, Mayen

Der Bebauungsplan »Im Fastnachtsstück – An den weißen Wacken I« mit Rechtskraft vom 17.06.1992 liegt südlich und östlich an den Bebauungsplan an. Es handelt sich Gewerbegebietsflächen, Industrieflächen und Sondergebiet Möbel, Bau- und Gartenbedarf. Die GRZ liegt zwischen 0,7 und 0,8. Die GFZ liegt zwischen 1,2 und 1,6 bzw. einer Baumassenzahl von 9,0. Folgende Festsetzungen werden zu den jeweiligen Gebietskategorien dargestellt:

1.1 Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 (9) BauNVO wie folgt gegliedert:

- a) Gaststätten und Beherbergungsbetriebe sind nur im ausgewiesenen GE a-Gebiet zulässig.
- b) Im GE b-Gebiet sind nur Betriebe der Abstandsklassen VII und VIII des Abstandserlasses vom 24.06.1986 des Ministeriums für Umwelt und Gesundheit zulässig. Ausnahmen sind nur mit Zustimmung des Staatl. Gewerbeaufsichtsamtes zulässig.
- c) Im GE c-Gebiet sind lediglich Bürogebäude, Verkaufs- und Lagergebäude, Lagerflächen, Betriebswohnungen sowie Pkw-Parkplätze zulässig.



1.2 Das Industriegebiet wird gemäß § 1 (9) BauNVO wie folgt gegliedert:

a) Im GI a-Gebiet sind Anlagen entsprechend den Abstandsklassen VII und VIII des o.a. Abstandserlasses zulässig. Ausnahmen sind nur mit Zustimmung des Gewerbeaufsichtsamtes zulässig. Werden Immissionswerte überschritten, so sind sie durch Baumaßnahmen derart zu verringern, daß die Werte gemäß der TA-Lärm für WA-Gebiete, an den Gebäuden der Wohnsiedlung Etzlergraben eingehalten werden.

Mit Abriß des letzten Wohngebäudes dieser Wohnsiedlung wird die Einschränkung bezüglich der TA-Lärm aufgehoben.

b) Im GI b-Gebiet sind Anlagen entsprechend der Abstandsklassen VIII des o.a. Abstandserlasses zulässig. Im übrigen gilt Ziffer a) entsprechend.

1.3 Im Sondergebiet ist lediglich ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Möbeleinrichtungshaus und Bau- und Gartenmarkt zulässig.



Abb. 8: Auszug aus dem Bebauungsplan »Im Fastnachtsstück – An den weißen Wacken I«  
(1. Änderung), Mayen

Der Bebauungsplan »Im Fastnachtsstück – An den weißen Wacken I« (1. Änderung) überplant einige Bereiche des Bebauungsplanes »Im Fastnachtsstück – An den weißen Wacken I«. Ziel der ersten Änderung des Bebauungsplanes war es in dem Sondergebiet einen großflächigen Einzelhandelsmarkt zulässig zu machen. Die Festsetzungen legten u. A. konkret folgendes fest:

*Die planerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Im Fastnachtsstück - An den weißen Wacken I" sollen nur insoweit geändert werden, daß die Errichtung bzw. Be-  
treibung eines SB-Warenhauses innerhalb des SO-Gebietes zulässig wird und die erforderli-  
chen PKW-Stellplätze für Kunden und Bedienstete hergestellt werden können.*

*Hierzu werden die textlichen Festsetzungen wie folgt geändert bzw. ergänzt:*

*Text Ziffer 1.3: (wird geändert)*

*Das Sondergebiet wird gem. § 11 (2 u.3) BauNVO als "Sonstiges Sondergebiet" festgesetzt.  
Zulässig sind hier Einkaufszentren und großflächige Handels-betriebe (z. B. SB-Warenhaus).*

*Text Ziffer 2.3: (wird neu eingefügt)*

*Gem. § 23 (5) BauNV können die nicht überbaubaren Grundstücks-flächen als Lagerflächen  
genutzt werden, sofern grünordnerische Festsetzungen nicht entgegenstehen.*

*Text Ziffer 3.1: (wird geändert)*

*Garagen sind nur innerhalb der bebaubaren und innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen  
(GA) zulässig.*

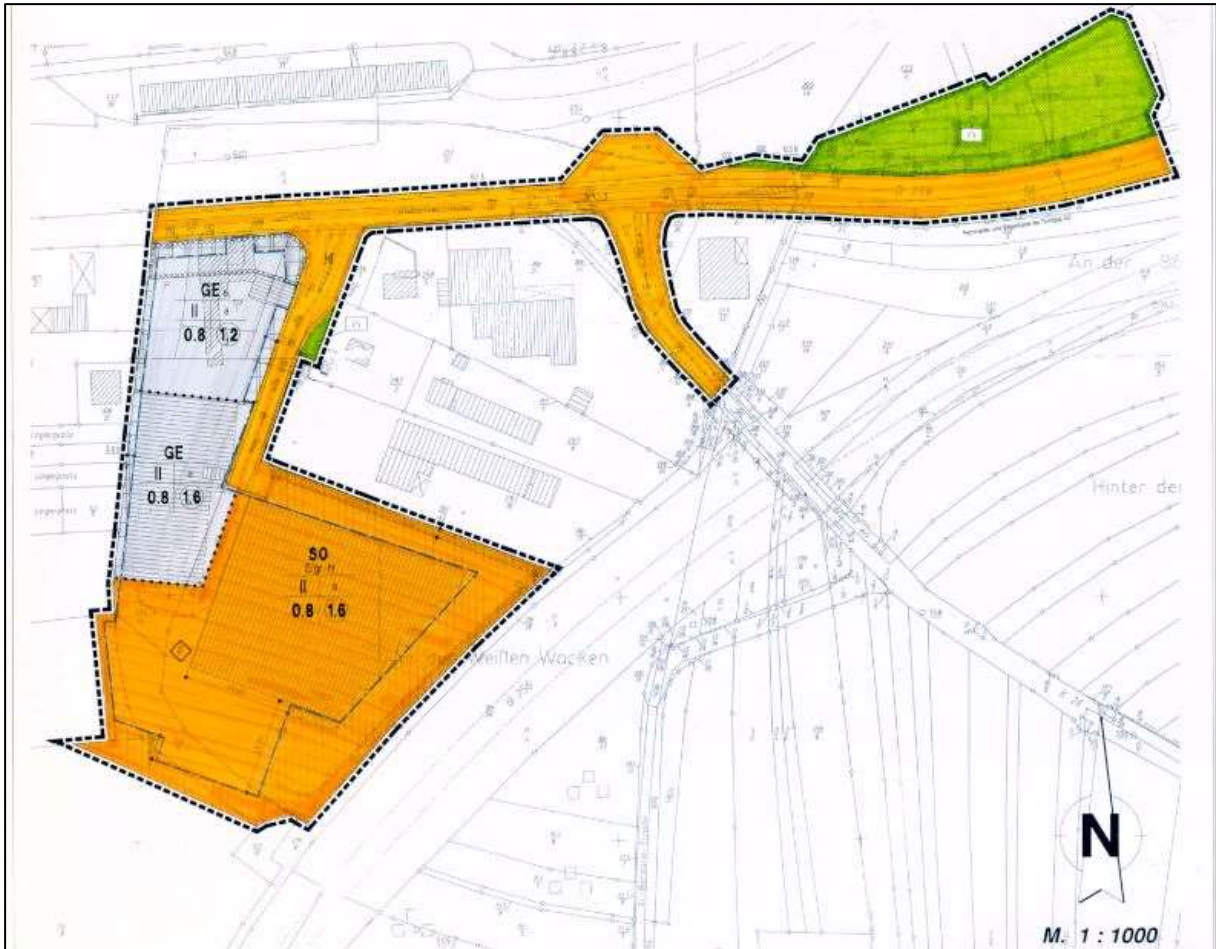


Abb. 9: Auszug aus dem Bebauungsplan »Im Fastnachtsstück – An den weißen Wacken I« (3. Änderung), Mayen

Der Bebauungsplan »Im Fastnachtsstück – An den weißen Wacken I« (3. Änderung) überplant den Bereich des Bebauungsplanes »Im Fastnachtsstück – An den weißen Wacken I« (1. Änderung), Mayen. Einen Bebauungsplan mit dem Namen »Im Fastnachtsstück – An den weißen Wacken I« (2. Änderung) gibt es nicht. Es wurden folgende Änderungen in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen:

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Sondergebiet wird gem. § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO als "Sonstiges Sondergebiet" festgesetzt.

Zulässig sind hier Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe (z. B. SB-Warenhäuser). Im Gewerbegebiet (GE a) sind Gaststätten und Beherbergungsbetriebe zulässig.

## 1.2 Bauweise

a) Ausnahmsweise kann nach § 31 Abs. 1 BauGB eine Überschreitung von Baugrenzen bis 0.75 m und bei Eingangstreppen bis 1.50 m gestattet werden.

Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO ist für das Baugebiet eine von § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die Abweichung besteht darin, dass Gebäude in ihren Ausdehnungen licht begrenzt und mit Bauwich zu errichten sind. Für Gebäude die ausschließlich dem Wohnen dienen bleiben die Bestimmungen gem. § 22 Abs. 2 BauNVO - offene Bauweise - bestehen.

Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO können die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Lagerflächen genutzt werden, sofern grünordnerische Festsetzungen nicht entgegenstehen.

## 1.3 Flächen für Stellplätze und Garagen

a) Garagen sind nur innerhalb der bebaubaren Flächen zulässig.

Vor Pkw-Garagen muss ein Stauraum von mind. 5.00 m Tiefe und vor Lkw-Garagen mind. 10 m (an der engsten Stelle) und ein 3 m breiter Einfahrtbereich gemessen zur Begrenzungslinie für öffentlich festgesetzte Verkehrsflächen freigehalten werden. Im Bereich des Stauraumes und bei Rampen darf eine Neigung von 10 % nicht überschritten werden.

1.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen und Versorgungsflächen. Die in der Planurkunde mit Leitungsrecht zu belastende Flächen dienen der Aufnahme der Versorgungsleitungen für Gas, Wasser und Strom sowie Entsorgungsleitungen. Einzelheiten der Nutzung dieser Flächen sind durch Grunddienstbarkeiten festzulegen. Begünstigte sind die jeweiligen Versorgungsträger.

1.5 Flächen auf denen Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen zu treffen sind Aufgrund der schalltechnischen Untersuchung zum Ausbau der B 258 sind innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen in den, den Verkehrsflächen zugewandten Fassaden der den Wohnzwecken dienenden Gebäude Schallschutzfenster der Schallschutzklassen 3 und 4 als passive Schallschutzmaßnahme einzubauen. Die Schallschutzklasse 4 ist zutreffend für die Gebäudeteile zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzung und die Schallschutzklasse 3 ab der Baugrenze in die bebaubare Fläche hinein.

## 1.6 Grünflächen

*Begünstigte der mit der Zweckbestimmung. "Offenes Grünland" ausgewiesene Grünfläche ist die Stadt Mayen.*

## 1.7 Grünordnung

*a) Für die im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Baum-, Strauch-, Busch- und Heckengehölzen sind Gehölzarten der Eichen-Hainbuchenwald-Gesellschaft zu verwenden.*

*b) Für die im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind Gehölzarten der Eichen-Hainbuchenwald-Gesellschaft zu verwenden.*

*c) Großkronige Bäume nach Pkt. 1.7 a) und 1.7 b) sind, ausgenommen den notwendigen Grundstückszufahrten und im Schutzbereich der 20 kV-Leitung, mit einem max. Abstand von 20 m zu pflanzen.*

*d) Pro 500 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche ist des weiteren auf den Privatgrundstücken ein großkroniger, heimischer Baum (Pkt. 1.7 a) zu pflanzen.*

*e) Für die (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20) in der Planurkunde gekennzeichneten "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft" sind Pflanzungen mit einer Mindestbreite von 5,00 m anzulegen, die an die festgesetzten Pflanzungen anschließen müssen. Bei einer Bebauung bzw. Nutzung der Fläche im Sinne der Planfestsetzungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein prüffähiger landespflegerischer Begleitplan vorzulegen der den o. a. Mindestanforderungen entspricht.*

*Aufschüttungen sind nur als terrassierte Flächen mit einem max. Höhenunterschied von 3,00 m zulässig. Der dabei anfallende Niveauunterschied ist als bepflanzte Böschung oder als (abgestufte) Trockenmauer auszubilden und im Rahmen des landespflegerischen Begleitplanes nachzuweisen. Abgesehen von den Flächen zur Anpflanzung gem. Pkt. 1.7 a) ist die Restfläche als Sukzessionsfläche anzulegen und zu erhalten (gehölzfrei).*

*f) Die im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Gebüschentwicklung sind dem natürlichen Nachwuchs zu belassen.*

*g) Die im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzte Fläche für Waldentwicklung ist dem natürlichen Nachwuchs zu belassen.*

*h) Die im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzte Fläche zur Erhaltung von Grünland ist dauernd und unversehrt zu erhalten und zu pflegen. Bauliche Anlagen jeglicher Art sind unzulässig.*

*i) Innerhalb der im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b festgesetzten Fläche zur Erhaltung des Vegetationsbestandes ist der vorhandene Gehölzbestand dauernd und unversehrt zu erhalten, in seinem natürlichen Wuchs zu belassen oder ggf. nachzupflanzen.*

*Der Bebauungsplan »Im Fastnachtsstück«, Mayen passt sich den umliegenden Bebauungsplänen im Bereich der Art und des Maßes an.*

Der Bebauungsplan »Im Fastnachtsstück«, Mayen passt sich den umliegenden Bebauungsplänen im Bereich der Art und des Maßes an.

## 2.6 Schutzgebiete

Innerhalb und im weiteren Umkreis um die Fläche sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

## 2.7 Verkehrliche Erschließung und Straßenplanung

Das Baugebiet grenzt im Norden an die Koblenzer Straße und wird durch die Hausener Straße direkt erschlossen. Der Knoten Koblenzer Straße und Hausener Straße ist als Kreisverkehr ausgeprägt.

In 500 m befindet sich der Bahnhof Mayen – Ost, welcher dem regionalen Schienenverkehr bis nach Koblenz dient. In näherer Umgebung zu dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich drei Bushaltestellen. Dies sind die Koblenzer Straße, welche von fünf Linien angefahren wird, die Bushaltestelle Hit-Markt mit einer Linie und die Bushaltestelle Hausener Straße mit einer Linie.

Nördlich des Baugebietes verläuft der Radweg Maifeld, über diesen steigungsarmen Radweg (ehem. Bahnstrecke) werden die Ortschaften des Maifeldes angebunden. In Zukunft soll der Radweg bis nach Koblenz weitergeführt werden.

Insgesamt ist die verkehrliche Erschließung des Bereiches mit dem öffentlichen und dem Individualverkehr als sehr gut zu bezeichnen.

## 2.8 Denkmalschutz

Innerhalb des Gebietes sind keine als Denkmal geschützten Gebäude oder sonstige Anlagen vorhanden. An das Gebiet angrenzend sind ebenfalls keine unter schutzstehenden Gebäude oder sonstige Anlagen vorhanden.

### **3 Bestehende Rechtsverhältnisse/Städtebauliche Konzeption**

Baurechtlich wird die Fläche nach § 34 BauGB beurteilt. Anhand der umgebenden Bebauung ist von der Art ein Gewerbegebiet mit teilweise großflächigen Einzelhandelsbesatz für die Beurteilung heranzuziehen.

Bei dem Bebauungsplanverfahren »Im Fastnachtsstück« kann von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ausgegangen werden. Im Planbereich ohne das Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel werden nur Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a und 2b BauGB festgesetzt. Diese Festsetzungen dienen der Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes und der Regulierung von Vergnügungsstätten. Im Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel wird die GRZ und die maximale Gebäudehöhe auf den Bestand mit geringen Erweiterungsmöglichkeiten ausgelegt. Die Fläche liegt an zwei innerstädtischen Straßen und ist voll erschlossen. Es handelt sich durch die um eine sinnvolle Innenverdichtung die einen zeitgemäßes Gewerbegebiet und ein sinnvolle großflächige Einzelhandelslage für die Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete.

## 4 Planinhalt

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbindung großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Für den restlichen Plangebietsbereich wird keine Nutzungsart festgelegt. Dies entspricht im Wesentlichen dem Bestand.

Im **Plangebiet ohne Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel** sind nur nicht innenstadtrelevante Sortimente zulässig und Vergnügungsstätten unzulässig. Bordelle und bordellartige Betriebe sind hier nicht zu verorten, da es im Bereich der Stadt Mayen gibt es bessere Orte für diese Gewerbebetriebe gibt. Swinger Clubs sind ebenfalls in anderen Randlagen der Stadt Mayen, aufgrund der Anfahrbarkeit und der Lärmsituation unterzubringen. Von Spielhallen, Wettbüros, Wettannahmestellen und Sex Kinos können Trading-Down-Effekte ausgehen, dies wäre an dieser städtebaulich sensiblen Fläche schädlich, auch hier sind bessere Standorte im Stadtgebiet für solche Nutzungen gegeben. Der Jugendschutz, als nicht städtebaulicher Grund spielt hier ebenfalls eine gewisse Rolle.

Im **sonstigen Sondergebiet** mit der Zweckbindung großflächiger Einzelhandel sind innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig. Diese Sortimentsauswahl dient im Wesentlichen der Nahversorgung des angrenzenden und sich in Zukunft stärker entwickelnden Wohngebietes und wird nur auf das kleinere sonstige Sondergebiet (6.600 m<sup>2</sup>) angewandt. Der derzeitige Bestand an Verkaufsfläche wird durch den Bebauungsplan festgeschrieben, nur ausnahmsweise kann die Verkaufsfläche auf 1.500 m<sup>2</sup> vergrößert werden, wenn über ein Fachgutachten dargestellt werden kann, dass dies keine relevanten (negativen) Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Mayen und der umliegenden Gemeinden hat. Ein eigenständiger Markt für Drogeriewaren ist unzulässig, da ein Randsortiment von Drogerieartikeln für die Nahversorgung des Gebietes ausreichend ist.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nur für den Bereich des sonstigen Sondergebietes mit Zweckbindung großflächiger Einzelhandel festgesetzt. Hier werden aus städtebaulichen Gründen maximal 8,5 m Gebäudehöhe zugelassen.



#### 4.3 Bauweise

Die Bauweise wird nur für den Bereich des sonstigen Sondergebietes mit Zweckbindung großflächiger Einzelhandel festgesetzt. Die Bauweise wird als abweichend festgesetzt. Für einen großflächigen Einzelhandel sind Gebäudelängen von über 50,0 m notwendig.

### 5 Angaben zur Erschließung

Die externe Erschließung über die Koblenzer und die Hausener Straße ist vorhanden. Die interne Erschließung ist Sache der Grundstückseigentümer.

### 6 Ver- und Entsorgung

#### 6.1 Stromversorgung

Die Grundstücke sind bereits an das öffentliche Stromnetz angebunden.

#### 6.2 Wasserversorgung

Die Grundstücke sind an das Versorgungsnetz angeschlossen. Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW Regelwerkes zu bestimmen (DVGW – Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.). Als ausreichend wird eine Wassermenge von mind. 800 l/ min. über einen Zeitraum von 2 Stunden angesehen. Die Versorgung mit der erforderlichen Löschwassermenge ist über das innerörtliche Wasserversorgungsnetz gegeben. Die erforderlichen Hydranten existieren in den öffentlichen Verkehrsflächen.

#### 6.3 Abwasserbeseitigung

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt über das Mischwassersystem. Ergänzend werden die Grundstückseigentümer auf die Rückhaltung von Regenwasser hingewiesen. Dementsprechend wird die Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser und/oder eine Regenwasserbewirtschaftung mittels Zisternen mit Brauchwassernutzung für das Plangebiet empfohlen. Brauchwasseranlagen, die nicht ausschließlich zur Gartenbewässerung, sondern z.B. auch als Toilettenspülung genutzt werden, sind dem Gesundheitsamt und dem Wasserversorger bei Inbetriebnahme anzuzeigen. Die Bestimmungen der Trinkwasserverordnung sind zu beachten. Niederschlagswasser, welches so nicht zurückgehalten und genutzt werden kann, ist kontrolliert in das Abwassernetz einzuleiten.

## **7 Auswirkungen der Planung**

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes werden keine erheblichen Auswirkungen auf den Verkehr, die Umwelt, den Einzelhandel oder andere städtebaulich relevanten Sachverhalte erwartet. Durch die Reglementierung wird der Einzelhandel in der Kernstadt gegenüber den Randlagen gestärkt.

## **8 Planverwirklichung**

Der sofortigen Umsetzung der Planinhalte steht nichts im Wege, die Fläche ist weitestgehend bebaut.

Stadtverwaltung Mayen

Mayen, den .....

Wolfgang Treis

Oberbürgermeister