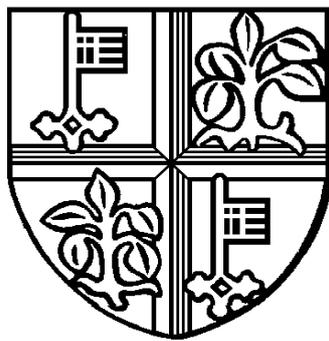


# Begründung zum Bebauungsplan

## »Unterm Dorf I - Feuer- wehrrgerätehaus« Mayen-Hausen



Inhalt

<b>1</b>	<b>Erfordernis der Planaufstellung</b>	4
1.1	Ausgangssituation	4
1.2	Begründung des Geltungsbereiches	4
1.3	Planungserfordernis	5
<b>2</b>	<b>Einfügung in die übergeordnete Planung</b>	5
2.1	Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz IV	5
2.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald	5
2.3	Flächennutzungsplan der Stadt Mayen	5
2.4	Angrenzendes Planrecht	7
2.5	Schutzgebiete	9
2.6	Verkehrliche Erschließung und Straßenplanung	9
2.7	Denkmalschutz	9
2.8	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung	9
<b>3</b>	<b>Bestehende Rechtsverhältnisse/städtebauliche Konzeption</b>	10
<b>4</b>	<b>Planinhalt</b>	10
4.1	Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbindung Feuerwehr	10
4.2	Baugrenze/Baufenster	10
4.3	Höhe der baulichen Anlagen	11
4.4	Grundfläche/Grundflächenzahl	11
4.5	Bauweise	11
4.6	Nebenanlagen	11
4.7	Verkehrsflächen	11
4.8	Versorgungsanlagen und -leitungen	12
4.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
<b>5</b>	<b>Angaben zur Erschließung</b>	12
<b>6</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	12
6.1	Stromversorgung	12
6.2	Wasserversorgung	13
6.3	Abwasserbeseitigung	13
<b>7</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	13
7.1	Verkehr	13
7.2	Umwelt	14
7.3	Ver- und Entsorgung	14
7.4	Lärm	14
<b>8</b>	<b>Umweltbericht</b>	14

**9 Planverwirklichung** ..... 14

## 1 Erfordernis der Planaufstellung

### 1.1 Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes »Unterm Dorf I - Feuerwehrgerätehaus«, Mayen-Hausen umfasst die Grundstücke Flur 4 Flst.-Nrn.: tlw. 196/1, tlw. 194/1, tlw. 192/4, tlw. 192/5 mit einer Gesamtgröße von ca. 2.394 m<sup>2</sup> (siehe Abbildung 1). Aktuell befindet sich auf der Fläche öffentliche Straßenverkehrsfläche, kleinere mit Feldgehölzen bestandene Flächen und landwirtschaftliche Betriebsflächen (Ackerfläche). Baurechtlich wird die Fläche nach § 35 BauGB (Außenbereich) beurteilt.

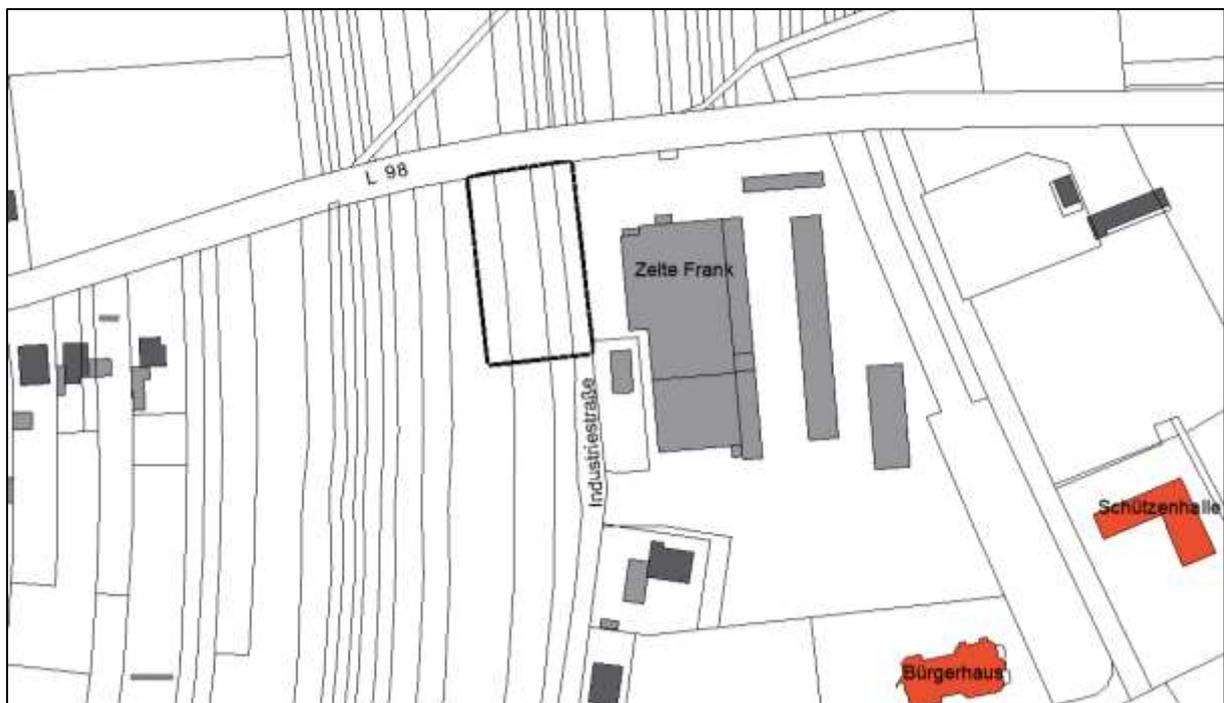


Abb. 1: Übersichtsplan der Bebauungsplanänderung

### 1.2 Begründung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde so gewählt, dass ein Feuerwehrgerätehaus inklusive Nebenanlagen, ausreichend für den Standort Mayen-Hausen dimensioniert und der Möglichkeit einer Erweiterung, errichtet werden kann. Die Lage entlang der Industriestraße und der L 98 optimiert die Funktion der Anlage.

### 1.3 Planungserfordernis

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es die baurechtlichen Grundlagen für ein Feuerwehrgerätehaus in Mayen-Hausen zu schaffen.

## 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.

Die Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsprogrammes Rheinland-Pfalz IV haben keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

### 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

Die Grundsätze und Ziele des regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald haben keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

### 2.3 Flächennutzungsplan der Stadt Mayen

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mayen stellt eine gemischte Baufläche in dem Bereich des Bebauungsplanes dar. Ein Feuerwehrgerätehaus ist auf einer gemischten Baufläche bzw. Mischbaufläche zulässig. Da allerdings nur ein Feuerwehrgerätehaus entstehen soll kann keine Mischbaufläche für den Bebauungsplan vorgesehen werden, da eine Durchmischung der Fläche faktisch nicht möglich wäre. Dementsprechend ist Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbindung Feuerwehr für die Ziele des Bebauungsplanes sinnvoller. Die restliche Fläche der im Flächennutzungsplan festgesetzten gemischten Baufläche wird voraussichtlich ab 12/2018 durch ein weiteres Bauleitverfahren zu einem

Mischgebiet entwickelt. Derzeit laufen hier die schalltechnischen und geruchstechnischen Untersuchungen. Das bedeutet, dass nur ein marginaler Teil (1.840 m<sup>2</sup> oder 5,5 %) der gemischten Baufläche (33.000 m<sup>2</sup>) in eine Gemeinbedarfsfläche umgewandelt werden und die im Flächennutzungsplan gewünschte Gebietstypologie nicht entfremdet wird. Der Planungswille welcher der Ausweisung einer gemischten Baufläche im Flächennutzungsplan zugrunde liegt wird durch die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche im Bebauungsplan nicht widersprochen. Dementsprechend wird das Gebiet aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und der Flächennutzungsplan wird im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren nachrichtlich angepasst.

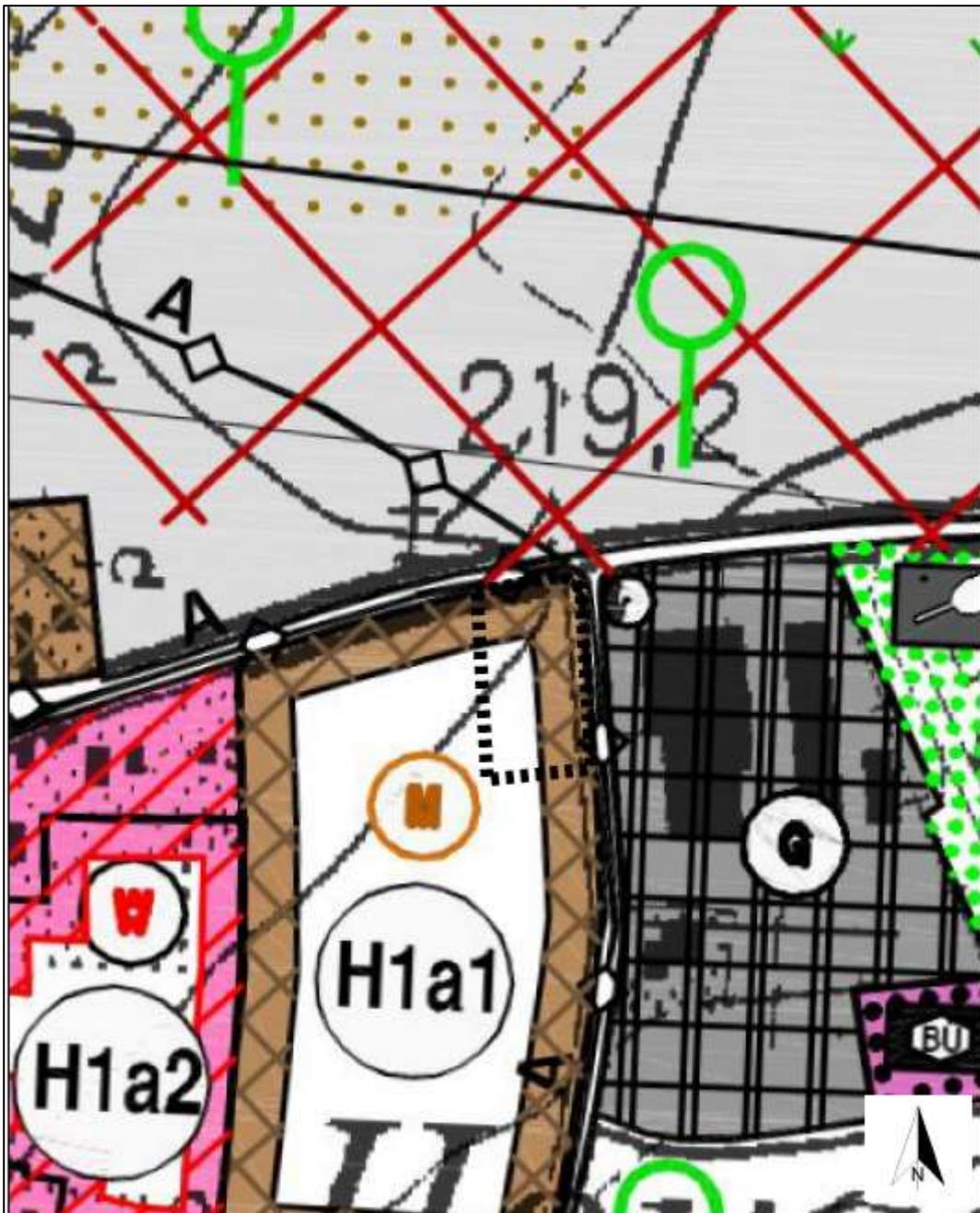


Abb. 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mayen

## 2.4 Angrenzendes Planrecht

Östlich angrenzend an den Bebauungsplan befinden sich zwei rechtskräftige Bebauungspläne, zum einen der Bebauungsplan »Sportanlage Hausen« mit Rechtskraft vom 11.02.1993 und zum anderen der Bebauungsplan »Industriestraße/B 258« mit Rechtskraft vom 20.06.2006. Wesentlich für das Bebauungsplanverfahren »Unterm Dorf I – Feuerwehrgerätehaus« ist der Bebauungsplan »Industriestraße/B 258« da dieser die an die Industriestraße angrenzenden Flächen des Bebauungsplanes »Sportanlage Hausen« überplant.

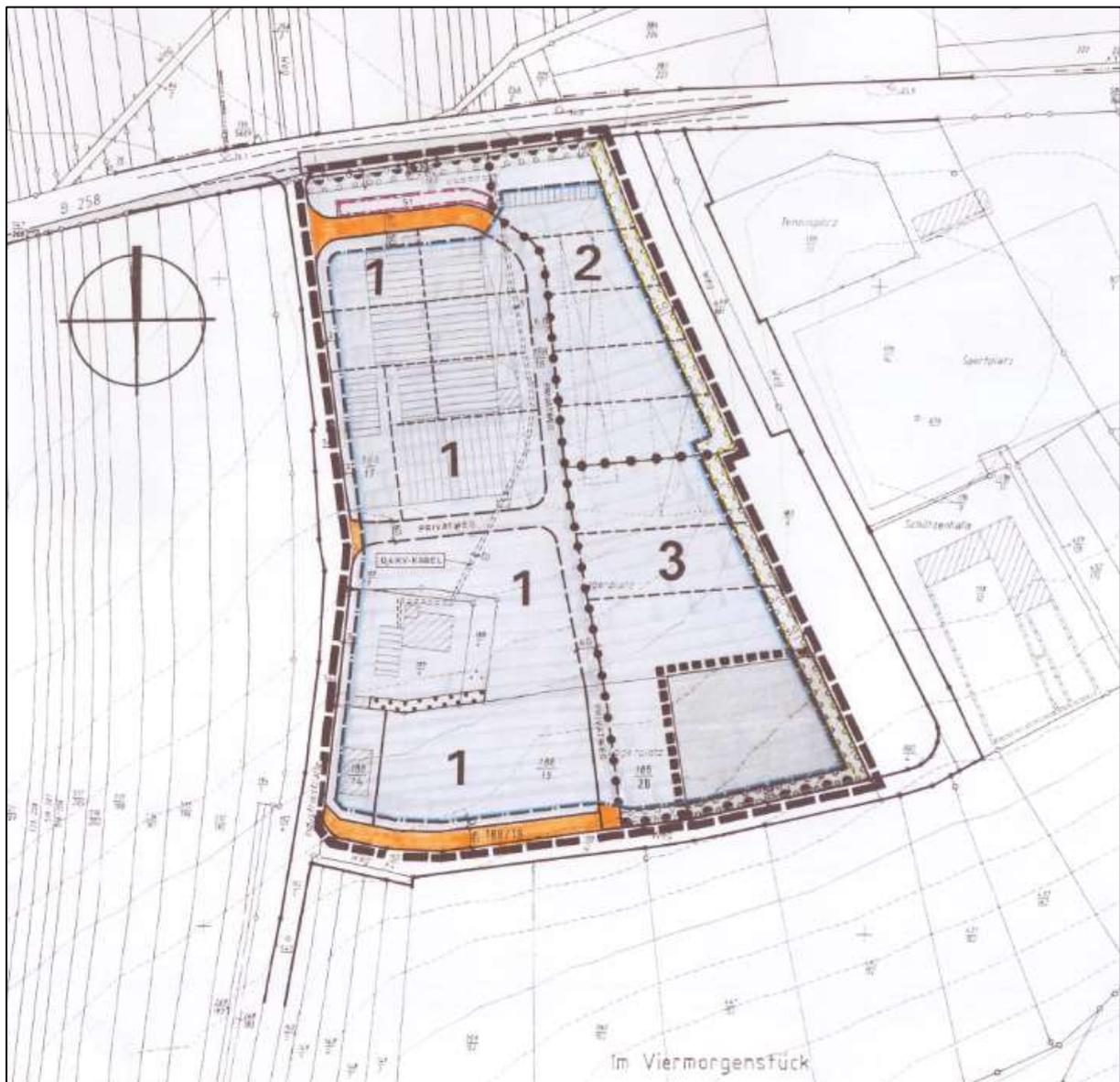


Abb. 4: Auszug aus dem Bebauungsplan »Industriestraße/B 258«, Mayen-Hausen

Es handelt sich bei dem Bebauungsplan »Industriestraße/ B 258« um ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,6 und einer BMZ von 6. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 12,0 m mit dem

Bezugspunkt der natürlichen Erdoberfläche. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes haben keine relevanten Auswirkungen auf den Bebauungsplan »Unterm Dorf I - Feuerwehrgerätehaus«, allerdings wird die Industriestraße, aufgrund des vorhandenen Gewerbegebietes auf 8,00 m Breite festgesetzt.

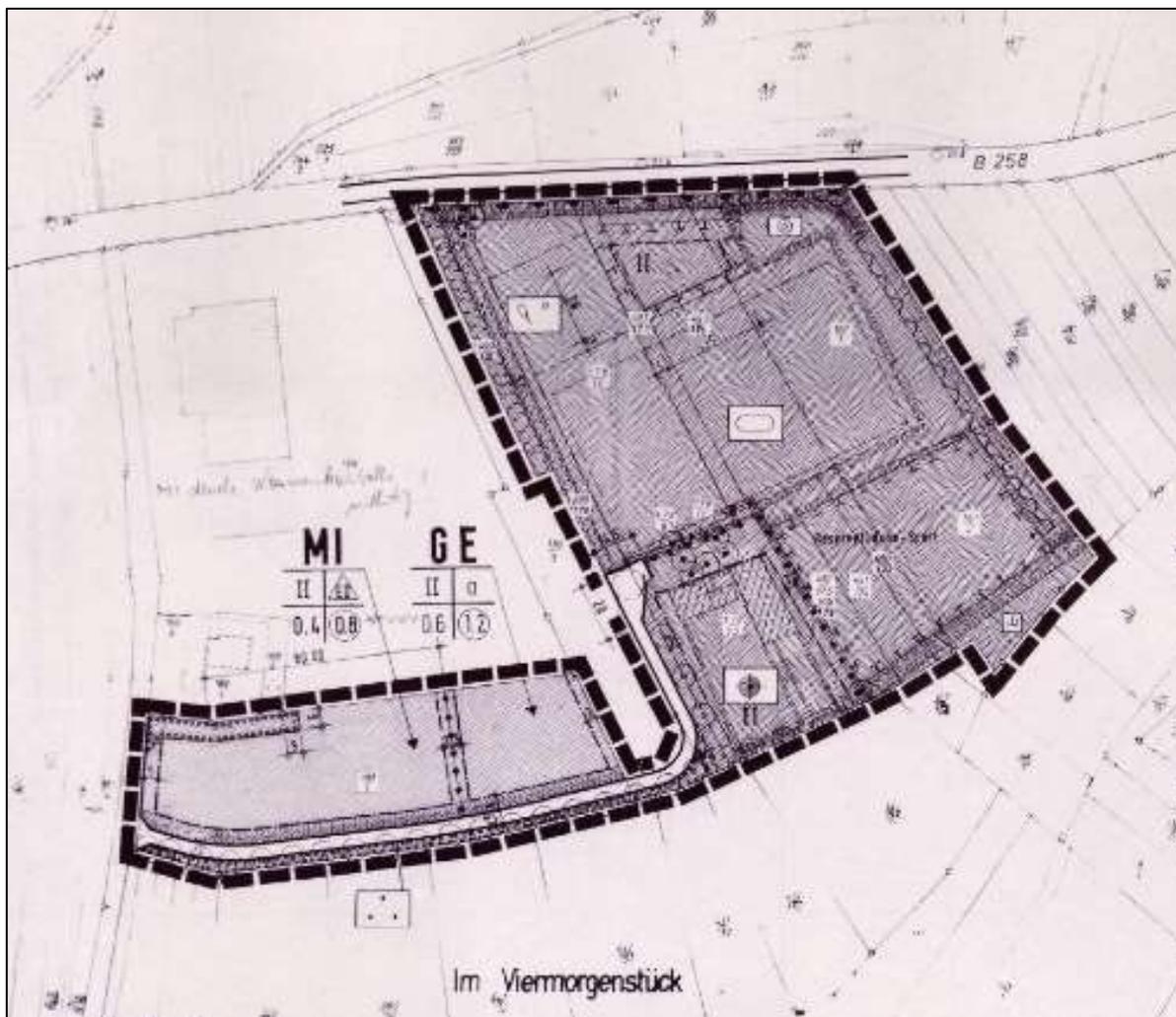


Abb. 5: Auszug aus dem Bebauungsplan »Sportanlage Hausen«, Mayen-Hausen

Der Bebauungsplan »Sportanlage Hausen« setzt eine Grünfläche mit der Zweckbindung Sportanlage, Schießsport und Tennis fest. Er hat keine Auswirkungen auf den geplanten Bebauungsplan.

## 2.5 Schutzgebiete

Innerhalb und angrenzend an das Bebauungsplangebiet liegen keine nationalen oder internationalen Schutzgebiete. Auch Biotop sind in diesem Bereich nicht zu finden.

## 2.6 Verkehrliche Erschließung und Straßenplanung

Die Bebauungsplanfläche liegt im Kreuzungsbereich der L 98 und der Industriestraße. Verkehrlich erschlossen wird die Fläche nur über die Industriestraße, eine verkehrliche Erschließung über die L 98 wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes unterbunden.

Langfristig ist durch das LBM Cochem ein Kreisverkehr im Kreuzungsbereich der L 98 und der Industriestraße vorgesehen. Es wird von einem Minikreisverkehr mit einem Außendurchmesser von 13 m und einem Bauverbotsbereich mit einem 25 m Radius ausgegangen. Der geplante Kreisverkehr und die Bauverbotszone nach § 22 LStrG werden in die Planung nachrichtlich mitaufgenommen und das Baufenster dementsprechend angepasst.

Die Industriestraße wird im nördlichen Bereich durch den Bebauungsplan überplant, da über diese Straße auch Gewerbeflächen erschlossen werden wird die Straßenverkehrsflächen entsprechend der Empfehlungen der RAST 06 auf 8,0 m festgesetzt. Dies ist ausreichend für die Ein- und Ausfahrten vom und zum Feuerwehrgerätehaus.

## 2.7 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.

## 2.8 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses löst keine Umweltverträglichkeitsprüfung aus. Da es sich jedoch um die Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche aus einem § 35 BauGB handelt wird für das Bebauungsplanverfahren ein Umweltbericht erstellt.

### **3 Bestehende Rechtsverhältnisse/städtebauliche Konzeption**

Der Bebauungsplan »Unterm Dorf I - Feuerwehrgerätehaus«, setzt eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbindung Feuerwehr fest. Zudem wird die Erschließungsstraße Industriestraße durch den Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Bei dem Bebauungsplanverfahren kann von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ausgegangen werden. Der Bedarf eines neuen Feuerwehrgerätehauses in Mayen-Hausen wird durch diesen Bebauungsplan genüge getan. Die Verlegung des Feuerwehrgerätehauses vom Ortskern in die Ortsrandlage entlastet die Anwohner des ursprünglichen Standortes von Schallemissionen durch den Betrieb der Anlage. Zudem kann der Feuerwehr am derzeitigen Standort keine Fläche für eine adäquate Ausrüstung geboten werden, so dass die Effizienz der Feuerwehr Hausen durch die Verlagerung steigt und sich die Sicherheit für die Bewohner von Hausen verbessert.

Es wurden verschiedene alternative Standorte geprüft, wobei es sich herauskristallisiert hat, dass der geplante Standort aufgrund der verkehrlichen Erschließung der optimalste ist.

### **4 Planinhalt**

#### **4.1 Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbindung Feuerwehr**

Die Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbindung Feuerwehr dient der Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses für den Standort Mayen-Hausen. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind Stellplätze und Nebenanlagen zulässig. Auf eine stärkere Differenzierung wurde verzichtet, um für den Planentwurf des Feuerwehrgerätehauses eine möglichst große Flexibilität zu ermöglichen.

#### **4.2 Baugrenze/Baufenster**

Das Baufenster wurde so großzügig wie planerisch möglich ausgewiesen um eine hohe Flexibilität des Entwurfes eines Feuerwehrgerätehauses zu gewährleisten. Es werden drei Meter Abstand zu den umliegenden Flächen festgesetzt. Der geplante Minikreisverkehr im Bereich der L 98/Industriestraße und die, auf 12,0 m in Abstimmung mit dem LBM Cochem reduzierte, Bauverbotszone nach § 22 LStrG wurden bei der Ausweisung des Baufensters berücksichtigt.

#### 4.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Höhe des Hauptbaukörpers wird auf 8,00 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die Erschließungsstraße Industriestraße. Die Ausweisung erlaubt die ausreichende Dimensionierung für ein Feuerwehrgerätehaus. Um die Solarnutzung zu fördern kann diese Höhe für Anlagen der Gewinnung von Solarenergie um 0,5 m überschritten werden. Zudem ist es möglich die maximale Gebäudehöhe bei für den Betrieb des Gebäudes notwendigen technischen Anlagen (Kamine etc.) um 1,5 m zu überschreiten.

#### 4.4 Grundfläche/Grundflächenzahl

Die Grundfläche wurde auf 0,5 festgesetzt, dies reicht für ein Feuerwehrgerätehaus, sowie die zugehörigen Stellplätze und sonstigen Anlagen aus. Zudem wird gewährleistet, dass der Boden nicht übermäßig versiegelt wird.

#### 4.5 Bauweise

Die Bauweise wird als offen festgesetzt. Gebäudelängen über 50 m sind für ein Feuerwehrgerätehaus in Mayen-Hausen nicht notwendig.

#### 4.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Dies ermöglicht dem Bauherrn eine flexible Planung der Einrichtungen.

Aus Gründen der Artenvielfalt, der Verzögerung des Oberflächenwasserabflusses und des Mikroklimas sind Nebenanlagen mit Dachbegrünung zu errichten. Die Substratschicht soll mindestens 20 cm sein um hier ein breites Pflanzenspektrum zu ermöglichen.

#### 4.7 Verkehrsflächen

Die Verkehrsfläche (Industriestraße) wird mit einer Breite von 8,00 m festgesetzt. Dies entspricht den Vorgaben der RSt 06 für eine Gewerbestraße. Die Straße dient nicht nur der Feuerwehr als An- und Abfahrstraße, sondern auch den anliegenden Gewerbebetrieben. Das Feuerwehrgerätehaus darf nur über die Industriestraße, in den Bereichen welche kein Ein- und

Ausfahrverbot haben, angefahren werden. Dies dient der Sicherheit der Verkehrsteilnehmer und dem kontinuierlichen Verkehrsfluss.

#### 4.8 Versorgungsanlagen und -leitungen

Aus städtebaulichen Gründen sind die Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

#### 4.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Aus Gründen der Artenvielfalt, der Verzögerung des Oberflächenwasserabflusses und des Mikroklimas sind Hauptgebäudekörper mit Dachbegrünung zu errichten. Die Substratschicht soll mindestens 20 cm sein um hier ein breites Pflanzenspektrum zu ermöglichen.

Um die Artenvielfalt zu fördern, das Mikroklima zu verbessern und das Einfügen in die Landschaft zu optimieren sind 10 % der gesamten Fassadenfläche von Hauptbaukörpern durch Fassadenbegrünung zu begrünen.

Um das Schutzgut Boden, so weit wie möglich, in seiner Funktion und seinem belebten Aufbau zu erhalten sind alle Flächen, welche nicht zwingend für die Nutzung eines Feuerwehrgerätehauses notwendig sind mit einer heimischen Rasenmischung zu begrünen. Hierbei ist zu beachten, dass die Rasenmischung dem regionalen Typus Rheinisches Bergland entspricht. Zusätzlich ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> ein Einzelbaum heimischer Art zu pflanzen, diese Solitäre verbessern das Mikroklima und erhöhen die Artenvielfalt.

Durch die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft soll der Eingriff in den Bestand minimiert werden.

### **5 Angaben zur Erschließung**

Das Grundstück wird über die Industriestraße erschlossen. In der Industriestraße selber liegen ein Kanal für nicht verschmutztes Oberflächenwasser und ein Abwasserkanal. Somit ist das Grundstück voll erschlossen.

### **6 Ver- und Entsorgung**

#### 6.1 Stromversorgung

Die Grundstücke können über vorhandene Leitungen an die Stromversorgung unterirdisch angeschlossen werden.

## 6.2 Wasserversorgung

Die Grundstücke können an das Versorgungsnetz angeschlossen werden. 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 ein Trennsystem. 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 oder andere städtebaulich relevanten Sachverhalte erwartet.

## 7.1 Verkehr

Durch das geplante Feuerwehrgerätehaus wird im Wesentlichen durch die Zu- und Abfahrten der Mitarbeiter der freiwilligen Feuerwehr zusätzlicher Verkehr erzeugt. Dieser wird nicht nur aus PKW Fahrten bestehen. Aufgrund der Ortsrandlage und der Anbindung an dem Ort kann auch von fußläufigen oder Fahrten mit dem Fahrrad ausgegangen werden. Die Industriestraße und die Hausener Straße (DTV<sub>w</sub> 5.170) sind von ihren Kapazitäten noch nicht ausgelastet. Der Ortskern wird durch die Verlagerung des Feuerwehrgerätehauses entsprechend entlastet. Insgesamt sind die Auswirkungen auf die verkehrliche Situation marginal.

## 7.2 Umwelt

Siehe Umweltbericht

## 7.3 Ver- und Entsorgung

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen im Geltungsbereich und angrenzend an den Geltungsbereich haben noch ausreichende Kapazitäten für den Anschluss eines Feuerwehrgerätehauses. Durch das vorhandene Trennsystem wird die Kläranlage von Mayen entlastet. Da kein dauerhaftes Wohnen, eine Betriebsleiterwohnung oder Ähnliches in dem Feuerwehrgerätehaus möglich sind, wird die Belastung durch Abwässer gering sein.

## 7.4 Lärm

Die Belastung von Lärm durch den Betrieb des Feuerwehrgerätehauses kann man vernachlässigen. Lärm wird nur durch notwendige Einsätze und den An- und Abfahrbetrieb der Mitglieder der Freiwilligen Feuerwehr entstehen. Die Nachtruhezeiten werden bei dem Betrieb des Gebäudes beachtet.

## **8 Umweltbericht**

Um die Auswirkungen des geplanten Baugebietes auf die Umwelt und deren Belange zu prüfen ist die Erstellung eines Umweltberichtes notwendig. Im weiteren Verfahren wird ein Umweltbericht, sowie ein Artenschutzgutachten beauftragt.

## **9 Planverwirklichung**

Die Grundstücke sind im Eigentum der Stadt Mayen, welche selber Bauherrin des Feuerwehrgerätehauses ist, daher kann auf eine Baulandumlegung verzichtet werden und einer direkten Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes spricht nichts entgegen.

Stadtverwaltung Mayen

Mayen, den .....

Wolfgang Treis

Oberbürgermeister