

## **BEGRÜNDUNG**

### **Änderung des Flächennutzungsplans**

#### **Bereich**

**Fastnachtsstück – An den weissen Wacken III",**

**Stadt Mayen**



Ingenieurgesellschaft  
Dr. Siekmann + Partner mbH



## Inhaltsverzeichnis

1	Erforderlichkeit der Planung/ Aufstellungsbeschluss	3
2	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
3	Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und übergeordnete Planung	5
3.1	Regionaler Raumordnungsplan (RROP) und Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)	5
3.2	Flächennutzungsplan	6
4	Rechtskräftige Bebauungspläne	7
5	Landschaftsplanung und Naturschutz in der verbindlichen Bauleitplanung	8
6	Fachbeiträge und Gutachten	13
7	Städtebauliche Konzeption	13
7.1	Erschließung	13
7.2	Gelände und Höhenlage	14
7.3	Grünflächen	14
7.4	Bauliche und sonstige Nutzung	14
7.5	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	15
7.6	Immissionsschutz	17
7.7	Altablagerungen	20
8	Planungs- und Standortalternativen	21
9	Ver- und Entsorgung	23
9.1	Stromversorgung	23
9.2	Wasserversorgung	24
9.3	Abwasserentsorgung	24
10	Bodenordnung	24
11	Flächenbilanz	25



## 1 **Erforderlichkeit der Planung/ Aufstellungsbeschluss**

Im Bereich des Mittelzentrums Mayen besteht deutlicher Entwicklungsbedarf für gewerbliche Bauflächen. Dies ergibt sich zum einen aus den regional- und landesplanerischen Vorgaben, zeigt sich zum anderen aber auch am konkreten Bedarf sowie der regen Nachfrage im regionalen Verflechtungsbereich der Stadt Mayen.

Das Landesentwicklungsprogramm des Landes Rheinland-Pfalz (LEP IV) formuliert als konkretes Ziel für die Region Mittelrhein-Westerwald, zu der auch die Stadt Mayen gehört, *die Festigung bzw. Verbesserung der Wirtschaftsstruktur in den ländlichen Teilräumen durch verstärkte Anreicherung mit gewerblichen Arbeitsplätzen.*

Hinzu kommt, dass sich die Stadt Mayen in einem Raum mit erheblichen Strukturschwächen befindet (Strukturtyp III), für dessen weitere Entwicklung der Abbau vorhandener Strukturschwächen sowie die Festigung der Wirtschaftsstruktur zu den vordringlichen Zielen der Regionalplanung gehören. Insbesondere die ökonomische Stärkung von Mittelzentren wie Mayen trägt dazu bei, da diese die wesentlichen Entwicklungsimpulse für ihren Einzugsbereich liefern.

Der Stadt Mayen wird durch den RROP die Funktion eines Gewerbeschwerpunkts zugewiesen. Das bedeutet, die Stadt besitzt eine wesentliche Bedeutung als Arbeitsmarktstandort und ist damit für die wirtschaftliche Entwicklung ihres Verflechtungsbereichs von besonderer Bedeutung. Für die weitere Entwicklung der Stadt steht die Sicherung der Arbeits- und Produktionsbedingungen im Vordergrund.

Hierzu zählt auch die Ausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen.

Die erläuterten Entwicklungsziele verbunden mit der Absicht der absehbaren Nachfrage ein attraktives Angebot gegenüberzustellen, machen es erforderlich, Gewerbeflächen in ausreichendem Umfang zur Verfügung zu stellen.

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 sowie § 1 Abs. 3 BauGB wird daher der vorliegende Bebauungsplan „Im Fastnachtsstück – An den weissen Wacken III“ aufgestellt.

Als zukünftige Nutzung werden in dem Plangebiet Flächen ausgewiesen, die den Vorgaben des § 8 BauNVO (*Gewerbegebiete*) entsprechen.

Die zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke werden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) rechtsverbindlich festgesetzt und bilden die Grundlage für die weiteren, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

Der Originalmaßstab des Bebauungsplanes beträgt 1 : 500.

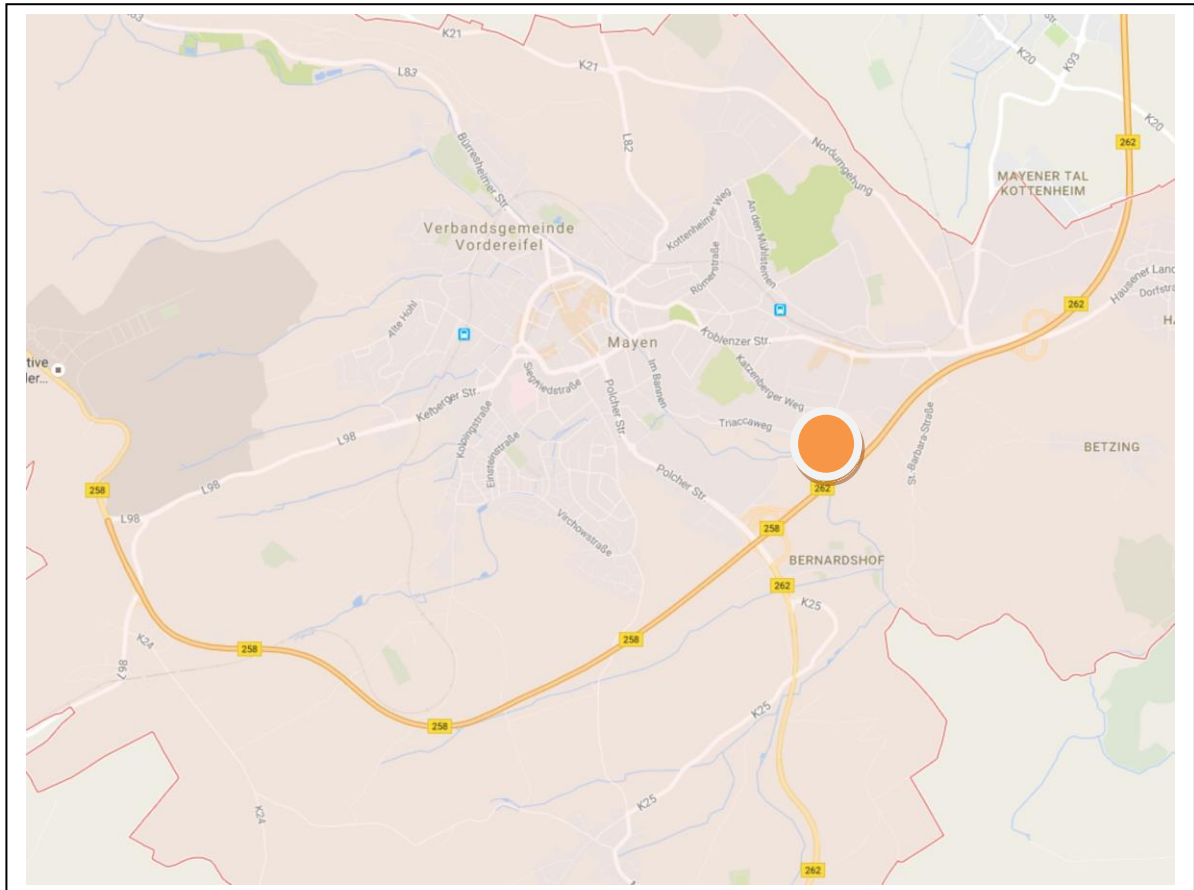
Die Größe des ausgewiesenen Plangebiets beträgt rund 2,5 ha.

## 2 **Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet grenzt im Südosten an einen der B 262 vorgelagerten Fuß- und Radweg, nördlich und westlich befinden sich stark begrünte Bereiche. Im Westen bilden die Stadtstraße „Katzberger Weg“ sowie bestehende Gewerbebetriebe die Begrenzung.



Das Plangebiet umfasst die Flurbezeichnung „Im Klingenberg“.



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

Das Plangebiet fällt überwiegend von Nordosten nach Südwesten. Der höchste Geländepunkt liegt mit 255 m über NN im Nordosten des Plangebietes, der tiefste mit ca. 232 m NN im Südwesten.

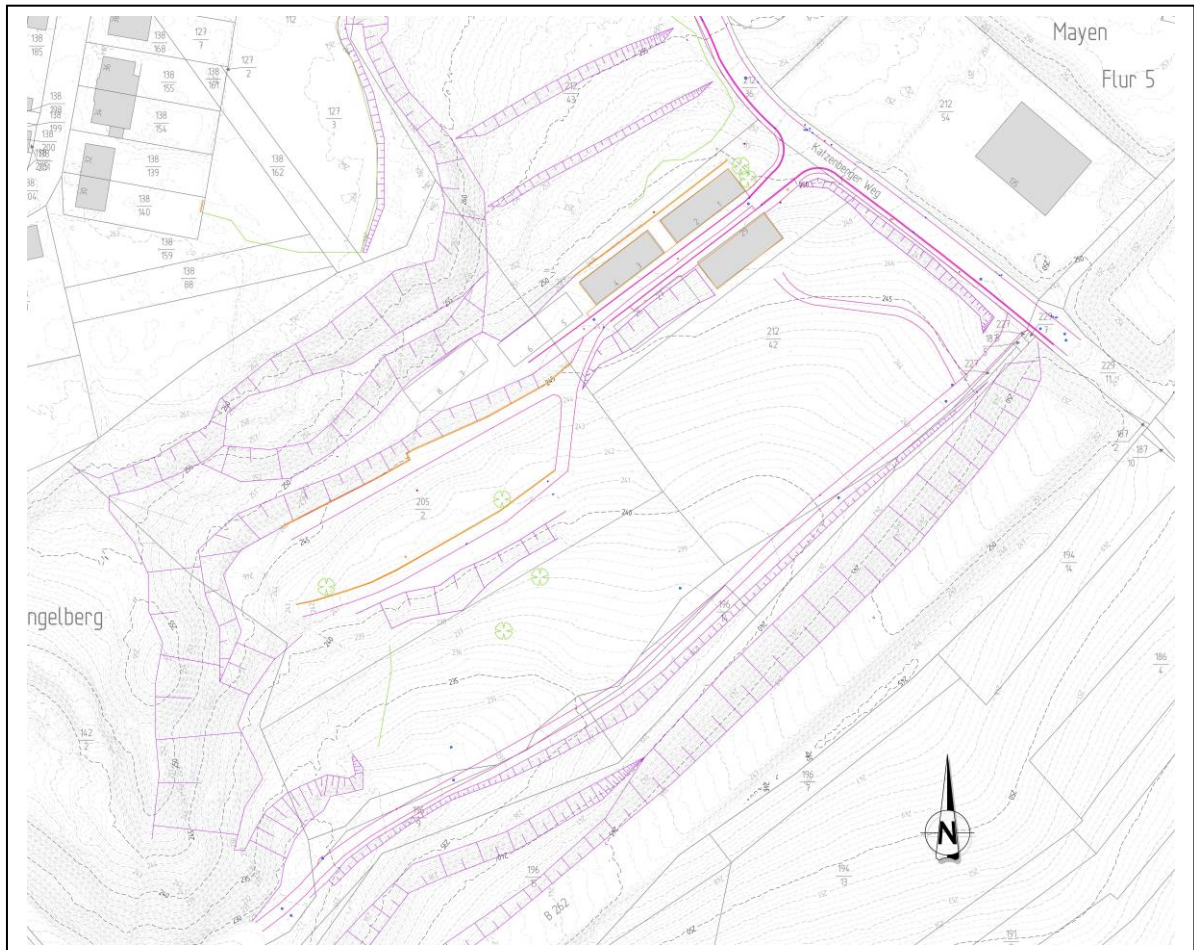
Das Durchschnittsgefälle beträgt ca. 15%, wobei in Teilbereichen auch Gefälle von bis zu 25% erreicht werden.

Oberflächengewässer existieren im Plangebiet nicht, südwestlich des Plangebietes verläuft in nördlicher Richtung die „Nette“, die als Vorfluter das Plangebiet entwässert.

Das in Teilbereichen ehemals als Mischgebiet genutzte Plangebiet liegt derzeit größtenteils brach. Im mittleren Bereich finden sich vereinzelte Gehölzstrukturen, sowie wenige freistehende Bäume.

Der gesamte nordwestliche Bereich weist eine „naturnähere“ Struktur, in Form von Säumen, Feldgehölzen und Bäumen auf. Hierbei handelt es sich überwiegend um vorhandene Böschungsfächen.

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



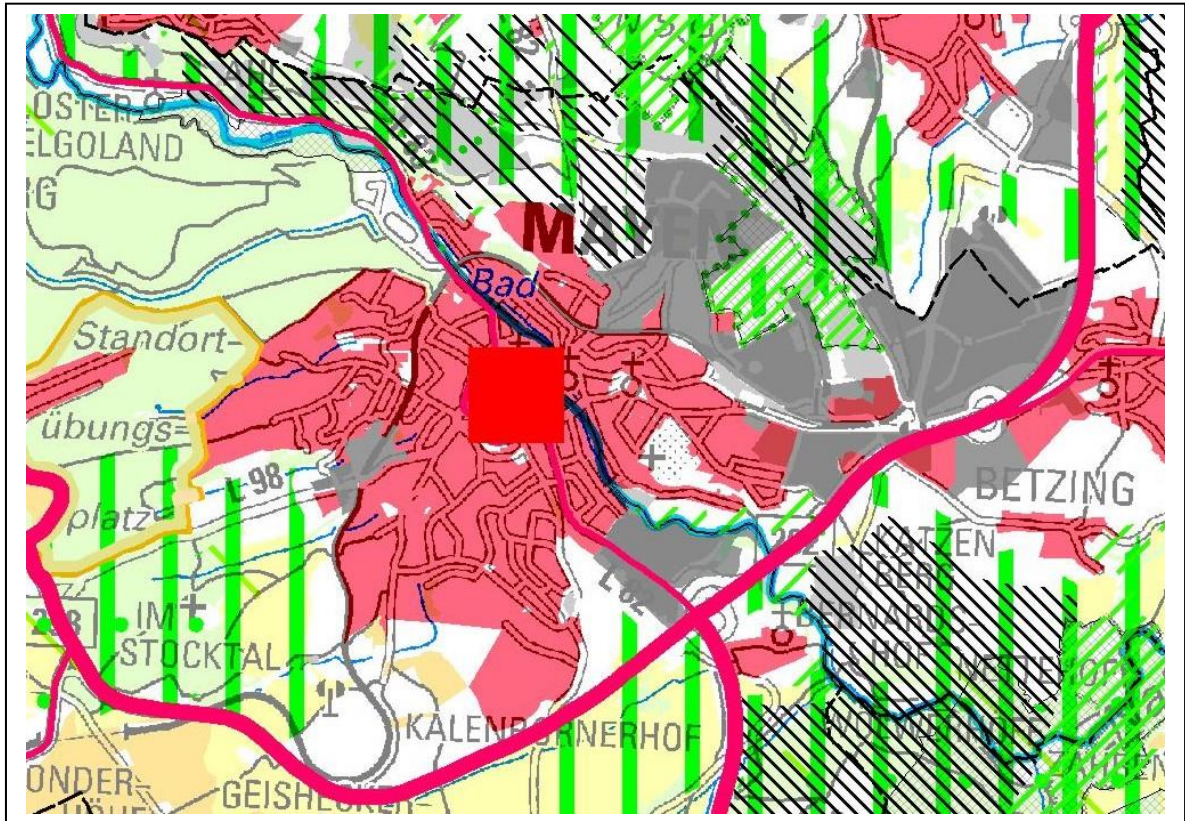
**Abb.2: Geländestructur des Plangebietes (unmaßstäblich)**

### **3 Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und übergeordnete Planung**

#### **3.1 Regionaler Raumordnungsplan (RROP) und Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)**

Der Regionale Raumordnungsplan für die Region Mittelrhein-Westerwald von 2006 ordnet das Mittelzentrum Mayen dem verdichteten Raum zu (Strukturraumtyp II).

Weiterhin erfolgt eine Ausweisung als Gemeinde mit besonderer Funktion Gewerbe (G). Damit erfüllt die Stadt für den ihr zugeordneten Mittelbereich eine wichtige Funktion als Standort zentraler Einrichtungen in den Bereichen Bildung, Gesundheit, Verwaltung, Kultur (öffentliche Infrastruktur). Außerdem konzentrieren sich im Stadtgebiet Gewerbe- und Industriebetriebe, Dienstleister mit zentralörtlichen Angeboten und Versorgungseinrichtungen des mittel- und langfristigen Bedarfs sowie auch einige Geschäfte, die Güter des gehobenen Bedarfs anbieten.



**Abb.3: Auszug aus dem RROP 2006 - unmaßstäblich**

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

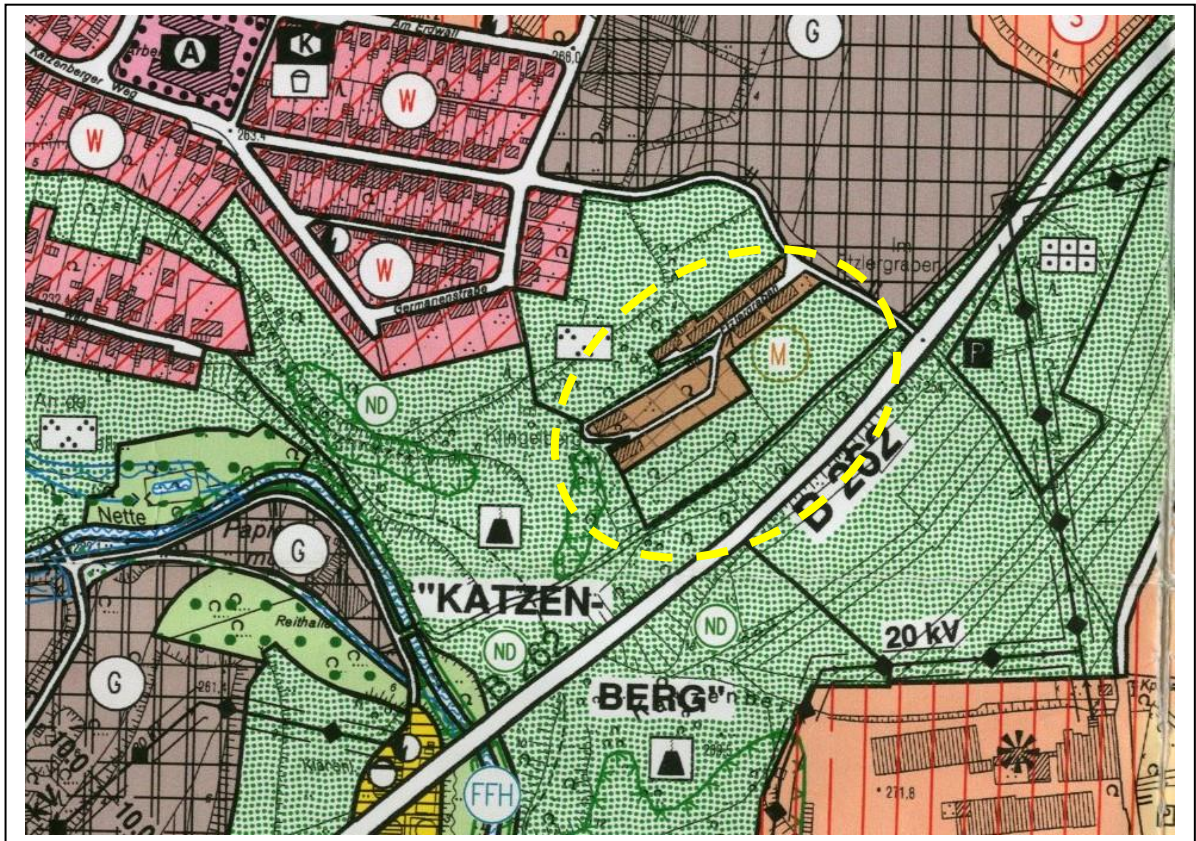
Die herausgehobene Bedeutung der Stadt Mayen als Gewerbebestandort korrespondiert mit ihrer zentralörtlichen Funktion. So entspricht es den Zielen der Landes- und Regionalplanung, eine über den Eigenbedarf hinausgehende Entwicklung von Gewerbeflächen dort zu fördern, wo dies für die Entwicklung der Siedlungsstruktur der Region sinnvoll erscheint, und zwar unter dem Blickwinkel der Vermeidung einer Zersiedlung von Landschaftsräumen, der Vermeidung zusätzlichen Verkehrsaufkommens und des schonenden Umgangs mit der natürlichen Ressource Boden.

Dem Raum Mayen kommt somit auch eine wichtige Entlastungsfunktion für hochverdichtete Räume zu.

Aus den Darlegungen wird ersichtlich, dass die Festsetzung des Gewerbegebiets den Zielen der Regional- und Landesplanung entspricht.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mayen, ist ein Teil des Plangebietes als Mischbaufläche dargestellt. Der übrige Bereich ist als Grünfläche ausgewiesen.



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

Die angestrebte Ausweisung stimmt somit nicht mit den Vorgaben des FNP überein. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren geändert.

#### 4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes „Im Fastnachtsstück – An den weissen Wacken III“ überlagert Teile des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Fastnachtsstück - An den weissen Wacken I“.

Dieser sieht für den betroffenen Bereich die Ausweisung verschiedener Grünflächen vor:

- Anpflanzen von großkronigen Bäumen und Sträuchern
- Dauerkleingärten
- Natürliche Vegetationsentwicklung

Die Darstellungen werden durch die Aufstellung des neuen Bebauungsplanes nach Rechtskraft ersetzt.



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

## 5 Landschaftsplanung und Naturschutz in der verbindlichen Bauleitplanung

Durch die Ausweisung von Baugebieten werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Eingriffe in Natur und Landschaft geschaffen.

Um die Auswirkungen der Veränderung des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds durch Bebauung und Erschließung zu verdeutlichen, schreibt der Gesetzgeber vor, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Angaben über die Landschaftsfaktoren (Bestand, vorhandene Nutzungen, bestehende Beeinträchtigungen) und ihre Schutzwürdigkeit zu machen, sowie die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege in den Bebauungsplänen festzusetzen. Daneben sind Aussagen zu übergeordneten Planungen für diesen Bereich zu machen (vgl. BauGB § 2 (4)).

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde ein gesonderter Fachbeitrag Naturschutz mit einem Plan der Biotoptypen und Nutzungen sowie die Konzeption der landespflegerischen Zielvorstellungen und ein Umweltbericht erstellt.

Darüber hinaus wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, um die diesbezüglichen Belange ermitteln und adäquat bewerten zu können.





Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen wurden nach Überprüfung der realisierbaren Vermeidungsmaßnahmen untersucht und festgesetzt.

### **Flächengegenüberstellung/Kompensationsbilanz:**

#### Eingriffe in die Faktoren Boden und Hydrologie:

Bebauung und Befestigung	
durch private Eingriffsverursacher	12.932 qm Überbauung
durch öffentliche Eingriffsverursacher	1.860 qm Befestigung
	<u>14.792 qm</u>
Abzüglich Alt-Versiegelung	3.000 qm
	<u>11.792 qm</u>

Demgegenüber stehen folgende Kompensationsmaßnahmen:

AM1 Umpflanzung	2.650 qm
AM2 Rückhaltefläche	3.000 qm
EM1-4 Entwicklung von Offenland	12.750 qm

#### Eingriffe in den Faktor Landschaftsbild:

Eingriff vorrangig durch  
- Landschaftsbildveränderung  
- Sichtexposition

Demgegenüber stehen folgende Kompensationsmaßnahmen:

AM1 Umpflanzung	2.650 qm
-----------------	----------

#### Eingriffe in den Faktor Klima:

Eingriff vorrangig durch  
- Verlust an frischluftproduzierender Fläche auf ca. 11.792 qm.

Demgegenüber stehen folgende Kompensationsmaßnahmen:

AM1 Umpflanzung	2.650 qm
AM2 Rückhaltefläche	3.000 qm
EM1-4 Entwicklung von Offenland	12.750 qm

Positive kleinklimatische Funktionen (z.B. Luftfilterwirkung, Temperaturminderung, erhöhte Luftzirkulation und Luftfeuchte) durch die Anpflanzungen und Entwicklung von extensiven Offenland mit höherer Kaltluftproduktivität

#### Eingriffe in den Faktor Pflanzen- und Tierwelt:

Es werden folgende Biotop überplant:



Rechtskräftiger Bebauungsplan „Im Fastnachtsstück - An den weissen Wacken I“:

- Anpflanzen von großkronigen Bäumen und Sträuchern: 2.200 qm – höhere Wertigkeit
- Dauerkleingärten: 4.500 qm – geringe Wertigkeit
- Natürliche Vegetationsentwicklung: 2.270 qm – höhere Wertigkeit

Verbleibendes Plangebiet „Im Fastnachtsstück - An den weissen Wacken III“:

AN1 Robinienmischwald	1.300 qm – hohe Wertigkeit
BB9 Gebüsche	1.370 qm – höhere Wertigkeit
BF2 Baumgruppe	100 qm – mittlere Wertigkeit
BF3 Einzelbaum	80 qm – mittlere Wertigkeit
EE1 Brachgefallene Wiese/	6.205 qm – mittlere bis hohe Wertigkeit
LB0 Hochstaudenfluren	

Demgegenüber stehen folgende Kompensationsmaßnahmen:

AM1 Umpflanzung/Kompensation von Gehölzverlust	2.650 qm
AM2 Rückhaltefläche/Kompensation von Offenlandverlust durch Entwicklung von mehrschichtigem Grünland/Hochstauden	3.000 qm
EM1-4 Entwicklung von Offenland	12.750 qm

Zu beachten ist, dass sich die vorgesehenen Maßnahmen jeweils auf mehrere Faktoren kompensierend auswirken. Daraus folgen Mehrfachnennungen. So wirken sich Pflanzmaßnahmen kompensierend auf das Landschaftsbild (z.B. Eingrünung), den Boden (z.B. Bodenschutz), das Grundwasser (z.B. Speicher- und Filterwirkung), das Klima (z.B. Lufthygiene) und den Biotopwert (z.B. Biotopaufwertung) aus.

Flächenbilanz

<b>Biotop-/Nutzungstyp</b>	<b>Bestand (qm)</b>	<b>Planung (qm)</b>
Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	2.200	
Dauerkleingärten	4.500	
Natürliche Vegetationsentwicklung	2.270	
Robinienmischwald	2.667	1.367
Gebüsche	1.370	
Baumgruppen	100	
Einzelbaum	80	
Wiesenbrache/Hochstauden	6.205	
Fussweg	785	785
Gehölzstreifen/Saum	2.223	2.223
Bebauung/Erschließung Bestand	3.000	



Verkehrsfläche		1.860
Bauland		13.515
Umpflanzung		2.650
Rückhaltefläche		3.000
<b>Summe</b>	<b>25.400</b>	<b>25.400</b>
<b>Ersatzmaßnahmen</b>		
Initial bis stark ver- buschtes Offenland	12.750	
Hochstaudenfluren, ex- tensives Grünland		12.750
<b>Summe</b>	<b>12.750</b>	<b>12.750</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>38.150</b>	<b>38.150</b>

Es ergeben sich Verluste von Erholungsraum, die aufgrund der Bedeutung des Gebietes für die Erholung und dem Umfang des beanspruchten Gebietes im mittleren Erheblichkeitsbereich liegen.

Die vorgesehenen Geländebeanspruchungen mit Rodungen verursachen eine deutliche Veränderung der Landschaft.

Die entstehende Landschaftsbildbeeinträchtigung liegt aufgrund der mittleren Flächeninanspruchnahme eines vielfältigen, jedoch visuell belasteten Landschaftsteils im mittleren Erheblichkeitsbereich.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden entstehen zuerst durch die Geländemodellierungen, im Nachgang durch Versiegelung aufgrund der Flächenbefestigungen und der Hochbauten. Die Bodenfunktionen gehen weitgehend verloren. Die negativen Auswirkungen sind im höheren Erheblichkeitsbereich anzusiedeln.

Das Gefährdungspotential für das Grundwasser durch Verschmutzung ist nur gering, zumal die Verkehrsflächen weitgehend versiegelt werden.

Diese Versiegelung zusätzlich zu der durch private Bebauung bewirkt aber auch eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser durch den Verlust von Infiltrationsfläche, die im mittleren bis höheren Bereich liegt.

Die negativen Auswirkungen sind in Bezug auf das Schutzgut Wasser aufgrund der Flächeninanspruchnahme im mittleren bis höheren Erheblichkeitsbereich anzusiedeln.

Die kleinklimatischen Veränderungen wirken sich nicht überörtlich aus. Die Veränderung des Kleinklimas ist von mäßig hoher Eingriffserheblichkeit

Der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen, Tiere und Landschaft liegt im mittleren bis höheren Bereich. Dies resultiert aus dem durchschnittlich mittleren bis höheren Biotopwert in Verbindung mit dem Flächenumfang der beanspruchten Biotope.

Da es sich bei dem vorgesehenen Eingriffsbereich um ein Gebiet höherer ökologischer Wertigkeit handelt, ist die Durchführung geeigneter Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.



### Artenschutz:

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurde im Jahre 2017 eine Konfliktanalyse erstellt. Grundlage hierfür sind durchgeführte faunistische Erfassungen von Fledermäusen, Amphibien, Reptilien und von Vogelarten sowie eine Einschätzung zur Lebensraumeignung und –funktion für weitere potentiell auftretende artenschutzrechtlich relevante Arten (Haselmaus).

Unter den festgestellten Fledermausarten wurden fünf Arten eindeutig identifiziert, zudem wurden die akustisch nicht bestimmbaren Langohr- und Bartfledermäuse nachgewiesen, so dass die vor allem im Spätsommer und Herbst hohe Aktivitätsdichte von Fledermäusen während des Transferflugs und teils bei der Nahrungssuche auf mindestens sieben verschiedene Arten zurückzuführen ist. Keiner der Arten stehen auch innerhalb des Vorhabenbereichs potentielle Quartiere zur Verfügung.

Die Haselmaus besitzt vor allem im näheren Umfeld des Vorhabenbereichs geeignete Lebensräume, ein Auftreten im Vorhabenbereich und auch den zu beanspruchenden Flächen ist aber nicht völlig auszuschließen.

Mit Einzeltieren konnten die Reptilien und Amphibienarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie Mauereidechse, Schlingnatter und Kreuzkröte (im Landhabitat) im Vorhabensbereich festgestellt werden. Unter den 38 festgestellten Vogelarten tritt der Großteil der streng geschützten Arten sowie der Arten mit unzureichendem, ungünstigem oder schlechtem Erhaltungszustand als Überflieger, Durchzügler oder Nahrungsgast auf. Keine dieser Arten brütet innerhalb des Vorhabenbereichs, Bluthänfling, Klappergrasmücke, Pirol, Turteltaube und Zippammer sind aber Brutvögel im näheren nördlichen, westlichen und südlichen Umfeld des Vorhabenbereichs.

Für die im Wirkraum des Vorhabens auftretenden Arten und die potentiell vorkommende Haselmaus werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen formuliert, die Zeiträume für die Flächeninanspruchnahme oder alternativ Kontrollen im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung umfassen, die Umsiedlung von Amphibien- und Reptilienarten sowie eine Vermeidung von Rückwanderung in den Vorhabensbereich sowie eine Vermeidung von optischen und akustischen Störungen von Arten.

Da Mauereidechse und Schlingnatter bei Umsetzung des Bebauungsplanes Lebensräume mit Ruhestätten und evtl. auch Fortpflanzungsstätten verlieren, werden für die Arten Maßnahmen dargestellt, die auf einer 1,3 ha großen Fläche im westlichen Umfeld des Vorhabenbereichs umgesetzt werden sollen (Hinweis: Die Sicherung und Umsetzung der Maßnahmen erfolgt mittels eines städtebaulichen Vertrags).

Für alle weiteren Arten werden keine funktionserhaltenden Ausgleichsmaßnahmen notwendig, da ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhabenbedingt nicht beansprucht werden oder im räumlichen Zusammenhang erhalten werden können (Haselmaus).

Unter Berücksichtigung der in der vorliegenden artenschutzrechtlichen Prüfung dargestellten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie funktionserhaltender Maßnahmen für Mauereidechse und Schlingnatter treten für die im Wirkraum des Vorhabens nachgewiesenen oder potenziell vorkommenden Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie die wildlebenden europäischen Vogelarten keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 BNatSchG ein. Die Umsetzung des Bebauungsplans „Im Fastnachtsstück – An den weissen Wacken III“ der Stadt Mayen ist artenschutzrechtlich als zulässig einzustufen.



## 6 Fachbeiträge und Gutachten

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

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

## 7 Städtebauliche Konzeption

Die Stadt Mayen beabsichtigt, durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans die Voraussetzungen zu schaffen, um unmittelbar an der B 262, angrenzend an bereits bestehende gewerbliche Ausweisungen eine geordnete gewerbliche Nutzung zu ermöglichen.

Der Abstand zwischen gewerblichen Bauflächen und nächstgelegener Wohnbebauung beträgt ca. 100 m.

### 7.1 Erschließung

Das Plangebiet wird an der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs unmittelbar an die Stadtstraße „Katzenberger Weg“ angebunden.

Die innere Erschließung wird in Form einer 8m breiten Stichstraße geführt. Die am Ende angeordnete Wendeanlage ist für eine Befahrung mittels 3-achsigem Müllfahrzeug/Lkw ausgelegt.

Der bestehende Wirtschaftsweg westlich der Bundesstraße bleibt erhalten.

#### Hinweis:

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



## 7.2 Gelände und Höhenlage

Aufgrund des für ein Gewerbegebiet vergleichsweise starken Geländegefälles wird es notwendig sein das Gelände zu profilieren. Um die diesbezüglichen Erdmassen und die damit verbundenen Kosten im Rahmen zu halten, wird ein Massenausgleich angestrebt.

D. h. auf den jeweiligen Grundstücken werden im oberen Bereich Abgrabungen und im unteren Bereich Aufschüttungen entstehen.

Da es sich im vorliegenden Fall um eine Angebotsplanung handelt und bisher weder eine konkrete Nutzerzahl, noch zugehörige Parzellengrößen bekannt sind, ist eine abschließende Festlegung des künftigen Geländeverlaufs derzeit nicht möglich. Diesbezügliche Maßnahmen sind in den jeweiligen Bauanträgen detailliert darzustellen.

Aufgrund des Geländezuschnitts erfolgt eine mittige Erschließung des Plangebiets. Hierbei ergeben sich für die Straße konkrete Höhen. Die getroffenen Höhenfestsetzungen sind hierzu in Bezug gesetzt und nehmen als unteren Bezugspunkt die künftige Straßenlage/Höhe auf.

## 7.3 Grünflächen

Aufgrund der vorhandenen topografischen Situation und den damit verbundenen Böschungflächen werden im Nordwesten des Plangebietes größere zusammenhängende Bereiche zum Erhalt festgesetzt.

Hierdurch wird auch wesentlich dazu beigetragen, die Sichtbarkeit zukünftiger gewerblicher Bauten seitens der vorhandenen Wohnbebauung erheblich einzuschränken.

Die zwischen dem vorhandenen Weg und der Bundesstraße gelegenen Flächen werden ebenfalls zum Erhalt festgesetzt.

Darüber hinaus sind die gewerblichen Flächen durch 5m-breite Pflanzstreifen adäquat einzugrünen.

Im Süden des Plangebietes wird eine große Grünfläche etabliert. Diese dient neben der Aufnahme eines Regenrückhaltebeckens (Erdbecken) auch der Verbringung von Ausgleichsmaßnahmen.

## 7.4 Bauliche und sonstige Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein „Gewerbegebiet (GE)“ nach § 8 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 8 (1) BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig sind (vgl. §§ 8 (3) BauNVO), werden bewusst ausgeschlossen, da dieser Standort den Anforderungen derartiger Nutzungen nicht gerecht wird. Hinzu kommt, dass Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale sowie gesundheitliche Zwecke in gewerblich genutzten Gebieten städtebaulich nur schwer zu integrieren sind und sich in das Umfeld nicht einordnen.



Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Die Möglichkeit der Bedarfsdeckung für den sich während der täglichen Arbeitszeit ergebenden Versorgungsbedarf kann in der unmittelbaren Umgebung gedeckt werden.

Außerdem soll verhindert werden, dass sich ein weiterer Konkurrenzstandort zu den bestehenden Einzelhandelsplätzen in Raum Mayen entwickelt.

Unzulässig sind auch gewerbliche Anlagen und Betriebe, die sich städtebaulich und aufgrund der mit ihnen verbundenen Beeinträchtigungen aus Immissionen nicht in die vorhandene Bebauung integrieren lassen. Weiterhin unzulässig sind Bordelle oder bordellartige Betriebe.

Gleiches gilt für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 (3) Nr. 1 BauGB), sie sind ebenfalls unzulässig.

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

## 7.5 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Städtebauliches Ziel des vorliegenden Plans ist die Bebauung des Gebiets mit gewerblichen Anlagen in einer den landschaftlichen Gegebenheiten und den Erfordernissen der Nutzer angemessenen Weise. Hierbei ist darauf zu achten, dass die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund erfüllt werden.

Der Planungsträger tut dies bei den kommunalen Baumaßnahmen. Die jeweiligen Bauherren tragen die Verantwortung für ihre Bauflächen. Im Übrigen ist im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ein baustatischer Nachweis zu erbringen.

### **Bauweise**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt.

Gebäude sind mit seitlichen Grenzabständen zu errichten, wobei die Länge der Baukörper 50 m überschreiten darf. Dies kommt zum einen den gewerblichen Erfordernissen entgegen, da Gewerbehallen häufig Gebäudelängen aufweisen, die das in der offenen Bauweise maximal zulässige Maß von 50 m überschreiten, zum anderen wird durch die Festsetzung seitlicher Grenzabstände (entsprechende Mindestmaße sind der Landesbauordnung zu entnehmen) aber gleichzeitig auch Einfluss auf das Landschaftsbild genommen.

### **Überbaubare Grundstücksflächen**

Im Bebauungsplan werden überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster) durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Baugrenze darf durch Gebäude oder Gebäudeteile nicht überschritten werden (§ 23 (3) BauNVO), so dass durch die Umgrenzung einer Fläche mit Baugrenzen ein sog. Baufenster entsteht.

Die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen ermöglicht einerseits einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken; andererseits wird zum Wohle der Allgemeinheit dafür gesorgt, dass die Bebauung der einzelnen Grundstücke nicht zu einer Beeinträchtigung der Bebaubarkeit des Gebiets insgesamt führt.



Außerdem sollen zum Straßenraum sowie zu den Grenzen des Geltungsbereichs Mindestabstände gehalten werden, die zum einen eine randliche Eingrünung ermöglichen.

Zum anderen soll die Bebauung nicht zu sehr an die Straßenbegrenzungslinie heranrücken, um zu verhindern, dass bei einer zulässigen maximalen Höhe der Gebäude von 8,0 m Straßenräume mit einem gassenartigen Charakter entstehen. Zwischen Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen sollen ausreichende Spielräume für die Anordnung weiterer Stellplätze sowie für Zuwege und Grünanlagen (Abstandsgrün) vorhanden sein.

Da die Grundstücke nahezu vollständig als überbaubare Flächen festgesetzt wurden, ist den Gewerbetreibenden ein ausreichender Spielraum bei der Anordnung ihrer Gebäude und sonstigen Anlagen gegeben.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Im Bebauungsplan werden eine Reihe von Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung getroffen. So wird die Gebäudehöhe der baulichen Anlagen festgesetzt, um die Höhenentwicklung der Baukörper in Grenzen zu halten.

Diese darf im Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplans 8,0 m nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind technische Bauwerke ohne Aufenthaltsräume (Antennen, Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen usw.), die aus betrieblichen Gründen erforderlich sind.

Durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe wird mit städtebaulichen Mitteln auf die Lage des Plangebiets wie weiter oben beschrieben Rücksicht genommen. Für den Betrachter kann die Gebäudehöhe sowohl von der Straße als auch von einem entfernten Landschaftspunkt aus einen wesentlichen Eingriff in das Landschafts- sowie Ortsbild bewirken. Als unterer Maßbezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen gilt die neu anzulegende Erschließungsstraße.

Eine enge Verbindung besteht zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen, die durch Baugrenzen in den Bebauungsplan - wie oben beschrieben - aufgenommen wurden und der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Baumassenzahl (BMZ).

Die GRZ gibt an, wieviel m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche - einschließlich der Grundflächen aller in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen - je m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche zulässig sind.

Die GFZ gibt die Zahl der m<sup>2</sup> Geschossfläche an, die je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche maximal zulässig sind, wobei Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, untergeordnete Bauteile (z. B. Loggien, Balkone usw.) von Gebäuden sowie weitere bauliche Anlagen, wenn sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, unberücksichtigt bleiben (siehe § 20 (4) BauNVO).

Die BMZ gibt an, wieviel m<sup>3</sup> Baumasse je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind (vgl. § 21 (1) BauNVO). Die Baumasse wird nach den Außenmaßen der Gebäude vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses ermittelt, wobei Baumassen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume sowie einschließlich der Umfassungswände und Decken mit einzubeziehen sind (vgl. § 21 (2) BauNVO).

Bauliche Anlagen und Gebäudeteile im Sinne des § 20 (4) BauNVO bleiben gemäß § 21 (3) BauNVO bei der Ermittlung der Baumasse unberücksichtigt.

Im vorliegenden Fall wird die GRZ auf ein Maximum von 0,8 festgesetzt.





Es wird als Baumassenzahl (BMZ) ein Maximalwert von 6,0 festgesetzt. Der Höchstwert der Baunutzungsverordnung nach § 17 (1) BauNVO wird hier bewusst unterschritten, um keine zu große Verdichtung der Bebauung zu provozieren, den Eingriff in das Landschaftsbild zu begrenzen und einen schonenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten.

Wohngebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die wie oben bereits ausgeführt, im Plangebiet ausnahmsweise zulässig sind, sollen sich der gewerblichen Nutzung unterordnen.

### **Gestalterische Festsetzungen**

Im Hinblick auf die Einbindung in das Landschaftsbild und zur ansprechenden Gestaltung des Industriegebietes werden grundlegende gestalterische Festsetzungen getroffen, die eine Verunstaltung verhindern sollen.

So sind an Fassaden und Dächern von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen nur Materialien und Farben mit Remissionswerten < 90 zulässig. Weiße Fassaden sind natürlich zulässig.

(Hinweis: Remissionswerte (auch Hellbezugswerte genannt) geben als Rückstrahlungswerte den Grad der Reflexion des einfallenden Lichtes wieder und sind aus den Farbtabelle der Farbhersteller zu entnehmen.)

Werbeanlagen im Industriegebiet werden notwendig sein und entstehen, hierbei sind jedoch neonfarbene (RAL 1026, 2005, 2007, 3024, 3026 sowie ähnliche grelle Farben) und blinkende Werbeanlagen (Lichtwechsel) nicht gewünscht und werden als nicht zulässig festgesetzt.

Werbeanlagen dürfen zudem die Oberkante des zugehörigen Gebäudes nicht übersteigen, Fremdwerbung ist ebenfalls nicht zulässig.

## **7.6 Immissionsschutz**

Ein zu beachtender Belang der verbindlichen Bauleitplanung bei der Abwägung nach § 1 (6) BauGB ist der Immissionsschutz.

Unter § 1 (5) BauGB heißt es in Ziffer 1, dass Bauleitpläne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen haben. Zudem fordert § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

In diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, dass lt. § 15 der Arbeitsstättenverordnung (Schutz gegen Lärm) der Schallpegel in Arbeitsräumen so niedrig zu halten ist, wie es nach Art des Betriebes möglich ist.

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



### Gewerbelärm

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

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

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

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

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

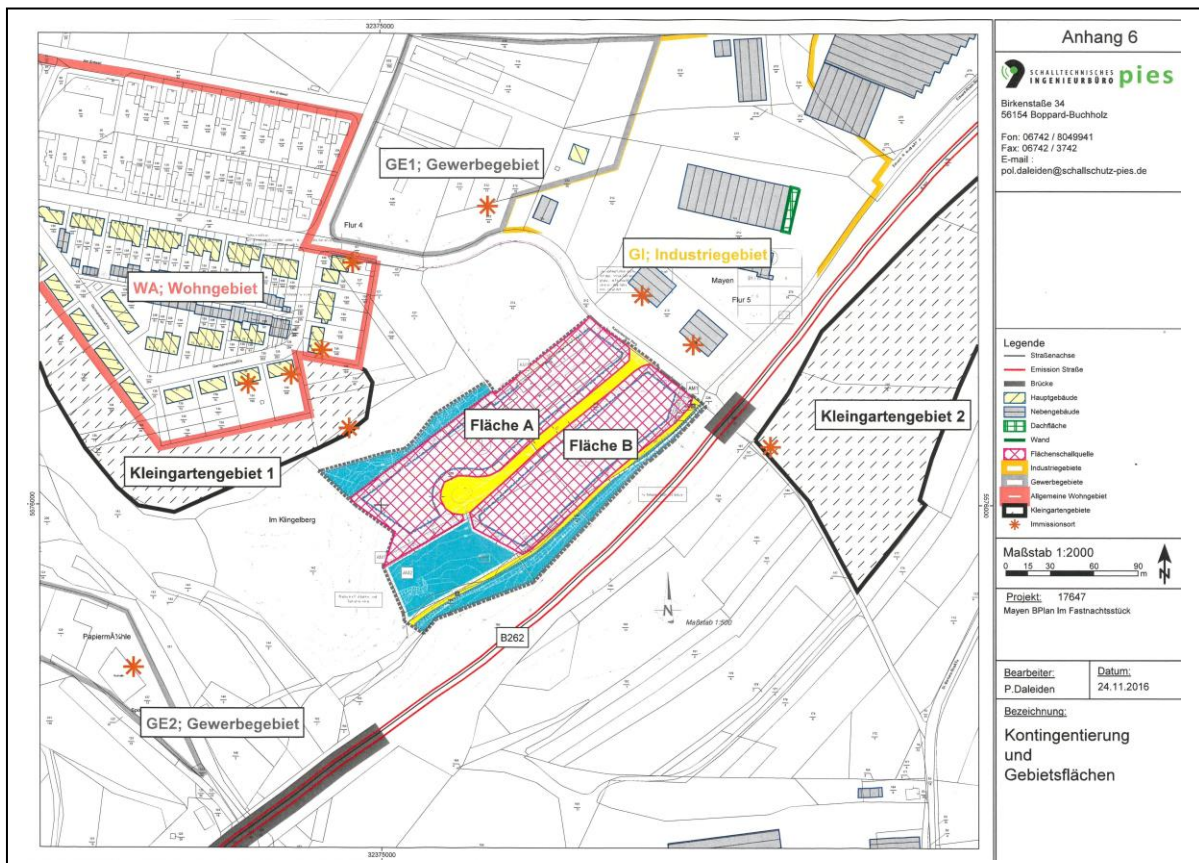


Abb.6: Kontingentierung und Gebietsflächen – unmaßstäblich (Anhang 6, Gutachten Pies)



Gebiet mit Zusatzkontingenten	$L_{EK, \text{ zus in dB(A)}}$ Tag	$L_{EK, \text{ zus in dB(A)}}$ Nacht
GI1	11	24
GE1	13	10
WA1	3	0
Kleingartengebiet 1	0	12
GE2	18	15
Kleingartengebiet 2	0	13

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

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

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

#### Verkehrslärm:

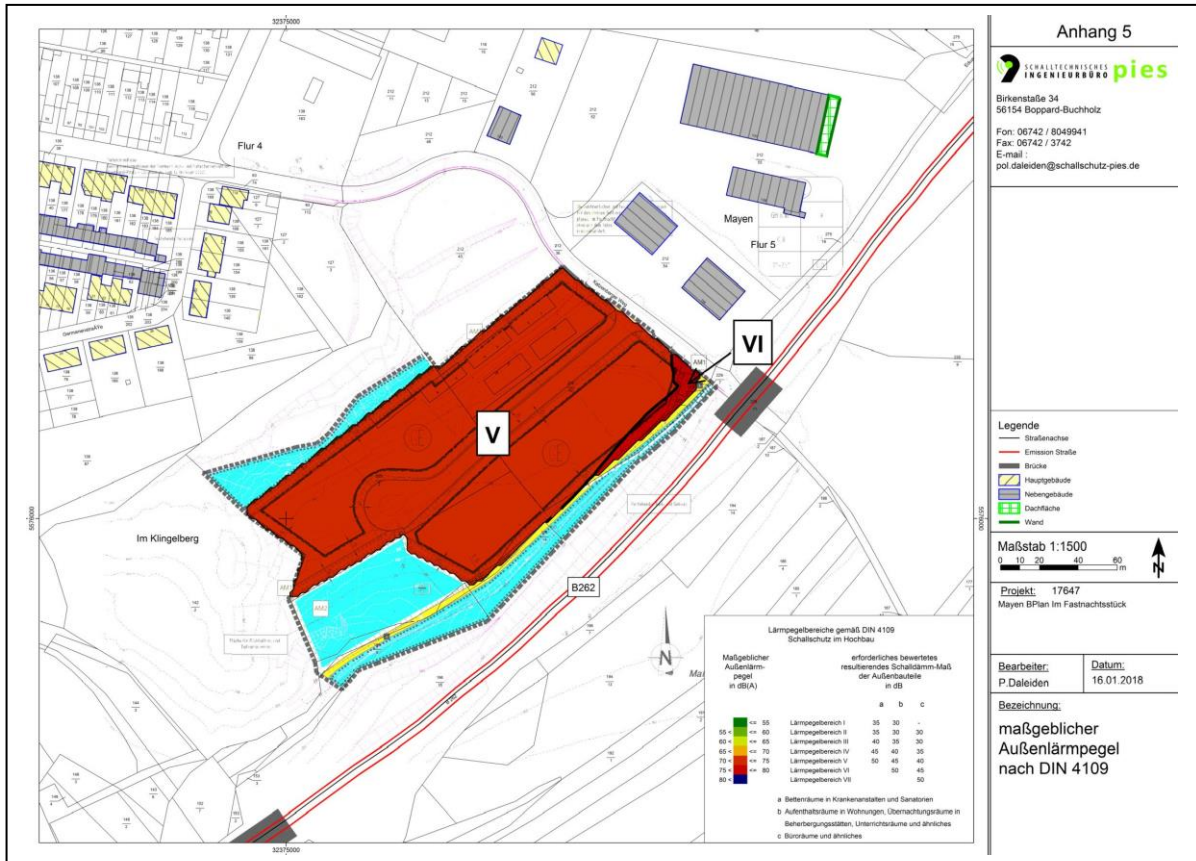
Im vorliegenden Fall wird ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Die ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen gem. § 8 (3) Nr.1 sind unzulässig.

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

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

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

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



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

## 7.7 Altablagerungen

Gemäß dem Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz befindet sich innerhalb des Plangebiets eine Altablagerung. Hierbei handelt es sich um die „Ablagerungsstelle Mayen, im Etzlergraben“ mit der Registrier-Nr.: 137 00 068 -0249.



**Abb.8: Auszug aus dem Bodenschutzkataster RLP - unmaßstäblich**



Hierbei handelt es sich um eine Grube/Bombenrichter, der mit Siedlungsabfall sowie Erdaushub und Bauschutt verfüllt wurde.

Die Fläche der Ablagerung wird mit ca. 700 m<sup>2</sup>, die maximale Tiefe mit 3 m angegeben. Weitere Kenntnisse liegen nicht vor.

Hinweis:

Sollten im Bereich der Altablagerung oder auf unmittelbar angrenzenden Flächen Baumaßnahmen vorgesehen werden, so ist eine orientierende Untersuchung vor Beginn dieser Maßnahmen durchzuführen. Es ist nachzuweisen, dass keine Gefährdung für die späteren Nutzer des Grundstücks besteht und keine Sanierung erforderlich ist.

Baumaßnahmen im Bereich von Altablagerungen bedürfen der Zustimmung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (SGD) als hierfür zuständige Bodenschutzbehörde.

## 8 Planungs- und Standortalternativen

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

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

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

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

**C) Alter Andernacher Weg/Rudolf-Diesel-Straße/Robert-Bosch-Straße/Nikolaus-Otto-Straße**  
Die Flächen sind fast vollständig bebaut (Restfläche Bereich „Sürchen“ ca. 5 ha).

**D) In der hinteren Seite/In der vorderen Seite**  
Die Fläche ist noch nicht verbindlich überplant (ca. 12 ha).

**E) Beidseitig der Polcher Straße**  
Die Flächen sind vollständig bebaut.

**F) L 98/Bahnlinie**  
Die Flächen sind fast vollständig bebaut (Restfläche unter 2.000 m<sup>2</sup>).

**G) Am Lavafeld/Basaltweg/Steinweg/beidseitig Kottenheimer Weg**  
Die Flächen sind fast vollständig bebaut. Restflächen und angrenzende Bereiche von VSG und FFH überlagert.

**H) Gewerbeflächen an der L 83**  
Die Flächen sind bereits vollständig bebaut.



**I) Gewerbeflächen Kürrenberg südlich der B258**

Zwischenzeitig Ansiedlung der Feuerwehr (Restfläche von ca. 2,8 ha).

**J) Gewerbeflächen Hausen, südlich der B258**

Die Fläche ist bereits vollständig bebaut.

**K) Gewerbeflächen Alzheim, Industriepark Osteifel an der A48/ B262**

Der Bereich südlich der Autobahn ist bereits vollständig bebaut. Der Bereich nördlich (Teilgebiet „Spurzem“) befindet sich komplett im Eigentum einer Firma und steht damit für eine Entwicklung der Stadt oder Dritte nicht mehr zur Verfügung.

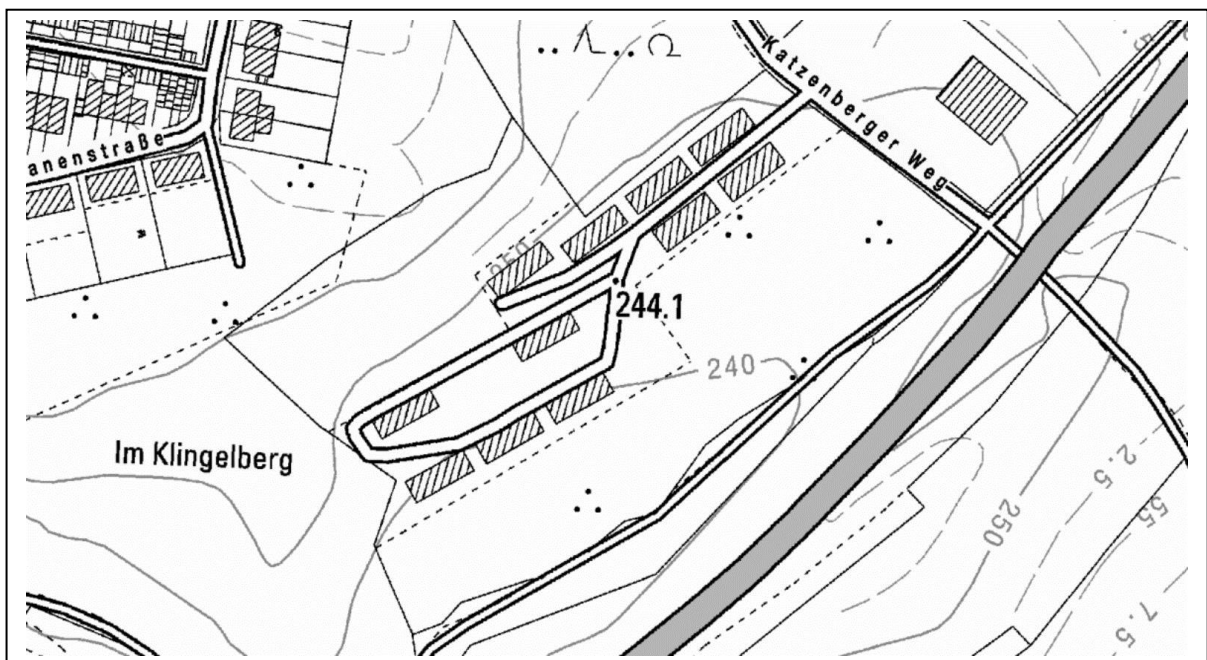
Der nördliche Bereich „Auf Lend“ ist verbindlich überplant. Die Erschließung ist jedoch fraglich, da hiermit ein erheblicher finanzieller Mehraufwand verbunden wäre.

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

Im Bereich des Mittelzentrums Mayen besteht jedoch ein deutlicher Entwicklungsbedarf für gewerbliche Bauflächen. Dies ergibt sich zum einen aus den regional- und landesplanerischen Vorgaben, zeigt sich zum anderen aber auch am konkreten Bedarf sowie der regen Nachfrage im regionalen Verflechtungsbereich der Stadt Mayen.

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

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



**Abb.9: Ehemalige Bebauung des Plangebietes - unmaßstäblich**



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

Die angestrebte Ausweisung ist somit städtebaulich sinnvoll und notwendig.

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

## 9 Ver- und Entsorgung

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Ausweisung eines Neubaugebietes. Im Rahmen der (Erst-)Erschließung werden im Bereich der Erschließungsstraßen sämtliche Kanäle und Leitungen neu verlegt.

Da eine oberirdische Verlegung weder zeitgemäß noch problemlos realisierbar ist - da zum jetzigen Zeitpunkt weder eine Trasse noch Standorte notwendiger Masten benannt werden können, die im schlimmsten Fall zu Einschränkungen der Nutzer sowie der Bebaubarkeit von Grundstücken führen können - ist die oberirdische Verlegung ausgeschlossen.

### Leitungsrechte

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere Kanäle und Leitungen (Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung (AWB) der Stadt Mayen und ENM). Diese sind in der Planurkunde dargestellt. Darüber hinaus werden auf den betreffenden privaten Flächen entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden zugunsten des AWB und der ENM festgesetzt. Sie dienen der Sicherung vorhandener Kanäle.

Sie erhalten für die genannten Flächen das Recht der Verlegung von Ver- und Versorgungsleitungen, Schächten sowie das für die ordnungsgemäße Unterhaltung erforderliche jederzeitige Betretungs- und Eingriffsrecht. Eine Bebauung der dargestellten Flächen -auch mit Nebenanlagen- ist unzulässig. Anpflanzungen jeder Art sowie Oberflächenbefestigungen sind nur mit Genehmigung des Eigenbetriebs zulässig.

### 9.1 Stromversorgung

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



## 9.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser kann grundsätzlich durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz gewährleistet werden.

Brauchwasser kann, wenn entsprechende Anlagen vorhanden sind, aus Zisternen entnommen werden. Brauchwasser darf nur zur Grünanlagenbewässerung und Toilettenspülung verwendet werden.

Bei der Ausbauplanung ist auf die Bereitstellung einer ausreichenden Menge Löschwasser zu achten.

Wassererschließungsmaßnahmen bedürfen der vorherigen Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens. Weitere Einzelheiten sind im Rahmen der Erschließungsplanung nachzuweisen.

## 9.3 Abwasserentsorgung

Die Niederschlagsentwässerung des Bebauungsplangebietes „Im Fastnachtsstück – An den weissen Wacken III“ ist nur mit erhöhtem Aufwand möglich. Eine Versickerung kann aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse nicht durchgeführt werden; das Niederschlagswasser muss zwischengespeichert und gedrosselt dem nächsten Vorfluter, der Nette (Gewässer II. Ordnung), zugeführt werden.

Basierend auf einer ersten überschlägigen Prüfung sollte der Abfluss auf 40 l/s gedrosselt der Nette zugeführt werden soll.

Hierzu ist ein Rückhaltevolumen von etwa 350 m<sup>3</sup> erforderlich. Das hierzu notwendige Becken wird begrünt ausgeführt.

Die Abflussregelung erfolgt mit einem mechanischen Abflussregler. Die Ableitung erfolgt kanalgebunden innerhalb der angrenzenden öffentlichen Wegefläche.

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

## 10 Bodenordnung

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





**11 Flächenbilanz**

Nettobauland	ca.	16.165 m <sup>2</sup>
Grünflächen		
Öffentliche Grünflächen	ca.	6.590 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen		
Straßenfläche Gewerbegebiet	ca.	1.860 m <sup>2</sup>
Wirtschaftsweg (Bestand)	ca.	785 m <sup>2</sup>

---

Plangebiet (gesamt)	ca.	25.400 m <sup>2</sup>
---------------------	-----	-----------------------

Mayen, den.....

.....  
(Wolfgang Treis, Oberbürgermeister)