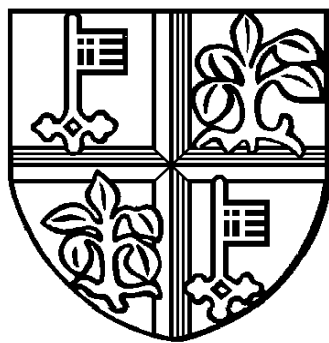


# Begründung zum Bebauungsplan

## »Jägersköpfchen I und II« (10. Änderung) Mayen



Inhalt

<b>1</b>	<b>Erfordernis der Planaufstellung</b>	3
1.1	Ausgangssituation	3
1.2	Begründung des Geltungsbereiches	4
1.3	Planungserfordernis	4
<b>2</b>	<b>Einfügung in die übergeordnete Planung</b>	4
2.1	Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz IV	4
2.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald	4
2.3	Flächennutzungsplan der Stadt Mayen	5
2.4	Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Mayen	5
2.5	Angrenzendes Planrecht	7
2.6	Schutzgebiete	11
2.7	Verkehrliche Erschließung und Straßenplanung	11
2.8	Denkmalschutz	11
2.9	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung	12
<b>3</b>	<b>Bestehende Rechtsverhältnisse/Städtebauliche Konzeption</b>	12
<b>4</b>	<b>Planinhalt</b>	13
4.1	Art der baulichen Nutzung	13
4.2	Maß der baulichen Nutzung	14
4.3	Bauweise	15
4.4	Überbaubare Grundstücksfläche	15
4.5	Versorgungsflächen	15
4.6	Versorgungsanlagen und -leitungen	15
4.7	Bindungen für Bepflanzungen	15
4.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	15
<b>5</b>	<b>Angaben zur Erschließung</b>	16
<b>6</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	16
6.1	Stromversorgung	16
6.2	Wasserversorgung	16
6.3	Abwasserbeseitigung	17
<b>7</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	17
<b>8</b>	<b>Planverwirklichung</b>	18

## 1 Erfordernis der Planaufstellung

### 1.1 Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes »Jägersköpfchen I und II« (10. Änderung), Mayen umfasst die beiden Grundstücke Flur 19, Flst.-Nrn.: 350/71 und 350/72 mit einer Gesamtgröße von 3.526 m<sup>2</sup> (siehe Abbildung 1). Aktuell sind hier ein Lebensmitteleinzelhandelsgeschäft mit dazugehörigen Stellplätzen, sowie eine Trafostation. Baurechtlich wird die Fläche nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes »Jägersköpfchen I und II 1. Änderung und Ergänzung«, welcher rückwirkend am 02.02.1985 Rechtskraft erlangt hat, beurteilt. Im Süden des Geltungsbereiches grenzen die Bebauungspläne »Jägersköpfchen I und II 1. Änderung und Ergänzung« (1. Änderung), Mayen und »Jägersköpfchen I und II« (6. Änderung), Mayen an. Der Ursprungsbebauungsplan sieht auf der Fläche ein Kerngebiet nach § 7 BauNVO, mit max. III Vollgeschossen, einer offenen Bauweise und einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 0,8 vor.

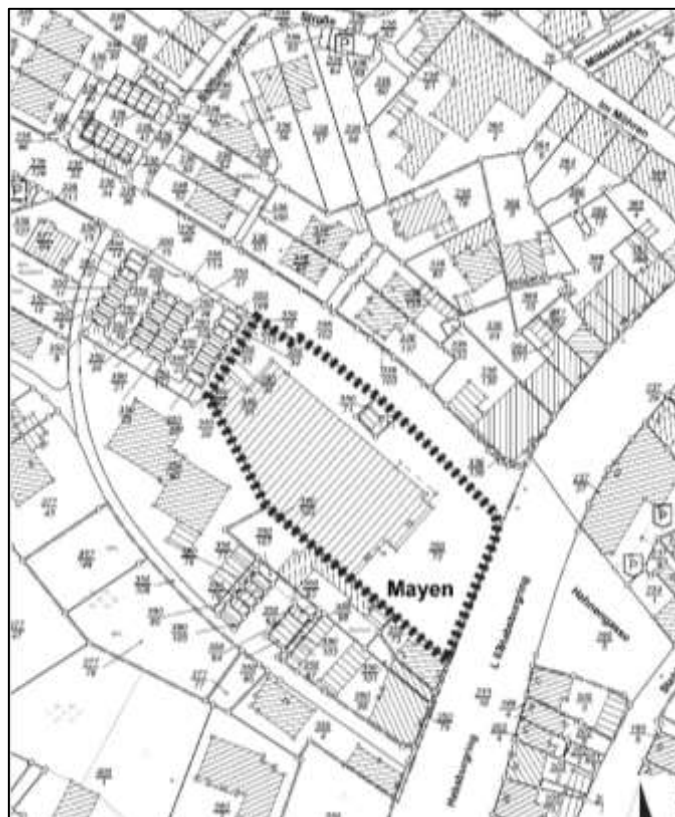


Abb. 1: Übersichtsplan der Bebauungsplanänderung

## 1.2 Begründung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde so gewählt, dass eine ausreichend große Fläche für einen Lebensmitteleinzelhandel inklusive potentieller Erweiterungsflächen möglich ist. Die dem Bebauungsplan umliegenden Bereiche sind durch die Bebauungspläne »Jägersköpfchen I und II 1. Änderung und Ergänzung«, »Jägersköpfchen I und II 1. Änderung und Ergänzung« (1. Änderung), »Jägersköpfchen I und II« (6. Änderung) überplant, für eine Änderung der Festsetzung in diesem Bereich wird derzeit keine Notwendigkeit gesehen.

## 1.3 Planungserfordernis

Ziel der 10. Änderung des Bebauungsplanes ist die baurechtliche Sicherung des Lebensmitteleinzelhandelsstandortes, durch eine Festsetzung, dass im EG nur eine Nutzung durch einen Lebensmitteleinzelhandelsmarkt mit einer Mindestverkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> zulässig ist. Derzeit ist der vorhandene Markt die einzige fußläufig von der Innenstadt erreichbare Versorgungsmöglichkeit mit Lebensmitteln. Da es keine anderen geeigneten Flächen für den Lebensmitteleinzelhandel im Innenstadtbereich gibt, ist die Fläche langfristig baurechtlich zu sichern. Dies ist nur durch eine Bebauungsplanänderung möglich.

## 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 restlichen Anmerkungen des Landesentwicklungsprogramms bzgl. der Stadt Mayen haben keine relevanten Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

### 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 Festsetzungen des Bebauungsplanes »Jägersköpfchen I und II« (10. Änderung), Mayen dient der Stärkung der Kernstadt Mayen im Bereich Einzelhandel und wird daher im Konsens mit dem LEP IV entwickelt.

### 2.3 Flächennutzungsplan der Stadt Mayen

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mayen stellt eine gemischte Baufläche in dem Bereich des Bebauungsplanes dar, der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



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

### 2.4 Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Mayen

Nach der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes liegt die Fläche im Zentralen Versorgungsbereich der Stadt Mayen. Die Entwicklungszielstellung für den zentralen Versorgungsbereich des Innenstadtzentrums Mayen sind folgende:

- Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum als Ganzes
- Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben
- Ausbau der mittelzentralen Versorgungsfunktion insbesondere mit kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsgütern, dabei
  - o Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion
  - o Sicherung und Stärkung der Vielfalt an kleinen Fachgeschäften: Kleinteiligkeit bewahren
  - o Gleichzeitig Sicherung und Stärkung sowie Ansiedlung weitere Magnetbetriebe, z.B. durch Ausbau vorhandener Betriebe, ergänzend Ansiedlung von neuen (u.a. filialisierten) Frequenzbringern
  - o Ausbau des Warenangebotes, weitere (spezialisierte/bisher fehlende) Angebote schaffen
- Schaffung von marktadäquaten und zukunftsfähigen Flächen
  - o Kleinteilige Ladenstrukturen vs. gängige Flächenanforderungen (z. B. Filialisten)
  - o Nachnutzung bestehender Leerstände
  - o Neue Flächen erschließen, Flächenzusammenlegungen als Option

Die Sicherung und die Optimierung der Erweiterung des Lebensmitteleinzelhandelsmarktes im Bereich der Bebauungsplanänderung entspricht den Zielen für den Zentralen Versorgungsbereich der Stadt Mayen. Es ist hervorzuheben, dass der auf der Fläche vorhandene Lebensmitteleinzelhändler derzeit die einzige relevante Möglichkeit darstellt sich mit Lebensmitteln fußläufig im Kernstadtbereich zu versorgen.

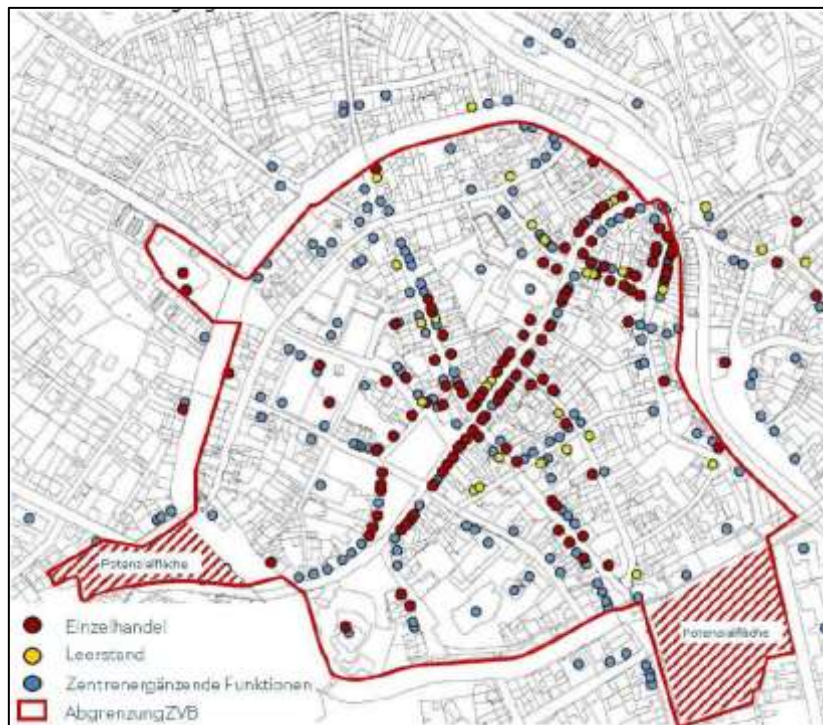


Abb. 3: Auszug aus der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Mayen

## 2.5 Angrenzendes Planrecht

Es grenzen an das Plangebiet die Bebauungspläne »Jägersköpfchen I und II 1. Änderung und Ergänzung« (siehe Abbildung 4), »Jägersköpfchen I und II 1. Änderung und Ergänzung« (1. Änderung) (siehe Abbildung 5), und »Jägersköpfchen I und II« (6. Änderung) (siehe Abbildung 6) an.

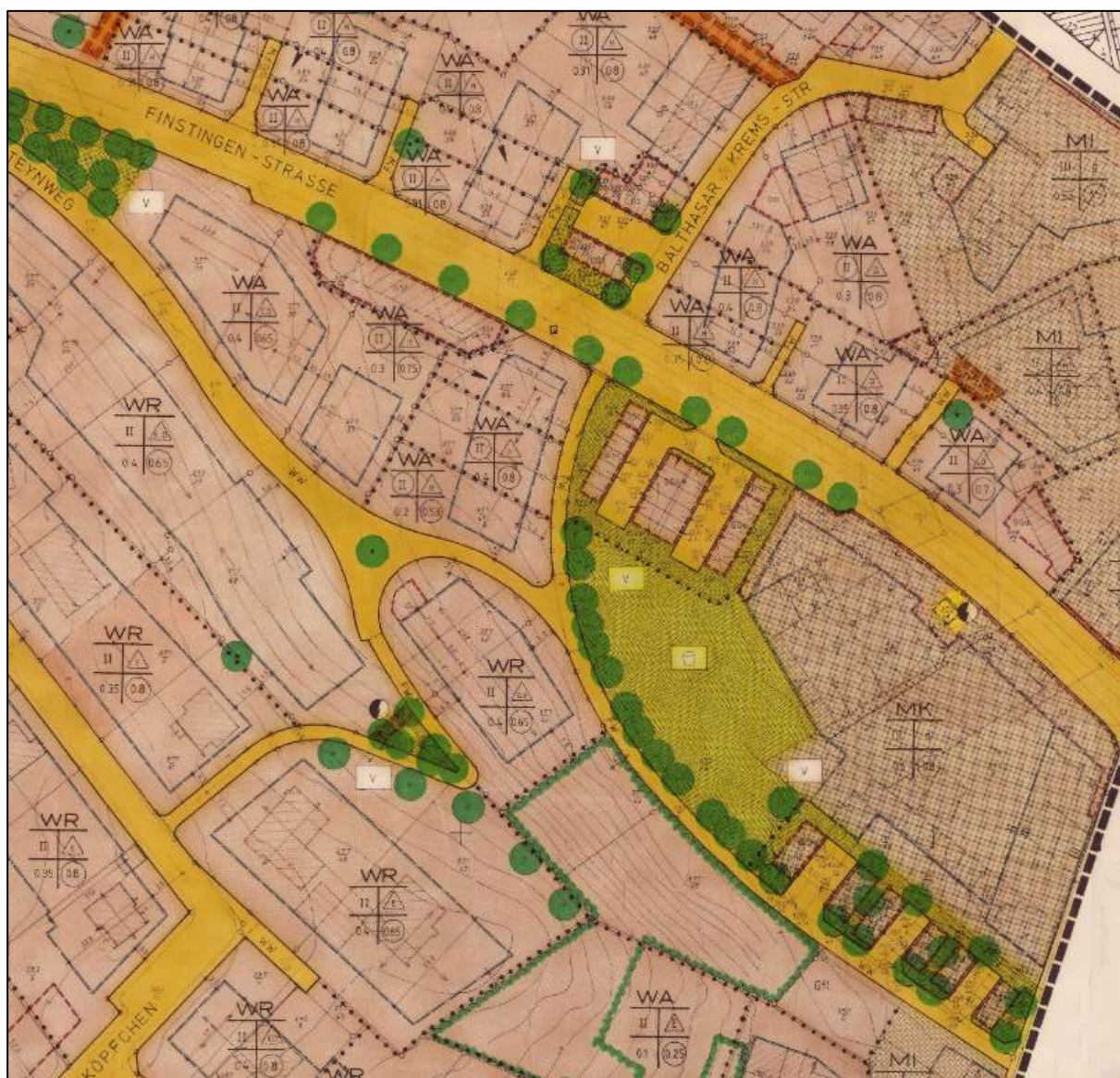


Abb. 4: Auszug aus dem Bebauungsplan »Jägersköpfchen I und II 1. Änderung und Ergänzung«, Mayen

Es handelt sich bei dem Bebauungsplan »Jägersköpfchen I und II 1. Änderung und Ergänzung« mit Rechtskraft vom 16.09.1992 rückwirkend für den 07.02.1985 um die erste und gesamtumfassende Änderung des Ursprungsbebauungsplanes. Er tangiert die 10. Änderung des Bebauungsplanes »Jägersköpfchen I und II« nördlich angrenzend durch die Festsetzung der Finstingen Straße und eine Garagenanlage. Die restlichen angrenzenden Flächen wurden durch Bebauungsplanänderungen überplant.



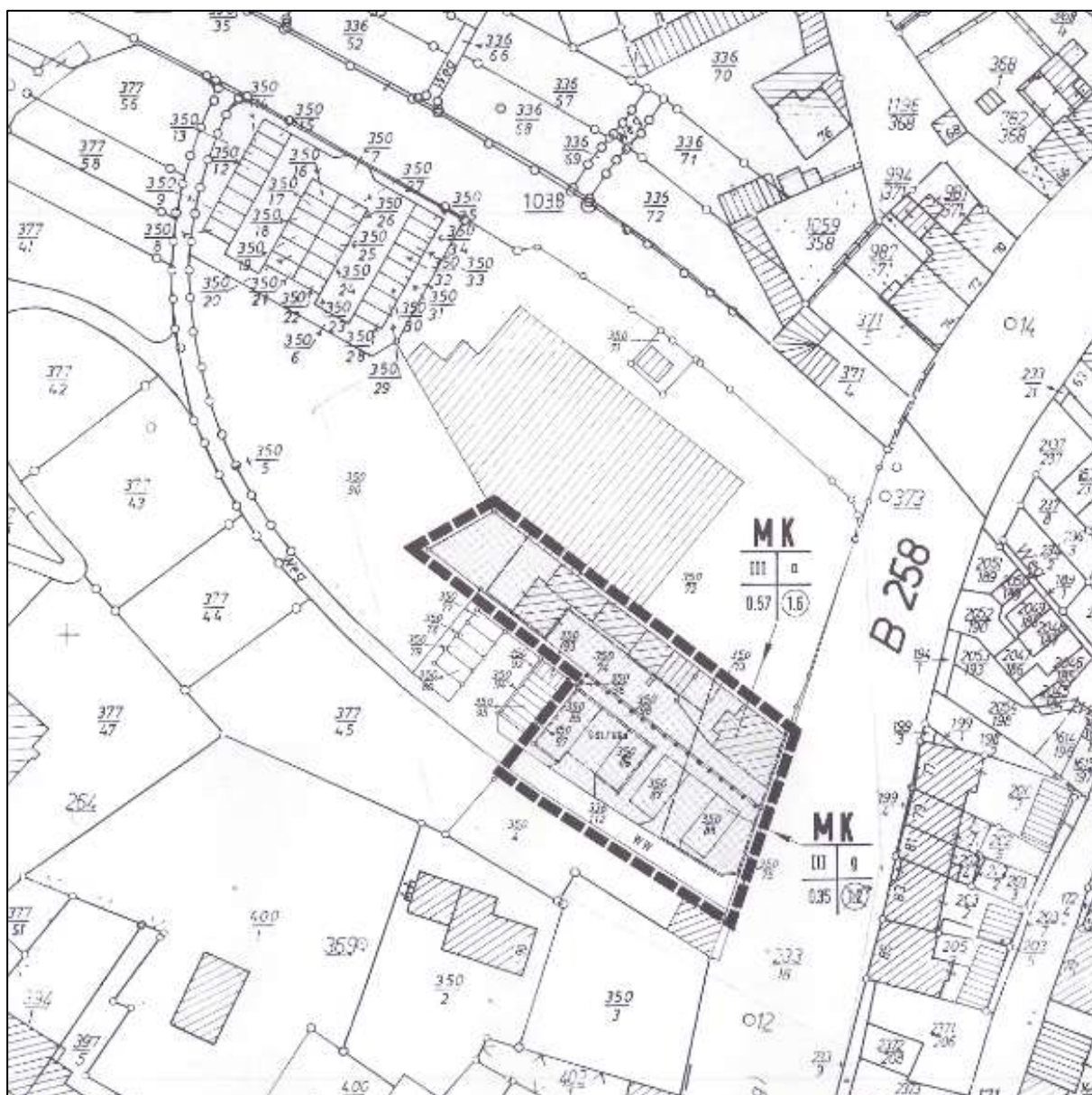


Abb. 5: Auszug aus dem Bebauungsplan »Jägersköpfchen I und II 1. Änderung und Ergänzung« (1. Änderung), Mayen

Die erste Änderung des Bebauungsplanes »Jägersköpfchen I und II 1. Änderung und Ergänzung« mit Rechtskraft vom 05.12.1990 umfasst die südlich angrenzende Fläche mit einem Teil der Häuserzeilen und der rückwertigen Hofanlagen. Die Festsetzungen sehen hier ein Kerngebiet mit dreigeschossiger Bauweise und abweichender bzw. geschlossener Bebauung und einer GRZ von 0,35 bzw. 0,57 vor. Die 10. Änderung des Bebauungsplanes »Jägersköpfchen I und II« nimmt die Baufenster im Bereich des Habsburgsringes auf und sieht ebenfalls eine dreigeschossige Bauweise hier vor, so dass ein geschlossenes Straßenbild in Verbindung mit den beiden Bebauungsplänen entstehen kann.

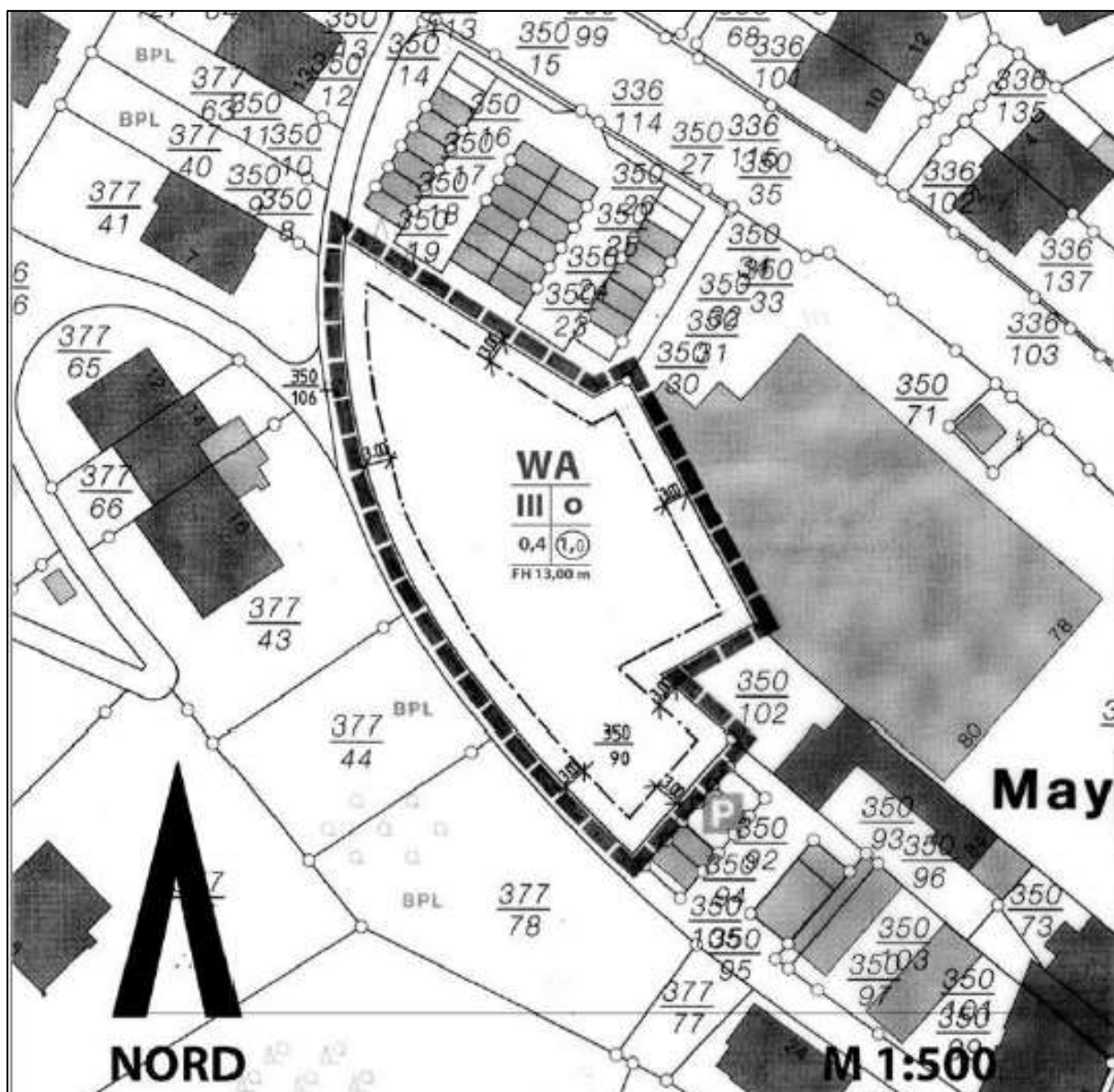


Abb. 6: Auszug aus dem Bebauungsplan »Jägersköpfchen I und II« (6. Änderung), Mayen

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes mit Rechtskraft vom 17.04.2012 liegt westlich an das Plangebiet angrenzend und überplant den im Ursprungsplan dargestellten Spielplatz. Es wurde ein allgemeines Wohngebiet mit einer dreigeschossigen offenen Bauweise und eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes »Jägersköpfchen I und II« passt sich durch seine Festsetzungen an die umliegenden Bebauungspläne an, es sind keine städtebaulichen Konflikte zu erwarten.

## 2.6 Schutzgebiete

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

## 2.7 Verkehrliche Erschließung und Straßenplanung

Im Zuge der Sanierung und Optimierung des Habsburgringes wurde ein Kreisverkehr erstellt (siehe Abbildung 7). Dieser verbessert für einen Lebensmitteleinzelhandelsmarkt und die sonstige Nutzung innerhalb des Plangebietes die Anbindung für den PKW-Verkehr durch einen erhöhten Verkehrsfluss. Die fußläufige Anbindung an die Fläche ist durch Zebrastreifen und ausreichende Bürgersteige gewährleistet und im Wesentlichen barrierefrei ausgebaut. Für den Radverkehr bestehen gekennzeichnete Streifen entlang des Habsburgringes.



Abb. 7: Auszug aus dem Bebauungsplan »Jägersköpfchen I und II« (6. Änderung), Mayen

## 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.

## 2.9 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine im April 2018 durch die Stadt Mayen erstellte UVP – Vorprüfung zu der Bebauungsplanänderung hat ergeben, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist. Die UVP – Vorprüfung liegt dem Bebauungsplan bei.

## 3 Bestehende Rechtsverhältnisse/Städtebauliche Konzeption

Der Bebauungsplan »Jägersköpfchen I und II 1. Änderung und Ergänzung«, setzt auf dieser Fläche Kerngebiet mit III Geschossen im Bereich Habsburgring und II Geschossen im rückwertigen Bereich fest. Die Bauweise ist abweichend, die GRZ liegt bei 0,6 und die GFZ bei 0,8.

Bei der 10. Bebauungsplanänderung kann von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ausgegangen werden. Die Baugrenze wird für eine mögliche Erweiterung angepasst und die GRZ (0,75 – 1,0) und GFZ (1,5 – 3,0) auf ein kerngebietstypisches Maß (§ 16 BauNVO) erhöht. Die Fläche liegt an zwei innerstädtischen Straßen und ist voll erschlossen. Es handelt sich um eine sinnvolle Innenverdichtung die einen zeitgemäßen großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsmarkt ermöglicht.

Von der Höhenentwicklung und der Flächigkeit passen sich somit die Planänderung dem umliegenden Bestand an und ermöglicht ein homogenes Stadtbild.

## 4 Planinhalt

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht dem ursprünglichen Planungsrecht und auch dem Bestand in direkter Randlage zur Kernstadt.

Im ersten Vollgeschoss werden nur Nutzungen von Einzelhandelsbetrieben mit einer Fläche von mindestens 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit Innenstadt- sowie nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugelassen, hiervon ist der Einzelhandel mit Drogeriewaren ausgeschlossen. Derzeit ist in der Kernstadt keine Fläche verfügbar in welcher ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsmarkt inkl. Stellplätzen errichtet oder erweitert werden könnte. Auch die Anfahrbarkeit mit dem PKW oder dem LKW Lieferverkehr ist an keiner anderen kernstadtnahen Fläche so gut möglich wie hier. Daher ist die vorhandene Fläche zu sichern und explizit festzusetzen um eine andere städtebaulich ungewünschte Nutzung zu unterbinden. Der Handel mit Drogeriewaren wird für den Bereich ausgeschlossen, da hier bessere integrierte Standorte vorhanden sind und genutzt werden.

Als innenstadt- sowie nahversorgungsrelevant sind folgende Sortimente (nach der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Mayen) anzusehen:

- Blumen
- Nahrungs- und Genussmittel
- Parfümerieartikel/Kosmetik
- Pharmazeutische Erzeugnisse
- Zeitungen/Zeitschriften
- Drogeriewaren

Diese Sortimente werden nach dem Einzelhandelskonzept als sinnvoll und notwendig in der Innenstadt gesehen und daher an diesem Standort zugelassen. Die Festsetzung stärkt somit die Innenstadt und schwächt die Einzelhandelslagen in den Randlagen, da diese die o.g. Sortimente nicht führen dürfen.

Die Verkaufsfläche von den Sortimenten Blumen, Zeitungen und Zeitschriften wird auf jeweils 8 % und Parfümerieartikel/Kosmetik, pharmazeutische Erzeugnisse und Drogeriewaren auf jeweils 4 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt um den gewünschten Charakter des Vollsormenters mit dem Hauptsegment Nahrungs- und Genussmittel nicht zu verfälschen. Für größere Verkaufsflächen in den oben genannten Segmenten sind besser geeignete Standorte innerhalb des Innenstadtringes vorhanden.

Nicht zulässig nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind

- Tankstellen
- Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution
- Swingerclubs
- Spielhallen
- Wettbüros und Wettannahmestellen
- Einzelhandelsbetriebe, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind
- Sexkinos

Für Tankstellen sind die Flächen an den Ausfallstraßen der Stadt Mayen besser geeignet, eine Notwendigkeit einer innerstädtischen Tankstelle wird nicht gesehen. Auch Bordelle und bordellartige Betriebe sind hier nicht zu verorten, im Bereich der Stadt Mayen gibt es bessere Orte für diese Gewerbebetriebe. Swingerclubs sind ebenfalls in den Randlagen der Stadt Mayen, aufgrund der Anfahrbarkeit und der Lärmsituation unterzubringen. Von Spielhallen, Wettbüros, Wettannahmestellen und Sexkinos 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. Einzelhandelsbetriebe, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, wären im Bereich des Ergänzungsstandortes aufgrund der Anfahrbarkeit und Ausrichtung dieser Märkte besser geeignet.

Wohnbebauung ist oberhalb des ersten Geschosses zulässig. Eine Innenverdichtung durch Wohnungen in diesem Bereich ist städtebaulich gewünscht und führt zu einer besseren Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt maximal drei Vollgeschosse im Bereich des Habsburgringes und zwei Vollgeschosse im rückwertigen Bereich der Fläche fest und passt sich damit der Nachbarbebauung an. Die Grundflächenzahl im Bereich des Habsburgringes wird auf 1,0 und im rückwertigen Bereich auf 0,75 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird im vorderen Bereich mit 3,0 und im hinteren Bereich mit 1,5 festgesetzt. Dies ermöglicht eine sinnvolle Bebauung mit Hauptbaukörpern und entspricht dem umliegenden Bestand. Die maximalen Höhenfestsetzungen von 14,0 m im MK I und von 11,0 m im MK II sorgen dafür, dass es keine überdimensionieren und sich nicht einfügenden Baukörper entstehen können. Als unterer Bezugspunkt wurden die jeweiligen Oberkanten der zugehörigen Erschließungsstraßen gewählt.

#### 4.3 Bauweise

Die Bauweise wird abweichend festgesetzt. Für einen großflächigen Einzelhandel sind Gebäudelängen von mehr als 40,0 m notwendig. Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze wird eine grenzständige Bebauung baurechtlich zulässig sein. Diese ist auch heute schon im Bestand. Die Abstandsflächen auf fremden Grundstücken sind bei einer Neuerrichtung per Baulast zu sichern.

#### 4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile ist zulässig, wie dies auch in den anderen angrenzenden Bebauungsplänen der Fall ist. Hierdurch ist insbesondere in den Bereichen in welchen das Baufenster sich stark verjüngt, die Gebäudekubatur ausreichend zu dimensionieren und an diese Gesimse, Dachvorsprünge, Freitreppen, Eingangsüberdachungen, etc. anzubringen.

#### 4.5 Versorgungsflächen

Innerhalb des Bebauungsplangebietes befindet sich eine Transformatorstation, welche derzeit der Versorgung des Gebietes dient. Die Ausweisung der Fläche dient dem Schutz der Versorgungsfunktion. Sollte die Anlage langfristig obsolet werden, ist eine Bebauungsplanänderung notwendig.

#### 4.6 Versorgungsanlagen und -leitungen

Aus städtebaulichen Gründen sind die Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

#### 4.7 Bindungen für Bepflanzungen

Um eine natürliche Vegetation auf der Fläche zu erreichen/erhalten sind nur Pflanzen aus der Pflanzliste des Bebauungsplanes zulässig.

#### 4.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um das sensible Ortsbild in diesem gewachsenen Bereich nicht zu belasten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Aus städtebaulichen Gründen sind Werbeanlagen auf Dächern, wechselnde Lichteffekte, Lichtwerbung am Himmel, selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- oder Bildwerbung unzulässig.

Im MK I sind aus städtebaulichen Gründen und um das Einfügen von neuen Gebäudekörpern zu gewährleisten nur geneigte Dächer, mit einer Dachneigung von 22° - 45° zulässig. Ausnahmsweise sind auch Mansardendächer zulässig, diese sind in ihrer Form und Dachneigung mit der Bauordnung der Stadt Mayen abzustimmen.

Um eine einheitliche Dachlandschaft in Mayen zu erhalten und zu fördern sind die Bestimmungen der Dachgestaltungssatzung zu beachten.

Die Regelungen bzgl. Dachgauben, Dachflächenfenstern, Dachflächenüberstand sowie Hauptfirstrichtung sind städtebaulich notwendig für das harmonische Einfügen eines potentiellen Baukörpers in die Umgebungsbebauung.

Aus städtebaulichen Gründen sollen Einfriedungen von Ihrer Höhe auf 1,5 m reglementiert werden. Hierdurch soll das Wirken eines abgeschotteten Raumes in der Stadt verhindert werden. Sollte allerdings aus sicherheitstechnischen Gründen eine höhere Einfriedung notwendig sein kann dies ausnahmsweise genehmigt werden.

## **5 Angaben zur Erschließung**

Das Grundstück ist über den Habsburgring und die Finstingenstraße erschlossen. Innerhalb der beiden Straßen sind Mischwasserkanäle in ausreichender Dimensionierung vorhanden.

## **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 mindestens 1600 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden angesehen. Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge können folgende Einrichtungen genutzt werden. An das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten gem. DIN 3221 bzw. DIN 3222, Löschwasserteiche gem. DIN 14210, Löschwasserbrunnen gem. DIN 14220 (mind. Kennzahl 800), große unterirdische Löschwasserbehälter gem. DIN 14230, oder offene Gewässer mit Löschwasser-Entnahmestellen gem. DIN 142102. Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten ist nach dem Arbeitsblatt W 400-1 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen. Als ausreichend wird in der Regel ein Abstand von 150m 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. Der Einzelhandelsstandort wird gegenüber dem Einzelhandel in den Randlagen gestärkt.

Bei Erweiterung oder Neubau eines großflächigen Einzelhandelsgeschäftes sind im Baugenehmigungsverfahren die schalltechnischen Auswirkungen eines Neubaus oder einer Erweiterung auf die umliegende Wohnbebauung durch ein schalltechnisches Gutachten darzulegen und es ist durch geeignete technische oder organisatorische Maßnahmen sicherzustellen, dass es keine gesundheitsgefährdenden Lärmemissionen auf die umliegende Wohnbebauung ausstrahlen.

## **8 Planverwirklichung**

Der sofortigen Umsetzung der Planinhalte steht nichts im Wege, da es sich hier lediglich um die Erweiterung der überbaubaren Flächen in einem bestehenden Bebauungsplangebiet, welches bereits überwiegend bebaut ist, handelt.

Stadtverwaltung Mayen

Mayen, den .....

Wolfgang Treis

Oberbürgermeister