

LISTE EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN  
nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan

„Hinter Burg I und II“ (12. Änderung), Mayen

Stadt Mayen



Januar 2019

Bebauungsplan „Hinter Burg I und II“ (12. Änderung), Mayen

<b>A Abwägungsrelevante Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange</b>			
Nr.	Behörde	Adresse	Schreiben vom
3	Vermessungs- und Katasteramt Osteifel-Hunsrück	Am Wasserturm 5a 56727 Mayen	24.10.2018
4	Stadtverwaltung Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung	Cederwaldstraße 56727 Mayen	24.10.2018
5	Westnetz GmbH	Am Heiligenhäuschen 56814 Faid	25.10.2018
7	Generaldirektion Kulturelles Erbe Direktion Landesarchäologie Außenstelle Koblenz	Niederberger Höhe 56077 Koblenz	26.11.2018
9	Kreisverwaltung Mayen-Koblenz - Referat 9.63	Bahnhofstraße 9 56068 Koblenz	23.10.2018 Referat 9.63 13.12.2018 Gesamtstellungnahme
10	Landesamt für Geologie und Bergbau	Emy-Roeder-Straße 5 55133 Mainz	14.12.2018

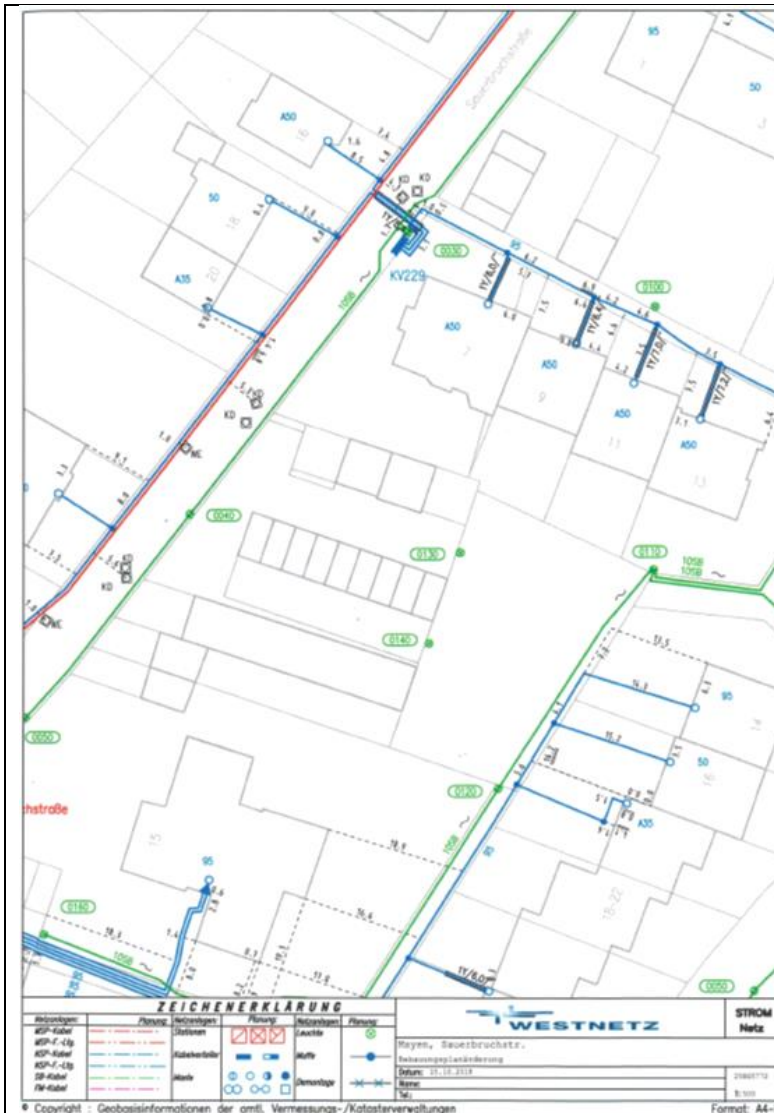
<b>B Nichtabwägungsrelevante Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange</b>			
Nr.	Behörde	Adresse	Schreiben vom
1	Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H.	Godorfer Hauptstraße 186 50997 Köln	12.10.2018
2	PLEdoc GmbH	Postfach 120255 45312 Essen	16.10.2018
3	Deutsche Telekom Technik GmbH	Polcher Straße 15-19 56727 Mayen	07.11.2018
11	Energienetze Mittelrhein GmbH und Co. KG	Schützenstraße 80-82 56068 Koblenz	30.11.2018
12	Generaldirektion Kulturelles Erbe Direktion Landesarchäologie Erdgeschichte	Niederberger Höhe 1 56077 Koblenz	15.01.2019

<b>C Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern</b>			
Nr.	Name	Adresse	Schreiben vom
9	██████████	██████████ 56727 Mayen	23.11.2018

<b>Eingegangene Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan „Hinter Burg I und II“ (12. Änderung), Mayen</b>		
<b>Stellungnahme</b>	<b>Inhalt</b>	<b>Abwägung/Empfehlung</b>
Vermessungs- und Katasteramt Osteifel-Hunsrück	<p>In bestimmten Fällen der Umwidmung von Festsetzungen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans ist das Vorliegen einer Entschädigungspflicht durch die jeweilige Gemeinde zu prüfen. Das gilt insbesondere für die Umwidmung von solchen Flächen in Bauland, die bisher einem Gemeinbedarfszweck dienen bzw. als Verkehrsflächen, Grünflächen, Kinderspielplätze etc. festgesetzt waren.</p> <p>Im Rahmen der Änderung soll der Bereich des Kinderspielplatzes in der Gemarkung Mayen, Flur 11, Flurstück 304/1 als Baugrundstück umgewidmet werden. Die Entschädigungspflicht hängt u.a. von den Eigentumsverhältnissen zum Zeitpunkt der ursprünglichen Festsetzung und von der Art und Weise der Bereitstellung der Fläche ab (z.B. durch freihändigen Erwerb, Umlegung, Enteignung).</p> <p>Führt das Ergebnis der Prüfung zu der Erkenntnis, dass ein aus heutiger Sicht nicht gerechtfertigter Eigentumsentzug vorliegt, besteht die Pflicht zum Ausgleich des entstandenen Vermögensnachteils.</p>	<p>Das zu überplanende Areal wurde in den 1980er Jahren nach den §§ 45 – 79 BauGB neugeordnet. Nach Abschluss des Umlegungsverfahrens wurden die betroffenen Rechtsverhältnisse, wie es auch der Funktion eines Umlegungsverfahrens entspricht, wieder in das Privatrecht entlassen. Ein Umlegungsplan kann im Allgemeinen nur mittelfristig (ca. fünf Jahre) als Basis für die, die Bodenordnung betreffenden, Rechtsverhältnisse dienen. Somit ist im Fall des Bebauungsplanes „Hinter Burg I und II“ (12. Änderung) keine Entschädigungspflicht aus dem damaligen Umlegungsverfahren herzuleiten</p>
Stadtverwaltung Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung	<p>Unter der Grenze der Wegeparzelle zur Parzelle 301/4 hin liegt ein Schmutzwasserkanal. Hier ist zu Gunsten des Eigenbetriebes Abwasserbeseitigung eine Grunddienstbarkeit einzutragen. Weiterhin ist die Eintragung von einem drei Meter breiten Schutzstreifen, vom e.g in die Parzelle 301/4 hin vorzunehmen, der von Bebauung frei zu halten ist.</p>	<p>Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wurde für die Versorger ein drei Meter breiter Streifen ab der westlichen Begrenzung des Fußweges mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für den Versorger eingetragen. Eine Überbauung der Fläche ist somit nicht mehr möglich. Bei Verkauf der Fläche wird zusätzlich eine Grunddienstbarkeit eingetragen.</p>

Bebauungsplan „Hinter Burg I und II“ (12. Änderung), Mayen

	<p>Ansonsten bestehen gegen die Änderung des Bebauungsplans von Seiten des Eigenbetriebes Abwasserbeseitigung keine Bedenken.</p>	
<p>Westnetz GmbH</p>	<p>Als Anlage senden wir Ihnen einen Planausschnitt in dem unsere im Planungsgebiet vorhandenen Leitungen/Anlagen eingetragen sind mit der Bitte, diese bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.</p> <p>Bei Veräußerungen von öffentlichen Grundstücksflächen sind unsere in diesen Flächen befindlichen Leitungen/Anlagen durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zu unseren Gunsten im Grundbuch zu sichern.</p> <p>Sollten Änderungen unserer Leitungen/Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen.</p>	<p>Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wurde für die Versorger ein drei Meter breiter Streifen ab der westlichen Begrenzung des Fußweges mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für den Versorger eingetragen. Eine Überbauung der Fläche ist somit nicht mehr möglich. Bei Verkauf der Fläche wird zusätzlich eine Grunddienstbarkeit eingetragen.</p> <p>Die Leuchten 0130 und 0140 müssen im Zuge der Erschließung versetzt werden. In diesem Fall muss der Verursacher (Käufer der Fläche Flur 11 Flst.-Nr. 304/1) diese Kosten übernehmen.</p>



Generaldirektion Kulturelles  
Erbe  
Direktion Landesarchäologie  
Außenstelle Koblenz

D (Detailerläuterungen)  
1 Westlich der Planfläche sind uns vorgeschichtliche Siedlungsfunde bekannt. Es besteht die Möglichkeit, dass sich auch innerhalb des Plangebietes archäologische Befunde befinden. Entsprechend sind die Erdarbeiten in diesem Bereich durch einen Mitarbeiter unserer Dienststelle zu überwachen.

V (Archäologische Verdachtsfläche)  
Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz in diesem Bereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stuft die Direktion Landesar-

Es wurde folgender Hinweis bzgl. der archäologischen Verdachtsfläche in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen:

*Westlich der Planfläche sind vorgeschichtliche Siedlungsfunde bekannt. Es besteht die Möglichkeit, dass sich auch innerhalb des Plangebietes archäologische Befunde befinden. Entsprechend sind die Erdarbeiten in diesem Bereich durch einen Mitarbeiter der Generaldirektion Kulturelles Erbe – Direktion Landesarchäologie – Außenstelle Koblenz zu überwachen.*

	<p>chäologie den Planungsbe- reich aus geographischen und topographischen Ge- sichtspunkten als archäologi- sche Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können hier bei Bodeneingriffen bis- her unbekannte archäologi- sche Denkmäler zu Tage tret- ten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht wer- den müssen (§19 Abs. 1 DSchG RLP). Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflich- tet, den Beginn von Erdarbei- ten mit der Direktion Lan- desarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustim- men (§21 Abs. 2 DSchG RLP). Weiterhin sind die vor Ort Beschäftigten Firmen über den archäologischen Sachverhalt zu informieren. Weiterhin wird auf die An- zeige-, Erhaltungs- und Ab- lieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) verwiesen. Die Baubeginnsanzeige ist an <a href="http://landesarchaeologie-koblen-&lt;br/&gt;zegdke.rlp.de">landesarchaeologie-koblen- zegdke.rlp.de</a> oder 0261 — 6675 3000 zu richten. Es wird darauf hingewiesen, dass unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Berei- chen, in denen bislang ver- borgene archäologische Denkmäler vermutet werden, ordnungswidrig sind und mit einer <u>Geldbuße von bis zu einhundertfünfundzwanzig- tausend Euro</u> geahndet wer- den können (§33, Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP).</p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die</p>	<p><u>V (Archäologische Ver- dachtsfläche)</u> <i>Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie, Außen- stelle Koblenz in diesem Be- reich keine konkreten Hin- weise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stuft die Direktion Landesar- chäologie den Planungsbe- reich aus geographischen und topographischen Ge- sichtspunkten als archäologi- sche Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können hier bei Bodeneingriffen bis- her unbekannte archäologi- sche Denkmäler zu Tage tret- ten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht wer- den müssen (§19 Abs. 1 DSchG RLP). Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflich- tet, den Beginn von Erdarbei- ten mit der Direktion Lan- desarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustim- men (§21 Abs. 2 DSchG RLP). Weiterhin sind die vor Ort Beschäftigten Firmen über den archäologischen Sachverhalt zu informieren. Weiterhin wird auf die An- zeige-, Erhaltungs- und Ab- lieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) verwiesen. Die Baubeginnsanzeige ist an <a href="http://landesarchaeologie-koblen-&lt;br/&gt;zegdke.rlp.de">landesarchaeologie-koblen- zegdke.rlp.de</a> oder 0261 — 6675 3000 zu richten. Es wird darauf hingewiesen, dass unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Berei- chen, in denen bislang ver- borgene archäologische Denkmäler vermutet werden, ordnungswidrig sind und mit einer Geldbuße von bis zu einhundertfünfundzwanzig- tausend Euro geahndet wer- den können (§33, Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP).</i></p> <p>Die Direktion Landesdenk- malpflege wurde zeitgleich</p>
--	---	--

	<p>Belange der Direktion Landesarchäologie. Eine Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, <a href="mailto:erdgeschichte@gdke.rlp.de">erdgeschichte@gdke.rlp.de</a>, sowie die Direktion Landesdenkmalpflege Mainz, Schillerstraße 44 - Erthaler Hof, 55116 Mainz, <a href="mailto:landesdenkmalpflege@gdke.rlp.de">landesdenkmalpflege@gdke.rlp.de</a> muss gesondert eingeholt werden.</p>	<p>mit der Direktion Landesarchäologie beteiligt.</p> <p>Die Direktion Landesarchäologie Referat Erdgeschichte wurde nachgängig vom 11.01.2019 bis zum 25.01.2019 von uns beteiligt. Am 15.01.2019 ging eine Stellungnahme ein. Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung.</p>
<p>Kreisverwaltung Mayen-Koblenz - Referat 9.63</p>	<p>Für die geplante Wohnbebauung im Planbereich, der über die Garagenzufahrt erreichbar sein soll, sieht die Planung keine geeignete Wendemöglichkeit vor. Sollte eine Anlage nicht möglich oder nicht gewünscht sein, müssten die Bewohner der betr. Grundstücke ihre Abfallgefäße sowie Grünschnitt und Sperrmüll am Abfuhrtag im Bereich der Einmündung der Garagenzufahrt in die Sauerbruchstraße zur Abholung bereitstellen. Es wäre seitens der Planung also ein Müll-Sammelplatz an einer Stelle entlang der Sauerbruchstraße einzurichten, an denen den Müllfahrzeugen An- und Abfahrt ohne Rückwärtsfahrt möglich ist.</p> <p>Bei dem Ausweisen eines solchen Behälter-Sammelplatzes (=Abholplatz) betrachten wir es als notwendig, alle künftigen Anlieger darauf hin zu weisen, dass ihnen gem. der Abfallsatzung des Landkreises Mayen-Koblenz die Benutzung des Müll- bzw. Wertstoffbehälter-Sammelplatzes vorgeschrieben werden kann. Dieser Hinweis kann sowohl in die textlichen Festsetzun-</p>	<p>Die Realisierung einer Wendeeinheit für Müllfahrzeuge ist innerhalb des Plangebietes nicht möglich.</p> <p>Es wird folgender Hinweis in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes mitaufgenommen:</p> <p><b>18 Abfallentsorgung</b></p> <p><i>Die zukünftigen Bewohner der Parzelle 304/1 auf Flur 11 in Mayen müssen ihre Abfallgefäße, den Grünschnitt und den Sperrmüll am Tag der Abholung in den Bereich der Einmündung der Garagenzufahrt in die Sauerbruchstraße zur Abholung bereitstellen.</i></p> <p>Ein spezieller Behältersammelplatz wird nicht im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Es wird der o.g. Hinweis in den textlichen Teil aufgenommen.</p>

	<p>gen als auch in die Planurkunde aufgenommen werden.</p> <p>Außerdem könnte diese Regelung bereits in den Kaufverträgen zu den betr. Grundstücken berücksichtigt werden.</p> <p>Wir bitten, die genannten Bedenken bei der Planung zu beachten.</p>	<p>Es wird ein Passus in die Kaufverträge der jeweiligen Liegenschaften aufgenommen. Die Liegenschaften wurden am 11.01.2019 informiert.</p>
<p>Landesamt für Geologie und Bergbau</p>	<p><b>Bergbau / Altbergbau:</b></p> <p>Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass der Geltungsbereich der 12. Änderung des Bebauungsplanes "Hinter Burg 1 und II" im Bereich des auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes "Gertrud" liegt. Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen hier nicht vor.</p> <p>Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen unserer Behörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.</p> <p>Wir weisen jedoch vorsorglich auf die bekannte bergbauliche Situation in der Gemarkung Mayen hin. Neben der Gewinnung von Dachschiefer wurde in der Gemarkung Mayen auch umfangreicher untertägiger Abbau von Basalt betrieben.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass unsere Unterlagen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da gerade im Abbauggebiet Mayen die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau erfolgt sein könnte.</p> <p>Sollten Sie bei dem geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau stoßen, empfehlen wir Ihnen spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geo-</p>	<p>Es werden folgende Hinweise in den textlichen Teil des Bebauungsplanes aufgenommen:</p> <p><b>19 Bergbau und Altbergbau</b></p> <p><i>Die 12. Änderung des Bebauungsplanes "Hinter Burg I und II" liegt im Bereich des auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes "Gertrud". Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen hier nicht vor. Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen keine Dokumentationen oder Hinweise vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.</i></p> <p><i>Wird bei geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau stoßen, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.</i></p>



	<p>technikers zu einer objektbezogenen 13augrunduntersuchung. Es erfolgte keine Prüfung der Ausgleichsfläche in Bezug auf Altbergbau. Sofern die Ausgleichsmaßnahme den Einsatz von schweren Geräten erfordert, sollte hierzu eine erneute Anfrage zur Ermittlung eines möglichen Gefährdungspotenzials erfolgen.</p> <p><b>Boden und Baugrund - allgemein:</b> Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.</p> <p><b>- mineralische Rohstoffe:</b> Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.</p> <p><b>- Radonprognose:</b> In dem Plangebiet liegen dem. LGB zurzeit keine Daten vor, die eine Einschätzung des Radonpotenzials ermöglichen.</p>	<p><b>20 Boden und Baugrund</b></p> <p><i>Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.</i></p> <p><i>Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.</i></p>
<p>■■■■■ (Bürger)</p>	<p>ich bin Eigentümer des Garagengrundstücks ■■■■■ und möchte zu der o.a. Bebauungsplanänderung im Bereich der Sauerbruchstraße folgendes anregen: Die Zufahrt zu dem zur Bebauung vorgesehenen Grundstück sollte m.E. auf die nördliche, zur Innenstadt hin gelegene Garagenstraße beschränkt werden.</p>	<p>Folgender Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen:</p> <p><b>17 Straßentechnische Erschließung über den vorhandenen Garagenhof</b></p> <p><i>Aufgrund der Anzahl der vorhandenen Garagen und Stellplätze und deren Aus-</i></p>

	<p>An der nördlichen Zufahrt befinden sich nur 7 Garagen und 1 Stellplatz. Das Niveau liegt etwa auf Höhe der Sauerbruchstraße, was eine problemlose Ein- und Ausfahrt ermöglicht.</p> <p>An der südlichen Garagenstraße dagegen befinden sich 22 Garagen und 1 Stellplatz was beim Ein- und Ausfahren schon auf Grund der Anzahl eine gewisse Gefahr für Zusammenstöße darstellt. Das Niveau liegt auch unterhalb der Sauerbruchstraße, so dass der vordere Teil ansteigt und beim Ausfahren im Winter manchmal Schwierigkeiten bereitet.</p> <p>Die südliche Garagenstraße erscheint mir deshalb viel weniger geeignet, als die nördliche Zufahrt, um zur Erschließung des vorgesehenen Baugrundstücks zu dienen.</p>	<p><i>richtung auf dem Garagenhof, ist davon auszugehen, dass die südliche Zufahrt über den Garagenhof deutlich stärker mit Verkehr belastet ist als die nördliche. Es wird daher empfohlen den nördlichen Garagenhof als Hauptzufahrt für die Parzelle 304/1 auf Flur 11 in Mayen zu nutzen.</i></p>
--	---	---