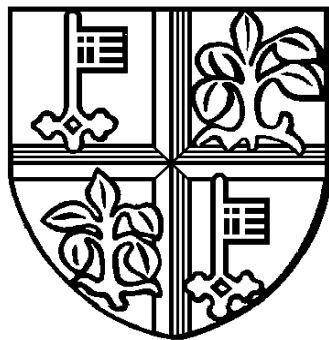


Begründung zum Bebauungsplan

»Im Fastnachtsstück – An den weissen Wacken III« (1. Änderung) Mayen



Inhalt

1	Erfordernis der Planaufstellung	4
1.1	Ausgangssituation	4
1.2	Begründung des Geltungsbereiches	5
1.3	Planungserfordernis	5
2	Einfügung in die übergeordnete Planung	5
2.1	Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz IV	5
2.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald	5
2.3	Flächennutzungsplan der Stadt Mayen	6
2.4	Angrenzendes Planrecht	6
2.5	Schutzgebiete	6
2.6	Verkehrliche Erschließung und Straßenplanung	7
2.7	Denkmalschutz	7
2.8	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung	7
2.9	Altablagerungen	7
3	Bestehende Rechtsverhältnisse/städtebauliche Konzeption	7
4	Planinhalt	8
4.1	Gewerbliche Baufläche	8
4.2	Zulässige Lärmemissionen	9
4.3	Baugrenze/Baufenster	11
4.4	Höhe der baulichen Anlagen	12
4.5	Grundflächenzahl	12
4.6	Bauweise	12
4.7	Stellplätze	12
4.8	Nebenanlagen	13
4.9	Verkehrsflächen	13
4.8	Versorgungsanlagen und -leitungen	13
4.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
4.10	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	15
5	Angaben zur Erschließung	16
6	Ver- und Entsorgung	16
6.1	Stromversorgung	16
6.2	Wasserversorgung	16
6.3	Abwasserbeseitigung	17
7	Auswirkungen der Planung	17
7.1	Verkehr	17

7.2	Ver- und Entsorgung.....	17
7.3	Lärm	18
8	Planverwirklichung	18

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes »Im Fastnachtsstück – An den weissen Wacken III« (1. Änderung), Mayen besteht aus fünf Teilbereichen und liegt in der Gemarkung Mayen, Flur 2, 4 und 5. Der Geltungsbereich A in der Flur 5 umfasst folgende Flurstücke: 196/14, 196/9 tlw., 205/2 tlw., 212/42, 187/5, 227/2, 227/3 und 229/7, der Geltungsbereich B in der Flur 2 umfasst folgende Flurstücke: 223/9 tlw., 189//5 tlw. und 189/4 tlw., der Geltungsbereich C in der Flur 2 umfasst folgende Flurstücke: 258/5 tlw., 946/264 tlw. und 947/263 tlw., der Geltungsbereich D in der Flur 2 umfasst folgende Flurstücke: 82/3 tlw. und 265/4 tlw. und der Geltungsbereich E in der Flur 4 umfasst folgendes Flurstück: 142/2. Die Gesamtfläche beträgt ca. 25.400 m² (siehe Abbildung 1). Aktuell befinden sich auf den Flächen, Rasenflächen, verbuschte Flächen und ähnliches. Baurechtlich werden die Flächen nach dem Bebauungsplan »Im Fastnachtsstück – An den weissen Wacken III«, Mayen mit Rechtskraft vom 02.04.2019 beurteilt.

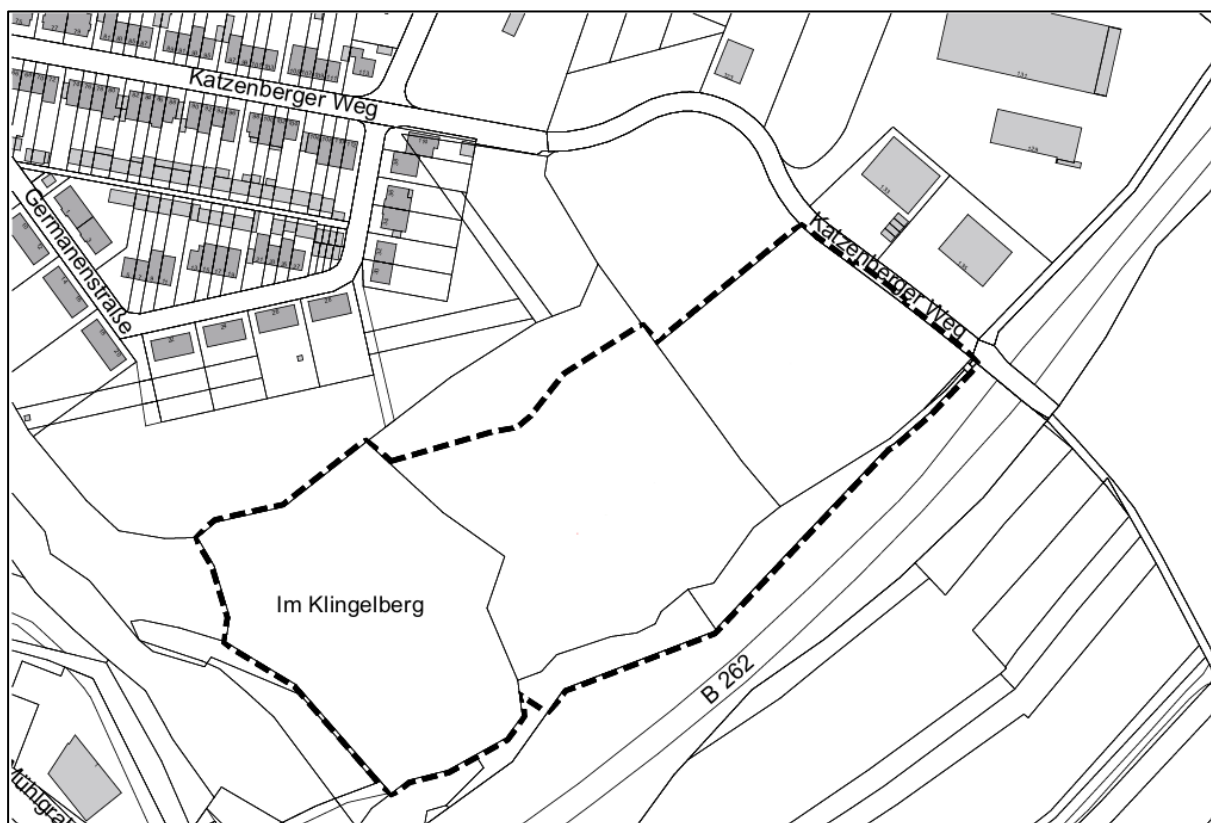


Abb. 1: Übersichtsplan der Bebauungsplanänderung

1.2 Begründung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich entspricht dem des Ursprungsbebauungsplanes.

1.3 Planungserfordernis

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es die baurechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines Gewerbegebietes zu schaffen. Die Stadt Mayen beabsichtigt auf einem Teil der Fläche den neuen Betriebshof einzurichten. Zum Zwecke der Optimierung müssen die Baugrenzen, die Gewerbegebietsflächen auf die erforderlichen Baufenster modifiziert werden. Die umweltrechtliche Bilanzierung bleibt von den Maßnahmen und den Flächengrößen ähnlich.

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 gewerbliche Baufläche in dem Bereich des Bebauungsplanes dar. Die Planänderung entspricht diesem Gebietstypus. Der Flächennutzungsplan wird nachrichtlich nach Abschluss des Verfahrens angepasst.



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

2.4 Angrenzendes Planrecht

Nördlich angrenzend liegt der Bebauungsplan „Im Fastnachtsstück - An den weissen Wacken I“ an. Der Bebauungsplan hat keine Auswirkungen auf die derzeitige Planung, bzw. die Auswirkungen wurden im Bebauungsplanverfahren »Im Fastnachtsstück – An den weissen Wacken III«, Mayen abgeprüft.

2.5 Schutzgebiete

Innerhalb und angrenzend an das Bebauungsplangebiet liegen keine nationalen oder internationalen Schutzgebiete. Auch Biotope sind in diesem Bereich nicht zu finden. Das nächste Schutzgebiet ist das Flora-Fauna-Habitat 5610-301 Nettetal. Die vorliegenden Planungen haben keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgebiet.

2.6 Verkehrliche Erschließung und Straßenplanung

Das Bebauungsplangebiet wird über den Katzenberger Weg erschlossen. Eine Innere Erschließung sieht der Bebauungsplan nicht vor.

2.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Gebietes sind keine als Denkmal geschützten Gebäude oder sonstige Anlagen bekannt. Im Vorfeld der Errichtung von Gewerbebauten wird eine Geoprospektion durchgeführt.

2.8 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht notwendig in einem Verfahren nach § 13 a BauGB. Die notwendigen Überprüfungen wurden im Verfahren zum Bebauungsplan »Im Fastnachtsstück – An den weissen Wacken III«, Mayen durchgeführt. Die Maßnahmen, welche im Ursprungsbebauungsplan vorgesehen wurden sind bereits durchgeführt worden.

2.9 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.

3 Bestehende Rechtsverhältnisse/städtebauliche Konzeption

Der Bebauungsplan »Im Fastnachtsstück – An den weissen Wacken III« (1. Änderung), Mayen setzt eine Gewerbebebietsfläche fest. Zudem wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche als Zufahrt festgesetzt. Die Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Bei dem Bebauungsplanverfahren kann von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ausgegangen werden. Dem Bedarf eines neuen Betriebshofes in Mayen wird durch diesen Bebauungsplan genüge getan. Die Verlegung des Betriebshofes vom Banen/Triaccerweg entlastet die dortigen Anwohner von Schallemissionen durch den Betrieb der Anlage. Zudem kann der Betriebshof am derzeitigen Standort keine Fläche für eine adäquate Erweiterung geboten werden (Hochwassergefahr, Schallschutz), so dass die Effizienz des Be-

triebshofes durch die Verlagerung steigert. 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 Gewerbliche Baufläche

Die gewerbliche Baufläche dient der Errichtung von Gewerbebetrieben. Die Festsetzung entspricht der Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans. Hier sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

Tankstellen sind nur ausnahmsweise zulässig, da es für diese besser geeignete Standorte entlang der Ausfallstraßen der Stadt Mayen gibt. Die Ausnahme greift für Tankstellen die der Treibstoffversorgung der Betriebe im Bebauungsplangebiet selber dienen.

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. Der Standort liegt außerhalb der im Einzelhandelskonzeptes genannten Kern-, Ergänzungs- und Zusatzstandorte.

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.

Weiterhin unzulässig sind **Vergnügungsstätten**, für diese sind in der Stadt Mayen ausreichend besser gelegene Standorte an den Ausfallstraßen und im Kernstadtbereich vorhanden.

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), sind unzulässig. Moderne Betriebe benötigen aufgrund moderner EDV-Techniken in der Regel keine solchen Einrichtungen. Zudem gibt es auch für diese Art der Wohnungen eine Schutzbedürftigkeit, welche die Ansiedlung von anderen Gewerbebetrieben erschweren könnte.

4.2 Zulässige Lärmemissionen

Um für das Plangebiet verlässliche Aussagen hinsichtlich der Thematik Lärm zu erhalten, wurde durch das Schalltechnische Büro Pies, Boppard für den Ursprungsbebauungsplan 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 LEK 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): $L_{EK, tags} = 53 \text{ dB(A)/m}^2$, $L_{EK, nachts} = 40 \text{ dB(A)/m}^2$

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

Für die im Plan dargestellten Gebiete liegenden Immissionsorte darf in der Gleichung (6 und 7 der DIN 45 691) das Immissionskontingent LEK der einzelnen Teilflächen durch $LEK + LEK$, LEK ersetzt werden.

Gebiet mit Zusatzkontingenten	LEK, zus in dB(A)	LEK, zus in dB(A)
	Tag	Nacht
G11	11	24
GE1	13	10
WA1	3	0
Kleingartengebiet 1	0	12
GE2	18	15
Kleingartengebiet 2	0	13

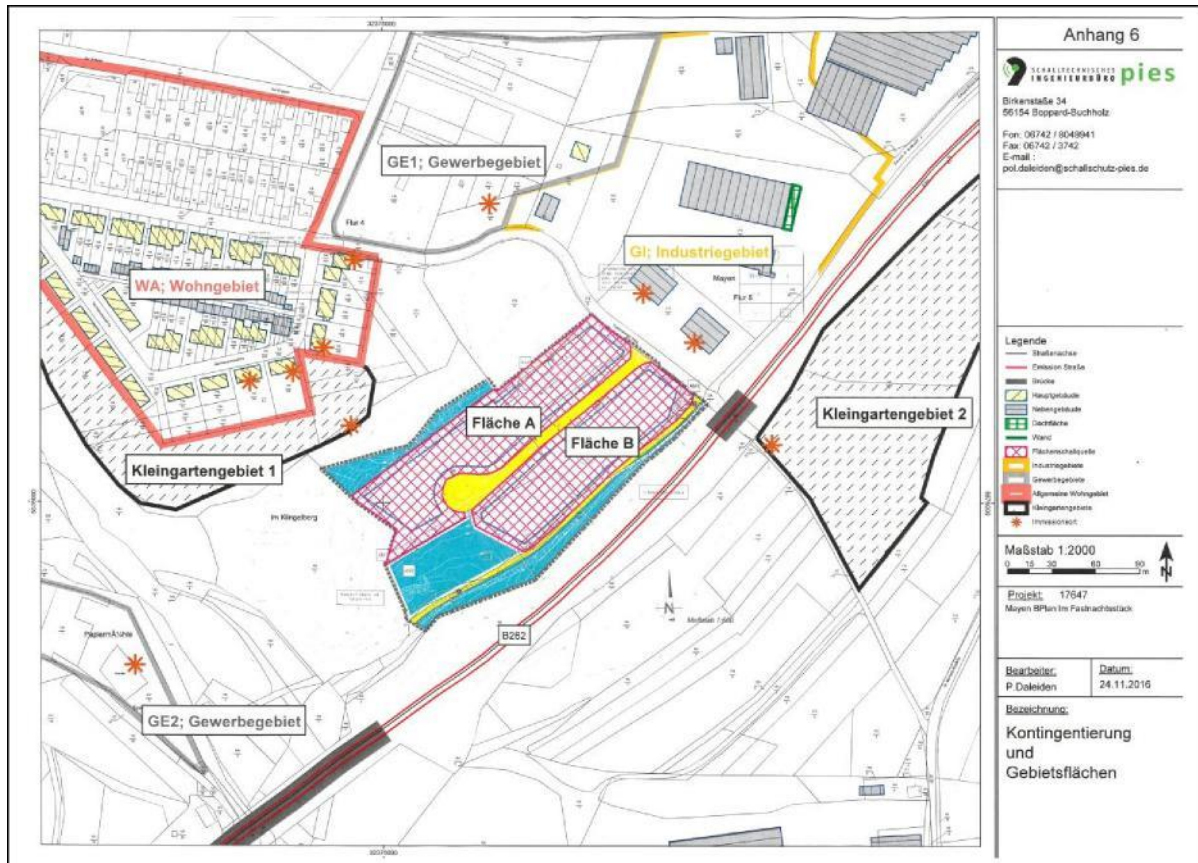


Abb.3: Kontingentierung und Gebietsflächen – unmaßstäblich (Anhang 6, Gutachten Pies)

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.

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 „Worst-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 Addierung 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.

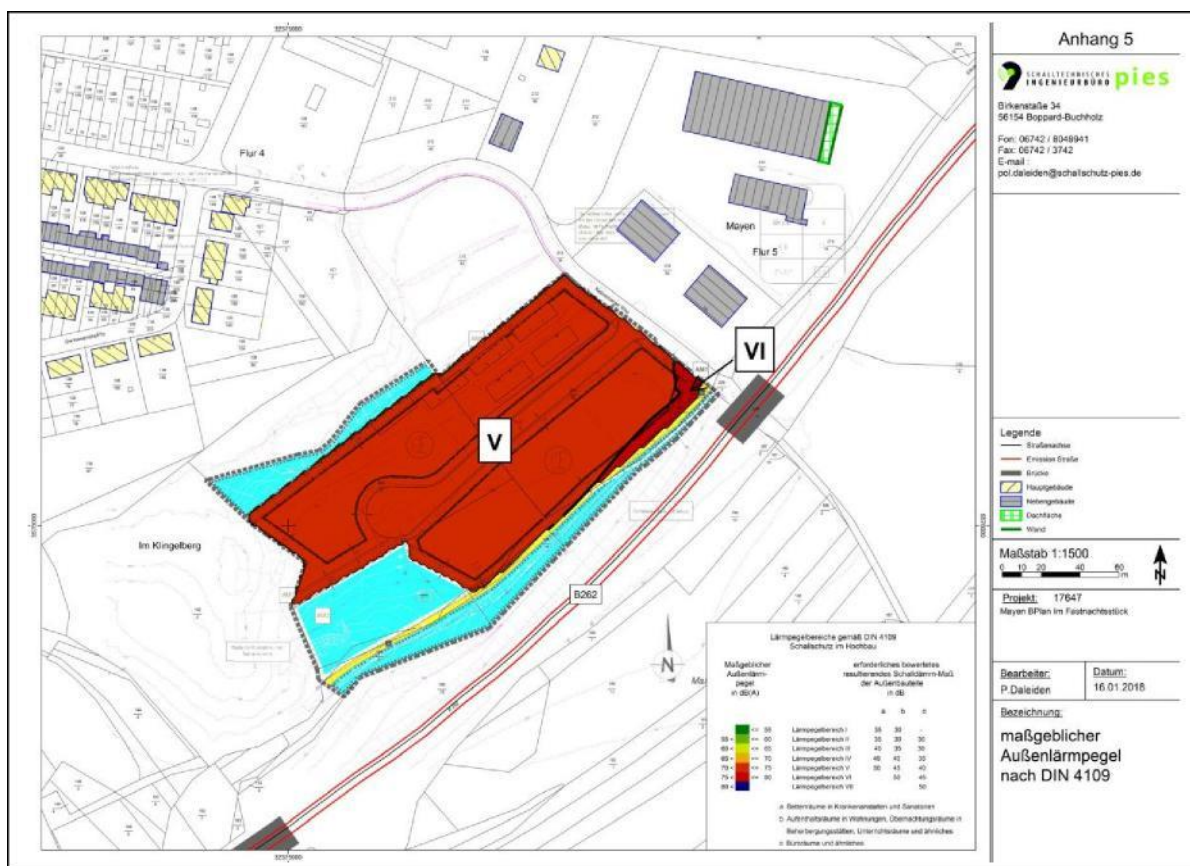


Abb.4: Lärmpegelbereiche – unmaßstäblich (Anhang 5, Gutachten Pies)

4.3 Baugrenze/Baufenster

Das Baufenster so dimensioniert, dass eine möglichst flexible gewerbliche Bebauung erstellt werden kann.

4.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die zulässige Höhe wird im Gebiet GE1 auf 11,0 m, im GE 2 auf 10,0 m und im GE 3 und 4 auf 8,0 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist 243 m NHN. Somit ist ein eindeutiger unterer Bezugspunkt gewählt und die Gebäudehöhen können sich optimal an die gegebene Topographie anpassen.

Um regenerative Energien zu fördern kann die maximale Gebäudehöhe ausnahmsweise mit technischen Anlagen um 1,5 m und mit Anlagen zur Solarenergienutzung um 0,5 m überschritten werden.

Bei einigen Gewerbegebäuden sind technische Aufbauten für den Betrieb der Anlage notwendig. Diese Aufbauten (Antennen, Kamine, etc.) können nicht abschließend durch die Festsetzungen eines Bebauungsplanes geregelt werden. Daher können diese durch eine Ausnahme/Befreiung von den Höhenfestsetzungen bei einem Genehmigungsverfahren beantragt werden. Sind diese technisch für den Betrieb der Anlage/ des Gewerbes notwendig, ist eine Genehmigung zu erteilen.

4.5 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl entspricht dem üblichen und maximalen Wert nach § 17 BauNVO. Hierdurch wird eine optimale Ausnutzung des Grund- und Bodens gewährleistet und durch die dichte Bebauungsmöglichkeit Flächen im Außenbereich geschont.

4.6 Bauweise

Die Bauweise wird als abweichend festgesetzt. Gebäudelängen über 50 m sind für Gewerbebauten üblich und auch für den Betriebshof vorgesehen. Hierdurch wird die Flexibilität für die Bauherrn/Planer erhöht.

4.7 Stellplätze

Um den Gewerbebetrieben eine hohe Flexibilität der Planung zu ermöglichen, werden die Stellplätze nicht separat festgelegt und sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In den Flächen AM 1 und AM 2, welche der Kompensation des durch den Bebauungsplan entstandenen Eingriffes dienen, sind Stellplätze nicht zulässig.

4.8 Nebenanlagen

Um den Gewerbebetrieben eine hohe Flexibilität der Planung zu ermöglichen, werden die Nebenanlagen nicht separat festgelegt und sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In den Flächen AM 1 und AM 2, welche der Kompensation des durch den Bebauungsplan entstandenen Eingriffes dienen, sind Nebenanlagen nicht zulässig.

4.9 Verkehrsflächen

Es wird nur eine öffentliche Einfahrt in das Bebauungsplangebiet festgesetzt. Alternative Einfahrtalternativen werden hierdurch ausgeschlossen. Die innere Erschließung wird um den Gewerbebetrieben eine hohe Flexibilität der Planung zu ermöglichen, nicht separat festgelegt.

4.8 Versorgungsanlagen und -leitungen

Aus städtebaulichen Gründen und dem Einbinden in das Landschaftsbild sind die Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen. Hiervon ausgenommen sind die notwendigen Anlagen für die Telekommunikation wie Kabelverzweiger, Multifunktionsgehäuse oder Stromsäulen

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

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

Kompensationsbilanz:

Eingriffe in die Faktoren Boden und Hydrologie:

Bebauung und Befestigung $GE \cdot 0,4 = 14.386 \text{ m}^2$ Überbauung + durch öffentliche Eingriffsverursacher 70 m^2 Befestigung = 14.456 m^2 - Alt-Versiegelung (Etzlergraben) $3.000 \text{ m}^2 = \underline{11.456 \text{ m}^2}$ -> Kompensationsmaßnahmen: AM1: Umpflanzung 3.278 m^2 + AM2: Rückhaltefläche 2.675 m^2 + EM1-4 Entwicklung von Offenland $12.750 \text{ m}^2 = \underline{18.703 \text{ m}^2}$

Eingriffe in den Faktor Landschaftsbild:

Eingriff durch Landschaftsbildveränderung und Sichtexposition -> Kompensationsmaßnahmen: AM1: Umpflanzung 2.650 m^2

Eingriffe in den Faktor Klima:

Eingriff vorrangig durch den Verlust an frischluftproduzierender Fläche auf ca. 11.456 m^2 -> Kompensationsmaßnahmen: AM1: Umpflanzung 2.650 m^2 , AM2: Rückhaltefläche 3.000 m^2 und EM1-4: Entwicklung von Offenland 12.750 m^2

Artenschutz:

Für den ursprünglichen Bebauungsplan 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.

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.

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 oben dargestellten Maßnahmen für den Artenschutz wurden bereits durchgeführt.

4.10 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere Kanäle und Leitungen. 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 der Versorger/Eigentümer festgesetzt. Sie dienen der Sicherung vorhandener Kanäle.

Sie erhalten für die genannten Flächen das Recht der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, 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 Versorgers/Eigentümers zulässig.

4.11 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

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.

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.

5 Angaben zur Erschließung

Das Grundstück wird über den Katzenbergerweg 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.

Die Niederschlagsentwässerung des 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 Rückhaltvolumen von etwa 350 m³ erforderlich. Das hierzu notwendige Becken wird begrünt ausgeführt.

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 Gewerbegebiet wird im Wesentlichen durch die Zu- und Abfahrten der Mitarbeiter zusätzlicher Verkehr erzeugt. Dieser wird nicht nur aus PKW Fahrten bestehen. Der Katzenberger Weg ist für den zusätzlichen Verkehr ausreichend dimensioniert.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen im Geltungsbereich und angrenzend an den Geltungsbereich haben noch ausreichende Kapazitäten für den Anschluss eines Gewerbegebietes.

7.3 Lärm

Die Belastung von Lärm durch das Gewerbegebiet wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt.

8 Planverwirklichung

Die Grundstücke sind im Eigentum der Stadt Mayen, welche selber Bauherrin des Betriebshofes 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