
BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

**"An der Sauperg" (2. Änderung),
Stadt Mayen**

(Gem. § 9 Abs. 8 BauGB, § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB)



Ingenieurgesellschaft
Dr. Siekmann + Partner mbH



Inhaltsverzeichnis

1	Erforderlichkeit der Planung/ Aufstellungsbeschluss	3
2	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
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/umgebende Planungen	7
5	Verfahrensart	8
6	Städtebauliche Konzeption	11
6.1	Erschließung	11
6.2	Gelände und Höhenlage	11
6.3	Grünflächen	11
6.4	Bauliche und sonstige Nutzung	11
6.5	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	12
6.6	Altablagerungen	14
7	Planungs- und Standortalternativen	14
8	Ver- und Entsorgung	16
8.1	Stromversorgung	16
8.2	Wasserversorgung	16
8.3	Abwasserentsorgung	16
9	Bodenordnung	16
10	Flächenbilanz	17



1 Erforderlichkeit der Planung/ Aufstellungsbeschluss

Bei der [REDACTED] handelt es sich um ein Entsorgungs- und Recyclingunternehmen mit Tätigkeitsschwerpunkt Sammeln, Befördern, Lagern und Behandeln von Altpapier und Wertstoffen in Mayen.

Das Firmengelände umfasst umfangreiche Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes „An der Sauperg“.



Abb.1: [REDACTED] in Mayen (Auszug aus RLP in 3D - unmaßstäblich)

Am Standort Mayen arbeiten z. Zt. knapp 100 Personen in einem regulären 2-Schicht-Betrieb (6:00 bis 22:00 Uhr) an den Werktagen (Mo-Sa).

Für die betreffenden Nutzungen und Flächen -inklusive des vorliegenden Geltungsbereichs- liegt bereits eine Immissionsschutzrechtliche Genehmigung vor.

Der ursprüngliche Bescheid datiert vom 09.01.1996 (damalige Bezirksregierung Koblenz), geändert durch Bescheide vom 14.09.1996 und 06.10.1997 sowie weitere Bescheide der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord mit diversen Änderungsanzeigen in den Jahren 2000 - 2014 zugunsten der [REDACTED] Mayen, für die Errichtung und den Betrieb einer Altpapierentsorgungsanlage mit Zwischenlager und Waage gemäß § 19 BImSchG.

Als Tochter der [REDACTED] sichert die [REDACTED] als Zulieferer die Rohstoffversorgung mit Altpapier der Kartonproduktion [REDACTED] in Mayen.

Um neben der Rohstoffversorgung zur Sicherstellung der Kartonproduktion auch in unsten Zeiten schwankender Angebotsmengen am europäischen Papiermarkt bestehen zu können, wird die bestehende Außenlagerfläche für nicht gefährliche Abfälle in Form von Papier, Pappe und Kartonagen (PPK) genutzt.

Der betreffende Bereich wird seitens der Stadt Mayen als Innenbereich gemäß § 34 BauGB eingestuft.



Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 sowie § 1 Abs. 3 BauGB und um die vorhandene Nutzung rechtssicher abbilden zu können und die Firma zukunftsfähig weiterentwickeln zu können, wird der vorliegende Bebauungsplan „An der Sauperg“ (2. Änderung) aufgestellt. Der **Aufstellungsbeschluss** wurde am . .**2020** durch den Stadtrat der Stadt Mayen gefasst.

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 : 1.000.

Die Größe des ausgewiesenen Plangebiets beträgt rund 2,3 ha.

2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet grenzt im Norden, Osten und Süden an bereits bebaute, gewerblich genutzte Flächen an. Den westlichen Abschluss bildet ein vorhandener Wirtschaftsweg.

Das Plangebiet umfasst die Flurbezeichnung „An der Sauperg“.

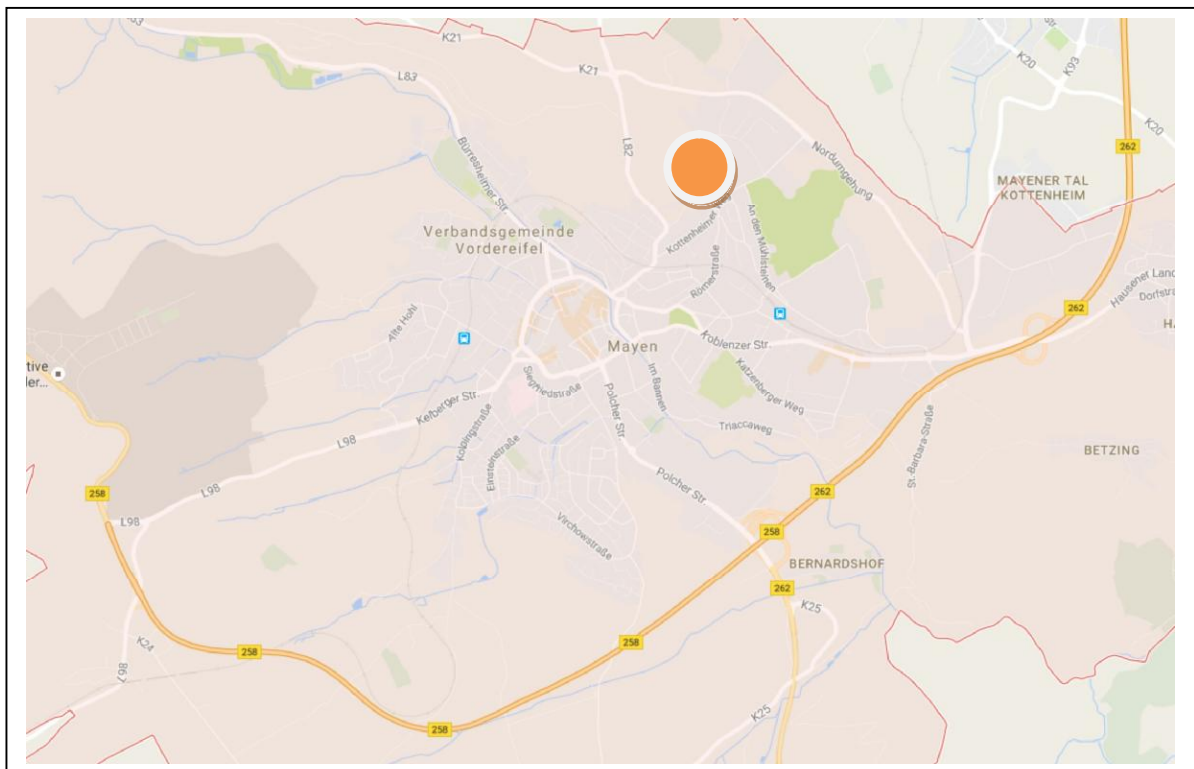


Abb.2: Lage des Plangebietes (Auszug aus google-maps - unmaßstäblich)



Das Plangebiet fällt von Nord nach Süd hin ab. Der höchste Geländepunkt liegt bei ca. 300 m über NN, der tiefste bei ca. 295 m NN im Süden.

Das Gelände weist eine leichte Terrassierung auf. Oberflächengewässer existieren im Plangebiet nicht.

Das vollständig als Lagerfläche genutzte Plangebiet verfügt am südwestlichen und südlichen Rand über vergleichsweise dichte Gehölzstrukturen, weiterer Bewuchs ist innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden.



Abb.3: Nutzungsstruktur des Plangebietes – Auszug aus LANIS RLP (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 2017 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.

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.

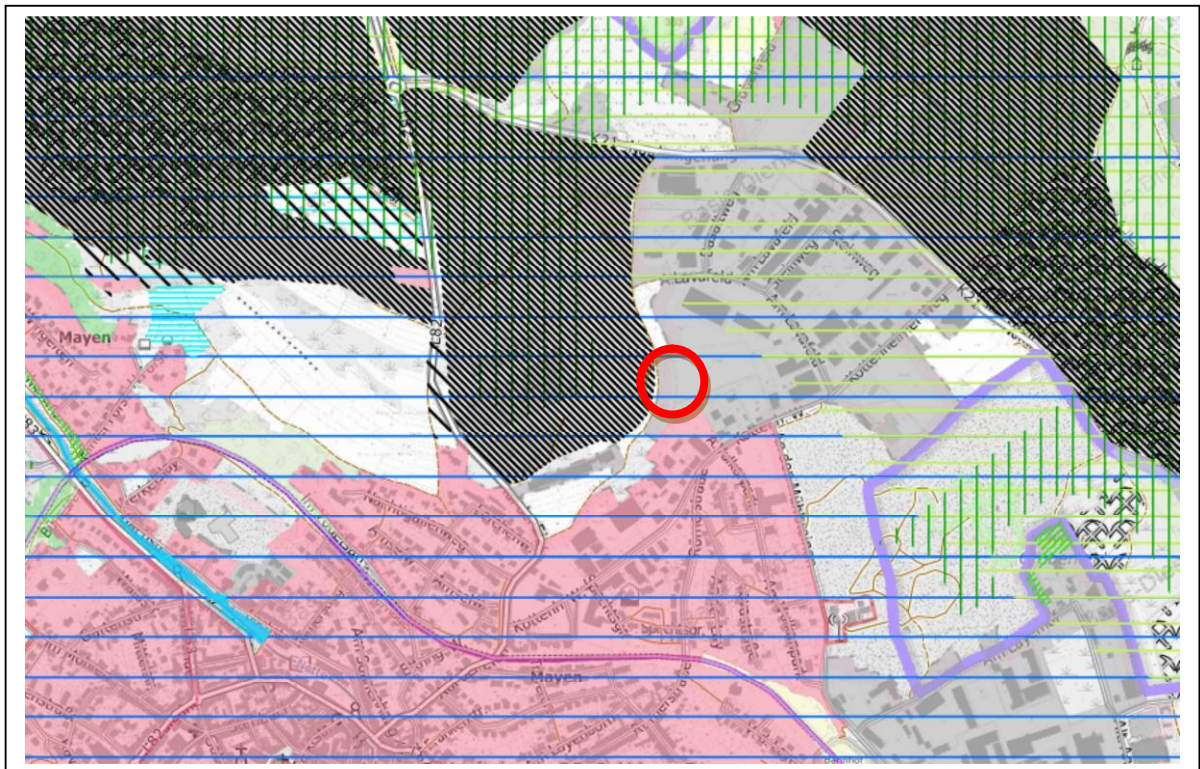


Abb.4: Auszug aus dem RROP 2017 - unmaßstäblich

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 der gesamte Bereich bereits als gewerbliche Fläche dargestellt.



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

Die angestrebte Ausweisung stimmt somit mit den Vorgaben des FNP überein, der Bebauungsplan wird gemäß § 8 (2) BauGB aus diesem entwickelt.

4 Rechtskräftige Bebauungspläne/umgebende Planungen

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes „An der Sauperg“ (2. Änderung) grenzt unmittelbar an den rechtskräftigen Bebauungsplan „An der Sauperg“ an.

Dieser stammt aus dem Jahre 1995 (rückwirkend zum 10.08.1978 in Kraft getreten) und sieht die Ausweisung von Gewerbeflächen vor.

Durch die vorliegende Ausweisung erfolgt eine Erweiterung des genannten Bebauungsplanes. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über das bestehende Betriebsgelände und die vorhandene Erschließungsstraße „Am Lavafeld“.



Abb.5: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „An der Sauperg“ von 1995 - unmaßstäblich

5 Verfahrensart

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes „An der Sauperg“ soll auf Basis des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Hierbei sind die genannten Tatbestände zu erfüllen.

Aufgrund von Lage, Ausprägung und Nutzung des Plangebietes handelt es sich nachweislich um eine Innenentwicklung/Nachverdichtung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Auch die in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nrn. 1 und 2 BauGB angeführten weiteren verfahrensrechtlichen Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben.

Die Grundfläche umfasst weniger als 20.000 m² und die Änderung verursacht keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Des Weiteren werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

Das nächste FFH Gebiet liegt ca. 300 m entfernt im Osten (FFH-Gebiet 5609-301 „Unterirdische stillgelegte Basaltgruben Mayen und Niedermendig“).

Das nächste Naturschutzgebiet befindet sich ca. 350 m südöstlich des Plangebietes (NSG-7137-028 „Mayener Grubenfeld“) ein weiteres ca. 560 m nördlich (NSG-7137-025 „Ettringer und Mayener Bellberg, Kottenheimer Bueden“).

Das Landschaftsschutzgebiet „Rhein-Ahr-Eifel“ liegt ca. 420 m westlich (07-LSG-71-4).



Das Vogelschutzgebiet „Unteres Mittelrheingebiet“ befindet sich ca. 300 m östlich und 560 m nördlich des Plangebietes (VSG-5609-401).

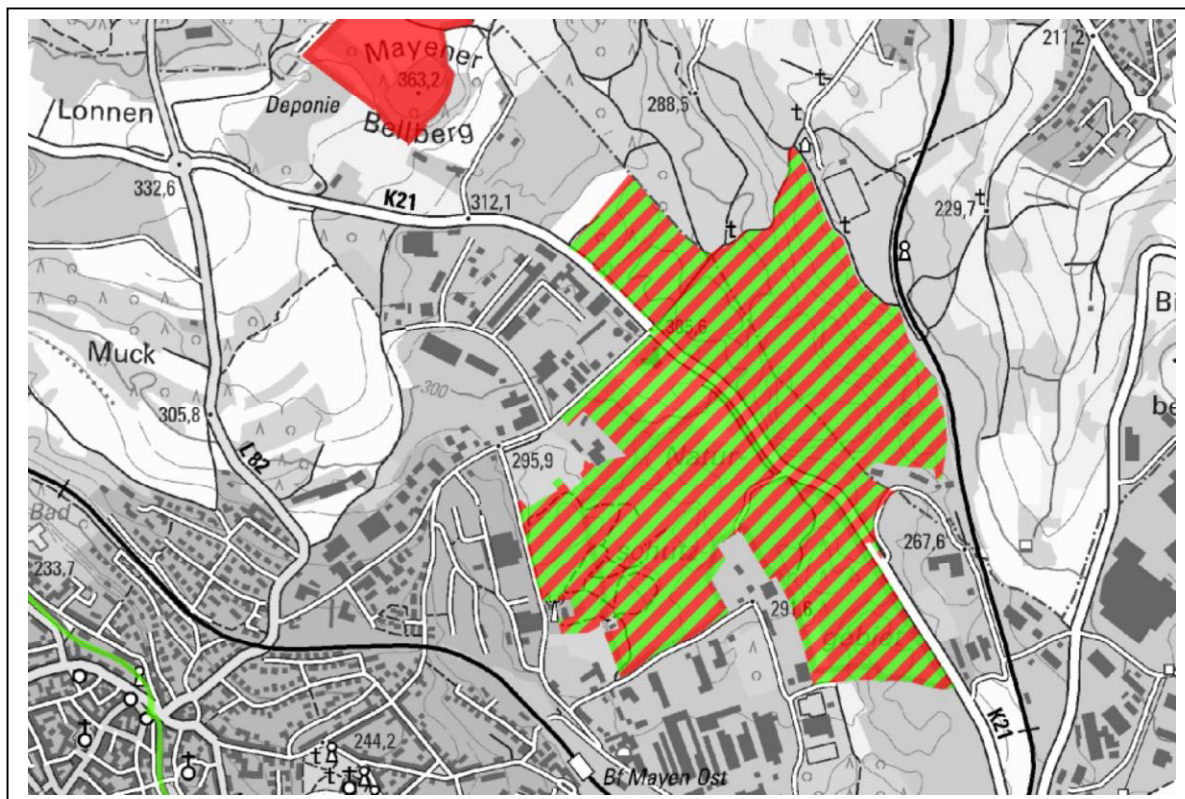


Abb.6: Auszug aus Natura - unmaßstäblich

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000) der europäischen Vogelschutzrichtlinie vor (§13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 1 BauGB).

Darüber hinaus dient die vorliegende Planung investiven Maßnahmen.

Demzufolge kann nach § 13a Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. sowie der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind kann daher abgesehen werden.

Auch wird keine zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB erstellt.

Ferner ist § 4c BauGB nicht anzuwenden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, gelten „als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig“.



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 Maßnahmen wurden nach Überprüfung der realisierbaren Vermeidungsmaßnahmen untersucht und festgesetzt.

Ergebnis:

Anhand der bestehenden städtebaulichen Nutzungskonzeption sind aus der Umsetzung der Planung lediglich mögliche Verluste eines schmalen Gehölzstreifens am Nordrand des Plangebietes im Bereich der ausgewiesenen Gewerbefläche als über die derzeitigen Vorbelastungen hinausgehende landespflegerische Eingriffe in den Naturhaushalt zu bewerten.

Die übrigen Gehölz- und Saumflächen des Plangebietes am West und Südrand werden als private Grünflächen gesichert.

Hinsichtlich der projektbedingten Betroffenheit von besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten wurden die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes in Verbindung mit den europarechtlichen Vorgaben zum Artenschutz (FFH-Richtlinie, Vogelschutzrichtlinie) berücksichtigt.

Hierzu wurde ein Fachbeitrag Artenschutz mit einer Artenschutzvorprüfung nach § 44 BNatSchG zur möglichen Betroffenheit für die besonders geschützten Arten durchgeführt. Die Vorprüfung berücksichtigt die europäischen Vogelarten und die Anhang-IV-FFH-Arten.

Unter Berücksichtigung der artbezogen aufgeführten Vermeidungsmaßnahme V1 kann für alle im Wirkraum des Projektes (Bebauungsplan „An der Sauperg“ (2. Änderung) der Stadt Mayen) relevanten besonders geschützten Arten das Auftreten von projektbedingten Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Für die Tiergruppe der Reptilien wird bei ggfls. zukünftig geplanten Nutzungsänderungen im Bereich habitataffiner Teilflächen im Westteil des Plangebietes eine erneute Überprüfung von Vorkommen und die weitere Beachtung der Verbotstatbestände des §44 BNatSchG als erforderlich benannt.



6 Städtebauliche Konzeption

Die Stadt Mayen beabsichtigt, durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans die Voraussetzungen zu schaffen, einen bereits gewerblich genutzten Innenbereich unmittelbar angrenzend an das vorhandene Betriebsgelände [REDACTED] planungsrechtlich zu sichern.

6.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über das bestehende Betriebsgelände und die vorhandene Erschließungsstraße „Am Lavafeld“.

Die innere Erschließung wird in Form von (privaten) Fahrgassen und Hofflächen geführt.

6.2 Gelände und Höhenlage

Aufgrund der vorhandenen Topografie wurde das Gelände im Rahmen der Ausbildung als Lagerfläche bereits terrassiert.

Hierbei liegt der nördliche Bereich ca. 5 m höher als der südliche.

6.3 Grünflächen

Im Westen des Plangebietes bestehen bereits größere Grünflächen, die den Geltungsbereich zum bestehenden Wirtschaftsweg hin abgrenzen. Aufgrund der angrenzenden Offenlandflächen werden diese zum Erhalt festgesetzt und durch entsprechende Festsetzungen für Neupflanzungen ergänzt.

Gleiches gilt für die im Süden vorhandenen Bewuchsstrukturen.

6.4 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 belastenden 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 jeglicher Art unzulässig. Die Möglichkeit der Bedarfsdeckung für den sich während der täglichen Arbeitszeit ergebenden Versorgungsbedarf kann in der näheren Umgebung gedeckt werden. Außerdem soll verhindert werden, dass sich ein weiterer Konkurrenzstandort zu den bestehenden Einzelhandelsplätzen in Raum Mayen entwickelt.



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.

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.

6.5 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Städtebauliches Ziel des vorliegenden Plans ist die Nutzung des dargestellten Plangebietes zum Sammeln, Befördern, Lagern und Behandeln von Altpapier und Wertstoffen.

Dies geschieht zur Zeit in offener Form. Um jedoch zukünftige Entwicklungen abbilden zu können, soll auf der Fläche auch die Errichtung entsprechender Baukörper möglich sein.

Hinweis:

Etwaige Einschränkungen können sich durch vorhandene oder künftige BImSch-Genehmigungen ergeben.

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 den gewerblichen Erfordernissen entgegen, da Gewerbehallen häufig Gebäudelängen aufweisen, die das in der offenen Bauweise maximal zulässige Maß von 50 m überschreiten.

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 zu den Grenzen des Geltungsbereichs Mindestabstände gehalten werden, die eine randliche Eingrünung und den Erhalt vorhandenen Grüns ermöglichen.

Da das Plangebiet nahezu vollständig als überbaubare Fläche festgesetzt wurde, 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 12 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 Rücksicht genommen. Für den Betrachter kann die Gebäudehöhe sowohl aus der näheren Entfernung 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 mittlere NN-Höhe von 297 m.

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 m² Gebäudegrundfläche - einschließlich der Grundflächen aller in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen - je m² Baugrundstücksfläche zulässig sind. Die BMZ gibt an, wieviel m³ Baumasse je m² 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 den Grenzwert für Gewerbegebiete gemäß § 17 BauNVO von 0,8 festgesetzt.

Es wird als Baumassenzahl (BMZ) ein Maximalwert von 8,0 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.

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.

6.6 Altablagerungen

Gemäß dem Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz befinden sich innerhalb des Plangebiets zwei Altablagerungen.

Hierbei handelt es sich um die Ablagerungsstelle „Am alten Ettringer Weg“ mit den Registrier-Nrn.: 13700 068 -243 und 13700 068-241 (jeweils Gefahrenklasse 4).

Hierbei handelt es sich wahrscheinlich um Bereiche, die mit Siedlungsabfall sowie Erdaushub und Bauschutt verfüllt wurde. Weitere Kenntnisse liegen derzeit nicht vor.

Hinweis:

Sollten im Bereich der Altablagerungen 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 Aussagen zu einer möglichen Sanierung getroffen werden.

Baumaßnahmen bedürfen der Abstimmung mit/Zustimmung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (SGD) als hierfür zuständige Bodenschutzbehörde.

7 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 m²).
- 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 Überplanung einer bereits gewerblich genutzten und über eine BImSch-Genehmigung bereits legitimierten Fläche.

Eine äußere Erschließung ist vorhanden, eine innere Erschließung mit vergleichsweise geringem Aufwand und Flächenbedarf umsetzbar.



Die angestrebte Ausweisung ist somit städtebaulich sinnvoll und notwendig.

Aufgrund der bereits vorhandenen angrenzenden Nutzung durch die Firma [REDACTED] und der Realisierung von Synergieeffekten ist die Ausweisung darüber hinaus alternativlos.

8 Ver- und Entsorgung

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine bereits genutzte Fläche.

8.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebiets erfolgt über den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz.

8.2 Wasserversorgung

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

Der betreffende Bereich ist bereits im Brandschutzkonzept der Nord-Westdeutschen Papierrohstoff GmbH & Co. KG enthalten. Die Löschwasserthematik wird derzeit geprüft.

8.3 Abwasserentsorgung

Die Niederschlagsentwässerung der befestigten Flächen des Bebauungsplangebietes „An der Sauperg“ erfolgt über eine Einleitung in das vorhandene Mischsystem.

Die im Bestand und Plangebiet vorhandenen großteils unbefestigten Flächen (Schotterflächen, wassergebundene Decken etc.) versickern vor Ort.

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

9 Bodenordnung

Der vorliegende Entwurf enthält Vorschläge über die künftige Gestaltung des Plangebietes. Die Flächen befinden sich bereits vollständig im Besitz der [REDACTED]. Die Durchführung eines Umlegungsverfahrens ist daher entbehrlich.



10 Flächenbilanz

Nettobauland		ca.	17.820 m ²
Grünflächen			
	Bestand/Erhalt	ca.	3.890 m ²
	Neu	ca.	790 m ²

Plangebiet (gesamt) ca. 22.500 m²

Mayen, den.....

.....
(Dirk Meid, Oberbürgermeister)