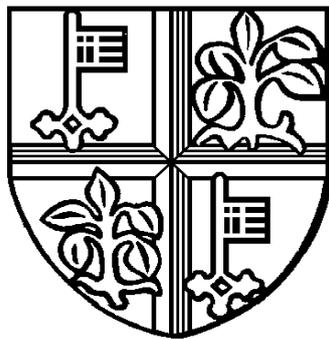


Begründung
zum Bebauungsplan
»Oberes Nettetal I«
(1. Änderung)
Mayen



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	7
2.5	Schutzgebiete	8
2.6	Verkehrliche Erschließung und Straßenplanung	9
2.7	Denkmalschutz	9
2.8	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung	9
2.9	Altablagerungen	9
3	Bestehende Rechtsverhältnisse/städtebauliche Konzeption	10
4	Planinhalt	10
4.1	Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung HOTEL und GASTRONOMIE 10	
4.2	Baugrenze/Baufenster	11
4.3	Höhe der baulichen Anlagen	11
4.4	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl	12
4.5	Zahl der Vollgeschosse	12
4.6	Bauweise	12
4.7	Stellplätze und Garagen	13
4.8	Nebenanlagen	14
4.9	Verkehrsflächen	15
4.10	Versorgungsanlagen und -leitungen	15
4.11	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten von Erschließungsträgern	15
4.12	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
5	Angaben zur Erschließung	18
6	Ver- und Entsorgung	18
6.1	Stromversorgung	18
6.2	Wasserversorgung	18
6.3	Abwasserbeseitigung	19

7 Auswirkungen der Planung	20
7.1 Verkehr	20
7.2 Ver- und Entsorgung.....	20
7.3 Lärm	20
8 Planverwirklichung	20

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes »Oberes Nettetal I« (1. Änderung), Mayen befindet sich auf der Gemarkung Mayen, Flur 20. Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke: 162/30, 163/9, 163/14, 163/15, 163/15, 164/11, 164/12. Die Gesamtfläche beträgt ca. 9.034 m² (siehe Abbildung 1). Aktuell befinden sich auf der Fläche der Schützenplatz, das Gebäude Schützenhof, ein Minigolfplatz, ein Kassenhaus für den Kunstrasenplatz und städtische Grünflächen. Baurechtlich werden die Flächen nach dem Bebauungsplan »Oberes Nettetal I«, Mayen mit Rechtskraft vom 03.06.1996 rückwirkend auf den 25.09.1981 beurteilt.



Abb. 1: Übersichtsplan der Bebauungsplanänderung

1.2 Begründung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich entspricht dem derzeitigen Schützenplatz und den vorhandenen Grünflächen entlang der Bürresheimer Straße. Diesen Bereich möchte die Stadt für die Errichtung eines Hotelkomplexes privatisieren.

1.3 Planungserfordernis

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es die baurechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines Hotels mit mehr als 100 Betten zu schaffen. Zum Zwecke der Optimierung müssen die Baugrenzen und die Sondergebietsflächen modifiziert werden.

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 Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Gemäß rechtswirksamen Planwerk des RROP 2017 (Maßstab 1:75.000) befindet sich das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund und in einem Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion

(siehe Abbildung 2). Die Grundsätze G 63, G 72, G 73 und G 74 wurden im Bauleitplanverfahren berücksichtigt und die Planung entsprechend angepasst.

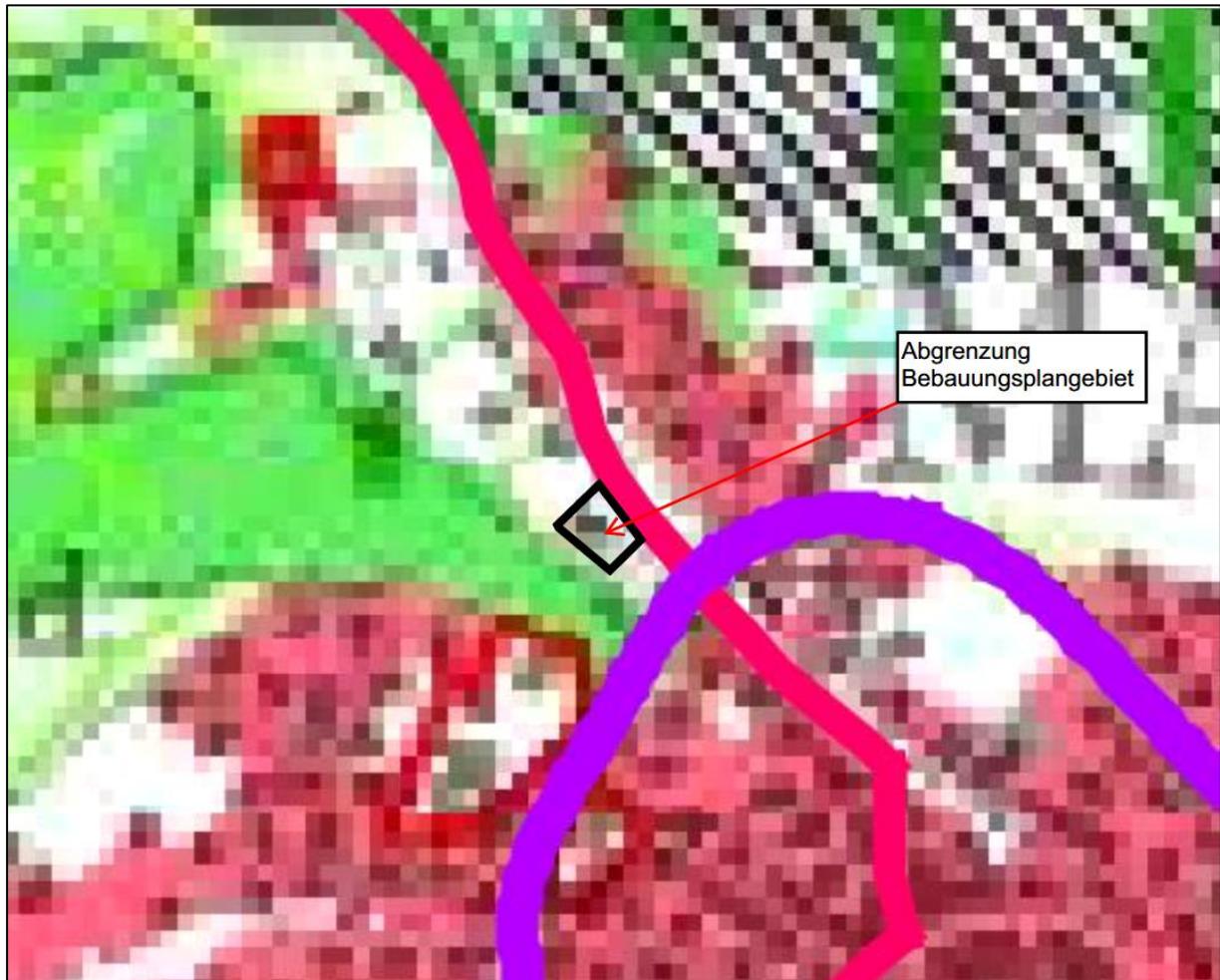


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Raumordnungsplan Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald von 2017 (nicht maßstäblich)

2.3 Flächennutzungsplan der Stadt Mayen

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mayen stellt eine Grünfläche in dem Bereich des Bebauungsplanes dar. Durch den Bebauungsplan wird die Fläche in ein SO mit der Zweckbestimmung HOTEL und GASTRONOMIE umgewandelt. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan nachrichtlich nach Abschluss des Verfahrens angepasst.



Abb. 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mayen

2.4 Angrenzendes Planrecht

Der Geltungsbereich der ersten Änderung des Bebauungsplanes »Oberes Nettetal I« liegt innerhalb des Ursprungsbebauungsplans (siehe Abbildung unten). Der Ursprungsbebauungsplan sieht nördlich der ersten Änderung Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz und südlich mit der Zweckbestimmung Schützenplatz vor. Der Ursprungsbebauungsplan hat keine negativen Auswirkungen auf die derzeitige Planung. Nordöstlich und Südwestlich befinden sich Flächen (Hang- und Flusslage), welche baurechtlich gemäß § 35 BauGB zu bescheiden sind.

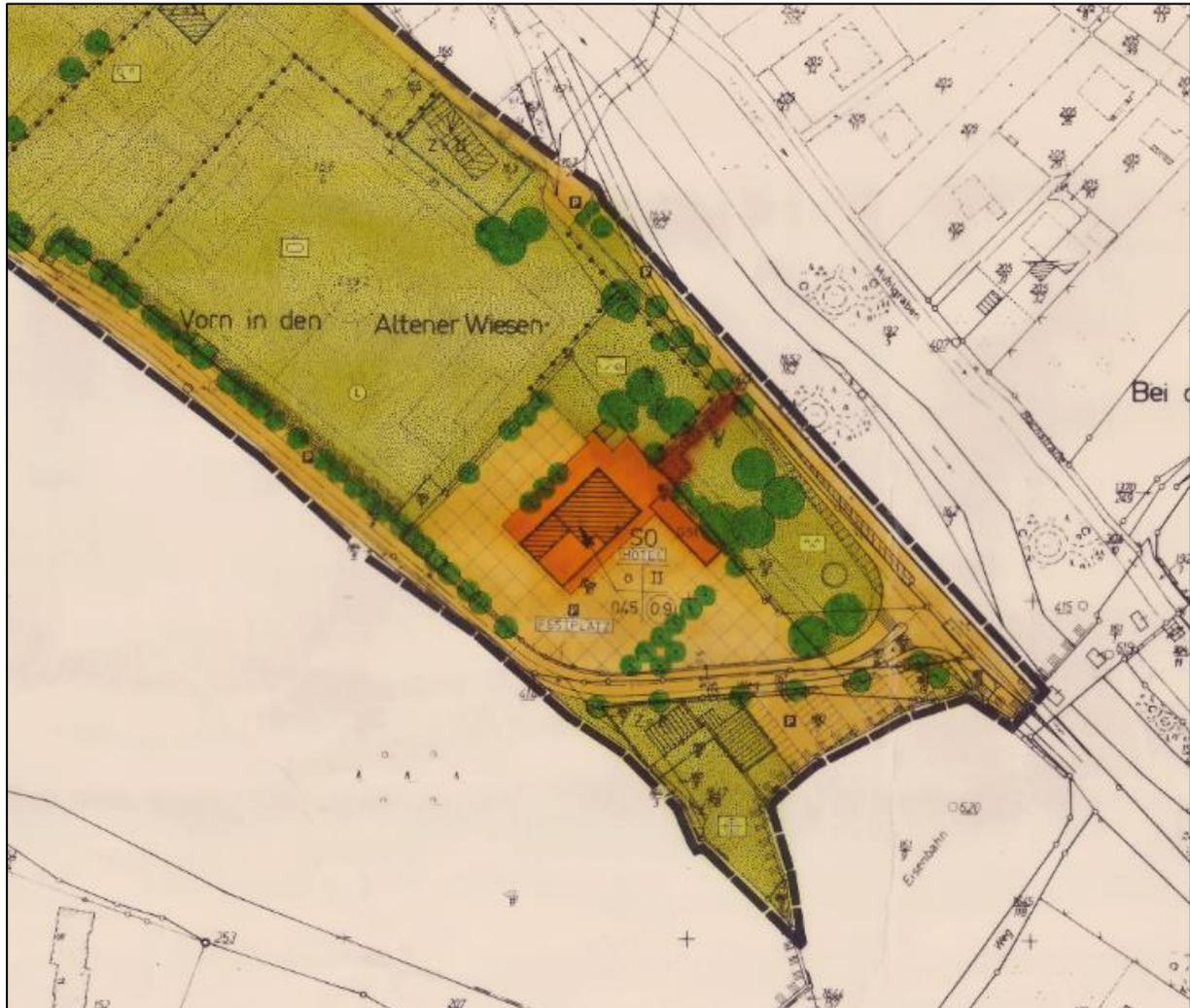


Abb. 4 Ausschnitt Bauungsplan »Oberes Nettetel I«, Mayen

2.5 Schutzgebiete

Nordöstlich in einem Abstand zwischen 35 m und 40 m befindet sich das Flora-Fauna-Habitat Nettetel mit EU-Nummer DE-5610-301, Osiris-Kennung FFH-5610-301. Augenscheinlich gibt es keine Konflikte mit den Schutzziele dieses Gebietes.

Der Geltungsbereich des Bauungsplans liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Rhein-Ahr-Eifel mit der Kennung 07-LSG-71-4. Bauungsplangebiete sind in der Satzung des Landschaftsschutzgebietes ausgenommen.

2.6 Verkehrliche Erschließung und Straßenplanung

Der Schützenplatz ist derzeit ausreichend durch vorhandene Straßen erschlossen. Als Hauptzubringer dient die Bürresheimer Straße. Eine ausreichend dimensionierte Abbiegespur von der Bürresheimer Straße auf den Schützenplatz ist gegeben.

Direkt angrenzend an das Plangebiet besteht an der Bürresheimer Straße auf Höhe des Eisenbahnviadukts die Bushaltestelle „Sportanlagen“. Diese wird derzeit durch drei Buslinien angefahren. Es handelt sich um die Buslinien 340, 820 und 821. Die ausreichende Erschließung durch den ÖPNV ist für örtlicher Verhältnisse überdurchschnittlich.

Die Bürgersteige entlang der Bürresheimer Straße in Richtung der Innenstadt sind ausreichend dimensioniert. Ein eigenständiger Radweg besteht nicht, allerdings ist die Bürresheimer Straße von ihrer Straßenbreite ausreichend um PKW und Fahrradverkehr gleichzeitig aufzunehmen.

2.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Gebietes sind keine als Denkmal geschützten Gebäude oder sonstige Anlagen bekannt. Das nächstgelegene Denkmal ist das Eisenbahnviadukt über die Nette, es liegt ca. 50 m in südöstlicher Richtung. Eine Beeinträchtigung des Viaduktes durch einen Hotelneubau innerhalb des Geltungsbereiches kann derzeit nicht angenommen werden. Die Stadt erachtet den Brunnen im Kreuzungsbereich Bürresheimer Straße Schützenplatz innerhalb der Grenzen des Bebauungsplans als erhaltungswert.

2.8 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist in einem Verfahren nach § 13 a BauGB nicht notwendig. Ein Hotelneubau mit der Dimension von bis zu 300 Betten innerhalb eines Bebauungsplanes ist gemäß Anlage I des UVP-Gesetzes nicht UVP-Pflichtig.

2.9 Altablagerungen

Gemäß dem Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz befindet sich innerhalb des Plangebiets keine Altablagerung.

3 Bestehende Rechtsverhältnisse/städtebauliche Konzeption

Der Bebauungsplan »Oberes Nettetal I« (1. Änderung), Mayen setzt eine Sondergebietsfläche fest. Zudem wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fußgängerweg als barrierefreier Zugang zum angrenzenden Kunstrasenplatz festgesetzt. Als Eingrünung des Gebietes dienen öffentliche und private Grünflächen. Bei dem Bebauungsplanverfahren kann von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ausgegangen werden. Dem Bedarf eines neuen großen Hotelstandortes in Mayen wird durch diesen Bebauungsplan genüge getan. Es wurden verschiedene alternative Standorte für Hotelanlagen geprüft, wobei es sich herauskristallisiert hat, dass der geplante Standort aufgrund der verkehrlichen Erschließung für die Zielgruppe außerwertige (Wander-/Wellness-)Touristen mit Anfahrt durch den PKW am besten geeignet ist.

4 Planinhalt

4.1 Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung HOTEL und GASTRONOMIE

Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung HOTEL und GASTRONOMIE dient der Errichtung von einem größeren Hotelkomplex. Aufgrund der spezifischen Anforderungen an ein Hotel an dieser Stelle sind andere Gebietstypen gem. §§ 2 bis 10 BauNVO nicht zielführend da hier auch Nutzungsarten, welche nicht erwünscht sind, wie Gewerbebetriebe, Wohngebäude und Ähnliches, baurechtlich zulässig wären.

Zulässig gemäß textlichen Festsetzungen sind:

Betriebe des Hotel- und Beherbergungsgewerbes mit max. 300 Betten

Diese Festsetzung erlaubt es auf der Fläche ein ausreichend dimensioniertes Hotel- bzw. einen ausreichend dimensionierten Beherbergungsbetrieb auf der Fläche zu bauen. Durch die Reglementierung auf maximal 300 Betten wird ein Überbedarf an Übernachtungsbetten in Mayen verhindert. **Schank- und Speisewirtschaften, Cafés, Restaurants, Gaststätten, Räume für Konferenz-, Tagungs- und Seminarbetrieb, Fitness- und Wellnessbereiche, Anlagen für betriebsbezogene Verwaltung, Außengastronomie** sind für moderne Hotelanlagen, welche den Übernachtenden ein komplettes Angebot machen möchten, notwendig.

Stellplätze, Tiefgaragen, Nebenanlagen und sonstige der Zweckbestimmung Hotel dienende Anlagen und Einrichtungen, Ladesäulen für Fahrzeuge mit elektronischem Antrieb

Um ausreichende Stellplätze für den Hotelkomplex zu generieren sind Stellplätze und Tiefgaragen zulässig. Diese sollten im Zuge der Mobilitätswende die Möglichkeit bieten sein Fahrzeug am Standort zu laden.

Stellplatzanlagen für Campingmobile und hierzugehörigen Versorgungsanlagen

Der Standort, innenstadtnah, in der Nähe der Nette, der Hauptsportanlagen von Mayen, des Mayener Hinterwaldes ist auch attraktiv für die Nutzer von Campingmobilen. Für eine solche Nutzung sind kaum geeignetere Flächen in Mayen zu finden.

Unzulässige Nutzungen sind alle Nutzungen welche nicht dezidiert in den textlichen Festsetzungen unter 1.1.1 genannt sind.

4.2 Baugrenze/Baufenster

Das Baufenster ist so gestaltet, dass eine möglichst flexible Bebauung auf der Fläche möglich ist. Es wurden zudem ausreichende Abstandsflächen zum Eiterbach und zur Bürresheimer Straße ausgewiesen.

4.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die zulässige Höhe wird im Sondergebiet auf 12,5 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist 238 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 2,0 m überschritten werden. Allerdings sind maximal 15 % der Gesamtdachfläche der Hauptgebäude mit technischen Anlagen zu überbauen.

Bei Hotelkomplexen sind technische Aufbauten für den Betrieb der Anlage notwendig. Diese Aufbauten (Antennen, Kamine, Aufzugsschächte, 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 des Hotels notwendig, ist eine Genehmigung zu erteilen.

4.4 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl von 0,6 wurde entsprechend dem derzeitigen Versiegelungsgrad ermittelt um den Eingriff in Boden, Mikroklima und Wasserhaushalt identisch zu den heutigen Gegebenheiten zu belassen. Um eine Aufweichung der 0,6 nicht zu ermöglichen sind auch die Maßgaben des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für den Geltungsbereich nicht anwendbar.

Flächen mit Belägen aus wasserdurchlässigen Materialien sind komplett in die GRZ einzurechnen. Hier erlaubt der Bebauungsplan keinen Spielraum bei der Auslegung. Es ist bekannt, dass auch solche Bodenbeläge sich über einen mittelfristigen Zeitraum zusetzen und einen Teil ihrer Funktion verlieren. Zudem ist es für die Bauaufsichtsbehörden kaum prüfbar inwieweit die Funktion eines wasserdurchlässigen Belages (noch) erfüllt ist.

Die Geschossflächenzahl wird auf maximal 1,8 festgesetzt. Dies erlaubt es drei Vollgeschosse mit der maximal nutzbaren GRZ zu errichten.

4.5 Zahl der Vollgeschosse

Im Bebauungsplan werden die Vollgeschosse im Mindesten mit II Vollgeschossen und im Maximalen mit III Vollgeschossen festgesetzt. Hierdurch wird eine Unternutzung, wie auch eine Übernutzung der Fläche in den Vertikalen als auch in der Horizontalen verhindert.

4.6 Bauweise

Die Bauweise wird als abweichend festgesetzt. Gebäudelängen über 50 m sind für Hotelbauten üblich. Hierdurch wird die Flexibilität für die Bauherrn/Planer erhöht. Um keine zu langen Fassaden zu bekommen wird die Fassadenlänge auf maximal 80 m begrenzt.

4.7 Stellplätze und Garagen

Durch die Errichtung des Hotels werden ausreichend Stellplätze benötigt. Diese sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstellt werden. Der Bauherr des Hotels hat die Möglichkeit Stellplätze, Garagen oder eine Tiefgarage vorzusehen.

Hierbei ist zu differenzieren, dass Garagen und Tiefgaragen aus städtebaulichen Gründen nur innerhalb des Baufensters zulässig sind und Stellplätze auch außerhalb des Baufensters errichtet werden dürfen. Dies ist darin begründet, dass von den Stellplätzen nur geringe optische Auswirkungen auf das Umfeld des Gebietes zu erwarten sind.

Innerhalb der privaten und öffentlichen Grünflächen, sowie der öffentlichen Verkehrsfläche ist die Errichtung der Stellplätze unzulässig. Die öffentlichen Verkehrsflächen dienen dem barrierefreien Zugang zum Kunstrasenplatz, die Grünflächen haben den Zweck den Geltungsbereich einzugrünen und den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren.

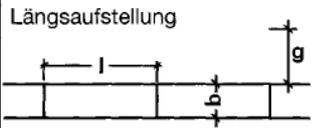
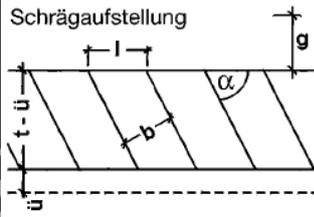
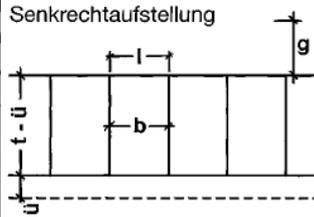
Um eine klare Rechengrundlage und eine ausreichende Stellplatzanzahl für den Hotelbetrieb darzustellen muss pro vier Betten ein Stellplatz errichtet werden. Diese Regelung liegt innerhalb der Toleranzen der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24.07.2000 bzgl. der »Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge«.

Um eine klare Rechengrundlage und eine ausreichende Stellplatzanzahl für den Gastronomiebetrieb darzustellen muss pro 10 m² ein Stellplatz errichtet werden. Diese Regelung liegt innerhalb der Toleranzen der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24.07.2000 bzgl. der »Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge«.

Um eine klare Grundlage für eine ausreichende Stellplatzanzahl für eine Minigolfanlage darzustellen muss für eine Minigolfanlage im Mindesten sechs Stellplätze vorgesehen werden.

Die heutigen PKW haben andere Dimensionen als frühere Modelle, dementsprechend werden die Stellplatzdimensionen gemäß der Empfehlung der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) ausgeprägt. Bei Senkrechtaufstellung bedeutet dies eine minimale Stellplatzbreite von 2,5 m und Stellplatzlänge von 5,00 m. Bei Schräg- oder Längsstellung gelten die Empfehlungen der Tabelle 22 der RASt 06 auf Seite 78.

Bebauungsplan »Oberes Nettetal I« (1. Änderung), Mayen
Begründung

	Aufstell- winkel a [gon]	Tiefe ab Fahr- gassen- rand t - ü [m]	Breite des Überhang- streifens ü [m]	Breite des Park- stands b [m]	Straßenfrontlänge l [m]		Fahrstreifen bzw. Fahrbahnbreite g [m]	
					beim Einparken		beim Einparken	
					vorwärts	rückwärts	vorwärts	rückwärts
Längsaufstellung 	0			2,00	6,70 ¹⁾	5,70 5,20 ²⁾	3,25	3,50
Schrägaufstellung 	50	4,15	0,70	2,50	3,54		3,00	
	60	4,45	0,70	2,50	3,09		3,50	
	70	4,60	0,70	2,50	2,81		4,00	
	80	4,65	0,70	2,50	2,63		4,50	
	90	4,55	0,70	2,50	2,53		5,25	
Senkrechtaufstellung 	100	4,30	0,70	2,50	2,50	2,50	6,00	4,50

¹⁾ In Sonderfällen, z. B. um Behinderungen im Radverkehr beim Rückwärtseinparken zu vermeiden
²⁾ Durchschnittswert ohne Markierung

Abb. 5 Tabelle 22 RAST 06, Abmessung von Parkständen und Flächenbedarf für PKW im Straßenraum; Quelle Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen S. 78 Ausgabe 2006.

Aus Gründen des Mikroklimas, des Wasserhaushaltes und des allgemeinen Naturhaushaltes sind die Stellplätze bei Neuanlage mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen zu befestigen. Sollten Stellplätze auf dem bestehenden Schützenplatz erstellt werden, kann der vorhandene Belag weiterhin genutzt werden.

Aus Gründen des Mikroklimas, des Wasserhaushaltes und des allgemeinen Naturhaushaltes sind Garagendächer zu begrünen. Eine Ausnahme kann erteilt werden, wenn die Garagendächer als Terrassen für die Hotelanlage genutzt werden.

4.8 Nebenanlagen

Aus städtebaulichen Gründen und dem Einbinden in das Landschaftsbild sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nur innerhalb des Baufensters zulässig.

4.9 Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan dargestellt und dienen der fußläufigen Anbindung des Kunstrasenplatzes an das Gehsteignetz von der Innenstadt kommend. Derzeit sind diese barrierefrei ausgeprägt.

4.10 Versorgungsanlagen und -leitungen

Aus städtebaulichen Gründen und dem Einbinden in das Landschaftsbild sind die Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen. Telekommunikationsanlagen wie Kabelverzweiger, Multifunktionsgehäuse oder Stromsäulen dürfen oberirdisch errichtet werden. Es muss durch den Versorgungsträger nachgewiesen werden, dass eine solche Einrichtung in dieser Form an dieser Stelle notwendig ist.

4.11 Flächen mit Leitungsrechten zugunsten von Erschließungsträgern

Innerhalb des Grundstücks und in nächster Umgebung anliegend befinden sich ein Bach- und ein Mischwasserkanal. Diese sind aktuell im Betrieb und eine Verlagerung ist zeitnah nicht angedacht. Um diese Flächen für Unterhalt und Pflege zu sichern wird im Bebauungsplan ein Leitungsrecht eingetragen. Begünstigt sind der Eigentümer der Leitungen, sowie Unternehmen die im Auftrag des Eigentümers Pflege, Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten an den Leitungen durchführen. Die Leitungen sind im Grundbuch zu sichern.

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

Derzeit befinden sich insbesondere im östlichen Teil des Bebauungsplangebietes schützenswerte Bäume. Diese sind allesamt in der Planurkunde dargestellt. In den textlichen Festsetzungen werden unter Punkt 8.1.1 in der Tabelle die Baumart, das Alter, der Standort, die Höhe, der Umfang und der Durchmesser der einzelnen Bäume dargestellt. Diese Bäume sind aus gestalterischen, klimatischen, landschaftlichen und artenschutzrechtlichen Gründen zu erhalten und bei natürlichem Abgang zu ersetzen. Dabei ist der abgängige Baum mit einem Baum selbiger Art an selbiger Stelle mit einem Mindeststammdurchmesser von 0,1 m in 1,0 m Stammhöhe zu ersetzen.

Aus ökologischen Gründen, damit die Bäume sich weiterhin gut entwickeln können, ist auf einen ausreichenden Abstand zwischen Haupt- und Nebenanlagen und den Bäumen zu achten. Der notwendige Abstand zwischen einem Haupt- oder einer Nebenanlage und einem Baum ist mit den Baumgutachtern der Stadt Mayen abzustimmen.

Entlang des nördlichen und östlichen Plangebietes befindet sich eine private Grünfläche. Diese ist aus Gründen des Landschaftsbildes, der Ökologie und bzgl. Staubimmissionen mit einheimischen Gehölzen gem. der Pflanzliste im Anhang der Festsetzungen des Bebauungsplanes bis zu einer Höhe von 1,2 m zu bepflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

Sollte es aufgrund der örtlichen Platzverhältnisse unmöglich sein alle in der Planurkunde dargestellten Bäume zu erhalten, können diese durch Ersatzpflanzungen ersetzt werden. Der Bauherr muss in diesem Fall im Baugenehmigungsverfahren nachweisen, dass die Errichtung eines Bauhauptkörpers nur hier möglich ist und keine andere geeignete Fläche vorhanden ist. Die Ersatzpflanzungen für den zu fällenden Baum können innerhalb des Stadtgebiets Mayen gepflanzt werden.

Da es sich teilweise um über 120 Jahre alte Winterlinden handelt ist ein adäquater Ersatz kaum möglich. Dementsprechend wird folgende Rechnung angewandt um einen ausreichenden Ersatz zu schaffen:

- Der Durchmesser des zu entfernenden Baums wird auf 1,0 m Höhe vom gewachsenen Boden ermittelt.
- Der errechnete Durchmesser wird durch zwei dividiert.
- Die Ersatzpflanzung muss im Mindesten dem Ergebnis der o.g. Rechnung entsprechen
- Bei Bäumen mit großen Stammdurchmesser, können statt eines Ersatzbaumes auch mehrere Bäume gepflanzt werden. In der Summe müssen die Durchmesser der Ersatzpflanzungen der Hälfte des gefälltten Baumes entsprechen
- Bei Ausgleich des Eingriffes außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Stadt Mayen und dem Eingriffsverursacher zu schließen
- In dem öffentlich-rechtlichen Vertrag sind die Ersatzpflanzungen und deren Pflege zu sichern und die Kostentragung zu regeln
- Die Kompensation erfolgt bei Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans durch die Stadt bzw. deren Beauftragte

Eine Baugenehmigung kann nur erteilt werden, wenn die Ersatzpflanzung erfolgt, rechtlich gesichert und die Pflege vertraglich geregelt ist.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Diese kam zum Ergebnis, dass das Planvorhaben unter Vorbehalt der Durchführung der aufgezeigten Vermeidungsmaßnahmen für die Artengruppe Vögel und Fledermäuse im Zuge der Umsetzung des Vorhabens nicht gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstößt. Die artenschutzrechtliche Prüfung ist Bestandteil der Begründung (Anlage 1).

Aus mikroklimatischen Gründen, dem Einfügen in das Landschaftsbild und städtebaulichen Gründen sind die Dächer von Hauptbaukörpern, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen bis zu einer Dachneigung von 10° mit einer 0,1 m dicken Substratschicht extensiv zu begrünen. Technisch Anlagen können von dieser Festsetzung ausgenommen werden.

Die Festsetzung bzgl. Stellplätzen und Garagen (siehe 4.7) dienen teilweise auch den Maßnahmen zum Schutz und Pflege von Natur, Boden und Landschaft.

4.13 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

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

Aus städtebaulichen Gründen sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes nur Dächer mit Dachneigungen zwischen 2° und 40 ° möglich. Dies ermöglicht eine traditionelle als auch eine moderne ansprechende Bauweise. Sollte die Dachneigung über 22° liegen ist analog und mit gleicher Begründung die Regelungen der Dachgestaltungssatzung der Stadt Mayen maßgeblich: Es sind ausschließlich Schiefer oder Ziegeldachpfannen u. ä. in dunkelgrauer bis schwarzer sowie dunkelbrauner Farbe (RAL Nr. 7011, 7015, 7016, 7021, 9004, 9005, 9011, 9017, 8019, 8022) zulässig. Dachgauben sind allgemein zulässig.

Aus Gründen des Schutzes des Landschaftsbildes sind Fassaden und Dächer von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen nur Materialien und Farben mit Remissionswerten < 90 zulässig. Weiße Fassaden sind natürlich zulässig.

Werbeanlagen im Sondergebiet Hotel und Gastronomie sind notwendig, hierbei sind jedoch neonfarbene (RAL 1026, 2005, 2007, 3024, 3026 sowie ähnliche grelle Farben) und blinkende selbstleuchtende 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. Zudem sind Werbeanlagen nur durch indirekte Beleuchtung anzustrahlen.

Die Gestaltung von Vorgärten und unbebaute Flächen werden ebenfalls durch Teil B der textlichen Festsetzungen geregelt. Ziel ist es diese im Wesentlichen als Grünfläche zu entwickeln. Schottergärten, Steingärten werden auf ein verträgliches Maß reduziert. Somit wird, die Gestaltung, die optische Einbindung in das Landschaftsbild, das Mikroklima, die Versickerungsfähigkeit und die Biodiversität auf der Fläche verbessert.

5 Angaben zur Erschließung

Das Grundstück ist über die Bürresheimer Straße 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

Für die Entsorgung des Abwassers sind mehrere Möglichkeiten gegeben.

Zum einen besteht ein Mischwasserkanal im Bereich der Zufahrt des Schützenplatzes bis auf Höhe des Schützengebäudes. Hier kann nach Prüfung der hydraulischen Gegebenheiten belastetes und nicht belastetes Wasser angeschlossen werden. Diese Möglichkeit der Erschließung kann nicht empfohlen und kaum umgesetzt werden, da der verrohrte Eiterbach hier gekreuzt werden muss.

Der Mischwasserkanal in der Bürresheimer Straße wird daher von der Stadt Mayen als sinnvollster Anschluss für das Schmutzwasser und ggf. das Dachflächenwasser gesehen. Hier kann nach Prüfung der hydraulischen Gegebenheiten belastetes und nicht belastetes Wasser angeschlossen werden.

Eine weitere Möglichkeit besteht durch den im Plangebiet liegenden Bachkanal (Eiterbach). Hier kann nach Prüfung der hydraulischen Gegebenheiten und mit einer wasserrechtlichen Einleiterlaubnis durch die Untere Wasserbehörde der Kreisbehörde Mayen-Koblenz das unbelastete Wasser der Dach-/Stellplatzflächen in den Bachkanal eingeleitet werden. Das Schmutzwasser müsste entsprechend in einen der beiden Mischwasserkanäle eingeleitet werden.

Der Bachkanal sowie der Mischwasserkanal entlang der Bürresheimer Straße sind in der Bebauungsplanurkunde durch ein Leitungsrecht zugunsten der Versorger planungsrechtlich gesichert.

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 einzuleiten.

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 den geplanten Hotelkomplex wird der Verkehrsstrom auf dieser Fläche erhöht. Die Bürresheimer Straße sowie die Einfahrt auf den Schützenplatz sind derzeit schon für die künftige Nutzung 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 Hotelkomplexes.

7.3 Lärm

Die Lärmvorbelastung wird durch die nahegelegene Schützenhalle, den Kunstrasenplatz, den Tennisplatz, sowie den An-, Ab- und Parksuchverkehr erzeugt. Da die Schutzbedürftigkeit von Hotelgästen niedriger bewertet wird als jene von permanenten Bewohnern kann davon ausgegangen werden, dass die es keine Komplikationen bzgl. der Lärmbelastung nach der Errichtung des Hotels gibt. Um die schalltechnischen Auswirkungen auf das potentielle Hotel und die Auswirkungen dieses auf die Umgebung einschätzen zu können, wurde ein schalltechnisches Gutachten beauftragt. Sobald die Ergebnisse des Gutachtens vorliegen, wird die Begründung bzw. die Planurkunde ergänzt.

8 Planverwirklichung

Einer baurechtlichen Planverwirklichung steht nach aktuellen Erkenntnissen nichts im Wege. Die Erschließung ist derzeit schon gegeben.

Stadtverwaltung Mayen

Mayen, den

Dirk Meid

Oberbürgermeister