

**Auswertung der im Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und
§ 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen zum
Bebauungsplan „Im Vogelsang“ (10. Änderung)
der Stadt Mayen**

Inhaltsverzeichnis

1	Träger öffentlicher Belange bzw. Nachbargemeinden, die vorgetragen haben, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen	2
2	Vodafon GmbH / Vodafon Kabel Deutschland GmbH vom 19.02.2020	2
3	Deutsche Telekom Technik GmbH vom 12.02.2020.....	3
4	Energienetze Mittelrhein vom 18.02.2020.....	4
5	Stadtwerke Mayen GmbH vom 29.01.2020	5
6	Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Brandschutz vom 29.01.2020	6
7	Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Kreislaufwirtschaft vom 12.02.2020	6
8	Stadtverwaltung Mayen, Tiefbau vom 13.02.2020	7
9	Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Wasserwirtschaft vom 17.02.2020	7
10	Stadtverwaltung Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung vom 06.02.2020	8
11	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, .. Bodenschutz vom 10.02.2020	8
12	Deutsche Bahn AG - DB Immobilien - Region Mitte vom 14.02.2020	10
13	Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie vom 28.01.2020	12
14	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht vom 12.03.2020	13
15	Landesamt für Geologie und Bergbau vom 18.02.2020.....	14
16	Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit	16
16.1	Stellungnahme des NABU Mayen und Umgebung vom 02.02.2020.....	16
16.2	Stellungnahme eines Architekturbüros im Auftrag eines Eigentümers im Plangebiet vom 31.01.2020	17
17	Offenlagebeschluss.....	19

1 Träger öffentlicher Belange bzw. Nachbargemeinden, die vorgetragen haben, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen

- RMR Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H. vom 13.01.2020
- PLEDOC GmbH vom 21.01.2020
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 22.01.2020
- Handwerkskammer Koblenz vom 12.02.2020
- IHK Koblenz vom 05.02.2020
- Verbandsgemeindeverwaltung Vordereifel vom 30.01.2020

Eine Würdigung hierzu ist entbehrlich.

2 Vodafon GmbH / Vodafon Kabel Deutschland GmbH vom 19.02.2020

Stellungnahme:

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 13.01.2020.

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Neubaugebiete KMU

Südwestpark 15

90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

Kabelschutzanweisung Vodafone

Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland

Zeichenerklärung Vodafone

Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland

Würdigung:

Die Stellungnahme wurde an den Projektentwickler weitergegeben, damit dieser entscheiden kann, inwiefern das Engagement der Vodafon GmbH/ Vodafon Kabel Deutschland GmbH gewollt ist.

3 Deutsche Telekom Technik GmbH vom 12.02.2020

Stellungnahme:

wir danken Ihnen für die Mitteilung Ihrer Planungsabsichten.

Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin:

Im Planbereich befinden sich keine ausreichenden Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH zur Versorgung des o. g. Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom Deutschland GmbH. Daher ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien (TK-Linien) erforderlich.

Daher beantragen wir folgendes sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen nach DIN 1998 vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Wir bitten folgenden fachlichen Hinweis in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass für die Arbeiten der Telekom Deutschland GmbH ein mit uns abgestimmtes eigenes Zeitfenster eingeplant wird.

Bitte informieren Sie uns 3 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten, damit alle Koordinationsvorteile für den Aufbau der Telekommunikationsversorgung genutzt werden können.

Bitte beteiligen Sie uns weiterhin im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gemäß § 4 des BauGB.

Würdigung:

Die Erschließungsflächen innerhalb des Plangebietes sind im Norden als private Verkehrsflächen und im Süden als öffentliche Verkehrsflächen geplant. Daher werden alle privaten Straßenverkehrsflächen mit einem Leitungsrecht überdeckt. Die Lage und Dimensionierung der neu zu verlegenden Leitungen sowie die Koordination der Versorgungsträger wird in der Infrastrukturplanung abgestimmt und betrifft den Bebauungsplan nicht. Der Hinweis der Telekom über die Ausgestaltung der Leitungstrassen wird in die Begründung aufgenommen.

4 Energienetze Mittelrhein vom 18.02.2020

Stellungnahme:

vielen Dank für Ihre Information über die 10. Änderung des Bebauungsplanes "Im Vogelsang" der Stadt Mayen nach § 4 Abs. 2 BauGB.

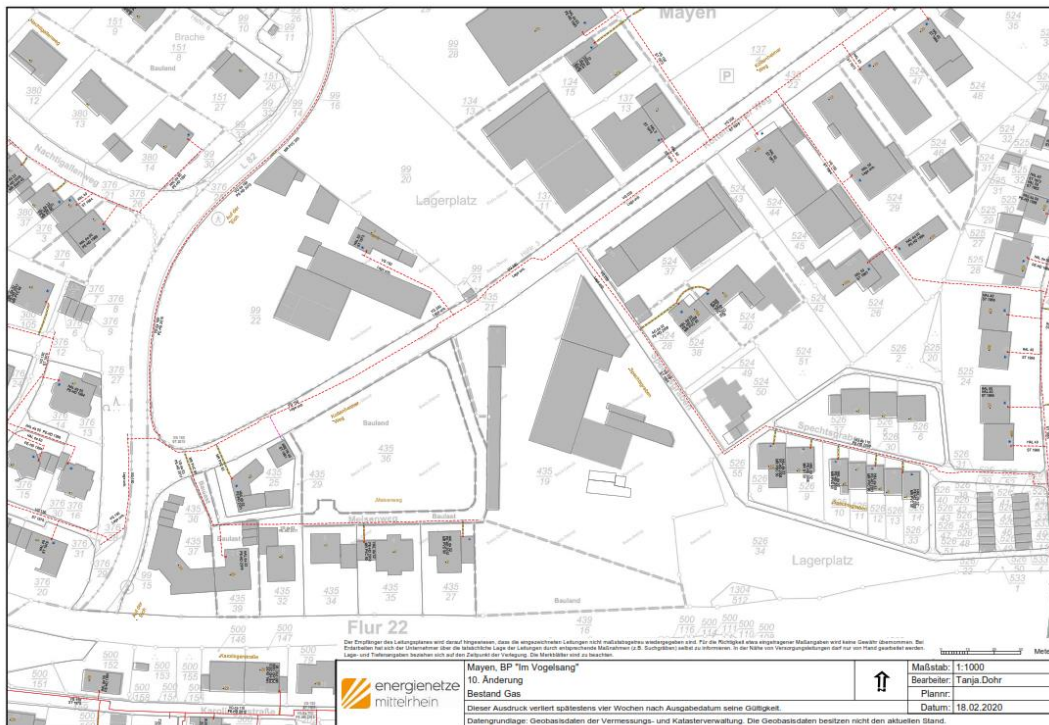
Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Gasnetzanlagen unseres Unternehmens. Dabei handelt es sich um Verteilnetz- und Netzanschlussleitungen.

In dem Teilbereich südlich des Kottenheimer Weges ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 in Verlängerung des Meisenweges hin zum Kottenheimer Weg festgesetzt. In dieser Privatfläche verläuft auch eine Gasleitung unseres Unternehmens, die durch Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten dinglich gesichert wurde. Zur Vervollständigung der Planzeichnung bitten wir um Übernahme der Leitung in die Planzeichnung. Die Lage der Leitung können Sie dem beigefügten Auszug aus unserer Netzdokumentation entnehmen. Die Fläche des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts muss jederzeit zugänglich sein und darf daher weder bebaut noch bepflanzt werden. Wir bitten Sie um einen entsprechenden Hinweis in der Begründung und im Textteil des Bebauungsplanes.

Des Weiteren grenzt entlang der Eicher Straße eine Verteilnetzleitung an das Gebiet an. Die Leitung biegt im Kreuzungsbereich in den Kottenheimer Weg ein. Aufgrund einer nicht erhaltenen Genehmigung zum Straßenaufbruch musste die Leitung zum Zeitpunkt der Verlegung im Bereich des Gehweges an die vorhandene Leitung angebunden werden. Daraus resultiert die im Plan wiedergegebene Leitungsführung über die Grenze hinweg.

Für den Teilbereich nördlich des Kottenheimer Weges ist längs der Straße "Auf der Eich" eine 3,0 m hohe Schallschutzanlage geplant. Zur Sicherung unserer Betriebsmittel ist bei jeglichen Bauausführungen unbedingt darauf zu achten, dass diese weder beschädigt noch in ihrer Lage verändert werden. Zur Festlegung eventuell notwendiger Schutzmaßnahmen ist eine frühzeitige Absprache mit uns notwendig. Gegebenenfalls wird eine Umlegung der Gasleitung im Bereich der Straßenkreuzung erforderlich.

Zur Beantwortung evtl. Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



Würdigung:

Die Gasleitungen verlaufen im öffentlichen Raum oder es handelt sich um Hausanschlüsse. Das erwähnte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht liegt innerhalb des bereits neu bebauten Bereichs im Südwesten und wurde aufgrund der Leitungsverläufe in die Planzeichnung aufgenommen. Die Leitung wird noch in der Planzeichnung nachgetragen und ein Hinweis zu Bepflanzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Es handelt sich um eine nachrichtliche Übernahme.

Die Berücksichtigung der Gasleitung in der Nähe und ggfls. im Einwirkungsbereich der Ausschachtungs- und Fundamentierungsarbeiten für die Schallschutzwand betrifft den Planvollzug und ist dort zu beachten. Auch hier wird der Bebauungsplan vorsichtshalber um einen Hinweis dazu ergänzt. Der Projektentwickler erhielt die Stellungnahme, zur Beachtung in der Bauausführung.

5 Stadwerke Mayen GmbH vom 29.01.2020

Stellungnahme:

wir möchten nochmals darauf hinweisen, dass sich in o.a. Gebiet (Parzelle 99/20) eine Wasser-versorgungsleitung der Stadwerke Mayen befindet, die nicht überbaut werden darf und jederzeit zugänglich sein muss.

Bitte berücksichtigen Sie dies bei den Planungen.

Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Würdigung:

Die Wasserleitung ist bereits mit einem entsprechenden Leitungsrecht in einer Breite von 2,5 bis 3,0 m in die Planzeichnung eingetragen und auch in der Legende erwähnt. Die Hinweise zum Bebauungsplan werden noch zusätzlich das Verbot der Überbauung und die jederzeitige Zugänglichkeit der Wasserleitung ergänzt.

6 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Brandschutz vom 29.01.2020

Stellungnahme:

gegen o.a. Bauleitplan bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden:

1. Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen. (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.).

Als ausreichend wird eine Wassermenge von mindestens 800 l/min. über einen Zeitraum von 2 Stunden angesehen.

Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge können folgende Einrichtungen genutzt werden:

- An das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten gem. DIN 3221 bzw. DIN 3222,
- Löschwasserteiche gem. DIN 14210,
- Löschwasserbrunnen gem. DIN 14220 (mind. Kennzahl 800),
- große unterirdische Löschwasserbehälter gem. DIN 14230, oder
- offene Gewässer mit Löschwasser-Entnahmestellen gem. DIN 14210.

2. Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten ist nach dem Arbeitsblatt W 400-1 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen. Als ausreichend wird in der Regel ein Abstand von 150 m angesehen.

Würdigung:

Die erforderliche Löschwasserversorgung kann durch den Wasserversorgungsträger bereitgestellt werden kann. Die Erschließungsplanung hat die einschlägigen Regelwerke, wie z.B. den Abstand von Hydranten zu beachten. Dieser Teile der Stellungnahme betrifft den Planvollzug. Der Bebauungsplan bleibt hiervon unberührt.

7 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Kreislaufwirtschaft vom 12.02.2020

Stellungnahme:

zum o.a. Bebauungsplan nehmen wir aus der Sicht der Kreislaufwirtschaft wie folgt Stellung:

Am Ende des im Südwesten des Plangebietes gelegenen „Meisenweg“ sieht die Planung keine geeignete Wendemöglichkeit vor (eine Wendeanlage ist zwar eingeplant, diese ist jedoch zu gering dimensioniert).

Sollte eine größere, geeignete 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 in die Zufahrtstraße zur Abholung bereitstellen.

Es wäre seitens der Planung also ein Müll-Sammelplatz an einer Stelle entlang der Zufahrtstraße einzurichten, an denen den Müllfahrzeugen An- und Abfahrt ohne Rückwärtsfahrt möglich ist.

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 Festsetzungen als auch in die Planurkunde aufgenommen werden. Außerdem könnte diese Regelung bereits in den Kaufverträgen zu den betr. Grundstücken berücksichtigt werden. Wir bitten, die genannten Bedenken bei der Planung zu beachten.

Würdigung:

Die Wendeanlage ist im Bestand bereits vorhanden. Daher handelt es sich nicht um eine geplante Wendeanlage, sondern um die Übernahme einer baulich bereits vorhandenen Wendeanlage. Im Kurvenbereich wird vor Beginn der Stichstraße eine Fläche für das Abstellen der Abfallsammelbehälter vorgesehen.

8 Stadtverwaltung Mayen, Tiefbau vom 13.02.2020

Stellungnahme:

Wir möchten darauf hinweisen, dass die Dimensionierung der Verkehrsanlagen - insbesondere der dortigen Wendeanlagen in Abstimmung mit der Kreisverwaltung (Referat Kreislaufwirtschaft) zu erfolgen hat.

Für eine mögliche/ eventuelle Anpassung der verkehrlichen Anbindung an die klassifizierte Straße „Auf der Eich“ (L 82) ist ggfls. der LBM als zuständiger Straßenbaulasträger kontaktieren.

Würdigung:

Zu Abs. 1:

Siehe Würdigung zur Stellungnahme der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Kreislaufwirtschaft.

Zu Abs. 2:

Es ist keine Anbindung an die L 82 geplant, so dass auch keine Abstimmung mit dem Landesbetreiber Mobilität erforderlich ist.

9 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Wasserwirtschaft vom 17.02.2020

Stellungnahme:

aus Sicht der Unteren Wasserbehörde bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Planung, soweit die Stellungnahme der Oberen Wasserbehörde bei der SGD Nord, siehe E-Mail vom 10.02.2020, Az: 324-137-0068.04, beachtet wird.

Würdigung:

Siehe Würdigung zur Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz.

10 Stadtverwaltung Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung vom 06.02.2020

Stellungnahme:

mit Schreiben von 13.01.2020 wurden wir zur Stellungnahme zu oben angeführtem Bebauungsplan aufgefordert.

An dieser Stelle teilen wir mit, dass von Seiten des Eigenbetriebes Abwasserbeseitigung grundsätzliche keine Bedenken gegen die 10. Bebauungsplanänderung bestehe. Es ist dabei zu beachten, dass die Entwässerung gemäß der Vorplanung (Erstellt durch das Ingenieurbüro Faßbender & Weber Ingenieure) erfolgt.

Würdigung:

Die Vorplanung wurde im Auftrag des seinerzeitigen Projektentwicklers erstellt und von diesem freigegeben. Sie wird den Offenlageunterlagen beigelegt.

11 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 10.02.2020

Stellungnahme:

zur oben genannten Maßnahme nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Oberflächenwasserbewirtschaftung

Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 13 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) zu erfolgen.

2. Schmutzwasserbeseitigung

Das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist an die Ortskanalisation mit zentraler Abwasserreinigungsanlage anzuschließen.

3. Allgemeine Wasserwirtschaft

Durch die vorgesehene Maßnahme sind keine Oberflächengewässer betroffen.

Wir bitten um Beachtung unserer Hinweise zur Starkregenvorsorge:

Für die Stadt Mayen liegt eine Gefährdungsanalyse mit ausgewiesenen Sturzflutentstehungsgebieten nach Starkregen (Hochwasserinfopaket, Karte 5) vor. Diese sollte bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Die Stadt Mayen und auch Teile des Plangebiets sind von Sturzfluten nach Starkregen gefährdet.



Für die Stadt Mayen wird zurzeit ein örtliches Hochwasservorsorgekonzept erstellen. Das Untersuchungsgebiet sollte um das Plangebiet, mit den vorgesehenen Neubauten, erweitert werden.

Weitere Informationen finden Sie unter folgendem Link:

<https://sgdnord.rlp.de/de/wasser-abfall-boden/wasserwirtschaft/hochwasserschutz/starkregenvorsorg/>

4. Grundwasserschutz

Der Rat der Stadt Mayen hat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Bebauungsplan „Im Vogelgesang“ (10. Änderung) beschlossen. Anlass ist der Wille der Stadt die seit geraumer Zeit brachliegende Gewerbefläche einer Wiedernutzung zuzuführen. Die Fläche des Plangebiets umfasst ca. 3,49 ha.

Gemäß unseren Unterlagen befindet sich auf dem Flurstück 99/22 in der Gemarkung Mayen, Flur 23 eine aktive Wasserfassung. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist jedoch am 20.02.1999 abgelaufen.

Bei beabsichtigter Fortsetzung einer Nutzung ist ein Antrag auf eine wasserrechtliche Erlaubnis unter Zuhilfenahme eines planvorlageberechtigten Fachplaners gem. § 103 LWG einzureichen. Zuständige Wasserbehörde für Entnahmen bis zu 24 m³ pro Tag ist die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz. Bei endgültiger Stilllegung ist die Anlage in Absprache mit der Oberen Wasserbehörde fachgerecht unter Berücksichtigung der zutreffenden technischen Regeln DVGW W127 rückzubauen.

5. Abfallwirtschaft, Bodenschutz

Für das Plangebiet weist das Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz keinen Eintrag aus.

6. Abschließende Beurteilung

Unter Beachtung der vorgenannten Aussagen bestehen gegen die 10. Änderung des Bebauungsplanes aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

Ihre zuständige Kreisverwaltung erhält diese Mail in cc zur Kenntnisnahme.

Würdigung:

Zum Niederschlagswasser: siehe Würdigung zur Stellungnahme der Abwasserwerke

Zum Schmutzwasser: Das Schmutzwasser wird ordnungsgemäß in die Ortskanalisation eingeleitet.

Zu Allgemeine Wasserwirtschaft:

Laut der Karte 5 zu Starkregen besteht für das Plangebiet keine besondere Gefährdung. Die Begründung wird diesbezüglich ergänzt. Das örtliche Hochwasserschutzkonzept berücksichtigt alle geplanten Baugebiete in der Stadt.

Zu Grundwasserschutz:

Es ist nicht beabsichtigt die noch aktive Wasserfassung künftig zu nutzen. Daher ist es angemessen die Anlage endgültig stillzulegen. Die seit langem ungenutzte Wasserfassung soll verfüllt werden. Ein entsprechender Informationsaustausch zwischen dem Eigentümer und der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz hat bereits stattgefunden. Die Wasserfassung wird nachrichtlich als Hinweis in der Planzeichnung dargestellt.

Zu Abfallwirtschaft, Bodenschutz:

Kenntnisnahme.

12 Deutsche Bahn AG - DB Immobilien - Region Mitte vom 14.02.2020

Stellungnahme:

auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.

Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke bedürfen in jedem Falle der Abstimmung mit der DB Netz AG.

Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss.

Wir weisen darauf hin, dass ein Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-) Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit - eben auch die des Eisenbahnverkehrs - nicht gefährdet wird.

Die Antragsunterlagen der uns berührenden Baumaßnahmen müssen frühzeitig mit uns abgestimmt und mit detaillierten Plänen rechtzeitig vor Baubeginn zur Stellungnahme und ggf. vertraglichen Regelung vorgelegt werden.

Die Standsicherheit, Funktionsfähigkeit der Bahnanlagen und die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs sind jederzeit zu gewährleisten.

Die Sichtverhältnisse auf die Bahnanlagen und Signalanlagen müssen jederzeit gewährleistet sein.

Das Betreten und Verunreinigen des Bahngeländes ist gemäß der Eisenbahn Bau- und Betriebsordnung (EBO) untersagt. Darauf müssen die späteren direkten Anlieger schon im Verlauf des Antragsverfahrens von der genehmigenden Behörde nachweisbar hingewiesen werden.

Zusätzlich sollten im Rahmen der Bauleitplanung, wo dies notwendig erscheint, auf den Schutz der Anlieger gerichtete Schutzmaßnahmen entlang der Bahngrenze vorgesehen werden.

Ist ein Betreten der Bahnanlagen für die Bauausführung im Bereich der Grenzbebauung notwendig, muss der Bauantragsteller bei uns rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.

Anfallendes Oberflächenwasser, Dachentwässerungen oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten.

Die Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben) dürfen durch Baumaterialien oder Erdaushub nicht zu Ungunsten der DB AG verändert werden.

Eventuelle Lagerungen von Baumaterial, Geräten oder ähnliches auf Bahngelände werden nicht gestattet.

Der Bauherr muss im Interesse der öffentlichen Sicherheit - auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen - durch geeignete Maßnahmen (z.B. Einfriedung) ein Betreten der Bahnanlagen verhindern.

Die Parkplätze, Zufahrt und der Fahrweg auf dem Grundstück parallel zur Bahnseite hin muss mit Schutzplanken oder ähnlichem - falls erforderlich - abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen der Kfz zum Bahngelände hin in jedem Falle verhindert wird. Die Schutzvorrichtung ist von dem Bauherrn oder dessen Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.

Im Bereich von Spielplätzen (und Sportanlagen) muss die Einfriedigung die entsprechende Höhe aufweisen. Es muss in jedem Falle vermieden werden, dass Kinder bzw. Personen sich selbst gefährden oder durch ihr Verhalten den Eisenbahnbetrieb beeinträchtigen können (z.B. durch Ballspielen, Steine werfen auf vorbeifahrende Züge). Die Einfriedigung in diesem Bereich muss daher mit einem engmaschigen Gitter versehen werden.

Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Dies ist bei der Ausführung von Erdarbeiten zu beachten. Evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen müssen umgelegt oder gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Die Vegetation im Nahbereich von Bahnanlagen (gesamte südliche Grenze des B-Plan-Gebietes) müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Dies ist bei den Flächen "C' D, E, WA3, und F" zu beachten.

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtraumprofil des Gleises fallen können. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Der Zugang zu der Eisenbahnüberführung Bahn-km 23,890 (Römerstraße) bzw. zu den Bahnanlagen muss jederzeit für Prüfungen oder Instandhaltungsarbeiten gewährleistet sein.

Die Zuwegung zu dem Gewölbedurchlass Bahn-km 23,988 muss auch zukünftig für Inspektionen und Instandhaltungsarbeiten freigehalten werden.

Der Zugang und die Sichtverhältnisse zu dem Bahnübergang Bahn-km 24,255 (L82) muss jederzeit gewährleistet sein.

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich (Definition siehe GUV VD33, Anlage 2) der Gleise, einschließlich des Luftraumes nicht berührt wird. Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen können.

Beim Einsatz von Baukränen, ist eine kostenpflichtige Kraneinweisung erforderlich.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Würdigung:

Die Lage des Plangebietes in der Nähe der Bahnstrecke ist der Stadt und den Eigentümern hinlänglich bekannt, ebenso eventuelle Beeinträchtigungen dadurch. Die Schalltechnische Untersuchung berücksichtigt die Bahnlinie. Die Begründung zum Bebauungsplan wird um die Inhalte der Stellungnahme ergänzt. Die Stellungnahme wirkt sich nicht auf die Planinhalte aus.

13 Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie vom 28.01.2020

Stellungnahme:

Erdarbeiten

Verdacht auf archäologische Fundstellen

Wir bitten um eine Änderung der Textfestsetzung hinsichtlich dem Hinweis auf die Frist zur Bekanntgabe von Erdarbeiten.

Überwindung/ Forderung:

- Bekanntgabe des Erdbaubeginns
- Redaktionelle Änderung der Textfestsetzung

Erläuterungen zu archäologischem Sachstand

- Verdacht auf archäologische Fundstellen

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie in diesem Bereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stufen wir den Planungsbereich aus topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen.

Erläuterung Überwindungen/ Forderungen

- Bekanntgabe des Erdbaubeginns

Der Vorhabenträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per Email über landesarchaeologiekoblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen. Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind und mit Geldbußen von bis zu 125.000 Euro geahndet werden können (§33 Abs. 2 DSchG RLP).

- Redaktionelle Änderung der Textfestsetzung

Durch die Textfestsetzung sind die Belange der Landesarchäologie nicht oder nicht ausreichend berücksichtigt. Wir bitten die P1anunterlagen entsprechend des geschilderten archäologischen Sachverhaltes und den damit verbundenen Forderungen zu ergänzen.

Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der Direktion Landesarchäologie. Eine Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte (erdgeschichte@gdke.rlp.de) sowie der Direktion Landesdenkmalpflege (landesdenkmalpflege@gdke.rlp.de) muss gesondert eingeholt werden.

Bei Rückfragen stehen wir gerne unter der oben genannten Rufnummer oder Emailadresse zur Verfügung. Bitte geben Sie unser oben genanntes Aktenzeichen an.

Würdigung:

Im Bebauungsplan ist bereits ein Hinweis zur Archäologie enthalten. Dieser wird entsprechend der Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie angepasst.

14 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht vom 12.03.2020

Stellungnahme:

aus Sicht des Immissionsschutzes ergibt sich zur o. a. Bauleitplanung folgendes:

Aus der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan des Ingenieurbüro Pies vom 25.06.2019, Auftrag-Nr.: 1/19185/0619/1 geht aus Anhang 6 hervor, dass der Tagesimmissionsrichtwert von 55 dB(A) innerhalb der Grenze des Geltungsbereiches nördlich des Kottenheimer Weges überschritten wird. Der Planurkunde vom 31.10.2019 ist zu entnehmen, dass die dort dargestellte Baugrenze im Bereich der Richtwertüberschreitung liegt.

Nach Rücksprache mit dem Betreiber der Fa. Clientel GmbH – fashion concept zwecks Überprüfung der Betriebsdaten wurde bekannt, dass entgegen der Angabe in der o. g. schalltechnischen Untersuchung unter Nr. 2.3.1 eine Abstimmung mit dem Betriebsleiter nicht bekannt ist. Zur Beurteilung gilt es u. a. die Nutzung des Innenhofes des Kottenheimer Weg 8 zu klären.

Da bis heute keine Betriebsdaten von Seiten des Betreibers trotz Aufforderung per E-Mail vorgelegt wurden, kann keine umfassende Beurteilung erfolgen.

Die Anpassung der schalltechnischen Untersuchung kann erforderlich sein.

Würdigung:

Immissionsrichtwertüberschreitung:

Die Isophone 55 dB (A) und größer ragt ca. 7,6 m in das Plangebiet hinein und betrifft nur ein Baugrundstück. Gesunde Wohnverhältnisse sind bis zu 60 dB(A) (Immissionsrichtwert der TA-Lärm für Mischgebiete) problemlos möglich. Daher wird an der zeichnerischen Festsetzung im Rahmen der Abwägung festgehalten. In der Abwägung wird auch berücksichtigt, dass der Verkehrslärm die dominante Schallquelle ist und sich die Bauherren laut den Festsetzungen des Bebauungsplans passiv davor zu schützen haben. Auch wenn passiver Schallschutz vor Gewerbelärm nicht zulässig ist, kann er in eine Abwägung mit einfließen, wenn gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben.

Zur angrenzenden Firma, Kottenheimer Weg 8:

Der Geschäftsführer der Firma wurde entsprechend der Angabe in der Schalltechnischen Untersuchung am 12.03.2019 von dem Bearbeiter der Schalltechnischen Untersuchung sehr wohl befragt. Die Befragung ist dokumentiert. Das beauftragte Schalltechnische Ingenieurbüro hat hierzu eine Stellungnahme abgegeben, die zu diesem Punkt wie folgt lautet:

„Im 1. Teil des Schreibens der SGD wird darauf eingegangen, dass eine Überschreitung des zulässigen Immissionsrichtwertes von 55 dB(A) innerhalb des Baugebietsbereiches (s. Anhang 6 unseres Gutachtens) dargestellt ist. In diesem Zusammenhang wurde bereits auch schon in der schalltechnischen Untersuchung aufgeführt, dass die Überschreitung sich nur auf die Freifläche und nicht auf die Baugrenze bezieht. Innerhalb der zur Begutachtung vorgelegten Baugrenzen ist eine Überschreitung auf Grundlage der vom Betreiber angegebenen Betriebsabläufe der Firma Clientel GmbH nicht gegeben.“

Im Schreiben wird im 2. Teil auf den Umstand eingegangen, dass seitens der Firma Clientel GmbH eine Betriebsbefragung nicht stattgefunden habe. In diesem Zusammenhang verweisen wir darauf, dass eine Ortsbesichtigung am 12.03.2019 mit einer Fotodokumentation der Örtlichkeit stattgefunden hat und in diesem Zusammenhang auch in der Zeit zwischen 14:00 und 15:00 Uhr mit dem Betriebsleiter der Firma Clientel GmbH vor seinem Betriebsgebäude auf der Straße, der dort zufällig angetroffen wurde, die Betriebsbefragung erfolgte. Hierfür liegt eine handschriftliche Aufzeichnung vor, in der die einzelnen Betriebsabläufe, so wie sie angegeben wurden, festgehalten wurden.“

Eine Anpassung der Schalltechnischen Untersuchung ist daher nicht erforderlich.

15 Landesamt für Geologie und Bergbau vom 18.02.2020

Stellungnahme:

das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) nimmt Stellung als Träger öffentlicher Belange und unterstützt damit Ihre Vorhaben. Um die steigenden Anforderungen effizient erfüllen zu können, bittet das LGB Sie, zukünftig das zentrale Internetportal des Landes

Rheinland-Pfalz (<https://www.geoportalrp.de/>) für die Beteiligungsverfahren zu nutzen und das LGB digital zu beteiligen.

Bitte achten Sie dabei auf die genaue Übereinstimmung aller für das jeweilige Verfahren überplanten Flächen mit den zeichnerischen Festsetzungen.

Aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

Bergbau/ Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorhandenen. Unterlagen ergab, dass im Bereich des Bebauungsplanes "Im Vogelsang" aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Wir weisen jedoch darauf hin; dass sich im Umkreis ab 380 m mehrere unter Bergaufsicht stehende Basaltlavabetriebe (Tagebaue) befinden.

Aus einer topographischen Karte aus dem Jahre 1895 geht hervor, dass sich das Plangebiet circa 30 m westlich der Abbaubereiche der ehemaligen "Mühlstein-Gruben" befindet.

Ferner sind in einer Übersichtskarte. aus dem Jahr 1876 ab etwa 120 m östlich des in Rede stehenden Gebietes Halden dokumentiert.

Das Vorhandensein von tages- und oberflächennahem Altbergbau lässt sich für den ausgewiesenen Bebauungsplan grundsätzlich nicht ausschließen, da in der Gemarkung Mayen bereits umfangreicher undokumentierter Bergbau festgestellt wurde.

Wir möchten ausdrücklich darauf hinweisen, dass die Angaben zur Lage unter Berücksichtigung der Genauigkeit von historischen Unterlagen zu bewerten sind (+/- 25 m).

Bitte beachten Sie, dass unsere Unterlagen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da gerade im Abbauggebiet Mayen die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau erfolgte.

Wir empfehlen Ihnen für geplante Baumaßnahmen die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu objektbezogenen Baugrunduntersuchungen.

Boden und Baugrund

- allgemein:

Der Hinweis auf die einschlägigen Bodenschutz- und Baugrund-Normen sowie die Empfehlung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen in den Textlichen Festsetzungen unter 4.2 werden fachlich bestätigt.

- mineralische Rohstoffe:

Sofern es durch evtl. erforderliche landespflegerische Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu keinerlei Überschneidungen mit den im Regionalen Raumordnungsplan ausgewiesenen Rohstoffsicherungsflächen und abbauwürdigen Bimsvorkommen kommt, bestehen aus der Sicht der Rohstoffsicherung gegen das geplante Vorhaben keine Einwände.

- Radonprognose:

In dem Plangebiet liegen dem LGB zurzeit keine Daten vor, die eine Einschätzung des Radonpotenzials ermöglichen.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die bergbauliche Situation in und um Mayen ist hinlänglich bekannt. Bodenuntersuchungen wurden bereits erstellt, diese werden für die Ausführungsplanung zur inneren Erschließung nochmals an ausgewählten Punkten verfeinert. Die externe Ausgleichsfläche für den Artenschutz überlagert sich mit einer Vorrangfläche Rohstoffsicherung nach Regionalem Raumordnungsplan. Der Rohstoffabbau ist auf dieser Fläche allerdings seit vielen Jahrzehnten abgeschlossen. Der abbauende Betrieb hat die Fläche nach vollzogener Verfüllung veräußert. Daher liegt hier faktisch kein Zielkonflikt vor.

16 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 21.01.2020 bis 04.02.2020 mittels einer Offenlage bei der Stadtverwaltung nach vorheriger Bekanntmachung am 14.01.2020 statt. Hier gingen zwei Anregungen ein.

16.1 Stellungnahme des NABU Mayen und Umgebung vom 02.02.2020

Stellungnahme:

in obiger Angelegenheit nimmt die NABU-Gruppe Mayen und Umgebung für den NABU Landesverband Rheinland-Pfalz wie folgt Stellung:

Grundsätzlich und primär ist eine bauliche Entwicklung innerhalb der Ortslage anstelle einer Außenentwicklung aus Naturschutzgründen eindeutig anzustreben.

In letzterem Falle ist das reguläre Planungsverfahren nach BauGB statt einer beschleunigten Variante unbedingt zu bevorzugen.

Im Hinblick auf die ehemalige industrielle Nutzung ist das zu überplanende Gebiet in großen Teilen von Ruderalflächen und Trocken- bzw. Magerrasen geprägt.

Weiterhin kennzeichnen Abbruchmaterial und Steinhäufungen die Flächen. Entsprechend haben sich auf diese besonderen Bedingungen eingestellte Tier- und Pflanzenarten angesiedelt, so lassen sich Mauereidechsen, die blauflügelige Ödlandschrecke, Hauhechel-Bäuling sowie auf die Nahrungsvielfalt angewiesene Vogelarten und weitere besonders bzw. streng geschützte Arten dort finden.

Mit der Realisierung des Vorhabens wie dargestellt geht dieses Habitat und damit die existierende Flora und Fauna gänzlich verloren. Zum Ausgleich des Verlusts dieses Biotops existieren in dem vorgelegten Planungsentwurf keinerlei geeignete Maßnahmen. Die öffentlichen Grünflächen im östlichen Bereich sind flächenmäßig viel zu klein angelegt und sollen primär als Kinderspielplatz dienen bzw. mutmaßlich begrünt werden.

Angemessen sind durchgängige offene Flächen im südlichen Abschnitt zum Bahndamm hin, die mit Stein- und Totholzhaufen ein Ersatz für die Ruderalflächen bilden, analog den Maßnahmenflächen E. Diese sind allerdings ausreichend zu dimensionieren und die Realisierung als private Grünfläche zu überwachen oder gleich sinnvollerweise in öffentlicher Form umzusetzen.

Ebenso ist die Anlage von Stütz- oder Vorsatzmauern in Form von Trockenmauern eine geeignete Maßnahme. Dies insbesondere nördlich des Kottenheimer Weges, wo ein Lebensraumeratz vor Ort sich schwieriger gestaltet und eine Umsiedlung erhebliche Probleme aufwerfen dürfte.

Für die vorhandenen und geschützten Falter sowie als Nahrungshabitat für Reptilien und Kleinsäuger sind extensiv gepflegte Wiesenflächen vorzuhalten. Auch diese sind als zusätzliche öffentliche Grünflächen abzubilden oder durch entsprechende Festsetzungen sicherzustellen und ihre Realisierung zu gewährleisten.

Würdigung:

Planverfahren:

Der NABU gibt als Stellungnahme an, dass die vorgesehene Innenentwicklung einer Außenentwicklung vorzuziehen sei, möchte aber trotzdem bevorzugt das Regelverfahren angewendet haben. Der Bundesgesetzgeber hat mit der Einführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB bewusst die Innenentwicklung fördern wollen und dafür einige Erleichterungen im Gesetzestext vorgesehen, wie z.B. der Verzicht auf einen Umweltbericht, keine Ausgleichsverpflichtung nach der Eingriffsregelung, kein Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan.

Diese Erleichterungen sind in den meisten Innenentwicklungsverfahren auch erforderlich, da es sich aufgrund umgebender Bebauung, Bewältigung der Vornutzung oder ähnliches meist um deutlich aufwendigere Planungen und später auch Bauausführungen handelt, als wenn ein Neubaugebiet auf der grünen Wiese geplant würde. Dies trifft auf das vorliegende Plangebiet in besonderem Maße zu. Daher wird an der Verfahrensdurchführung auf der Grundlage des § 13a BauGB festgehalten.

Verlust an Habitaten:

Für den Bebauungsplan wird ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt, der zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung allerdings noch nicht fertig gestellt war. Dieser Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass bei Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen auf einer externen Fläche keine Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten.

Ausgleichsmaßnahmen:

Durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind keine Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderlich. Allerdings sind Maßnahmen zum Artenschutz durchzuführen. Diese werden in das Kompensationskataster eingetragen. Die Behandlung von Altfällen betrifft dieses Planverfahren nicht.

Information:

Eine Information über das Abwägungsergebnis kann jederzeit dem öffentlich zugänglichen Sitzungssystem der Stadt entnommen werden. Der Zugang zu der Information ist daher möglich. Eine einzelne Information aller Einwender ist in der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB nicht vorgesehen und bedeutet einen deutlich höheren Verwaltungsaufwand, zumal die Informationen eh öffentlich zugänglich sind.

16.2 Stellungnahme eines Architekturbüros im Auftrag eines Eigentümers im Plangebiet vom 31.01.2020

Stellungnahme:

im Namen und Auftrag des Eigentümers des Grundstückes Kottenheimer Weg 7b und 7c (.....) reichen wir hiermit unseren Anregungen und Bedenken zur 10. Änderung des Bebauungsplanes „Im Vogelsang“ im Rahmen des Beteiligungsverfahrens ein.

Das Flurstück 99/28 (Mayen, Flur 23) grenzt unmittelbar an das Änderungsgebiet an und liegt im ausgewiesenen Gewerbegebiet des weiterhin gültigen Bebauungsplans. Die vorhandene Halle stand einige Jahre leer, was sich in Kürze ändern soll. Am 05.12.2019 wurde ein Nutzungsänderungsantrag für die zukünftige Nutzung als Fitness-Center eingereicht, der sich im Genehmigungsverfahren befindet. Die Nutzung soll täglich von 6:00 Uhr bis 23:00 Uhr erfolgen. In der Begründung zur 10. Änderung des Bebauungsplanes „Im Vogelsang“ heißt es unter 2.7, erster Absatz: „Die Emissionen aus den Gewerbebetrieben beeinträchtigen das allgemeine Wohngebiet nicht“.

Im dazugehörigen Gutachten des Ingenieurbüro Pies ist unter Punkt 2.3.2 eine Betriebsbeschreibung eines fiktiven Betriebs für die leerstehende Halle aufgeführt und es wurde eine tägliche LKW-Anlieferung angenommen.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens war die zukünftige Nutzung der Halle noch nicht bekannt. Allerdings wurde die vorhandene Fenster-Tür-Anlage in Richtung der Außenterrasse (Südwesten) nicht berücksichtigt.

Unserer Ansicht nach muss die zukünftige Nutzung der Halle entsprechend berücksichtigt werden, die zulässige Nutzung der Gewerbefläche darf nicht durch sehr nah heranrückende Baufelder und später Wohngebäude eingeschränkt werden.

Wir äußern hiermit Bedenken, dass die Nutzung der Gewerbefläche bisher nicht ausreichend gewährleistet wird. Das schallschutztechnische Gutachten müsste entsprechend ergänzt bzw. angepasst werden.

Bzgl. der weiteren Ausarbeitung der Bebauungsplanänderung geben wir folgenden Hinweis zu Bedenken:

die Außenterrasse des Gewerbeobjektes reicht bis auf ca. 4,0 m an die Grundstücksgrenze heran. An der Terrasse beginnt eine steile und hohe Böschung, die zum größten Teil auf dem Änderungsgebiet liegt.

Um das nördlichste Baufeld ausnutzen zu können, muss eine große Hangmasse abgefangen werden. Es ist zu überdenken, ob die bisher dargestellte Ausdehnung des Baufeldes nach Norden unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse sinnvoll und vor allem nutzbar ist.

Würdigung:

Das beauftragte Schalltechnische Ingenieurbüro hat sich zu der obigen Stellungnahme wie folgt geäußert.

„Zur Angabe bzw. Stellungnahme des Architekturbüros Schall wird aufgeführt, dass die in Richtung Bebauungsplan vorhandene Fenster-/Türanlage in Richtung der Außenterrasse (Südwesten) nicht berücksichtigt wurde. Zum Zeitpunkt der Prognose lag dort keine Nutzung vor.

Hierzu ist anzumerken, dass zur Bewertung im Zusammenhang einer fiktiven späteren Nutzung der Halle davon ausgegangen wurde, dass Außenlärmquellen, hier in diesem Zusammenhang einem Verladebetrieb im Freien, als immissionsrelevant zu betrachten sind.

Geräuschimmissionen, die im Inneren der Halle, selbst bei einem Werkstattbetrieb und üblicherweise geschlossenen Fensteranlagen stattfinden würden konnten, anhand einer Vorabschätzung vernachlässigt werden.

Unterstellt man, dass die Fenster-/Türanlage zur Terrasse geöffnet ist und eine Gesamtfläche von ca. 10 m² aufweist, würde aufgrund der Abstandsverhältnisse zwischen nächstgelegene, geplanten Immissionsort (Baugrenze) der höhergelegenen Terrassenanlage und bei einem Innenpegel von $L_i = 80 \text{ dB(A)}$ (Werkstattnutzung) sowie einer kontinuierlichen Nutzung zur Tageszeit der maßgebende Immissionsrichtwert von 55 dB(A) eingehalten und selbst um 6 dB unterschritten. In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, dass im Nachgang ein separates Gutachten im Zusammenhang mit dieser Gewerbeeinheit erstellt wurde.

Auch dieses ergab, dass der zulässige Immissionsrichtwert an der möglichen Bebauung innerhalb des Bebauungsplanes „Im Vogelsang“ zur Tageszeit und auch zur Nachtzeit eingehalten wird.“

Mit der fachlichen schalltechnischen Stellungnahme hat sich der Schreiben des Architekturbüros erledigt.

17 Offenlagebeschluss

Da keine weiteren Anregungen im Rahmen der Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zu dem Bebauungsplan „Im Vogelsang“ (10. Änderung) eingegangen sind, beschließt der Rat der Stadt Mayen die Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 (Offenlage) und 4 Abs. 2 (Behörden) BauGB durchzuführen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die beiden Verfahren durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

_____	Ja-Stimmen
_____	Nein-Stimmen
_____	Stimmenthaltungen
_____	Ausschluss wegen Sonderinteresse
