

**Auswertung der im Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und
§ 4 Abs. 2 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 | Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 02.02.2022 | 2 |
| 3 | Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 03.02.2022 | 3 |
| 4 | Deutsche Telekom Technik GmbH vom 05.01.2022 | 4 |
| 5 | Energienetze Mittelrhein vom 28.01.2022 | 6 |
| 6 | Stadtwerke Mayen GmbH vom 17.01.2022 | 6 |
| 7 | Stadtverwaltung Mayen, Abt. Klimaschutz, vom 29.12.2021 | 9 |
| 8 | Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Brandschutz vom 04.01.2022 | 9 |
| 9 | Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Naturschutz, Wasserwirtschaft, vom 17.01.2022 | 10 |
| 10 | Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Gesundheitsamt, vom 31.01.2022 | 11 |
| 11 | Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord | 12 |
| 12 | Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 01.02.2022 | 13 |
| 13 | Deutsche Bahn AG - DB Immobilien - Region Mitte vom 06.01.2022 | 16 |
| 14 | Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie vom 17.01.2022 | 19 |
| 15 | Landesamt für Geologie und Bergbau vom 24.01.2022 | 19 |
| 16 | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit | 21 |
| 16.1 | Stellungnahme eines Anwohners des Spechtgrabens vom 31.01.2022 | 21 |
| 16.2 | Stellungnahme eines Architekturbüros im Auftrag eines Eigentümers angrenzend an das Plangebiet vom 12.01.2022 | 22 |
| 17 | Sonstige abwägungsrelevante Informationen während und nach der Offenlage | 24 |
| 17.1 | Gemeinschaftsanlage Technikzentrale | 24 |
| 17.2 | Gemeinschaftsanlage zum Abstellen von Abfallsammelbehältern | 24 |
| 17.3 | Trafoturm | 25 |
| 17.4 | Verschiebung von Nutzungsangrenzungen | 25 |
| 17.5 | Entwässerung | 25 |
| 17.6 | Verlegung des Spielplatzes | 26 |
| 17.7 | Erfordernis einer erneuten Beteiligung | 26 |

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

- RMR Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H. vom 23.12.2021
- Stadtverwaltung Mayen, Abt. Klimaschutz, vom 29.12.2021
- Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Abteilung Erdgeschichte, Direktion Landesarchäologie, vom 03.01.2022
- PLEDOC GmbH vom 04.01.2022
- IHK Koblenz vom 26.01.2022
- Handwerkskammer Koblenz vom 27.01.2022
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz, vom 06.01.2022

Eine Würdigung hierzu ist entbehrlich.

2 Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 02.02.2022

Stellungnahme:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an mitverlequnq.tfr-sw@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Wir teilen Ihnen ebenfalls mit, dass sich Ihr angefragtes Gebiet auf Anlagen der Deutschen Bahn AG befindet. Für eine Stellungnahme der Vodafone GmbH Anlagen wenden Sie sich bitte direkt an die Deutsche Bahn AG.

Anlagen:

Lageplan(-pläne)

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH



Würdigung:

Bei den mitgeteilten Leitungen handelt es sich um Leitungen innerhalb der bereits bestehenden und nicht geplant zu verändernden Erschließungsstraßen sowie um Hausanschlüsse. Die Hausanschlüsse müssen im Planvollzug entsprechend zurückgebaut werden. Die Begründung wird diesbezüglich ergänzt. Auf die Planinhalte wirkt sich die Stellungnahme nicht aus.

3 Vodafon GmbH / Vodafon Kabel Deutschland GmbH vom 03.02.2022

Stellungnahme:

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 23.12.2021.

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.

4 Deutsche Telekom Technik GmbH vom 05.01.2022

Stellungnahme:

wir danken Ihnen für die Mitteilung Ihrer Planungsabsichten.

Die Telekom Deutschland GmbH - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 2 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 grundsätzlichen Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin:

In dem von Ihnen angezeigten Ausbaubereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH, die von zukünftigen Baumaßnahmen berührt werden. Die vorhandenen Telekommunikationslinien sind aus dem beigefügten Plan ersichtlich.

Im Planbereich befinden sich noch keine 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.

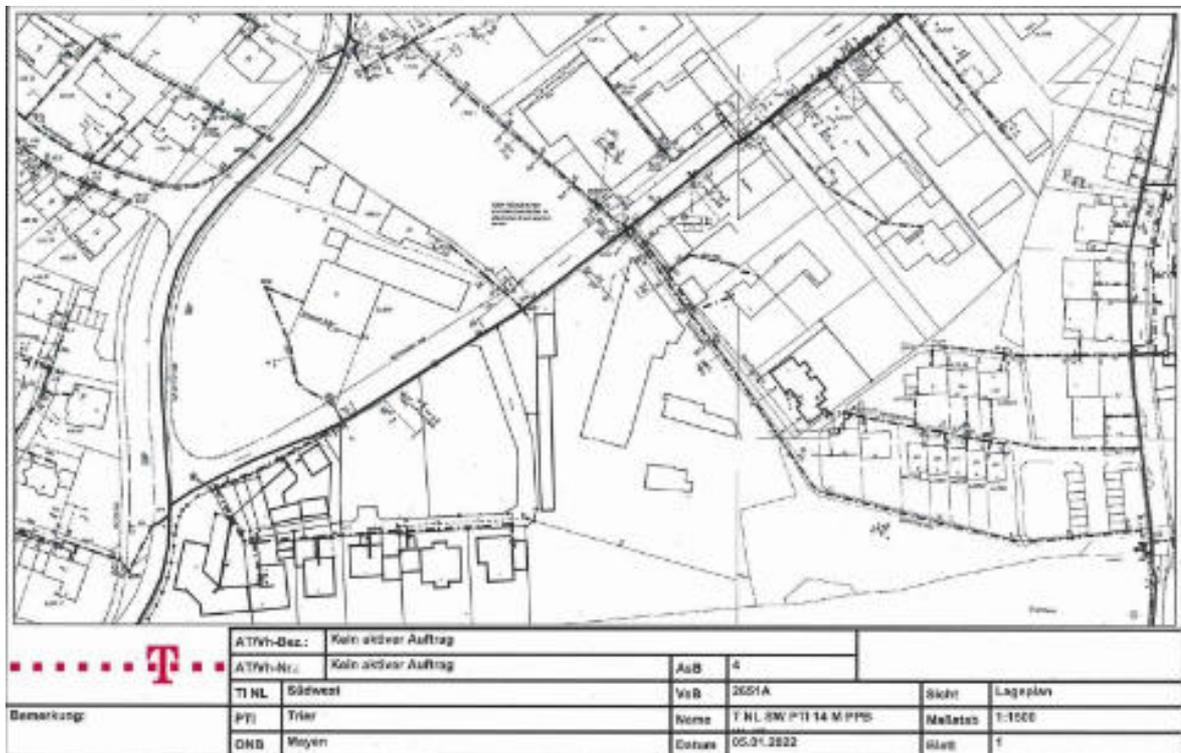
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien

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:

Bei den mitgeteilten Leitungen handelt es sich um Leitungen innerhalb der bereits bestehenden und nicht geplant zu verändernden Erschließungsstraßen sowie um Hausanschlüsse. Die Hausanschlüsse müssen im Planvollzug entsprechend zurückgebaut werden. Die Private Erschließung im Nordteil enthält bereits ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger. Die südliche privater Erschließungsstraße wird damit noch ergänzt. Die Begründung wird um den erbeteten Hinweis ergänzt. Insgesamt handelt es sich um nachrichtliche bzw. redaktionelle Anpassungen, die Fassung des Satzungsbeschlusses nicht entgegenstehen.

5 **Energienetze Mittelrhein vom 28.01.2022**

Stellungnahme:

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

Unsere Anregungen, die wir im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Stellungnahme vom 18.02.2020 vorgebracht haben, wurden teilweise berücksichtigt und in den Bebauungsplan übernommen.

Hierfür vielen Dank.

Wir bitten jedoch weiterhin um Aufnahme des Hinweises in die Begründung und den Textteil des Bebauungsplanes, dass die Fläche des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts jederzeit zugänglich sein muss und daher weder bebaut noch bepflanzt werden darf.

Für den Teilbereich nördlich des Kottenheimer Weges ist längs der Straße "Auf der Eich" eine 3,0 m hohe Schallschutzanlage geplant. Die Fläche zur Anpflanzung von Hecken entlang der geplanten Schallschutzanlage wurde in der jetzigen Fassung verkürzt, so dass unsere Gasleitung Berücksichtigung findet. Hinsichtlich der Errichtung der geplanten Schallschutzanlage weisen wir nochmals daraufhin, dass die vorhandenen Netzanlagen bei den geplanten Baumaßnahmen weder überbaut noch beschädigt oder in ihrer Lage verändert werden dürfen. Gegebenenfalls werden durch die Baumaßnahmen Anpassungen an unseren Netzanlagen notwendig. Der Bauherr oder dessen Planer muss sich in diesen Angelegenheiten frühzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen mit uns in Verbindung setzen.

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

Würdigung:

Die Leitungen und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte waren nach der frühzeitigen Beteiligung für die Offenlage ergänzt worden. Der gewünschte Hinweis, dass die Fläche des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes jederzeit zugänglich sein muss und daher weder bebaut noch bepflanzt werden darf, wird noch in den Bebauungsplan aufgenommen. Da es sich hier um eine zusätzliche Erläuterung des nachrichtlich übernommenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechts handelt, ist der normative Teil des Bebauungsplans nicht betroffen und die Ergänzung steht der Fassung des Satzungsbeschlusses nicht entgegen.

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. Von der Ergänzung dieses Hinweises ist der normative Teil des Bebauungsplans ebenfalls nicht betroffen. Der Projektentwickler erhielt die Stellungnahme, zur Beachtung in der Bauausführung.

6 **Stadtwerke Mayen GmbH vom 17.01.2022**

Stellungnahme:

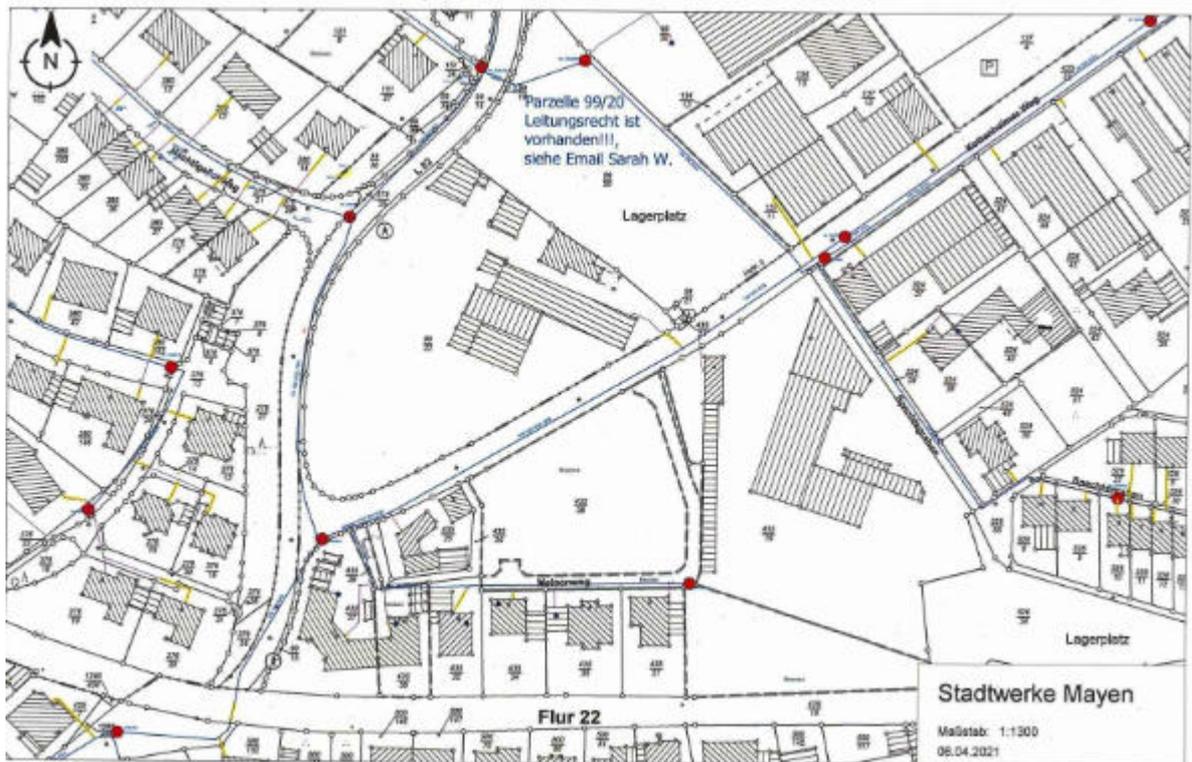
wie bereits mit Mail vom Januar 2020 mitgeteilt, befinden sich in o.a. Planungsgebiet Wasserversorgungsleitungen der Stadtwerke Mayen, die nicht überbaut werden dürfen und jederzeit zugänglich sein müssen.

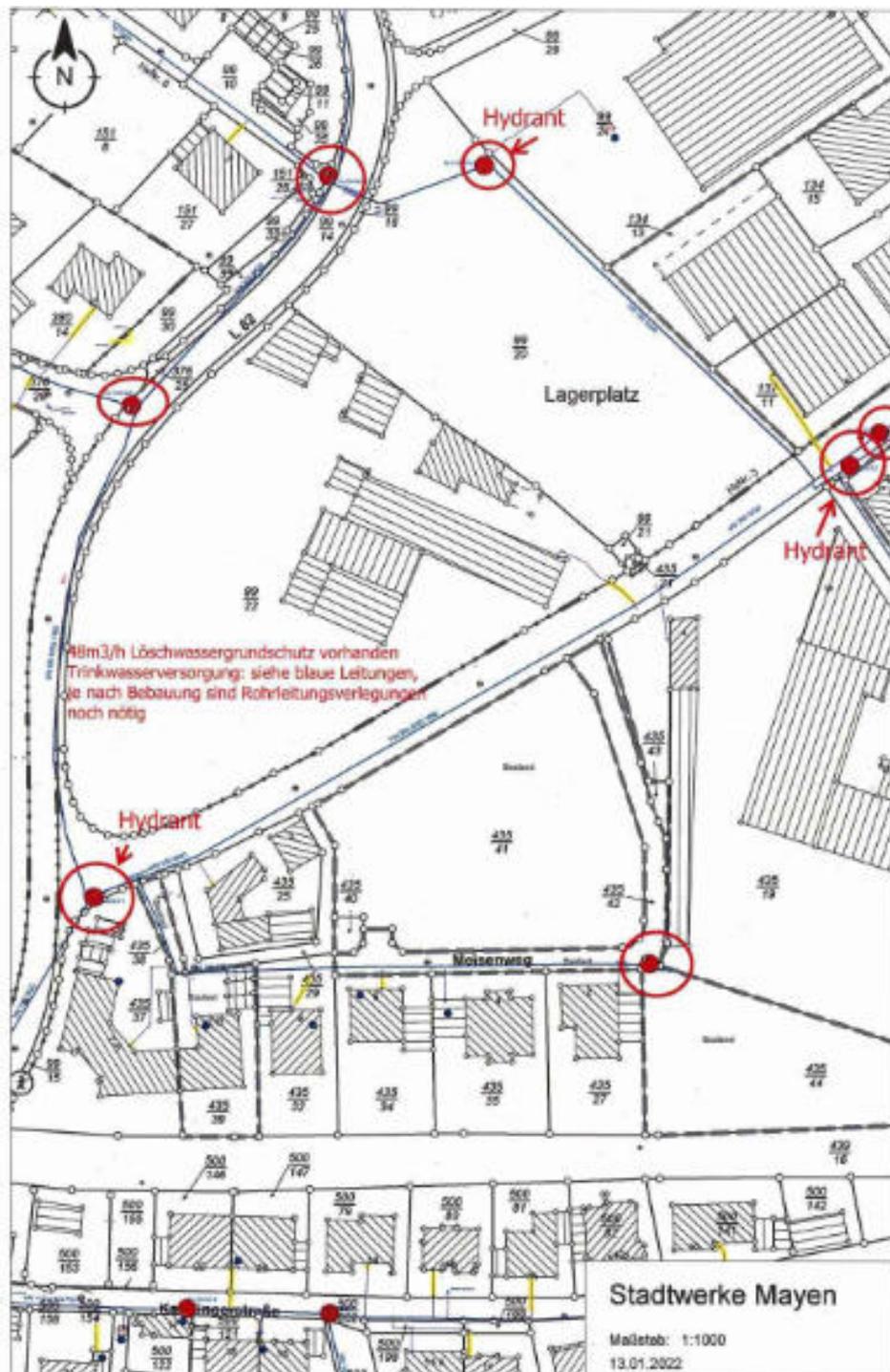
Entsprechende Planunterlagen haben wir beigelegt.

In Bezug auf die Erschließung des Gebietes müsste noch die Kostenfrage geklärt werden. Handelt es sich um eine komplette Erschließung durch die Stadt, Erschließung durch Investor und später Übertragung der Straßen auf die Stadt oder komplett private Erschließung.

Hierzu müsste dann zeitnah eine Info erfolgen damit, notwendige Verträge abgeschlossen werden können (vor Beginn der Maßnahme).

Der Grundschutz für die Wasserversorgung, 48 m³/ Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden ist gewährleistet.





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. Da es sich hier um eine zusätzliche Erläuterung der nachrichtlich übernommenen Wasserleitung handelt, ist der normative Teil des Bebauungsplans nicht betroffen und die Ergänzung steht der Fassung des Satzungsbeschlusses nicht entgegen.

7 Stadtverwaltung Mayen, Abt. Klimaschutz, vom 29.12.2021

Im Bebauungsplan Im Vogelsang 10. Änderung wird den Belangen des Umwelt- und Klimaschutzes ausreichend Rechnung getragen. Durch die überwiegend kompakte Wohnraumschaffung auf bereits genutzten Flächen wird der Flächenverbrauch für den Wohnungsbau reduziert.

Die Nähe zum Stadtzentrum kann dazu beitragen, die Nutzung des PKW für Fahrten des täglichen Bedarfs zu reduzieren und fordert die Nutzung klimafreundlicher Verkehrsmittel wie dem Rad oder Bus.

Die Vorgaben zur Begrünung von Garagen und Vorgärten sichern Grünflächen innerhalb des BPlans.

Das Verbot von Schottergärten wird ausdrücklich begrüßt. Dadurch, dass die Parkflächen mit versickerungsfähigen Belägen versehen werden müssen, wird versucht negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu reduzieren.

Die Planung eines mit Wärmepumpen betriebenen Nahwärmenetzes zur Beheizung der Gebäude (zumindest teilweise) wird ausdrücklich begrüßt, genau wie die Installation von PV-Anlagen zum Betrieb der Wärmepumpen. Dieses Konzept sorgt in Kombination mit der Beschaffung von Ökostrom zur Deckung des Strombedarfs der Wärmepumpen zu sonnenarmen Zeiten, für eine nahezu klimaneutrale Beheizung der Gebäude und hat Vorbildcharakter. Inwieweit diese Bilanz durch das im Bedarfsfall erforderliche Zurückgreifen auf den Gas Spitzenlastkessel verschlechtert wird, kann nicht abgeschätzt werden.

Insgesamt gibt es unter Klimaschutzaspekten keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.

Würdigung:

Die Stellungnahme wirkt sich nicht auf die Inhalte des Bebauungsplans aus.

8 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Brandschutz vom 04.01.2022

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.

9 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Naturschutz, Wasserwirtschaft, vom 17.01.2022

Stellungnahme:

ausweislich der Unterlagen sind die Belange des Artenschutzrechtes auf der Ebene der Bauleitplanung abgearbeitet.

Unabhängig der Beschlussinhalte im Planungsrecht weisen wir auf Folgendes hin:

Die vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen - sogenannte CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality) - aus dem unmittelbar geltenden Artenschutzrecht müssen nachweislich kontinuierlich funktionieren (ohne time lag), bevor in die bestehenden Lebensräume eingegriffen werden darf (siehe § 44 Abs. 5, Satz 1, Ziffer 3 BNatSchG).

Dies bedeutet, dass die Stadt Mayen gegenüber der für die Überwachung der Einhaltung des Vollzugs des § 44 BNatSchG zuständigen Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen eines Monitorings den Nachweis der Funktionsfähigkeit der derzeit geplanten CEF-Maßnahmen und deren dauerhafte rechtliche Sicherung führen muss, bevor die Flächen einer Beräumung, Erschließung, auch mit einer Baustraße, einer Bebauung oder einer sonstigen den Lebensraum der streng geschützten Arten beeinträchtigenden Maßnahme zugeführt werden dürfen.

Dies ist in Verfahren nach § 67 LBauO (Freistellungsverfahren) zu beachten.

Die Untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Mayen erhält einen Überdruck dieses Schreibens.

Würdigung:

Die Fläche für die vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen wurde mittlerweile hergerichtet. Ein Befreiungsantrag für die Umsiedlung der Eidechsen ist bei der Oberen Naturschutzbehörde gestellt worden. Die Durchführung des Monitorings liegt in der Verantwortung der Projektentwickler und wird vertraglich gesichert. Die Eintragung einer Grunddienstbarkeit als Sicherung der dauerhaften Durchführung der Artenschutzmaßnahme ist seitens des Projektentwicklers bei Grundbuchamt Mayen eingereicht. Der Bebauungsplan bedarf keiner Ergänzung.

10 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Gesundheitsamt, vom 31.01.2022

Stellungnahme

nach Prüfung der Planunterlagen bestehen aus Sicht des Gesundheitsamtes derzeit keine Bedenken gegen die 10. Änderung des Bebauungsplanes „Im Vogelsang“ der Stadt Mayen.

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll eine Wiedernutzbarmachung von einer brachliegenden ehem. Gewerbefläche in ein Allgemeines Wohngebiet realisiert werden. Nach Einstufung der Stadt gelten bedingt durch die Anwendbarkeit des § 13a BauGB die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 BauGB, so dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen wird.

Das Plangebiet grenzt an diverse Emittenten, was aufgrund der innerstädtischen Lage nicht vermeidbar ist. Es ist von den Emissionen der angrenzenden Landesstraße 82 und der Bahnlinie vorbelastet. Gewerbliche Emittenten befinden sich unmittelbarer östlich des Plangebietes. Zur Ermittlung der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen wurde frühzeitig eine Schalltechnische Untersuchung beauftragt. Diese kommt hinsichtlich des Gewerbelärms zu folgendem Ergebnis: „Es zeigt sich, dass der geplanten Wohnbebauung (Bezug Baugrenzen) Richt- und Spitzenwertüberschreitungen zur Tageszeit nicht auftreten. Eine Bewertung zur Nachtzeit war nicht erforderlich, da die Betriebe zur Nachtzeit (22.00 bis 06:00 Uhr) ruhen.“ Hinsichtlich des Verkehrslärms erfolgt folgende Bewertung: „Die Betrachtung der zu erwartenden Verkehrsgeräuschimmissionen innerhalb des Plangebietsbereiches durch die angrenzende Landesstraße L 82 im Westen sowie der Bundesbahnstrecke im Süden zeigt, dass zur Tageszeit Schutzabstände zur Straße und zur Bahnlinie erforderlich werden. Auch zur Nachtzeit sind entsprechende Schutzabstände zur Straße und zur Bahnlinie zur Einhaltung der Orientierungswerte erforderlich. Da aktive Lärmschutzmaßnahmen erst ab Höhen von >6 m entlang der Landesstraße bezogen auf die Obergeschosse wirksam werden und diese aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll erscheinen, sind passive Lärmschutzmaßnahmen (Einbau von Lärmschutzfenstern etc.) erforderlich. Lediglich zum Schutz der Erdgeschosse und Außenwohnbereiche sind aktive Lärmschutzmaßnahmen mit Wandhöhen von ca. 3,0 m entlang der Straße und Wandhöhen zwischen 2,5 bis 3 m entlang der Böschungskanten möglich und sinnvoll. Das Plangebiet ist unter Einhaltung und Umsetzung bestimmter Schutzvorkehrungen aus dem Schallschutztechnischen Gutachten grundsätzlich für Wohnbebauung geeignet. Die vorgesehenen aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen aus Punkt 2.7 der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan müssen umgesetzt werden.

Bei Rückfragen, für Auskünfte und Beratung stehen wir darüber hinaus jederzeit gerne zur Verfügung.

Würdigung:

Die Stellungnahme wirkt sich nicht auf die Inhalte des Bebauungsplans aus.

11 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord

Stellungnahme:

Ihr vorbezeichnetes Schreiben habe ich dankend zur Kenntnis genommen.

Ich gehe davon aus, dass Sie die örtlich zuständigen Regionalstellen für Gewerbeaufsicht sowie Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz unmittelbar als Träger öffentlicher Belange beteiligt haben, sodass sich insoweit eine Stellungnahme meinerseits erübrigt.

Nach Beteiligung der Fachreferate der Abteilung 4 der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord wird wie folgt Stellung genommen:

Referat 41: Obere Landesplanungsbehörde

Referat 41 verweist auf die zuständige untere Landesplanungsbehörde bei der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz. Eine Stellungnahme der oberen Landesplanungsbehörde wird daher nicht erfolgen.

Ansprechpartnerin im Referat 41 ist, Durchwahl -.....

Referat 42: Obere Naturschutzbehörde (ONB)

Gemas Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen vom 9. Dezember 2005 sind die Belange von Landespflege und Naturschutz bei der Behördenbeteiligung grundsätzlich von der unteren Naturschutzbehörde in der Kreisverwaltung zu prüfen und zu vertreten.

Dieser ist im Verfahren Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Nach Durchsicht der eingereichten Unterlagen teilen wir mit, dass formlich unter Naturschutz stehende Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete und pauschal nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen von der Bauleitplanung nicht betroffen sind.

Gegen die Planung bestehen aus Sicht der oberen Naturschutzbehörde keine Bedenken, sofern der Inhalt des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags bezüglich Mauereidechse und Schlingnatter beachtet und die artenschutzrechtlich erforderlichen Vermeidungs- und CEF- Maßnahmen umgesetzt und somit artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gern. § 44 Abs. 1 BNatSchG wirksam vermieden werden.

Ansprechpartnerin im Referat 42 ist, Durchwahl -.....

Referat 43: Bauwesen:

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen. Der Plan unterliegt insofern nicht der Sonderaufsicht der SGD Nord (Bauwesen). Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Anregungen.

Ansprechpartnerin im Referat 43 ist, Durchwahl: -.....

Würdigung:

Die örtlich zuständigen Regionalstellen wurden beteiligt.

Zur Oberen Landesplanungsbehörde: Die Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde wirkt sich nicht auf die Planinhalte aus.

Zur Oberen Naturschutzbehörde: Die Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde wirkt sich nicht auf die Planinhalte aus.

Zu Bauwesen: Die Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde wirkt sich nicht auf die Planinhalte aus.

12 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 01.02.2022

Stellungnahme vom 01.02.2022:

zur oben genannten 10. Änderung des Bebauungsplanes haben wir bereits im frühzeitigen Beteiligungsverfahren mit Schreiben vom 10.02.2020 Stellung genommen. Diese ist in Anlage beigefügt.

Die in dieser Stellungnahme gemachten Aussagen behalten weiterhin grundsätzlich ihre Gültigkeit.

Ergänzend zu dieser Stellungnahme weisen wir auf Folgendes hin:

1. Grundwasserschutz

Hier gilt unsere Stellungnahme vom 10.02.2020 weiterhin und wird folgendermaßen ergänzt: Die Verfüllung des Brunnenschachtes (siehe Begründung Nr. 1.7) hat gemäß DVGW-W 135 zu erfolgen und ist durch einen nach § 103 LWG zugelassenen Gutachter zu begleiten und zu dokumentieren.

2. Abfallwirtschaft, Bodenschutz

Für das Plangebiet als solches enthält das Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz keinen Eintrag.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die Errichtung von Wohnhäusern auf der ehemaligen Gewerbefläche keine Bedenken, wenn die gesunden Wohnverhältnisse nachgewiesen sind. Dies liegt in der Verantwortung der Stadtverwaltung Mayen.

Die geplante externe Ausgleichsfläche nördlich der Kreisstraße K 21 liegt im Bereich der Altablagerungen „Ablagerungsstelle Mayen, Im unteren Lonnen“ (Registrier-Nr.: 137 00 068 -0253) und „Ablagerungsstelle Mayen, Am Bellenberg“ (Registrier-Nr.: 137 00 068 - 0227).

Beide Altablagerungen sind als altlastverdächtig eingestuft.

In der textlichen Begründung zum Bebauungsplan sind keine konkreten Ausgleichsmaßnahmen genannt. Sofern bauliche Maßnahmen innerhalb der Ausgleichsfläche vorgesehen sind, so sind diese vorab mit der Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz der SGD Nord als zuständiger Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Weitere Belange unserer Regionalstelle werden nicht berührt.

3. Abschließende Beurteilung

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

Ihre zuständige Kreisverwaltung erhält diese Mail in cc zur Kenntnisnahme.

Stellungnahme vom 10.02.2020:

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:

Zu Grundwasserschutz aus den Stellungnahmen vom 10.02.2020 und 01.02.2022:

Die Begründung wurde nach der frühzeitigen Beteiligung dahingehend ergänzt, dass es nicht beabsichtigt ist, die noch aktive Wasserfassung künftig zu nutzen. Daher sollte die Anlage endgültig stillgelegt und die seit langem ungenutzte Wasserfassung verfüllt werden. Die Wasserfassung wurde nachrichtlich als Hinweis in der Planzeichnung dargestellt. An der Absicht der Stilllegung und Verfüllung der Wasserfassung hat sich nichts geändert. Die Art der Verfüllung und die gutachterliche Begleitung ist im Planvollzug mit der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz abzustimmen. Der Bebauungsplan bleibt hiervon unberührt.

Zur Oberflächenwasserbewirtschaftung aus der Stellungnahme vom 10.02.2020: siehe Punkt 17.1.

Zum Schmutzwasser aus der Stellungnahme vom 10.02.2020: Das Schmutzwasser wird ordnungsgemäß in die Ortskanalisation eingeleitet.

Zu Allgemeine Wasserwirtschaft aus der Stellungnahme vom 10.02.2020:

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

Zu Abfallwirtschaft, Bodenschutz:

Innerhalb des Plangebietes wurden punktuell Bodengutachten erstellt. Eine Belastung, die einer Wohnnutzung entgegensteht, konnte nicht festgestellt werden. Die Maßnahmen, die auf der externen Ausgleichsfläche umzusetzen sind bzw. bereits umgesetzt wurden, bewirken keine Bodeneingriffe, so dass keine Abstimmung mit der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz erforderlich ist.

Insgesamt wirken sich die Stellungnahmen hinsichtlich Grundwasserschutz, Schmutzwasser, Allgemeine Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft/ Bodenschutz nicht auf die Planinhalte aus.

13 Deutsche Bahn AG - DB Immobilien - Region Mitte vom 06.01.2022

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.

In dem angefragten Bereich befindet sich eine Freileitung/Luftkabel. Bei Baumaßnahmen ist auf die Standfestigkeit der Masten und beim Einsatz von Baumaschinen auf deren Schwenkbereich in der Nähe der Freileitung zu achten. Aus weiteren Plänen geht hervor, dass sich in diesem Bereich auch erdverlegte Kabel befinden, weshalb eine örtliche Einweisung erforderlich ist.

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.

Entwässerungsplanung:

Da für Ihre geplante Maßnahme die Anbindung auf Bahngelände (Kreuzung von der Bahnlinie) erfolgen soll, ist zwischen dem Antragsteller und der DB Imm rechtzeitig vor Baubeginn ein Kreuzungsvertrag (Gas, Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikationsleitungen) bzw. ein Gestattungsvertrag (sonstige Leitungen) abzuschließen. Ohne Kreuzungsvertrag darf nicht mit dem Bau begonnen werden. Die geplante Kreuzung ist bei der DB Imm zu beantragen und wird aus betrieblicher und fachtechnischer Sicht geprüft. Für die Prüfung der Leitungskreuzung mit Bahngelände sind mindestens 16 Wochen einzuplanen. Informationen zur Leitungskreuzungen, Antragstellung und dem Prüfverfahren sind im Internet unter folgender Adresse abrufbar: http://www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien/Verlegung_von_Leitungen.html Die Zustimmung zum Baubeginn ist erst mit Abschluss des Kreuzungsvertrages / Gestattungsvertrages gegeben. Diesbezüglich wenden Sie sich bitte an: Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Vertragsrecht, Camberger Str. 10, 60327 Frankfurt.

Würdigung:

Die Stellungnahme ist fast inhaltsgleich mit der Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung. 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 wurde für die Offenlage um die Inhalte der Stellungnahme ergänzt.

Neu angesprochen wird, dass die Bepflanzungen (Vegetation) den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen müssen. Bis auf die Fläche F handelt es sich bei den Grünflächen um die Übernahme der Festsetzungen aus der 5. und 6. Änderung des Bebauungsplans. Bei der Fläche F ist lediglich der Erhalt von Gehölzen festgesetzt, aber keine Neupflanzungen und im WA3 liegen die Bepflanzungen in der Verantwortung der jeweiligen späteren Eigentümer. Um die späteren Eigentümer auf die Einhaltung der Sicherheit des Eisenbahnverkehrs aufmerksam zu machen, sollte der Bebauungsplan um einen entsprechenden Hinweis ergänzt werden. Da es sich lediglich um die Ergänzung eines Hinweises handelt und der normative Teil des Bebauungsplans nicht betroffen ist, steht diese Ergänzung der Fassung des Satzungsbeschlusses nicht entgegen.

Die Vorplanung der Entwässerung, wie sie den Offenlageunterlagen beigelegt war, sieht entgegen der Annahme der Deutschen Bahn AG keine neue Kreuzung der Bahnlinie vor. In der Planung ist lediglich der vorhandene Mischwasserkanal in der Römerstraße dargestellt, der die Bahn im Bereich der Unterfahrt unter der Bahnlinie bereits jetzt schon kreuzt. Daher ist hier auch kein Kreuzungsvertrag erforderlich.

14 Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie vom 17.01.2022

Stellungnahme:

Erdarbeiten Verdacht auf archäologische Fundstellen

Textfestsetzung: Abschnitt 4.1, Seite 12

Überwindung/ Forderung:

- Keine weiteren Forderungen: Unsere Belange sind berücksichtigt

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

- Keine **weiteren Forderungen: Unsere Belange sind berücksichtigt**
Durch die aktuelle Textfestsetzung sind unsere Belange berücksichtigt.

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:

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie sieht ihre Belange berücksichtigt, so dass der Bebauungsplan unverändert bleiben kann.

15 Landesamt für Geologie und Bergbau vom 24.01.2022

Stellungnahme vom 24.01.2022:

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

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 18.02.2020 (Az.: 3240-0520-15A/2), die auch für die Änderungen weiterhin ihre Gültigkeit behält.

Stellungnahme vom 18.02.2020:

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.geoportalrlp.de/>) für die Teilnahmeverfahren 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 Abbaugelände 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 Rohstoff-sicherung 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 förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 04.01.2022 bis 04.02.2022 mittels einer Offenlage bei der Stadtverwaltung nach vorheriger Bekanntmachung am 21./22.12.2021 statt. Hier gingen zwei Anregungen ein.

16.1 Stellungnahme eines Anwohners des Spechtgrabens vom 31.01.2022

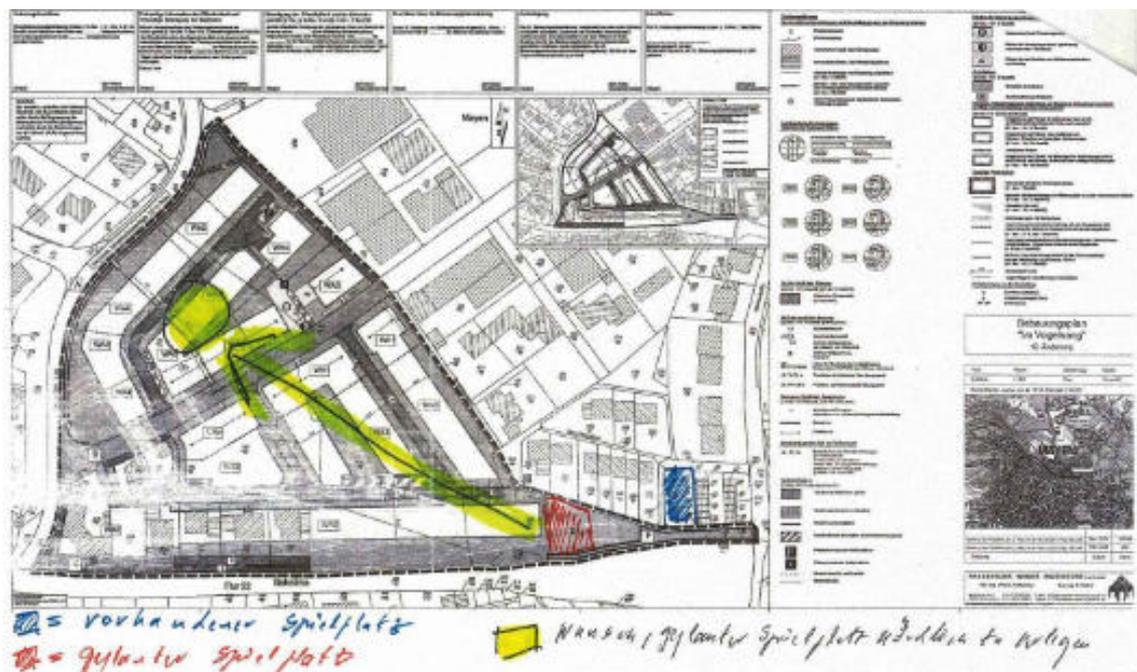
Stellungnahme:

Hiermit legen wir anonym folgenden Widerspruch gegen o. g. Bebauungsplan ein:

Die Stadt Mayen benötigt dringend NEUE Kinderspielplätze!!!

Wir beantragen dass der „neu geplante“ Kinderspielplatz nicht neben den bereits vorhandenen Kinderspielplatz erbaut wird.

Der „neue Kinderspielplatz“ sollte, um den Kindern gerecht zu werden in den nördlichen Teil des Bebauungsgebiets verlegt werden. Rechtliche Schritte behalten wir uns vor.



Würdigung:

Der nördliche Planbereich wird ausschließlich mit Einfamilienhäusern bebaut, die sämtlich über einen eigenen Garten verfügen werden. In dem südlichen Planbereich sind hingegen auch Mehrfamilienhäuser zulässig. Daher wird ein öffentlicher Spielplatz in fußläufiger Entfernung für den südlichen Planbereich eher benötigt, als für den nördlichen Planbereich.

Der vorhandene Spielplatz im Bereich des Spechtsgrabens ist nicht groß genug, um die Spiel- und Kommunikationsbedürfnisse der neuen Bewohner des Plangebietes auffangen zu können.



Der neue Spielplatz wurde bewusst in die Nähe des vorhandenen Spielplatzes gelegt um durch eine geschickte Ergänzung, auch hinsichtlich Ausstattung, mehrere Altersgruppen abdecken zu können.

Die Anregung wird daher zurückgewiesen. Der Spielplatz wird mit der nun vorliegenden Planung nur wenig nach Norden verschoben, da die bisherige Fläche, die für den Spielplatz vorgesehen war, für eine Fläche zur Niederschlagswasserbewirtschaftung benötigt wird.

16.2 Stellungnahme eines Architekturbüros im Auftrag eines Eigentümers angrenzend an das Plangebiet vom 12.01.2022

Stellungnahme:

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

Das Flurstück 99/28 dergrenzt unmittelbar an das Änderungsgebiet an und liegt im ausgewiesenen Gewerbegebiet des weiterhin gültigen Bebauungsplans „Im Vogelsang“. Für die vorhandene Halle auf diesem Gelände wurde am 25.06.2020 eine Genehmigung für die Nutzung als Fitness-Center erteilt. Die Schallschutztechnische Untersuchung des Ingenieurbüro Pies wurde bereits am 25.06.2019 erstellt.

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, wonach eine tägliche LKW-Anlieferung als Lärmbelastung angenommen wurde.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens war die zukünftige Nutzung der Halle noch nicht bekannt. Allerdings wurde die bereits vorhandene Fenster-Tür-Anlage in Richtung Außenterrasse (Südwesten) nicht berücksichtigt (siehe Schallschutz Gutachten unter 2.3.2).

Unserer Auffassung nach muss die genehmigte Nutzung der Halle entsprechend berücksichtigt werden. Die zulässige und genehmigte Nutzung der Gewerbefläche darf nicht durch die sehr nah heranrückenden Baufelder und die späteren Wohngebäude eingeschränkt werden.

Die [REDACTED] ist ebenso Eigentümer des Geländes Kottenheimer Weg 7C. Für dieses Objekt besteht seit 2012 eine Genehmigung für die Nutzung als Lager für die [REDACTED] und als Zustellstützpunkt für die DHL (Brief und Pakete). Gemäß Genehmigung erfolgen morgens zwischen 6:00 und 8:00 Uhr und nachmittags zwischen 16:00 und 18:00 Uhr Anlieferungen von Briefen und Paketen per LKW (kein Elektro-Fahrzeug !). Bezüglich der Auslieferungsfahrzeuge hat DHL inzwischen auf Elektrofahrzeuge umgestellt, bzgl. dem An- und Abfahrverkehr der ca. 50 Mitarbeiter kann jedoch nicht von Elektrofahrzeugen ausgegangen werden.

Das schallschutztechnische Gutachten muss bzgl. der vorhandenen und der inzwischen genehmigten Nutzungen überprüft und aktualisiert werden, denn unter Punkt 2.3.2 wird die genehmigte Nutzung der Halle als Fitness-Center nicht berücksichtigt und der Zu- und Abfahrverkehr bzgl. der Nutzung durch DHL wird mit dem Hinweis auf Fahrzeuge ausschließlich mit Elektroantrieb als vernachlässigbar bezeichnet. Dies ist schlichtweg falsch, da bzgl. der Anlieferungen und dem Mitarbeiter-Verkehr wie oben beschrieben nicht von Elektrofahrzeugen ausgegangen werden kann.

Des Weiteren heißt es unter Punkt 3.3, Absatz 2 des Gutachtens, dass „Zuschläge für die ruhebedürftigen Zeiten an Werktagen von 6:00 bis 7:00 Uhr nicht zu berücksichtigen sind, da Betriebsgeräuschimmissionen nur außerhalb der ruhebedürftigen Zeiten auftreten“. Auch dies ist hinsichtlich der LKW-Anlieferungen nicht korrekt.

Wir melden hiermit Bedenken an, dass die Nutzung der Gewerbefläche durch die Festsetzungen der 10. Änderung des Bebauungsplans „Im Vogelsang“ bisher nicht ausreichend gewährleistet und berücksichtigt wird. Das schallschutztechnische Gutachten muss entsprechend aktualisiert und angepasst werden als Grundlage zur Überprüfung, ob die Festsetzungen der 10. Bebauungsplanänderung die vorhandene Gewerbenutzung gebührend berücksichtigt.

Würdigung:

Die Stellungnahme ist inhaltsgleich mit der Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung. Hierzu hatte das beauftragte Schalltechnische Ingenieurbüro 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 nächstgelegenen, 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 des Ingenieurbüros Pies hat sich das Schreiben des Architekturbüros erledigt.

17 Sonstige abwägungsrelevante Informationen während und nach der Offenlage

Im Rahmen der Abwägung sind alle Belange zu berücksichtigen, die vor dem Satzungsbeschluss bekannt werden. Daher werden folgende Punkte im Sinne einer ordnungsgemäßen Abwägung aufgeführt.

Die Reihenfolge der folgenden Überschriften richtet sich nach der Nummerierung in der Planzeichnung.

17.1 Gemeinschaftsanlage Technikzentrale

Eine Abstimmung zwischen der Bauaufsicht und der Deutschen Reihenhaus hat ergeben, dass die im nördlichen Teil beabsichtigte besondere Konstellation der Entwicklung des Gebietes als Wohnungseigentumsgemeinschaft dazu führt, dass die festgesetzte Fläche für die Technikzentrale im Eigentum der Wohnungseigentumsgemeinschaft verbleibt und nicht öffentlich wird. Daher ist die Bebauung bzw. Versiegelung dieser Flächen anteilig auf die Gebäude innerhalb des nördlichen Plangebietes zu verteilen und die Flächen sind dem Plangebiet zuzuordnen. Dies Änderung des normativen Teils des Bebauungsplans.

17.2 Gemeinschaftsanlage zum Abstellen von Abfallsammelbehältern

Eine Abstimmung zwischen der Bauaufsicht und der Deutschen Reihenhaus hat ergeben, dass die im nördlichen Teil beabsichtigte besondere Konstellation der Entwicklung des Gebietes als Wohnungseigentumsgemeinschaft dazu führt, dass die festgesetzte Fläche für das Abstellen von Abfallsammelbehältern im Eigentum der Wohnungseigentumsgemeinschaft verbleibt und nicht öffentlich wird. Daher ist die Bebauung bzw. Versiegelung dieser Flächen anteilig auf die Gebäude innerhalb des nördlichen Plangebietes zu verteilen und die Flächen sind dem Plangebiet zuzuordnen. Dies Änderung des normativen Teils des Bebauungsplans.

17.3 Trafoturm

Nach Abschluss der Offenlage ging die Information ein, dass der Turm der Westnetz GmbH nicht mehr zeitgemäß ist und eine Verlagerung der Versorgungsfläche wurde zwischen der Westnetz GmbH und den späteren Bauherren (Deutsche Reihenhäuser AG) des nördlichen Plangebietes abgestimmt.

Der Turm der Westnetz GmbH war im Bebauungsplan als Versorgungsfläche festgesetzt. Diese Fläche und somit auch das Hineinragen in den Gehweg zum Kottenheimer Weg kann nun als Wohnbaufläche festgesetzt werden und eine Trafostation wird benachbart neu festgesetzt. Eine Verlagerung dieser Fläche bewirkt eine Änderung des normativen Teils des Bebauungsplans.

17.4 Verschiebung von Nutzungsangrenzungen

Die Konkretisierung der Objektplanung seitens der Deutschen Reihenhäuser AG hat eine marginale Verschiebung der Nutzungsabgrenzung zwischen dem WA4 und dem WA5 innerhalb der Wohnbaufläche zwischen der inneren Erschließungsstraße und der Lärmschutzwand ergeben.

17.5 Entwässerung

Die Entwässerung ist mittlerweile geklärt. Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz hat im frühzeitigen Beteiligungsverfahren bereits darauf aufmerksam gemacht, dass *„Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 13 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) zu erfolgen.“* Die genannten Rechtgrundlagen besagen, dass *„Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“*

Eine Versickerung vor Ort ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. In der Nähe des Plangebietes befinden sich im Bestand nur Mischwasserkanäle. Daher ist eine Einleitung in ein Gewässer ohne vorherige Vermischung mit Schmutzwasser nach derzeitigem Sachstand technisch nicht machbar bzw. wirtschaftlich darstellbar. Die Abstimmungen zwischen Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung und der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz hat ergeben, dass das Niederschlagswasser innerhalb der Plangebiete Nord und Süd im Trennsystem erfolgen und vor Einleitung in den Mischwasserkanal rückgehalten werden muss. Von den Flächen für die Bewirtschaftung/Rückhaltung des Niederschlagswassers kann das Niederschlagswasser gedrosselt in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Im nördlichen Teil des Plangebietes wird das Niederschlagswasser in zwei Stauraumkanälen innerhalb der Erschließungsstraße und einem Stauraumkanal unterhalb der Stellplätze, die zum Kottenheimer Weg hin orientiert sind, rückgehalten.

Im südlichen Teil des Plangebietes wird an der topografisch tiefsten Stelle des Plangebietes ein offenes (eingezäuntes) Erdbecken angelegt und von dort aus gedrosselt dem Mischwasserkanal zugeführt. Hierfür wird eine Fläche für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers im Bereich des bisherigen Spielplatzes festgesetzt.

17.6 Verlegung des Spielplatzes

Aufgrund der Entwässerungsplanung für den südlichen Teil des Plangebietes wird der bisher geplante Spielplatz nicht im Südosten des Plangebietes verbleiben können. Die Fläche für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers (RRB) muss zwingend an der tiefsten Stelle im Plangebiet positioniert werden. Der Spielplatz verfügte über eine Größe von 836 m². Das RRB benötigt eine Fläche von 468 m². Die Nutzung der Restfläche von 368 m² für den Spielplatz scheidet aus Sicherheitsgründen aus.

Nach einer Berechnung des Stadtplanungsamtes muss der erforderliche Spielplatz für das südliche Plangebiet mindestens 410 m² groß sein und im südlichen Teil des Plangebietes positioniert werden, da hier die Errichtung von Mehrfamilienhäusern möglich ist und im nördlichen Teil nicht. Der neue Standort für den Spielplatz befindet sich in der Nähe des bisherigen Standortes, um auch weiterhin die Synergieeffekte mit dem vorhandenen Spielplatz nutzen zu können (siehe auch Würdigung zur Stellungnahme aus der Öffentlichkeit).

Die Fläche, die nicht für das RRB benötigt wird, kann als Wohnbaufläche genutzt werden.

17.7 Erfordernis einer erneuten Beteiligung

Durch oben genannte Punkte ergeben sich Änderungen an der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen. Nach § 4a Abs. 3 BauGB ist bei einer Änderung oder Ergänzung des Entwurfs des Bauleitplans nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 oder § 4 Abs. 2 BauGB der Entwurf erneut auszulegen und die Stellungnahmen erneut einzuholen.

Sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Zusätzlich besteht die Möglichkeit die Beteiligung angemessen zu verkürzen und die Beteiligung auf die betroffenen Behörden zu beschränken.

Zu einer Verkürzung, Einschränkung der Stellungnahmen und Beschränkung der beteiligten Behörden wird geraten, damit das Planverfahren in der nächst möglichen Stadtratssitzung zum Abschluss gebracht werden kann.