

„An der Hundelheck III“ - Stadt Mayen

**Auswertung der im Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und
§ 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen zum
Bebauungsplan „An der Hundelheck III“
der Stadt Mayen**

Inhaltsverzeichnis

1	Träger öffentlicher Belange bzw. Nachbargemeinden, die vorgetragen haben, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen	2
2	Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie vom 26.08.2021	2
3	Stadtwerke Mayen GmbH vom 04.08.2021	3
4	Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Brandschutz vom 26.07.2021	4
5	Stadtverwaltung, Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung, Mayen, vom 09.09.2021	5
6	Deutsche Telekom Technik GmbH, Mayen, vom 06.08.2021	6
7	Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz vom 22.09.2022	7
8	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Gewerbeaufsicht, vom 01.09.2021	8
9	Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Landesplanung vom 25.08.2021	9
10	Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Naturschutz, vom 19.08.2021	10
11	Stellungnahme aus der Öffentlichkeit	11

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

- RMR Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H. vom 28.07.2021
- Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege, Direktion Landesdenkmalpflege, Mainz, vom 03.08.2022
- Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Abteilung Erdgeschichte, Direktion Landesarchäologie, Koblenz, vom 06.08.2021
- PLEDOC GmbH für Open Grid Europe GmbH, Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Ferngas Nordbayern GmbH (FG), Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co KG (NETG), Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), GasLINE GmbH & Co. KG vom 09.08.2021
- Handwerkskammer Koblenz vom 30.08.2021

Eine Würdigung hierzu ist entbehrlich.

2 Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie vom 26.08.2021

Inhalt der Stellungnahme:

Betreff	Archäologischer Sachstand
Erdarbeiten Bereich "Sonstige Sondergebiete"	Archäologische Befunde und Funde sind nicht zu erwarten: Keine Bedenken
Erdarbeiten Bereich Zufahrt Ost	Bedenken: Archäologische Fundstellen benachbart In der Flur "Am Betzinger Scheidweg" zwischen Nordumgehung und der Eisenbahnlinie ist uns eine vorgeschichtliche Fundstelle bekannt. Die nördliche Ausdehnung ist aus den uns vorliegenden Informationen nicht zu erschließen. Es ist damit zu rechnen, dass während der Erdarbeiten zum Bau dieser Erschließungsstraße archäologische Befunde freigelegt werden. Daher müssen diese Arbeiten durch einen Mitarbeiter unserer Dienststelle überwacht werden. Diese Forderung wird durch die Textfestsetzung, Abschnitt 5.2, berücksichtigt. Wir bitten nochmals ausdrücklich um Beachtung. Überwindung / Forderung: - Keine weiteren Forderungen: Unsere Belange sind berücksichtigt

Erläuterungen zum archäologischen Sachstand

1. Archäologische Befunde und Funde sind nicht zu erwarten: Keine Bedenken

Im angegebenen Planungsbereich sind aus topografischen Gesichtspunkten keine Fundstellen zu erwarten. Wir bitten dennoch darum, die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) zu beachten beziehungsweise den Vorhabenträger hierauf hinzuweisen.

2. Bedenken: Archäologische Fundstellen benachbart

In der Nähe des angegebenen Planungsbereiches sind der Direktion Landesarchäologie archäologische Fundstellen bekannt. Daher ist zu vermuten, dass auch innerhalb des Planungsbereiches archäologische Befunde vorhanden sind.

Erläuterung Überwindungen / Forderungen

3. 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. Der Hinweis auf die Bekanntgabe des Erdbaubeginns betrifft den Planvollzug.

3 Stadtwerke Mayen GmbH vom 04.08.2021

Inhalt der Stellungnahme:

den in Punkt 1.6.3 gemachten Ausführungen können wir in Bezug auf die Wasserversorgung zustimmen.

Die Löschwasserversorgung von 48 m³/h im Umkreis von 300 m ist für 2 h gegeben.

Sollte es zu inneren Erschließung kommen, ist es notwendig neue Wasserversorgungsleitungen zu verlegen. Hier bitten wir um frühzeitige Info, da hier noch die Kostenfrage geklärt werden muss.

Handelt es sich um eine private Erschließung oder eine öffentliche Erschließung durch die Stadt. Die jeweiligen Hausanschlüsse müssen vom Eigentümer der jeweiligen Parzelle beantragt werden. Die Kosten sind vom Eigentümer zu übernehmen.

Bitte teilen Sie uns dies alles frühzeitig mit, damit wir entsprechende Mittel in unsere Wirtschaftspläne einstellen können.

Würdigung:

Es ist beabsichtigt die Erschließung von dem Eigentümer des Geländes vornehmen zu lassen und diese dann an die Stadt zu übertragen. Die Erschließung wird dem öffentlichen Verkehr und nicht nur dem Baugebiet dienen. So sind z.B. auch ein Radweg und eine Bushaltestelle vorgesehen. Die entsprechenden Verträge befinden sich in der Vorbereitung.

Die Stellungnahme wirkt sich nicht auf die Planinhalte aus.

4 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Brandschutz vom 26.07.2021

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 1600 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 von der Brandschutzdienststelle als erforderlich angesehene Löschwasserlieferleistung beträgt 96 m³/h über mindestens 2 Stunden. Von den Stadtwerken Mayen kann aus dem Trinkwassernetz lediglich eine Löschwasserlieferleistung vom 48 m³/h über mindestens 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden.

Um die von der Brandschutzdienststelle geforderte Löschwasserlieferleistung von 96 m³/h über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden, die sich nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes bestimmt (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.), zur Verfügung stellen zu können, wird in der Mitte des Plangebietes im Bereich der Bushaltestelle ein Löschwasser errichtet. Die hierfür vorgesehene Fläche im Bebauungsplan ist ausreichend für einen Löschwassertank mit 96 m³, d.h. der Menge, die nicht aus dem Trinkwassernetz entnommen werden kann. Die Lage in der Mitte des Plangebietes deckt den kompletten Radius von 300 m ab, in denen das Löschwasser verfügbar sein muss und ist für die Feuerwehr sehr gut erreichbar.

5 Stadtverwaltung, Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung, Mayen, vom 09.09.2021

Inhalt der Stellungnahme:

mit Schreiben vom 23.07.2021 wurden wir zur Stellungnahme zu dem oben angeführten Bebauungsplan aufgefordert.

An dieser Stelle teilen wir Ihnen mit, dass aus heutiger Sicht von Seiten des Eigenbetriebes Abwasserbeseitigung der Stadt Mayen (AWB) Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen. Aufgrund der Tatsache, dass bis dato kein (ganzheitlicher) Erschließungsvertrag zwischen dem privaten Erschließer und der Stadt (inkl. AWB) geschlossen wurde und somit die dauerhafte Erschließung der Grundstücke nicht gesichert ist/wäre, wird von unserer Seite ein Besprechungstermin gewünscht, in dem die künftigen Gegebenheiten detailliert erörtert werden.

Ferner wurde bis dato kein endgültiges Entwässerungskonzept mit uns abgestimmt bzw. zur Genehmigung durch den privaten Erschließer vorgelegt.

Darüber hinaus ist der Geltungsbereich zum Großteil nicht im Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Mayen berücksichtigt (vgl. Ziffer 1.6.3 der Begründung zum Bebauungsplan). Dieser Tatsache müsste für die Realisierung Rechnung getragen werden.

Eine bereits im Vorfeld durchgeführte Untersuchung zeigt, dass ein Anschluss des Schmutzwassers an die Trennkanalisation in der Graf-Zeppelin-Straße möglich ist. Aufgrund der hydraulischen Gegebenheiten ist ein Anschluss des Niederschlagswasser an die bestehende Kanalisation nicht möglich. Dieses muss vor Ort genutzt werden oder schadlos einer Versickerung zugeführt werden.

Darüber hinaus muss zum Anschluss an das bestehende System, die K21 gekreuzt werden. Hier sollten frühzeitig Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Mobilität erfolgen. Da die Neuverlegung voraussichtlich über Grundstücke verlaufen wird, die nicht im Eigentum der Stadt Mayen stehen, muss vorab die jeweilige Zustimmung der Eigentümer erfolgen sowie die Eintragung von beschränkten Dienstbarkeiten (Leitungsrechte) und eine Baulast zugunsten des Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung.

Würdigung:

Der Erschließungsvertrag ist in Abstimmung. Ein Entwässerungskonzept liegt vor und ist mit dem Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung abgestimmt. Die Festsetzungen (Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung und Leitungen und Leitungsrechte) sowie die nachrichtlichen Übernahmen (Bestandsleitungen) im Bebauungsplan bauen auf dem Entwässerungskonzept auf.

6 Deutsche Telekom Technik GmbH, Mayen, vom 06.08.2021

Inhalt der 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 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:

Die Erschließung wird zwar von dem Eigentümer des Plangebietes vorgenommen, es handelt sich aber dennoch um eine öffentliche Erschließung. Die Errichtung von Privatwegen oder Privatstraßen ist nicht beabsichtigt. Die Erschließung wird in dem Standard für öffentliche Erschließungsstraßen vorgenommen und die Koordination mit den Versorgungsträgern erfolgt, wie bei der Erschließung von Baugebieten üblich.

Die Stellungnahme wirkt sich nicht auf die Planinhalte aus.

7 Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz vom 22.09.2022

Inhalt der Stellungnahme:

in Anlehnung an unsere Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplanes vom 13.05.2019, Az.: B 83/1-AL 171-275/19-IV/40, kann der vorliegenden Bauleitplanung aufgrund der Knotenpunktform derzeit nicht zugestimmt werden.

Es bestehen aus planerischer Sicht folgende Bedenken:

Es ist vorgesehen, einen Kreisverkehrsplatz an der K 21 anzulegen. Grundsätzlich dient die K 21 als Umgehungsstraße. Bei unterschiedlichen Knotenstrombelastungen sollte die Streckencharakteristik nicht durch einen Kreisverkehrsplatz unterbrochen werden.

Hierzu ist das Verkehrsaufkommen am neuen Knotenpunkt nachzuweisen.

Vorab sollten jedoch in einem gemeinsamen Termin mit dem LBM Cochem-Koblenz mögliche Knotenpunktformen bzw. Anbindungen an die K 21 besprochen werden.

Weiterhin erfolgt eine möglicherweise hinzukommende Wohnbebauung in Kenntnis der vorhandenen Verkehrslärmsituation ausgehend von der K 21.

Die Stadt Mayen hat durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o. g. Bauleitplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen, für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen.

Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.

Die Stadt hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der K 21 nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.

Würdigung

Es ist nach wie vor beabsichtigt, dass die Anbindung sowohl des Plangebietes „Hundelheck III“ als auch des potenziellen Gewerbegebietes „Am Betzinger Scheidtweg“ über einen Kreisverkehrsplatz erfolgt. Allerdings reserviert der Bebauungsplan lediglich die Fläche für einen späteren Kreisverkehrs. Diese Flächenreservierung bedeutet nicht, dass ein Kreisverkehr errichtet werden muss. Innerhalb der „Verkehrsfläche für den überörtlichen Straßenverkehr“ sind keinerlei Details der Planung des Kreisverkehrs eingetragen, daher ist genauso gut eine Linkabbiegespur anlegbar. Der Platz ist hierfür für ausreichend.

Der Landesbetrieb Mobilität regt den Nachweis des Verkehrsaufkommens am neuen Knotenpunkt an. Ein solcher Nachweis ist zwar rechnerisch möglich, würde aber auf einer Vielzahl an Annahmen aufbauen. Über die Belegung des Plangebietes ist derzeit noch nichts bekannt. Es

ist auch nicht zielführend zum derzeitigen Planungsstand bereits mit der Vermarktung des Gebietes zu beginnen. Insbesondere in den sonstigen Sondergebieten, in denen nicht innenstadt- und nicht nahversorgungsrelevanter Einzelhandel und Gewerbe sowie im Norden auch Wohnungen/Wohnanlagen/Gebäude für wechselnde Personenkreise zulässig sein sollen, ist eine Abschätzung des Verkehrsaufkommens nicht realistisch möglich. So kann beispielsweise von einer kompletten Aufsiedlung in den Sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 mit 3,84 ha mit stark frequentierten Einzelhandelsbetrieben ausgegangen werden oder auch von flächenintensiven Gewerbebetrieben mit nur geringem Beschäftigten zu gleitenden Arbeitszeiten, wenig Lieferverkehr und ohne Kundenverkehr. Eine weitere Unbekannte ist das in Planung befindliche Gewerbegebiet „Am Betzinger Scheidtweg“, auch hier ist eine spätere Belegung bzw. der Branchenmix nicht bekannt und auch nicht der Zeitpunkt der Verwirklichung.

Daher wird die Anregung des Nachweises des Verkehrsaufkommens zurückgewiesen. Der Bebauungsplan kann unabhängig davon fortgeführt werden.

Hinsichtlich des Verkehrslärms von der B 262, K 21 und K 93 und auch der Bahnlinie wurde dieser Aspekt in dem „Gutachten zur schalltechnischen Untersuchung im bauleitplanerischen Verfahrens des Bebauungsplans „An der Hundelheck III“ der Stadt Mayen“ betrachtet und die Ergebnisse als zeichnerische Festsetzung von Lärmpegelbereichen und textliche Festsetzung zum passiven Schallschutz in den Bebauungsplan übernommen.

8 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Gewerbeaufsicht, vom 01.09.2021

Inhalt der Stellungnahme:

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

Nach Punkt 1.7.2 „Geplante Art der Nutzung, Gliederung aus Gründen des Immissionsschutzes“ soll nach der frühzeitigen Beteiligung ein schalltechnisches Gutachten nebst Kontingentierung erstellt und die Ergebnisse im weiteren Verfahren ergänzt werden. Hierbei gilt es, die maßgeblichen Immissionsorte im Umfeld, insbesondere die nordöstlich und nordwestlich an das Vorhaben angrenzende schutzbedürftige Bebauung, zu berücksichtigen. Zudem gelten mögliche Wohnungen und Wohngebäude im Umfeld, auch für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, als Immissionsorte. Eine abschließende Stellungnahme ist erst nach Vorlage des Fachgutachtens möglich. Ich bitte daher um erneute Beteiligung im Verfahren.

Hinweis:

Für die Nutzung des „Tennis + Squash Center Mayen“ ist die immissionsschutzrechtliche Zuständigkeit der Regionalstelle Gewerbeaufsicht Koblenz nicht gegeben. Solche Einrichtungen dienen in der Regel weder gewerblichen Zwecken noch werden sie im Rahmen einer wirtschaftlichen Unternehmung genutzt.

Würdigung:

In dem „Gutachten zur schalltechnischen Untersuchung im bauleitplanerischen Verfahrens des Bebauungsplans „An der Hundelheck III“ der Stadt Mayen“ wurde die entsprechende Emissionskontingentierung berechnet und die Ergebnisse in den Bebauungsplan übernommen.

9 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Landesplanung vom 25.08.2021

Inhalt der Stellungnahme:

zu der v. g. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „An der Hundelheck III“ wurde der Stadt Mayen die landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 LPIG mit Schreiben vom 26.09.2019 bekanntgegeben. Die landesplanerische Stellungnahme ist in den anschließenden Bauleitplanverfahren zu beachten. Als Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung wurde unter Ziffer 4.2 Folgendes ausgeführt:

„4.2 Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mayen und somit die Ausweisung als „Sonderbaufläche, Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten“ und als „Gewerbliche Baufläche“ wird aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung unter Berücksichtigung der o. g. Ziele und Grundsätze mitgetragen.

Im weiteren Bauleitplanverfahren ist die Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

Zudem steht die Fläche aktuell noch unter Bergaufsicht. Auf die Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau wird daher nochmals ausdrücklich verwiesen.

Die Einhaltung der Ziele 60 und 61 (Nichtbeeinträchtigungsgebot / Agglomerationsverbot) ist spätestens im Rahmen von Bauanträgen der Einzelvorhaben nachzuweisen.

Darüber hinaus sind folgende Belange für den SO-Bereich zu beachten:

1. Im SO-Bereich ist sowohl für den großflächigen Einzelhandel als auch für den kleinflächigen Einzelhandel eine Sortimentsbeschränkung auf nicht innenstadtrelevante sowie nicht innenstadt- und nahversorgungsrelevante Hauptsortimente in der weiteren verbindlichen Bauleitplanung über die textlichen Festsetzungen festzulegen.
2. Im SO-Bereich ist restriktiv mit der Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadt- sowie innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment und Randsortimenten umzugehen. Die innenstadt- sowie innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente sind auf bis zu max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche je Betrieb jedoch max. 800 qm Verkaufsfläche zu begrenzen (vgl. Ansiedlungsleitsatz III, Kapitel 6.7.2 der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes).

Für die Gewerbliche Baufläche ist Folgendes zu beachten:

Zugunsten der nicht einzelhandelsbezogenen gewerblichen Grundstücksangebote und somit zum Schutz der produzierenden Betriebe, bzw. des ansässigen Handwerks, sollte eine weitere Ausdehnung des Einzelhandels vermieden werden.

Weitere Ausführungen sind dem Einzelhandelskonzept der Stadt Mayen zu entnehmen und zu beachten.“

Gemäß den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird auf Seite 2 in Kapitel 1.1.2 für sonstige Sondergebiete „Nicht innenstadt- und nicht nahversorgungsrelevanter Einzelhandel und Gewerbe“ u.a. ausgeführt, dass Einzelhandel mit innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht innenstadt- und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment bis zu einem Anteil von 3,05 % an der Gesamtverkaufsflächen des Betriebes zulässig ist.

Dies entspricht nicht dem Ergebnis der landesplanerischen Stellungnahme (siehe oben Ziffer 2) wonach im SO-Bereich restriktiv mit der Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadt- sowie innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment und Randsortimenten umzugehen ist. Die innenstadt- sowie innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente sind auf bis zu max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche je Betrieb jedoch max. 800 qm Verkaufsfläche zu begrenzen (vgl. Ansiedlungsleitsatz III, Kapitel 6.7.2 der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes).

Darüber hinaus enthalten die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan als Anlage 1 (Seite 9-11) lediglich die innenstadtrelevanten Sortimente der Sortimentsliste für die Stadt Mayen. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Mayen beinhaltet auch die nicht innenstadtrelevanten Sortimente in der Sortimentsliste. Es ist daher die vollständige Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Mayen als Anlage beizufügen.

Aufgrund der obigen Ausführungen bestehen aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung erhebliche Bedenken.

Die Einhaltung der Ziele 60 und 61 LEP IV (Nichtbeeinträchtigungsgebot / Agglomerationsverbot) ist spätestens im Rahmen von Bauanträgen der Einzelvorhaben nachzuweisen.

Der Forderung zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben aller Art im Gewerbegebiet wurde unter Ziffer 1.1.1.2 Buchstabe b) der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan gefolgt. Aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung bestehen erst dann keine Bedenken gegen die vorliegende Planung, wenn die o.g. Belange für den SO-Bereich entsprechend der landesplanerischen Stellungnahme umgesetzt werden und darüber hinaus alle anderen Anforderungen aus der landesplanerischen Stellungnahme, insbesondere Naturschutz und Bergrecht, eine ordnungsgemäße Umsetzung erfahren.

Würdigung:

Die Untere Landesplanungsbehörde erhebt lediglich Bedenken hinsichtlich der Formulierung in der Festsetzung zu der Größenordnung der Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente in den sonstigen Sondergebiete (neue Bezeichnung wegen der Zulässigkeit von Wohnungen/Wohnanlagen/Gebäude für wechselnde Personenkreise nun SO 1 und SO 2).

Die Formulierung aus der Landesplanerischen Stellungnahme kann übernommen werden.

10 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Naturschutz, vom 19.08.2021

ausweislich der Unterlagen fehlen die Unterlagen zur Abarbeitung der Eingriffsregelung im Rahmen des § 1a BauGB. Sie sollen zur Offenlegung nachgereicht werden.

Innerhalb der vorliegenden Texte wird auf eine Vereinbarung zwischen dem Investor, einem Naturschutzverband und der Naturschutzbehörde verwiesen.

Eine solche Vereinbarung gibt es bisher nicht und wäre auch irrelevant.

Träger der Planungshoheit ist die Stadt Mayen. Die Stadt hat die Nachweise zum Vollzug der Eingriffsregelung und der tatsächlichen und rechtlichen Durchführbarkeit der Maßnahmen zu erbringen. Regelmäßig wird dies bei Flächen außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes über einen städtebaulichen Vertrag zu regeln sein, in dem im Detail festzuhalten ist, wer, wann, was und mit welcher finanziellen Absicherung und in welchem Verpflichtungsverhältnis erledigt.

Würdigung:

Die Unterlagen zur Abarbeitung der Eingriffsregelung im Rahmen des § 1a BauGB waren entgegen der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde Bestandteil der Unterlagen. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung findet sich in Kapitel 3.3 des Umweltberichtes auf den Seiten 23 bis 27.

Hinsichtlich der externen Ausgleichsmaßnahmen besteht zwar eine Vereinbarung zwischen dem NABU und dem Eigentümer der Flächen, die Umsetzung der Maßnahmen kann aber zusätzlich in den städtebaulichen Vertrag zwischen dem Eigentümer und der Stadt geregelt werden. Damit würde den Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde befolgt. Der städtebauliche Vertrag ist wegen der Erschließung zurzeit in der Erarbeitung und Abstimmung, so dass die Regelung für die externen Ausgleichsmaßnahmen noch darin aufgenommen werden kann. Es ist ausreichend, wenn die vertragliche Regelung vor Satzungsbeschluss vorliegt. Daher kann das Bebauungsplanverfahren fortgeführt werden.

11 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 11.08.2021 bis 13.09.2021 mittels einer Offenlage bei der Stadtverwaltung nach vorheriger Bekanntmachung am 03.08.2021 statt.

Inhalt der Stellungnahme:

ich habe aus dem Blick Aktuell erfahren, dass es einen Entwurf des Bebauungsplans „An der Hundelheck gibt.

Wie ich aus dem Plan ersehen kann, betrifft die Einfahrt von der K21 in die Graf-Zeppelin-Strasse auch unser Grundstück.

Es ist jedoch nicht ersichtlich wie unsere Zufahrt von der Graf-Zeppelin-Strasse ■■■ auf die K21 ermöglicht werden soll.

In früheren Bebauungsplänen, die den Bebauungsplan „Am Betzinger Scheidweg“ betrafen ging es unter anderem ebenfalls um unsere Zufahrt. Ich habe damals Widerspruch gegen diesen Bebauungsplan eingelegt, was ich auch bei dem heutigen obigen Plan vorsorglich hiermit tue.

Auf meinen Widerspruch mit Schreiben vom 22.9.2017 habe ich bis zum heutigen Tag keine Antwort erhalten, und ich habe daraus geschlossen, dass das damalige Vorhaben nicht umgesetzt wird.

Ich bitte Sie heute nochmals bei diesem Bebauungsplan uns mitzuteilen, wie eine Zufahrt zu unserem Grundstück auch mit LKWs erfolgen soll.

Wir müssen nicht nur für uns eine Möglichkeit haben sondern auch für Lieferanten, Müllabfuhr und Rettungsdienste. Mir ist es unerklärlich wieso die Anlieger die diese Baumaßnahme betrifft nicht in die Planung mit einbezogen werden.

Ich bitte um schnelle Antwort und verbleibe ...

Würdigung

Die Zufahrt zu der Graf-Zeppelin-Straße ist ähnlich wie bisher auch im Kurvenbereich Nordöstlich des geplanten Kreisverkehrs möglich. Die Zufahrt liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und wird daher in diesem nicht festgesetzt. Die alte Trasse der Graf-Zeppelinstraße kann dabei beispielsweise weiterhin für die innere Abwicklung des Verkehrs bis zur Zufahrtmöglichkeit auf die neue Trasse genutzt werden.

Da der vorliegende Bebauungsplan nur die Darstellung der überörtlichen Verkehrsfläche bis zur Ausbaugrenze/Kostengrenze festsetzt, kann das das Bebauungsplanverfahren fortgeführt werden.