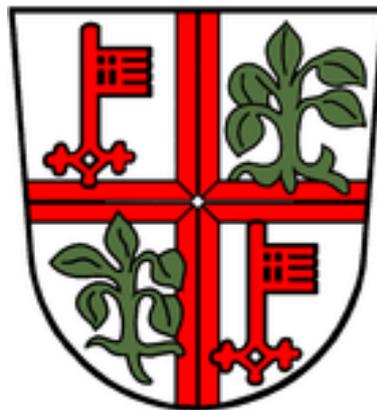


LISTE EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN

nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan

„Ostbahnhof“
(2. Änderung), Mayen

Stadt Mayen



A Abwägungsrelevante Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange			
Nr.	Behörde	Adresse	Schreiben vom
10	Handelsverband Südwest e.V.	Stiftsplatz 2 67655 Kaiserslautern	31.05.2023
11	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz	Kurfürstenstraße 12-14 56068 Koblenz	01.06.2023
13	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Mitte	Karlsstraße 6 60329 Frankfurt am Main	05.06.2023
15	Kreisverwaltung Mayen-Koblenz	Bahnhofstraße 9 56068 Koblenz	09.06.2023

B Nichtabwägungsrelevante Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange			
Nr.	Behörde	Adresse	Schreiben vom
1	Rhein-Main-Rohrtransportgesellschaft m. b. H.	Godorfer Straße 186 50997 Köln	28.04.2023
2	Generaldirektion Kulturelles Erbe Direktion Landesarchäologie Außenstelle Koblenz	Niederberger Höhe 1 56077 Koblenz	04.05.2023
3	Stadtverwaltung Mayen Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung	Cederwaldstraße 56727 Mayen	08.05.2023
4	PLEdoc GmbH	Postfach 120255 45312 Essen	09.05.2023
5	Deutsche Telekom Technik GmbH PTI 14	Polcher Straße 15-19 56727 Mayen	15.05.2023
6	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Direktion Landesarchäologie Abteilung Erdgeschichte	Niederberger Höhe 1 56077 Koblenz	17.05.2023
7	Handwerkskammer Koblenz Bauleitplanung	Friedrich-Ebert-Ring 33 56068 Koblenz	17.05.2023
8	Industrie- und Handelskammer Koblenz Regionalgeschäftsstelle für Mayen-Koblenz	Schlossstraße 2 56068 Koblenz	17.05.2023
9	Stadtwerke Mayen GmbH	Kehriger Straße 8-10 56727 Mayen	23.05.2023
12	Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG	Schützenstraße 80-82 56068 Koblenz	02.06.2023
14	Vodafone GmbH Vodafone Deutschland GmbH	Zurmaiener Straße 175 54292	07.06.2023

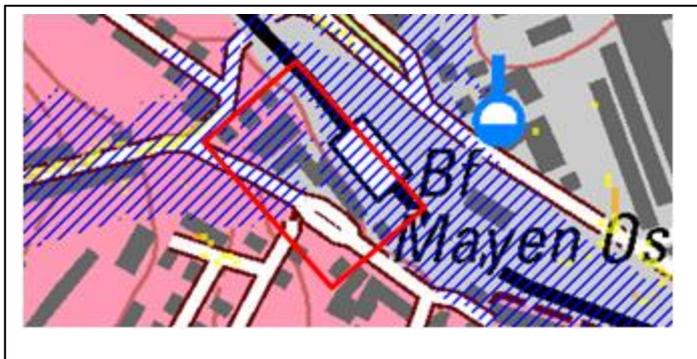
C Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern			
Nr.	Name	Adresse	Schreiben vom
Während des Beteiligungsverfahrens gingen keine Stellungnahmen durch Bürgerinnen und Bürger ein.			

Eingegangene Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 i.V.m. zum Bebauungsplan „Kurze Kunde“ (2. Änderung), Mayen-Alzheim

Stellungnahme	Inhalt	Abwägung/Empfehlung
Handelsverband Südwest e. V.	<p>Nach der planungsrechtlichen Festsetzung wird für das Urbane Gebiet, innenstadtrevanter Einzelhandel, für nicht zulässig erklärt.</p> <p>Da aber nicht innenstadtrelevante Einzelhandelsbetriebe mit max. 799 m² Verkaufsfläche als zulässige Nutzung gelten soll, hier aber noch keine konkrete Ansiedlung bekannt ist, kann eine abschließende Stellungnahme hierzu noch nicht abgegeben werden, da nicht absehbar ist, in wieweit die Belange des Einzelhandels hier tangiert sein können.</p>	<p>Dies ist korrekt, gemäß dem aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Mayen wird innenstadtrevanter Einzelhandel im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zugelassen. Zulässig soll nur ein kleinflächiger Markt mit nichtinnenstadtrelevanten Sortiment sein. Dies kann der Versorgung der umliegenden Wohnbauflächen mit nichtinnenstadtrelevantem Sortiment dienen. Zu den zulässigen Sortimenten gehören folgende Produktgruppen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Baumarktsortiment - Bettwaren - Elektrogroßgeräte - Erotikartikel - Fahrräder und Zubehör - Gartenartikel - Kfz-Zubehör - Kinderwagen - Leuchten/Lampen - Möbel - Musikinstrumente und Musikalien - Pflanzen/Samen - Reitsportartikel - Sportgroßgeräte und Campingartikel - Teppiche - Zoologischer Bedarf und lebende Tiere <p>Grundsätzlich gibt es derzeit keinen Interessenten, welcher auf der Fläche MU 1 Einzelhandel betreiben will. Es handelt sich bei der Festsetzung um eine Angebotsplanung, welche im Bereich des Ostbahnhofs städtebaulich sinnvoll ist.</p>

		<p>Planungsrechtlich ist die Zulässigkeit vom Einzelhandel im Urbanen Gebiet im § 6a BauNVO geregelt.</p>
<p>Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz</p>	<p>1. Oberflächenwasserbewirtschaftung</p> <p>Das Vorhaben befindet sich in einem bereits vollständig bebauten Bereich.</p> <p>Grundsätzlich hat die Beseitigung des Niederschlagswassers unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 WHG und des § 13 Abs. 2 LWG zu erfolgen. Gem. § 55 Abs. 2 WHG ist das anfallende Oberflächenwasser ortsnah zu versickern oder zu verrieseln oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten.</p> <p>Vor Kanalisierungsmaßnahmen ist, soweit noch nicht geschehen, zu prüfen, ob die bestehende Bebauung so weiterentwickelt und erschlossen werden kann, dass nicht klärflichtiges Wasser, wie z. B. oberirdisch abfließendes Niederschlagswasser, in der Nähe des Entstehungsortes wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden kann.</p> <p>2. Allgemeine Wasserwirtschaft / Starkregenvorsorge</p> <p>Durch die vorgesehene Maßnahme sind keine Oberflächen-gewässer betroffen.</p> <p>Wir bitten außerdem um Beachtung unserer Hinweise zur Starkregenvorsorge:</p> <p>Nach der Starkregengefährdungskarte des Hochwasserin-fopaketes besteht für das Plangebiet die Gefahr einer potentiellen Überflutung entlang von Tiefenlinien während eines Starkregenereignisses.</p> <p>Mögliche Gefährdungen durch Starkregen sollten in der Bau-leitplanung berücksichtigt werden. Die Errichtung von Neu-bauten sollte in einer an mögliche Überflutungen angepas-sen Bauweise erfolgen. Abflussrinnen sollten von Bebauung freigehalten und geeignete Maßnahmen (wie z.B. Notwas-serwege) ergriffen werden, sodass ein möglichst schadloser Abfluss des Wassers durch die Bebauung gewährleistet werden kann.</p> <p>Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. Gemäß § 34 BauGB müs-sen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsver-hältnisse gewahrt bleiben.</p>	<p>Dies ist korrekt.</p> <p>Die drei vorgeschlagenen Entwä- serungsmethoden sind aus heutiger Sicht auf der Fläche unrealistisch. Am sinnvollsten ist hier das Einleiten in einen Niederschlagswasserkanal. Derzeit ist allerdings in der Ostbahn- hofstraße nur ein Mischwasserkanal vorhanden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der aktuelle Bebauungsplan sieht keine spezifischen Festsetzungen zum Schutz vor Überflutungen durch Starkregenereignisse vor. Dies ist einem solch kleinräumigen Gebiet schwer umsetzbar. Grund- sätzlich trägt der aktuell und auch zukünftig hohe Versiegelungsgrad zu einer Verschlimmerung der Situ- ation bei. Allerdings ist die eine Grünfläche bzw. Dachbegrünung von 20 % auf der Fläche vorzuhal- ten. Zudem sind die gepflasterten Flächen mit versickerungsfähigen Belag zu versehen. Dies könnte zu einer Verbesserung der aktuellen Situation führen.</p>

Da die Karte auf topographischen Informationen basiert, ist eine Validierung der möglichen Sturzflutgefährdung vor Ort notwendig.



Generelle Informationen zur Starkregenvorsorge finden Sie unter folgendem Link:

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

Es wird dementsprechend der folgende Hinweis in den Bebauungsplan mitaufgenommen:

21 Starkregenvorsorge

Gemäß der Starkregengefährdungskarte des Hochwasserinfopakets der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord besteht für das Plangebiet die Gefahr einer potentiellen Überflutung entlang von Tiefenlinien während eines Starkregenereignisses (siehe Abb. unten).



Abbildung 1 Überflutungsflächen bei Starkregen

Zudem ist gemäß § 5 Abs. 2 WHG jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. Gemäß § 34 BauGB müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Wir empfehlen dementsprechend eine Starkregensituation bei geplanten Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Weiterhin wurde die zuständige Mitarbeiterin der Bauordnungsbehörde über die Überflutungsgefahr informiert. Im Baugenehmigungsverfahren wird die SGD – Nord Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz an dem Verfahren beteiligt.

	<p>3. Grundwasserschutz</p> <p>Durch die vorgesehene Maßnahme sind keine Wasserschutzgebiete oder Wasserfassungen betroffen.</p> <p>4. Abfallwirtschaft, Bodenschutz</p> <p>Für das Plangebiet weist das Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz keinen Eintrag aus.</p> <p>Weitere Belange unserer Regionalstelle werden nicht berührt.</p> <p>5. Abschließende Beurteilung</p> <p>Unter Beachtung der vorgenannten Aussagen bestehen gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p>Ihre zuständige Kreisverwaltung erhält diese Mail in cc zur Kenntnisnahme.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Mitte</p>	<p>...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.</p> <p>Bei dem o.g. Bauvorhaben handelt es sich um ein Gebäude das noch nicht entwidmet bzw. der Kaufgegenstand noch nicht gem. § 23 AEG von den Bahnbetriebszwecken freigestellt ist.</p> <p>Der Eigentümer sollte einen Antrag auf Nutzungsänderung für den Umbau an seinem Gebäude (ehem. Empfangsgebäude) an die kommunalen Baubehörden mit dem Hinweis stellen, dass das Gebäude noch bahngewidmet ist und das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) im Rahmen einer Beteiligung zu prüfen hat, ob die Baumaßnahme Auswirkungen auf die Gesamtsicherheit für den Bahnbetrieb hat. (Es wird also kein Antrag gem. § 18 AEG gestellt).</p> <p>Die Adresse des Eisenbahn-Bundesamt (EBA) lautet: Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken Sachbereich 1 Planfeststellung und Recht Untermainkai 23-25 60329 Frankfurt/M</p>	<p>Es handelt sich bei dem vorliegenden Verfahren um ein Bauleitplanverfahren und nicht um ein Baugenehmigungsverfahren. Das Bahnhauptgebäude ist noch durch die Bahn gewidmet, die westlich anliegenden Bereiche nicht mehr. Ziel des Bebauungsplanes ist es ja u.A. auch, das Hauptgebäude nur noch nachrichtlich darzustellen, da hier das Planungsrecht der Stadt Mayen nicht greift.</p> <p>Ein Baugenehmigungsverfahren auf einer bahngewidmeten Fläche wird durch bahneigene Behörden durchgeführt. Die Baugenehmigungsbehörde der Stadt Mayen wird hierzu nur um Stellungnahme gebeten.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p><u>Vorbehaltlich der Genehmigung durch das Eisenbahn-Bundesamt teilen wir Ihnen als Anhaltspunkt für den Bauherrn vorab unsere Auflagen für das o. g. Vorhaben mit. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass hieraus keine Zustimmung zum Bauvorhaben abgeleitet werden kann.</u></p> <p>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.</p> <p>Die Antragsunterlagen der uns berührenden Baumaßnahmen müssen frühzeitig mit uns abgestimmt und mit detaillierten Plänen rechtzeitig vor Baubeginn zur Stellungnahme vorgelegt werden.</p> <p>Die gemäß der Landesbauordnung festgesetzten Abstandsflächen zu dem Bahngelände müssen eingehalten werden.</p> <p>Die Standsicherheit, Funktionsfähigkeit der Bahnanlagen und die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs sind jederzeit zu gewährleisten.</p> <p>Die Sichtverhältnisse auf die Bahnanlagen und Signalanlagen müssen jederzeit gewährleistet sein.</p> <p>Die Tiefe der Ausschachtungen für die Baumaßnahmen muss außerhalb des Druckbereiches der Eisenbahnverkehrslasten liegen. Das Bahngelände darf durch die Baumaßnahme nicht in ihrer Funktion beeinträchtigt werden und Abgrabungen dürfen nicht erfolgen. Dies ist in Besondere bei den Aushubarbeiten zu berücksichtigen und durch geeignete Maßnahme auszuschließen.</p> <p>Das Betreten von Bahnanlagen ist nach § 62 EBO grundsätzlich untersagt und bedarf daher im Einzelfall einer Genehmigung. Bei notwendiger Betretung für die Bauausführung muss der Bauherr bei der DB Netz AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB Netz AG betreten werden. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.</p> <p>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 die Standsicherheit der Gleisanlage gefährdet.</p>	<p>Bei einem Baugenehmigungsverfahren in MU 1 und MU 2 wird die DB Netz AG beteiligt.</p> <p>So wird im Baugenehmigungsverfahren generell verfahren.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

	<p>Die Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben) dürfen durch Baumaterialien oder Erdaushub nicht zu Ungunsten der DB AG verändert werden.</p> <p>Eventuelle Lagerungen von Baumaterial, Geräten oder ähnliches auf Bahngelände werden nicht gestattet.</p> <p>Der Bauherr muss im Interesse der öffentlichen Sicherheit – auch im Interesse der Sicherheit auf seinem Grundstück verkehrenden Personen – durch geeignete Maßnahmen (z. B. Einfriedung) ein Betreten der Bahnanlagen verhindern.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Der Zugang zu den Bahnanlagen muss jederzeit für Prüfungen oder Instandhaltungsarbeiten gewährleistet sein.</p> <p>Die Sicherheit der Reisenden auf den Bahnsteigen ist jederzeit zu gewährleisten.</p> <p>Es ist sicherzustellen, dass insbesondere der Zugang zu den Bahnsteigen, auch während der Bauphasen verkehrssicher genutzt werden kann.</p> <p>Die Zuwegung zur Bahnstrecke muss für DB-Mitarbeiter und Rettungsdienste gewährleistet bleiben.</p> <p>Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z. B. Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---	--

<p>Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind unter Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.</p> <p>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.</p> <p>Beim Einsatz von Baukränen, ist eine kostenpflichtige Kraneinweisung erforderlich.</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In diesem Bereich ist keine Lärmschutzmaßnahme geplant.</p> <p>Kabellagen der DB Kommunikationstechnik GmbH (DB-KT)</p> <p>In dem benannten Bereich an der Bahnstrecke 3005 (Andernach-Gerolstein) befinden sich diverse Bahnhofskabel der DB KT im Eigentum der DB Netz AG.</p> <p>Da ihre Baumaßnahme die TK-Kabel/TK-Anlagen berührt, ist eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH notwendig. Bitte teilen sie uns schriftliche (mindestens 10 Arbeitstage vorher) unter Angabe der Bearbeitungsnummer den Termin zur Kabeleinweisung mit.</p> <p><u>Die Adresse des Ansprechpartners lautet (Bearbeitungsnummer 2023012725):</u> DB Kommunikationstechnik GmbH I.CVR 22 E-Mail: DB.KT.Trassenauskunft-TK@deutschebahn.com</p> <p>Die Forderungen des Kabelmerkkblattes und des Merkblattes „Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel der Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft“ sind strikt einzuhalten. Die Verpflichtungserklärung ist rechtzeitig und von der bauausführenden Firma unterzeichnet an die DB Kommunikationstechnik GmbH zurückzusenden.</p> <p>Die DB Kommunikationstechnik GmbH weist darauf hin, dass für die Beschädigungen an Telekommunikationsanlagen, die auf übermittlungsbedingte Planungenauigkeiten zurückzuführen sind, keine Haftung übernimmt. Im Falle von Ungenauigkeiten oder Zweifel an der Plangenaugigkeit darf mit der Baumaßnahme nicht begonnen werden, bevor diese durch die DB Kommunikationstechnik GmbH ausgeräumt sind.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wir gehen aktuell davon aus, dass im Bereich von MU 1/MU 2 TK-Kabel/TK-Anlagen/LST-Anlagen vorhanden sind. Dies geht aus den Anlagen 4a, 4b und 4c der textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans hervor. Zum aktuellen Bebauungsplanverfahren wurden uns allerdings (ausversehen) die Pläne des Bahnhofs von Glauburg gesendet. Wir nehmen folgenden Hinweis in den Bebauungsplan auf:</p> <p>22 Versorgungsleitungen der Bahnanlagen</p> <p><i>Innerhalb und angrenzend an die MU 1 und MU 2 Flächen befinden sich Leitungstrassen der Kabellagen der DB Kommunikationstechnik GmbH (DB-KT), sowie Starkstromkabel, LST-Kabel und Abwasserleitungen, welche für den Bahnbetrieb notwendig sind. Diese Infrastrukturanlagen sind bei Bauvorhaben zu beachten und die DB-KT ist bei einem Bauantragsverfahren zu beteiligen. Die Lage dieser Infrastruktureinrichtungen ist in den Anlagen 24,</i></p>
---	---

25, 26 und 27 der textlichen Festsetzungen dargestellt.

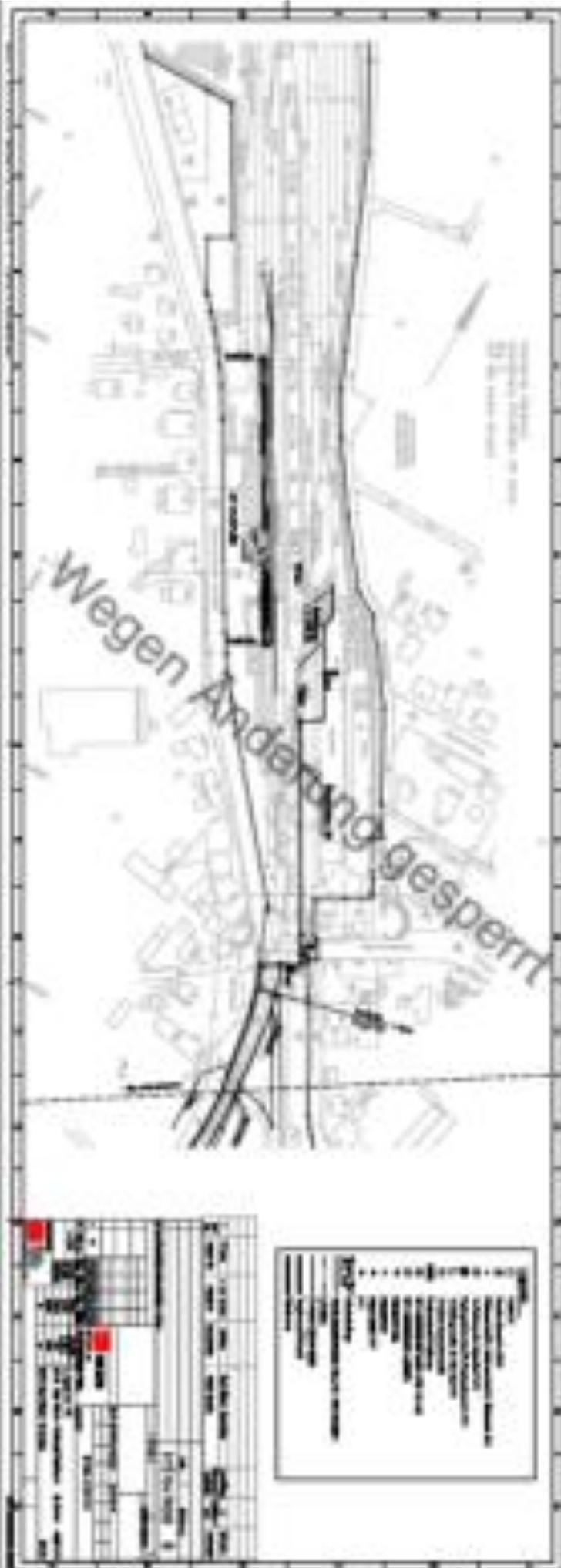
Hinweis: Folgende Anlagen wurden zusätzlich der Stellungnahme beigefügt:

Empfangsbestätigung Kabelmerkblatt

Merkblatt Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel

Richtlinie Bautechnik, Leit-, Signal- u. Telekommunikationstechnik – Bau von Signalkabelanlagen

Verschiedene Signalkabeldarstellungen (siehe Abb. unten). Die originalen Pläne sind im Verfahrensordner des Bebauungsplans zu finden und sind dort leserlich dargestellt. Die Darstellungen der Signalpläne haben keine Auswirkungen auf den vorhandenen Bebauungsplan, da sie tatsächlich einen anderen ortsfremden Bahnhof zeigen (Glauburg im hessischen Wetteraukreis).



	<p>Brandschutz</p> <p>gegen o.a. Bauleitplan bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden:</p> <p>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.).</p> <p>Als ausreichend wird eine Wassermenge von mindestens 1600 l/min. über einen Zeitraum von 2 Stunden angesehen.</p> <p>Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge können folgende Einrichtungen genutzt werden:</p> <p>An das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten gern. DIN EN 14339 (Unterflurhydrant) bzw. DIN EN 14384 (Überflurhydrant), Löschwasserteiche gern. DIN 14210, Löschwasserbrunnen gem. DIN 14220 (mind. Kennzahl 800), große unterirdische Löschwasserbehälter gern. DIN 14230, oder offene Gewässer mit Löschwasser-Entnahmestellen gern. DIN 14210.</p> <p>2. Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang der Grundstücke von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.</p> <p>3. Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten soll nicht mehr als 150 m betragen. Überflurhydranten (DIN EN 14 384) ist der Vorzug zu geben.</p> <p>Landesplanungsamt</p> <p>Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es die Ausnutzung der Grundstücke im westlichen Bereich des Ostbahnhofes zu erhöhen (Nachverdichtung) und den Ursprungsbebauungsplan im Hinblick auf die bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Situation beim Gebäude des Ostbahnhofes zu korrigieren. Die Gesamtfläche beträgt ca. 3.360 qm.</p> <p>Im geltenden RROP Mittelrhein-Westerwald 2006 ist der Bereich als Siedlungsfläche für Wohnen und weiße Fläche (= Fläche ohne Darstellung) dargestellt. Darüber hinaus befindet sich die Fläche innerhalb des Vorbehaltsgebietes besondere Klimafunktion und grenzt unmittelbar an eine regionale Verbindung des funktionalen Netzes des öffentlichen Verkehrs (Deutsche Bahn).</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Diese Wassermenge gibt das örtliche Trinkwassernetz bereits her.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	---

<p>Nach dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mayen ist eine Mischbaufläche im westlichen Bereich (M) und eine Bahnfläche im östlichen Bereich dargestellt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Der Bebauungsplan sieht als Art der baulichen Nutzung in dem Bereich der Mischbaufläche eine Ausweisung als Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO (MU) und in dem Bereich des Ostbahnhofes eine Fläche für den überörtlichen Verkehr mit der Zweckbestimmung „Bahnanlagen“ vor. Darüber hinaus ist erstmalig in dem Urbanen Gebiet eine Einzelhandelsnutzung geplant.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Grundsätzlich waren auch vor der Änderung des Bebauungsplans Einzelhandelsnutzungen im Mischgebiet gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig.</p>
<p>Gemäß § 6a Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe im urbanen Gebiet zulässig. Großflächige Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind im urbanen Gebiet jedoch nicht zulässig (siehe Fickert/Fiesler — Kommentar zur BauNVO Rand-Nr. 17 zu § 6a BauNVO).</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes „Ostbahnhof“ soll nunmehr erstmalig als zulässige Art der baulichen Nutzung in dem Urbanen Gebiet gem. Ziffer 1.1.1 der Textlichen Festsetzungen u.a. <u>nicht innenstadtrelevante Einzelhandelsbetriebe gem. Einzelhandelskonzept der Stadt Mayen mit max. 799 qm Verkaufsfläche</u> zulässig sein.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Gemäß Ziffer 1.1.2 der Textlichen Festsetzungen sind als <u>unzulässige Nutzung innenstadtrelevante Einzelhandelsbetriebe gem. Einzelhandelskonzept der Stadt Mayen</u> vorgesehen. Hierzu wird auf Seite 14 der Begründung weiterhin Folgendes ausgeführt:</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><i>„Die Ausweisung entspricht im Wesentlichen den Vorgaben der BauNVO. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird auf 799 m² Verkaufsfläche und nicht innenstadtrelevantes Sortiment reguliert, dies entspricht den Empfehlungen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzept der Stadt Mayen, welches aufgrund von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, in der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist. Die nicht-innenstadtrelevanten Einzelhandelsanlagen sind in der Anlage zu den textlichen Festsetzungen beigefügt.</i></p> <p><i>Durch diese Festsetzungen wird auf der Fläche eine sinnvolle Wohn- und Gewerbeentwicklung im Bereich des Ostbahnhofs ermöglicht.“</i></p>	
<p>Daraus schlussfolgernd sieht der Bebauungsplan die Nutzung von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Verkaufsfläche mit max. 799 qm) mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten vor, die damit innerhalb eines urbanen Gebietes (MU) zulässig sind. Dadurch finden die Ziele 57 — 61 LEP IV (Großflächiger Einzelhandel) keine Anwendung.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Nach der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Mayen befindet sich die geplante Fläche innerhalb der <u>Potenzialfläche</u> des Ergänzungsstandortes „Koblenzer Straße“. Zu der Potenzialfläche des Ergänzungsstandortes „Koblenzer Straße“ werden in dem Einzelhandelskonzept</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p><u>keine</u> Aussagen getätigt (Anmerkung: Für die Potenzialflächen des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum führt das Einzelhandelskonzept u.a. auf Seite 54 aus, dass die fachgutachterliche Sicht auf mögliche Entwicklungsflächen als nicht abschließend zu verstehen ist.).</p> <p>Aufgrund der beabsichtigten Ausweisungen erachten wir es als erforderlich die Potenzialfläche als endgültige Fläche des Ergänzungsstandortes Koblenzer Straße in die Fortschreibung des Einzelhandelskonzept der Stadt Mayen gutachterlich zu ergänzen bzw. abschließend aufnehmen zu lassen.</p> <p>Zudem raten wir an, wie auf Seite 68 der Fortschreibung des Einzelhandelskonzept der Stadt Mayen dargelegt, den restriktiven Umgang mit innenstadt- sowie innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten auf bis zu max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche je Betrieb, jedoch max. 800 qm Verkaufsfläche (vorliegend nicht zu erreichen, da nur kleinflächiger Einzelhandel — dann max. 799 qm), zu begrenzen.</p> <p>Bei Beachtung unserer Stellungnahme kann die vorliegende Planung aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung mitgetragen werden.</p> <p>Im Hinblick auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der vorgesehenen Nutzungen, insbesondere dem Einzelhandel, empfehlen wir die Beteiligung der zuständigen Bauleitplanungsbehörde.</p> <p>Eine Durchschrift dieses Schreibens erhält die Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald und die SGD Nord, Obere Landesplanungsbehörde zur gefl. Kenntnisnahme.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes von 2015 wäre sicherlich sinnvoll. Derzeit sind allerdings keine Ressourcen für eine Fortschreibung vorhanden.</p> <p>Dies ist durch die aktuellen Ausweisungen des Bebauungsplans schon derzeit gegeben.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die zuständige Bauleitplanungsbehörde ist die Stadt Mayen selbst. Diese hat den Bebauungsplan aufgestellt. Sollte die Bauordnungsbehörde gemeint sein, so wird diese im Bauleitplanverfahren beteiligt und andersherum wird die Stadtplanung am Baugenehmigungsverfahren beteiligt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	---