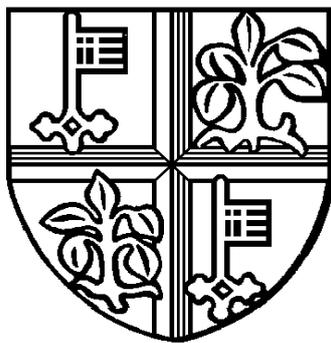


**Begründung
zum Bebauungsplan**

**»Hausener Straße«
(2. Änderung)
Mayen**



Inhalt

1	Erfordernis der Planaufstellung	4
1.1	Ausgangssituation	4
1.2	Begründung des Geltungsbereichs	5
1.3	Planungserfordernis	6
2	Einfügen in die übergeordnete Planung	6
2.1	Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz IV	6
2.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald	7
2.3	Flächennutzungsplan der Stadt Mayen	7
2.4	Angrenzendes Planrecht	9
2.5	Schutzgebiete	14
2.6	Verkehrliche Erschließung	14
2.7	Denkmalschutz	14
2.8	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung	14
2.9	Altablagerungen	14
3	Städtebauliche Konzeption	14
4	Planinhalt	15
4.1	Fläche für Gemeinbedarf – <i>Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen</i> sowie für <i>Öffentliche Verwaltung</i>	15
4.2	Maß der baulichen Nutzung	15
4.3	Bauweise	16
4.4	Stellplätze und Garagen	16
4.5	Versorgungsanlagen und -leitungen	17
4.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
4.7	Bauordnungsrechtliche Vorschriften	18
5	Ver- und Entsorgung	19
5.1	Stromversorgung	19
5.2	Wasserversorgung	19
5.3	Abwasserbeseitigung	20
6	Auswirkungen der Planung	20
6.1	Verkehr	20
6.2	Ver- und Entsorgung	20

6.3	Lärm	20
6.4	Umwelt.....	21
7	Planverwirklichung	21
8	Rechtsgrundlagen.....	21

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1	ÜBERSICHTSPLAN	4
ABBILDUNG 2	LUFTBILD	5
ABBILDUNG 3	AUSZUG AUS DEM LEP IV 2008	6
ABBILDUNG 4	AUSSCHNITT REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN MITTELRHEIN-WESTERWALD (2017)	7
ABBILDUNG 5	AUSZUG RECHTSWIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	8
ABBILDUNG 6	NACHRICHTLICHE ANPASSUNG/BERICHTIGUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	9
ABBILDUNG 7	ANGRENZENDES PLANRECHT	10
ABBILDUNG 8	AUSSCHNITT BEBAUUNGSPLAN »HAUSENER STRASSE«, MAYEN	11
ABBILDUNG 9	AUSSCHNITT BEBAUUNGSPLAN »AN DER FUCHSHÜTT«, MAYEN	12
ABBILDUNG 10	LUFTBILD 1964	13
ABBILDUNG 11	PARKSTÄNDE UND FLÄCHENBEDARF FÜR PKW IM STRAßENRAUM; QUELLE: RICHTLINIEN FÜR DIE ANLAGE VON STADTSTRASSEN S.78 AUSGABE 2006	17
ABBILDUNG 12	HYDRANTEN IM BEREICH DES BEBAUUNGSPLANS	19

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes »Hausener Straße« (2. Änderung), Mayen befindet sich auf der Gemarkung Mayen, Flur 4. Er umfasst folgende Flurstücke: 81/94, 81/89, 81/90, 81/91 und 81/92. Die Gesamtfläche beträgt ca. 7.463 m² (siehe Abbildung 1). Aktuell befindet sich hier eine Grünfläche, ein Spielplatz und Stellplatzanlagen (siehe Abbildung 2). Baurechtlich beurteilt sich die Fläche nach dem Bebauungsplan »Hausener Straße«, Mayen mit Rechtskraft vom 19.11.2003.

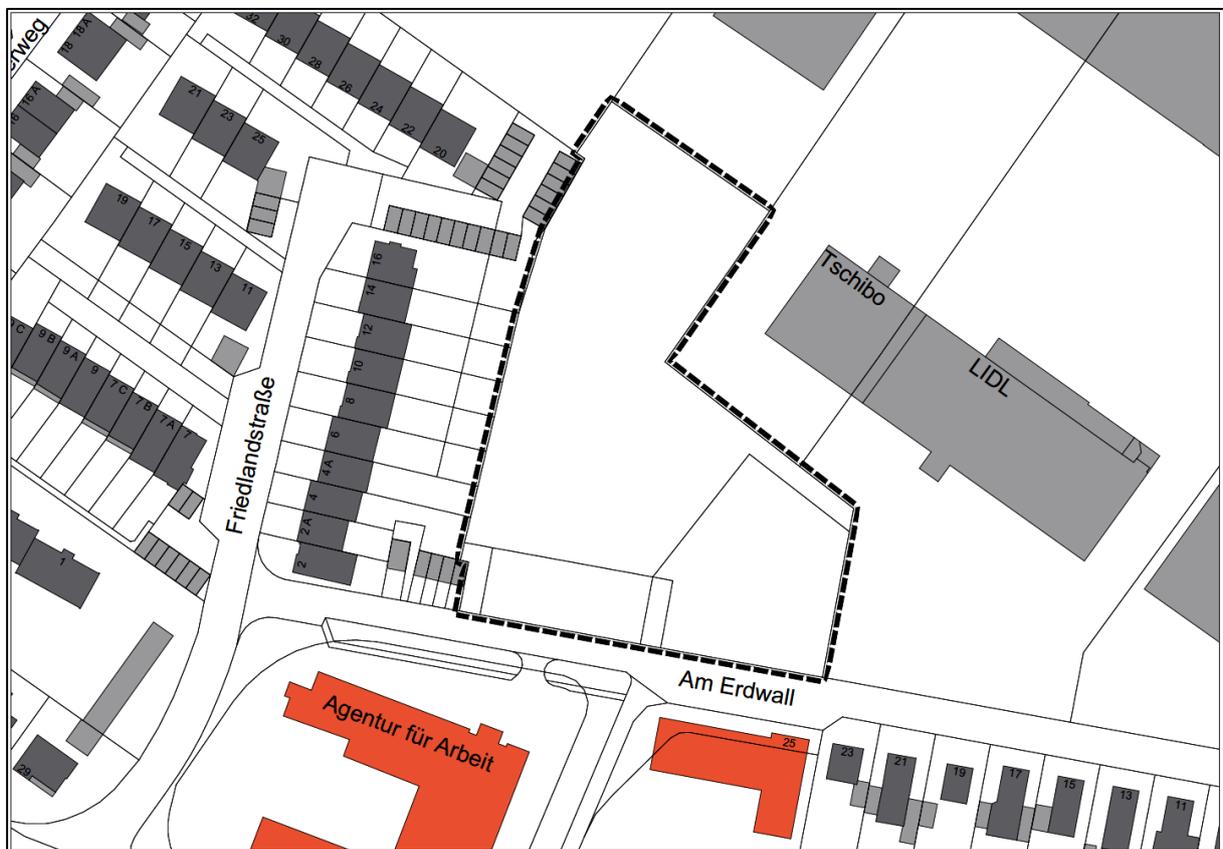


Abbildung 1 Übersichtsplan

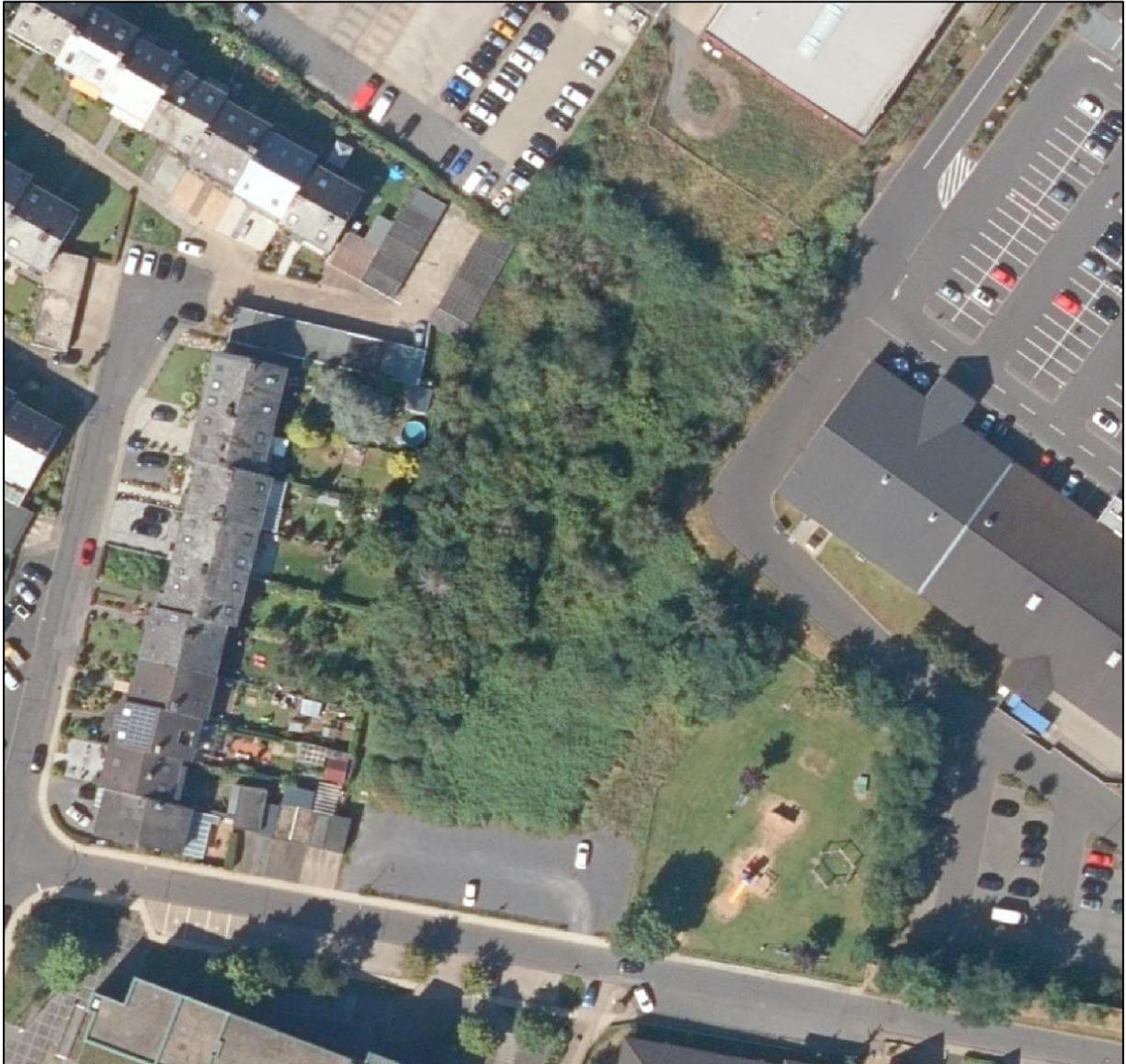


Abbildung 2 Luftbild

1.2 Begründung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich umfasst eine Grünfläche, einen Spielplatz und eine Stellplatzanlage. Im Süden grenzt die Fläche an die Straße Am Erdwall, im Westen an ein Wohngebiet und im Norden/Osten an großflächigen Einzelhandel. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke, welche mit einem Kindergarten, einem Spielplatz und Stellplätzen für die Agentur für Arbeit bebaut werden soll.

2.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Im wirksamen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald vom 11.12.2017 werden folgende Aussagen getroffen:

- die Stadt Mayen liegt im ländlichen Raum mit disperser Siedlungsstruktur und ist ein Schwerpunktentwicklungsraum
- die Stadt Mayen bildet das Mittelzentrum innerhalb des Mittelbereiches Mayen
- die Stadt Mayen liegt innerhalb eines Regionalen Grünzuges
- die Stadt Mayen hat die besondere Funktion Gewerbe zugewiesen
- die Stadt Mayen ist an das funktionale öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen

Die Grundsätze und Ziele des regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald haben keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes (siehe Abbildung 4).

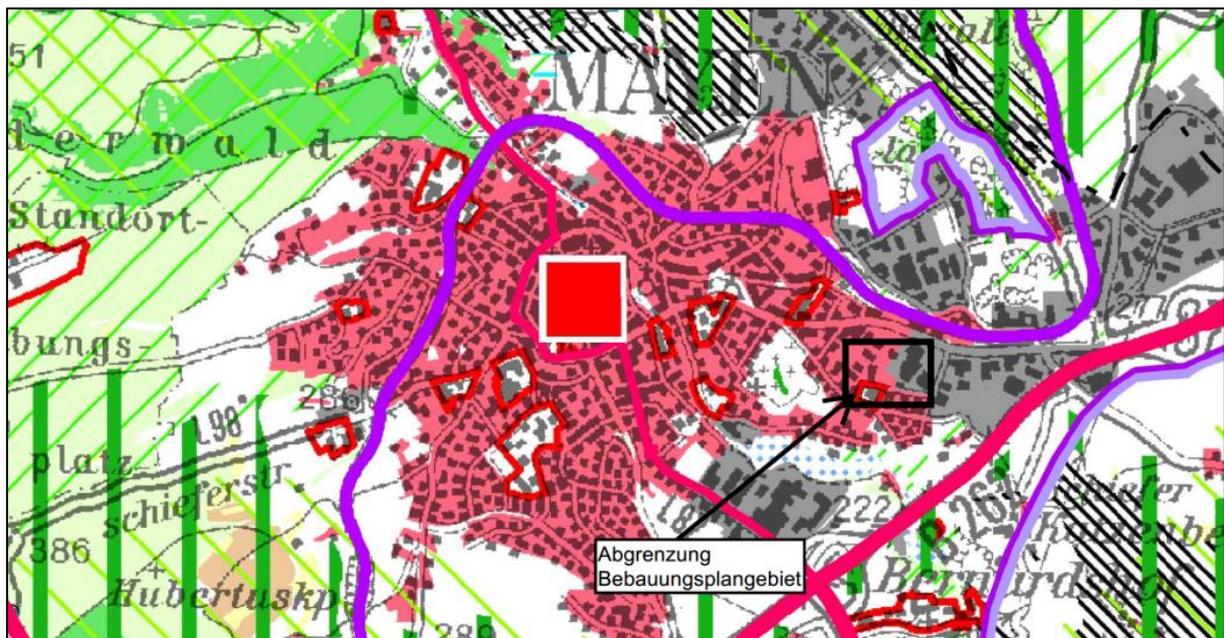


Abbildung 4 Ausschnitt Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (2017)

2.3 Flächennutzungsplan der Stadt Mayen

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mayen (siehe Abbildung 5) stellt eine gemischte Baufläche und eine Grünfläche mit Zweckbindung Spielplatz innerhalb des Geltungsbereichs dar. Die dargestellte Grünfläche mit Zweckbindung Spielplatz deckt sich räumlich mit der vorhandenen Spielplatzfläche (siehe Abbildung 2). Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die gemischte Baufläche und die Grünfläche mit Zweckbindung Spielplatz in eine Fläche für

Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbindung *Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen* sowie *Öffentliche Verwaltung* nachrichtlich gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB umgewandelt.

Diese nachrichtliche Anpassung stimmt mit der sich aus dem Flächennutzungsplan ergebenden gewünschten städtebaulichen Ordnung überein. Aufgrund der im Verhältnis zur Gesamtfläche *Gemischte Baufläche* kleinen *Gemeinbedarfsfläche* ist als untergeordnet anzusehen. Somit widerspricht die kleinräumige Änderung der Fläche dem Willen des Flächennutzungsplans. Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung eines Kindergartens, einer Stellplatzanlage und eines Spielplatzes auch in der gemischten Baufläche zulässig wäre. Da es sich allerdings um öffentliche Einrichtungen handelt ist es sinniger hier eine Gemeinbedarfsfläche festzusetzen.



Abbildung 5 Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan

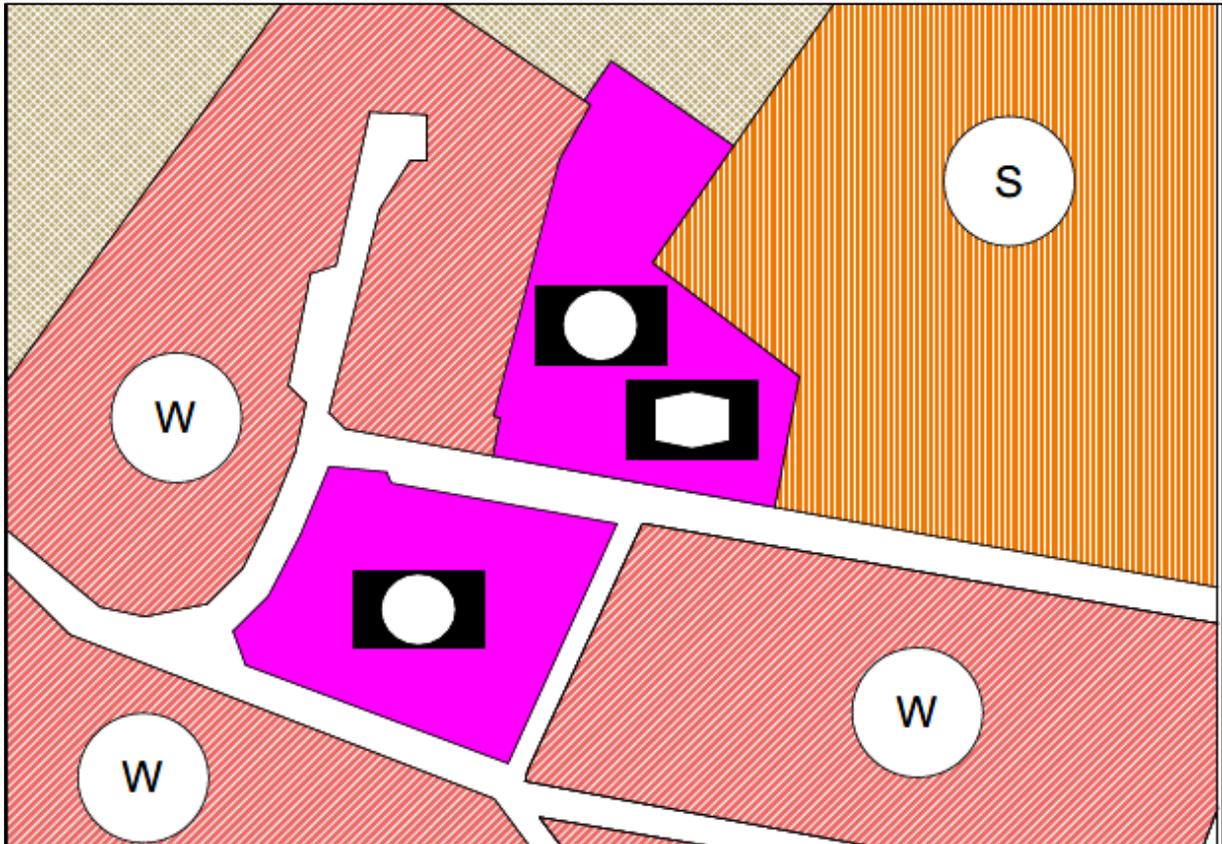


Abbildung 6 Nachrichtliche Anpassung/Berichtigung Flächennutzungsplan

2.4 Angrenzendes Planrecht

Das angrenzende Planrecht ist in Abbildung 7 dargestellt. Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan liegt innerhalb, bzw. grenzt direkt an die Bebauungsplangebiete »An der Fuchshütt« und »Hausener Straße« an. Im Norden und Südosten befinden sich Flächen, welche sich nach § 34 BauGB – Innenbereich – planungsrechtlich beurteilen. Im etwas weiter gestreckten Umfeld befinden sich die Geltungsbereiche der Bebauungspläne »Friedhofserweiterung«, »An der Fuchshütt II« und »Im Fastnachtsstück – An den weissen Wacken II«. Diese drei Bebauungspläne haben keinen Einfluss auf den In-Aufstellung befindlichen Bebauungsplan.

Bebauungsplan »Hausener Straße« (2. Änderung), Mayen
Begründung

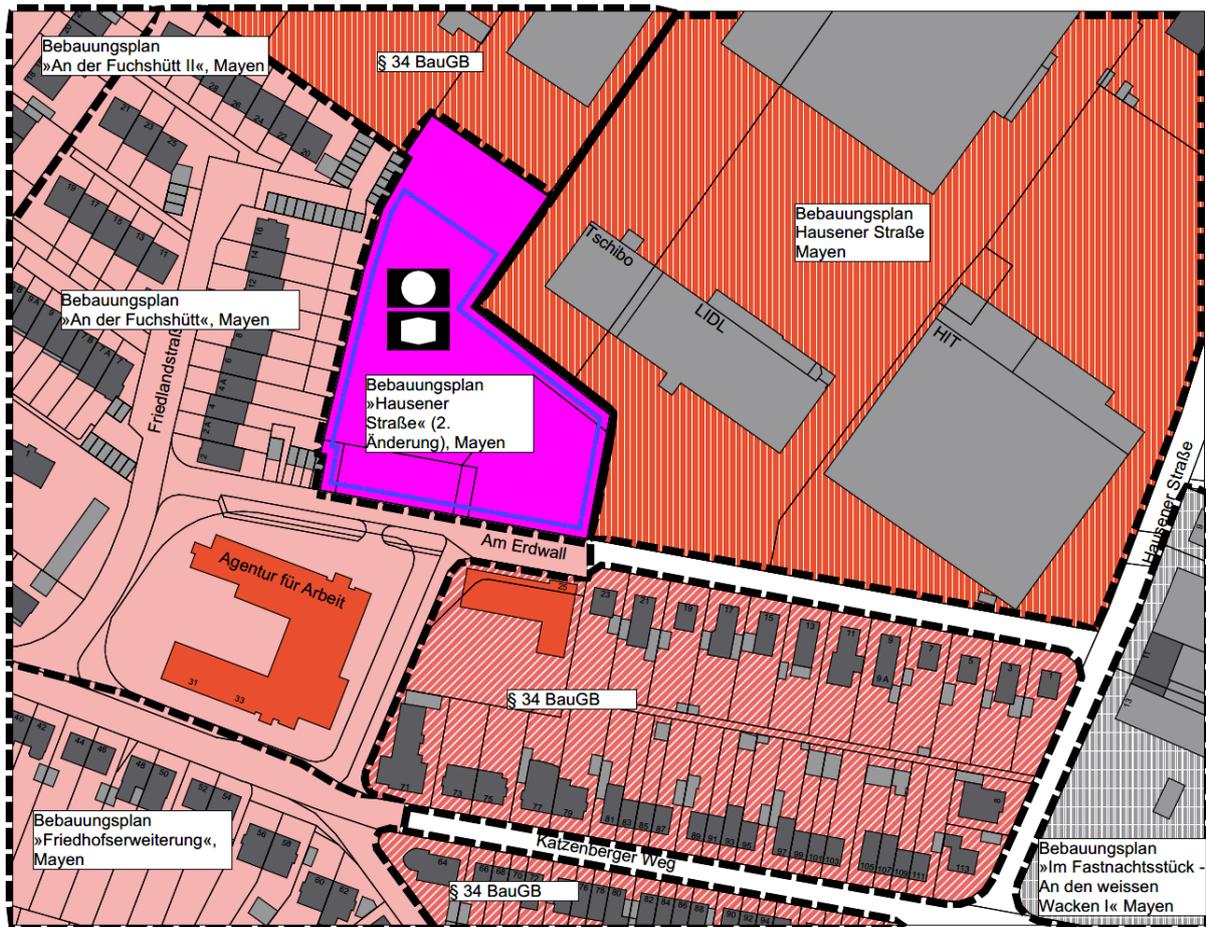


Abbildung 7 Angrenzendes Planrecht

Der Geltungsbereich der zweiten Änderung des Bebauungsplanes »Hausener Straße« liegt innerhalb des Ursprungsbebauungsplans vom 19.11.2003 (siehe Abbildung 8). Der Ursprungsbebauungsplan sieht innerhalb des Geltungsbereichs der zweiten Änderung eine Grünfläche mit öffentlichen und privaten Stellplatzanlagen sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz vor. Ansonsten regelt der Bebauungsplan ein Sondergebiet *Großflächiger Einzelhandel*. Die erste Änderung des Bebauungsplans mit Inkrafttreten vom 15.06.2005 regelt die nördlichen Bereiche des Ursprungsbebauungsplans neu. Die Anlage von Stellplätzen und einer Zufahrt ist in diesem Bereich hierdurch bauplanungsrechtlich möglich.

Bebauungsplan »Hausener Straße« (2. Änderung), Mayen
Begründung

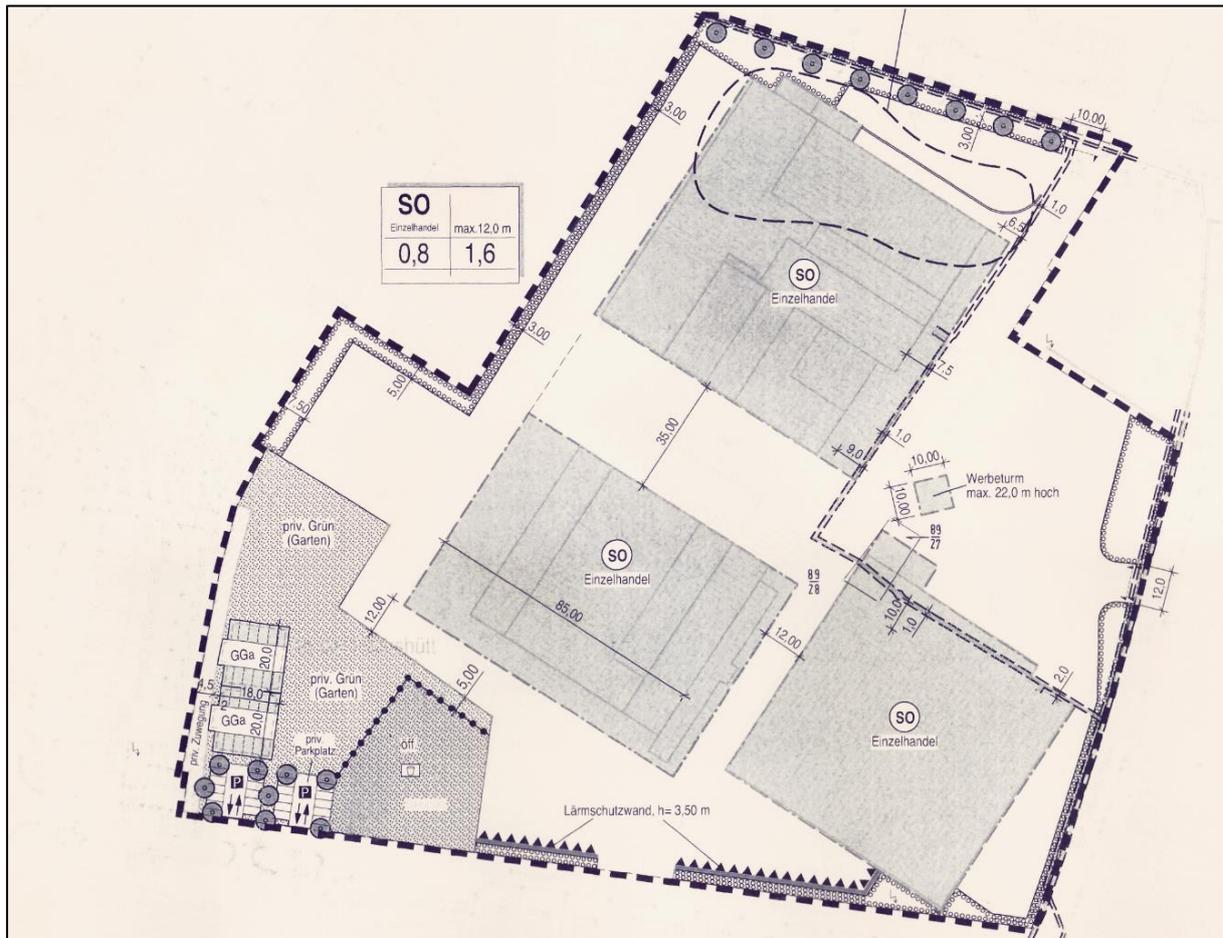


Abbildung 8 Ausschnitt Bebauungsplan »Hausener Straße«, Mayen

Der Bebauungsplan »An der Fuchshütt«, Mayen (siehe Abbildung 9) überplante mit seinem Inkrafttreten vom 08.10.1982 den Geltungsbereich des Bebauungsplans »Hausener Straße« (2. Änderung), Mayen zum ersten Mal. Der Bebauungsplan sah auf der Fläche eine Stellplatzanlage, einen öffentlichen Spielplatz und eine Mischbaufläche vor. Innerhalb dieser Fläche konnten Gebäude mit drei Vollgeschossen und einer GRZ von 0,4 errichtet werden. Es wurden auf der Fläche allerdings keine Gebäude errichtet, stattdessen wurde durch den Bebauungsplan »Hausener Straße«, Mayen die Fläche mit einer privaten Grünfläche überplant (siehe Abbildung 8).

Bebauungsplan »Hausener Straße« (2. Änderung), Mayen
Begründung



Abbildung 9 Ausschnitt Bebauungsplan »An der Fuchshütt«, Mayen

Nördlich und südöstlich grenzen zwei Gebiete, welche sich nach § 34 BauGB planungsrechtlich beurteilen lassen, an den Bebauungsplan »Hausener Straße« (2. Änderung), Mayen an. Die nördliche Fläche ist durch großflächigen Einzelhandel geprägt, die südliche Fläche entspricht von ihrem Muster einer Arbeitersiedlung der 1950er Jahre. Eine klare städtebauliche Struktur ist auf dem Luftbild von 1964 (siehe Abbildung 10) erkennbar, allerdings hat sich die städtebauliche Ordnung im Laufe der Zeit aufgeweicht.



Abbildung 10 Luftbild 1964

Weder durch die angrenzenden Bebauungspläne, noch durch die beiden angrenzenden Flächen gem. § 34 BauGB sind negative Auswirkungen auf das Gebiet zu erwarten. Auch wird sich die Errichtung eines neuen Kindergartens nicht negativ auf die umliegenden Gebiete auswirken.

2.5 Schutzgebiete

In unmittelbarer Nähe zu dem Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gemäß Auskunft aus dem LANIS weder internationale/nationale Schutzgebiete noch Biotop vorhanden.

2.6 Verkehrliche Erschließung

Das Baugebiet wird über die Straße Am Erdwall erschlossen. Der Ostbahnhof Mayen liegt in drei minütiger Reichweite mit dem Fahrrad und ist zu Fuß in zehn Minuten zu erreichen. Die nächste Bushaltestelle liegt an der Ecke Katzenberger Weg/Pellenzstraße in ca. fünf Minuten fußläufiger Entfernung. Diese Haltestelle wird nur durch den Stadtbus angefahren.

2.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Gebietes sind keine denkmalgeschützten Gebäude oder sonstige Anlagen bekannt.

2.8 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht notwendig.

2.9 Altablagerungen

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

3 Städtebauliche Konzeption

Der Bebauungsplan »Hausener Straße« (2. Änderung), Mayen setzt eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbindung *Öffentliche Verwaltung und Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen* fest. Hierdurch ist die Errichtung eines Kindergartens und einer Stellplatzanlage für die Agentur für Arbeit möglich. Bei dem Bebauungsplanverfahren kann von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ausgegangen werden. Es handelt sich um eine städtebauliche Innenverdichtung, hierdurch können Flächen im Außenbereich geschont werden.

4 Planinhalt

4.1 Fläche für Gemeinbedarf – *Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen* sowie für *Öffentliche Verwaltung*

Als Art der baulichen Nutzung wird eine Fläche für Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt. Diese Festsetzung wird mit den Zweckbestimmungen *Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen* und *Öffentliche Verwaltung* definiert.

Zulässige Nutzungen sind Kindergartenanlagen mit den entsprechenden Nebenanlagen, Einparkbuchten für Kiss and Go, Mitarbeiterparkplätze für die Kindergartennutzung, Mitarbeiterparkplätze für das Arbeitsamt und öffentliche Spielplatzanlagen.

Unzulässige Nutzung sind alle sonstigen baulichen Anlagen, welche in den zulässigen Nutzungen nicht aufgeführt sind.

Durch diese Festsetzungen wird auf der Fläche die Errichtung eines Kindergartens, einer Stellplatzanlage für die Agentur für Arbeit und ein öffentlicher Spielplatz ermöglicht.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt maximal drei Vollgeschosse, eine maximale Gebäudehöhe von 277 mNHN, eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossfläche von 1,8 fest. Mit diesen Vorgaben fügen sich potentielle Neubauten (Kindergarten) – als öffentlicher Sonderbau, wie das Gebäude der Agentur für Arbeit, vom Maß der baulichen Nutzung in die Ortslage ein.

Die GRZ entspricht der einer Mischbaufläche. Insgesamt dürfen mit Nebenanlagen bis zu 80 % der Fläche versiegelt werden. Ab diesem Wert gilt die Kappungsgrenze gem. § 19 Abs. 4 Nr.3 Satz 2 BauNVO und eine Überschreitung ist nicht möglich. Aufgrund der flexiblen Ausweisung des Baufensters und der für einen Kindergarten großzügig bemessenen Flächen gibt es keine Gründe für eine weitere Überschreitung gem. den Vorgaben des § 19 Abs. 4 Nr. 3 Satz 4 BauNVO. Dementsprechend ist hierzu auch keine weitere Regelung zu treffen.

Flächen mit Belägen aus wasserdurchlässigen Materialien sind komplett in die GRZ einzurechnen. Hier erlaubt der Bebauungsplan keinen Spielraum bei der Auslegung. Es ist bekannt, dass sich solche Bodenbeläge über einen mittelfristigen Zeitraum zusetzen und einen Teil ihrer

Funktion verlieren. Zudem ist es für die Bauaufsichtsbehörden kaum prüfbar inwieweit die Funktion eines wasserdurchlässigen Belages (noch) erfüllt ist.

Die zulässige Gebäudehöhe wird auf Grundlage der Normalhöhennull [NHN] festgesetzt. Als Geoprojektion dient hier EPSG: 5555-ETRS 89/UTM Zone 32 N.

Die maximal zulässigen drei Vollgeschosse können den Flächenverbrauch reduzieren und ermöglichen die Errichtung eines großen Kindergartens. Diese Festsetzung korrespondiert auch mit der GFZ von 1,8. Diese liegt höher als der Orientierungswert gem. § 17 BauNVO für ein Mischgebiet üblich, allerdings niedriger als bei einem Urbanen Gebiet. Diese Festsetzung dient der besseren Ausnutzbarkeit der Geschosse um eine weitere Bodenversiegelung in dem Gebiet so weit wie möglich zu vermeiden. Auf der anderen Seite wird die maximale Bauhöhe durch deren Festsetzung eindeutig geregelt.

Das Baufenster umfasst fast das komplette Baugebiet. Hierdurch ist eine maximale Flexibilität bei der Errichtung des Kindergartens gegeben. Im Norden rückt aus städtebaulichen Gründen die Baugrenze um 25 m von der Grundstücksgrenze ab.

4.3 Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise bis 70 m festgesetzt. Bei einem Kindergarten ist die Ausweisung einer offenen Bauweise mit bis zu 50 m Gebäudeseitenlänge knapp, so dass die abweichende Bauweise bis zu 70 m hier sinnvoller ist. Durch die Festlegung einer maximalen Gebäudelänge wird verhindert, dass ein zu massiver Baukörper entstehen kann.

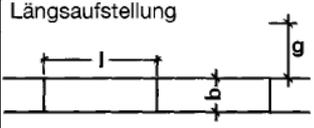
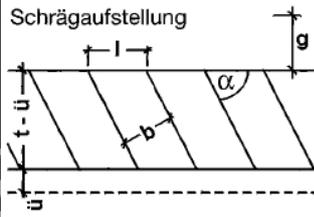
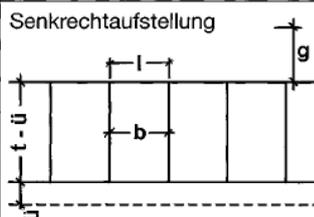
4.4 Stellplätze und Garagen

Um die Planung des Kindergartens recht flexibel zu gestalten, können Stellplätze und Garagen innerhalb und außerhalb des Baufensters errichtet werden.

Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit dem Boden, können gefangene Stellplätze zugelassen werden. Es muss im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden, dass gefangene Stellplätze einer Wohneinheit oder einer Wirtschaftseinheit zugewiesen sind.

Heutige PKW sind größer dimensioniert als frühere Modelle, dementsprechend werden die Stellplatzdimensionen gemäß der Empfehlung der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen

(RASt 06) vorgeschrieben. Bei Senkrechtaufstellung bedeutet dies eine minimale Stellplatzbreite von 2,5 m und Stellplatzlänge von 5,00 m. Bei Schräg- oder Längsstellung gelten die Empfehlungen der Abbildung 11.

	Aufstellwinkel a [gon]	Tiefe ab Fahrgassenrand t - ü [m]	Breite des Überhangstreifens ü [m]	Breite des Parkstands b [m]	Straßenfrontlänge l [m]		Fahrstreifen bzw. Fahrbahnbreite g [m]	
					beim Einparken		beim Einparken	
					vorwärts	rückwärts	vorwärts	rückwärts
	0			2,00	6,70 ¹⁾	5,70 5,20 ²⁾	3,25	3,50
	50	4,15	0,70	2,50	3,54		3,00	
	60	4,45	0,70	2,50	3,09		3,50	
	70	4,60	0,70	2,50	2,81		4,00	
	80	4,65	0,70	2,50	2,63		4,50	
	90	4,55	0,70	2,50	2,53		5,25	
	100	4,30	0,70	2,50	2,50	2,50	6,00	4,50

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

Abbildung 11 Parkstände und Flächenbedarf für PKW im Straßenraum; Quelle: Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen S.78 Ausgabe 2006

Aus Gründen des Mikroklimas, des Wasserhaushaltes und des allgemeinen Naturhaushaltes sind die Stellplätze mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen zu befestigen. Aus denselben Gründen sind Garagendächer zu begrünen.

4.5 Versorgungsanlagen und -leitungen

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

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

Um das städtebauliche Erscheinungsbild und um die mikroklimatische Situation nicht wesentlich zu verschlechtern wird eine Dachbegrünung für Garagen/Carports vorgeschrieben. Diese führt zu einer Verlangsamung des Wasserabflusses, einer erhöhten Verdunstungsrate auf der Fläche und kann als Nahrungshabitat für bestimmte Insektenarten dienen.

Aus städtebaulichen und aus klimatischen Gründen sind Stellplätze mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen zu pflastern. Hierdurch kann Grundwasser weiterhin auf der Fläche gebildet werden, es bleibt eine Restverdunstung auf der Fläche vorhanden. Das Kanalsystem der Stadt Mayen wird nicht verstärkt durch versiegelte Flächen belastet.

Aus städtebaulichen und aus klimatischen Gründen wird im nördlichen Bereich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Fläche soll sich durch den Verzicht auf menschliche Eingriffe in eine natürliche Sukzessionsfläche entwickeln.

4.7 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Im Hinblick auf die Einbindung in das Orts- und das Landschaftsbild werden grundlegende gestalterische Festsetzungen getroffen.

Aus städtebaulichen Gründen sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes nur Dächer mit Dachneigungen zwischen 0° und 40 ° möglich. Dies ermöglicht eine traditionelle als auch eine moderne ansprechende Bauweise. Sollte die Dachneigung über 22° liegen, ist analog und mit gleicher Begründung, die Regelungen der Dachgestaltungssatzung der Stadt Mayen maßgeblich: Es sind ausschließlich Schiefer oder Ziegeldachpfannen u. ä. in dunkelgrauer bis schwarzer sowie dunkelbrauner Farbe (RAL Nr. 7011, 7015, 7016, 7021, 9004, 9005, 9011, 9017, 8019, 8022) zulässig.

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

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

Die Grundstücke können über vorhandene Leitungen unterirdisch an die Stromversorgung angeschlossen werden.

5.2 Wasserversorgung

Die Grundstücke können an das Versorgungsnetz angeschlossen werden. Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW Regelwerkes zu bestimmen (DVGW – Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.). Als ausreichend wird eine Wassermenge von mind. 1.600 l/ min. über einen Zeitraum von 2 Stunden angesehen. Die Versorgung mit der erforderlichen Löschwassermenge ist über das innerörtliche Wasserversorgungsnetz gegeben. Im direkt angrenzenden Straßenbereich Am Erdwall befindet sich ein Hydrant (siehe Abbildung 12).

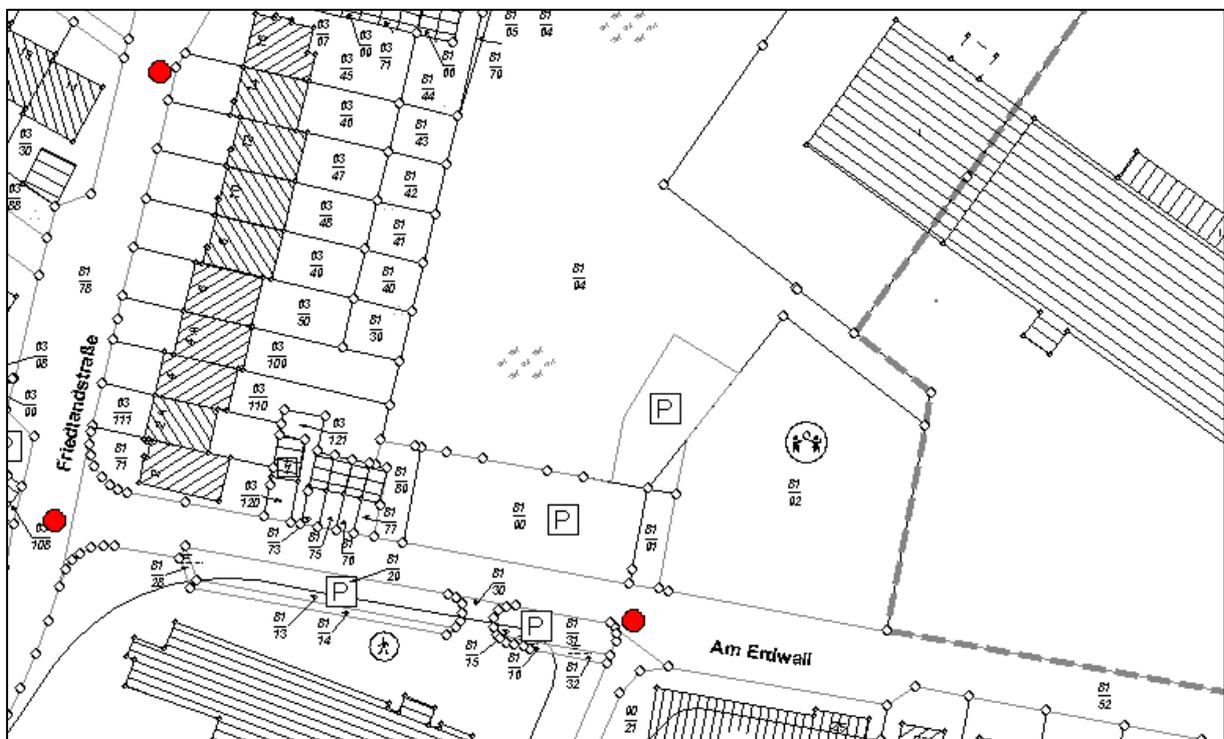


Abbildung 12 Hydranten im Bereich des Bebauungsplans

5.3 Abwasserbeseitigung

Das Abwasser kann in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet werden, die Kapazitäten des Kanals sind ausreichend. Außengebietswasser ist, aufgrund der innerörtlichen Lage, nicht zu erwarten. Das anfallende Oberflächenwasser sollte in Zisternen gesammelt werden.

6 Auswirkungen der Planung

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes werden keine erheblichen Auswirkungen auf den Verkehr, die Umwelt oder andere städtebaulich relevanten Sachverhalte erwartet.

6.1 Verkehr

Durch die Errichtung des Kindergartens wird der Verkehrsstrom auf der Straße Am Erdwall, sowie dessen Zubringern erheblich steigen, da dieser deutlich größer dimensioniert sein wird, als der derzeitige Kindergarten. Erfahrungsgemäß wird der ÖPNV weder durch die Mitarbeiter noch durch die Kunden des Kindergartens genutzt. Je nach konkreter Dimensionierung des Kindergartens wird ein Verkehrsgutachten innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens erforderlich werden.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen im Geltungsbereich und angrenzend an den Geltungsbereich haben noch ausreichende Kapazitäten.

6.3 Lärm

Je nach Größe des Mitarbeiterparkplatzes kann es zu einer Lärmproblematik kommen, dies ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

6.4 Umwelt

Durch die Entwicklung des Kindergartens ist davon auszugehen, dass keine relevanten Eingriffe in die Umwelt zu erwarten sind. Durch die Innenentwicklung der Fläche können Außen- gebietsflächen geschont werden. Somit ist im Gesamten mit einem positiven Beitrag für die Umwelt zu rechnen.

7 Planverwirklichung

Einer baurechtlichen Planverwirklichung steht nach aktuellen Erkenntnissen nichts im Wege. Die Erschließung ist bereits gesichert.

8 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuell gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der aktuell gültigen Fassung
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der aktuell gültigen Fassung

Stadtverwaltung Mayen
Mayen, den

Dirk Meid
Oberbürgermeister