

# Flächennutzungsplanänderung für den Bereich "An der Hundelheck III"

der Stadt Mayen



## Begründung

gem. § 5 Abs. 5 BauGB, § 2a BauGB

Stadt: Mayen  
Gemarkung: Mayen  
Flur: 2,3

**Planfassung für die Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Stand: November 2018

**FASSBENDER WEBER INGENIEURE** PartGmbH  
Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender      Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10  
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0  
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: [info@fassbender-weber-ingenieure.de](mailto:info@fassbender-weber-ingenieure.de)  
Internet: [www.fassbender-weber-ingenieure.de](http://www.fassbender-weber-ingenieure.de)



## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>1</b>
1.1 Änderungsbereich des Flächennutzungsplans .....	1
1.2 Verfahrensübersicht.....	2
1.3 Planerfordernis und Planungsanlass .....	3
1.4 Überörtliche Planungen .....	4
1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV).....	4
1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP) .....	5
<b>2 Einzelhandelssituation und Aussagen überörtlicher Planungen zum Einzelhandel, .....</b>	<b>6</b>
<b>Auswirkungen der Planänderung .....</b>	<b>6</b>
2.1 Aussagen des LEP IV zum Einzelhandel .....	6
2.1.1 G 56 .....	6
2.1.2 Z 57 (Zentralitätsgebot).....	6
2.1.3 Z 58 (Städtebauliches Integrationsgebot).....	6
2.1.4 Z 59 (Ergänzungsstandorte).....	7
2.1.5 Z 60 (Nichtbeeinträchtigungsgesetz).....	7
2.1.6 Z 61 (Agglomerationsverbot) .....	8
2.1.7 G 62 ÖPNV .....	8
2.1.8 G 63 .....	8
2.2 Aussagen des Regionalen Raumordnungsplans zum Einzelhandel.....	9
2.3 Einzelhandelskonzept der Stadt Mayen .....	9
<b>3 Planungs- und Standortalternativen.....</b>	<b>12</b>
3.1 Gewerbegebiet südlich der Koblenzer Straße/ zwischen der Hausener Straße und B 262: .....	12
3.2 Am Wasserturm/ Alter Andernacher Weg/ Am Layerhof:.....	13
3.3 Alter Andernacher Weg/ Rudolf-Diesel-Str./ Robert-Bosch-Str. /Nikolaus-Otto-Str.: .....	14
3.4 Gewanne: In der hintern Seite / In der vorderen Seite .....	15
3.5 Beidseitig der Polcher Straße .....	16
3.6 L 98/ Bahnlinie .....	17
3.7 Am Lavafeld/ Basaltweg/ Steinweg/ beidseitig Kottenheimer Weg.....	18
3.8 Gewerbeflächen an der L 83 .....	19
3.9 Gewerbeflächen Kürrenberg südlich der B 258.....	20
3.10 Gewerbeflächen Hausen südlich der B 258 .....	21
3.11 Gewerbeflächen Alzheim, Industriepark Osteifel an der A 48/ B 262 .....	22
3.12 Alternativenprüfung.....	24
<b>4 Fachplanungen und vorhandene örtliche Gebietsprägungen.....</b>	<b>26</b>
4.1 Schutzgebiete .....	26
4.1.1 Gewässerschutz, Trinkwasser- und Heilquellenschutz .....	26
4.1.2 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht.....	26
4.2 Straßenplanungen .....	26
4.3 Ver- und Entsorgung des Gebietes .....	26
4.4 Geologische Vorbelastungen und Bergbau.....	27
4.5 Denkmalschutz .....	27
4.6 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis .....	27
4.7 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet.....	27
<b>5 Planung .....</b>	<b>28</b>
5.1 Geplante Art der Flächennutzung.....	28
5.2 Flächenbilanz.....	28
5.3 Kostenschätzung .....	28
<b>6 Umweltbericht .....</b>	<b>28</b>

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1:	Lage des Plangebietes (Maßstab ca. 1:20.000) .....	1
Abbildung 2:	Luftbild (Maßstab ca. 1:4.000).....	2
Abbildung 3:	Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mayen .....	3
Abbildung 4:	Auszug aus dem LEP IV.....	4
Abbildung 5:	Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald.....	5
Abbildung 6:	Zentrale Versorgungsbereiche Mayen .....	9
Abbildung 7:	Ergänzungsstandort Koblenzer Straße .....	10
Abbildung 8:	Einzelhandelsbestand Ergänzungsstandort Koblenzer Straße.....	10

**Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1:	Verfahrensübersicht.....	2
Tabelle 2:	Flächenbilanz.....	28

## Städtebaulicher Teil

### 1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

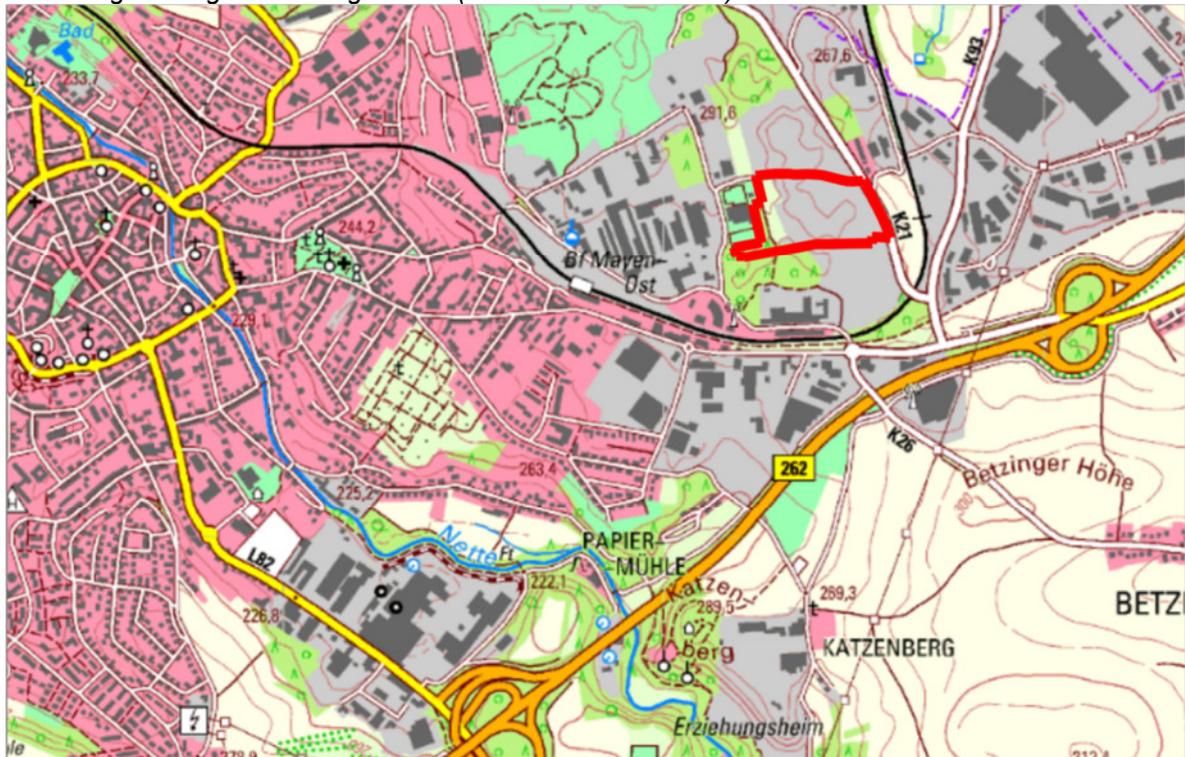
#### 1.1 Änderungsbereich des Flächennutzungsplans

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch Basalt-Abbauflächen, im Süden durch Gehölze bzw. Wald und Gewerbeflächen, im Osten durch die Anlagen eines Tennis- und Squash Centers und im Westen durch die K 21, Nordumgehung und darüber hinaus durch Gewerbeflächen.

Die Fläche des Plangebietes umfasst ca. 5,96 ha.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Maßstab ca. 1:20.000)



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der TK 25 entnommen aus LANIS)

Abbildung 2: Luftbild (Maßstab ca. 1:4.000)



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der Orthofotos aus Lanis)

## 1.2 Verfahrensübersicht

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	Datum
Grundsatzbeschluss zur gewerblichen Entwicklung des Bereichs „An der Hundelheck III“	13.07.2016
Aufstellungsbeschluss	27.09.2017
Billigung des Vorentwurfs, Beschluss zur Einleitung des Verfahrens	27.09.2017
Beantragung der Landesplanerischen Stellungnahme mit Schreiben vom mit Schreiben vom	
Bekanntgabe der Landesplanerischen Stellungnahme	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	
Billigung des Entwurfs, Offenlagebeschluss	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	
Bekanntmachung der Offenlage der Flächennutzungsplanänderung	
Offenlage der Flächennutzungsplanänderung nach § 3 Abs. 2 BauGB	
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	
Feststellungsbeschluss	
Genehmigung	
Bekanntmachung der Flächennutzungsplanänderung	

### 1.3 Planerfordernis und Planungsanlass

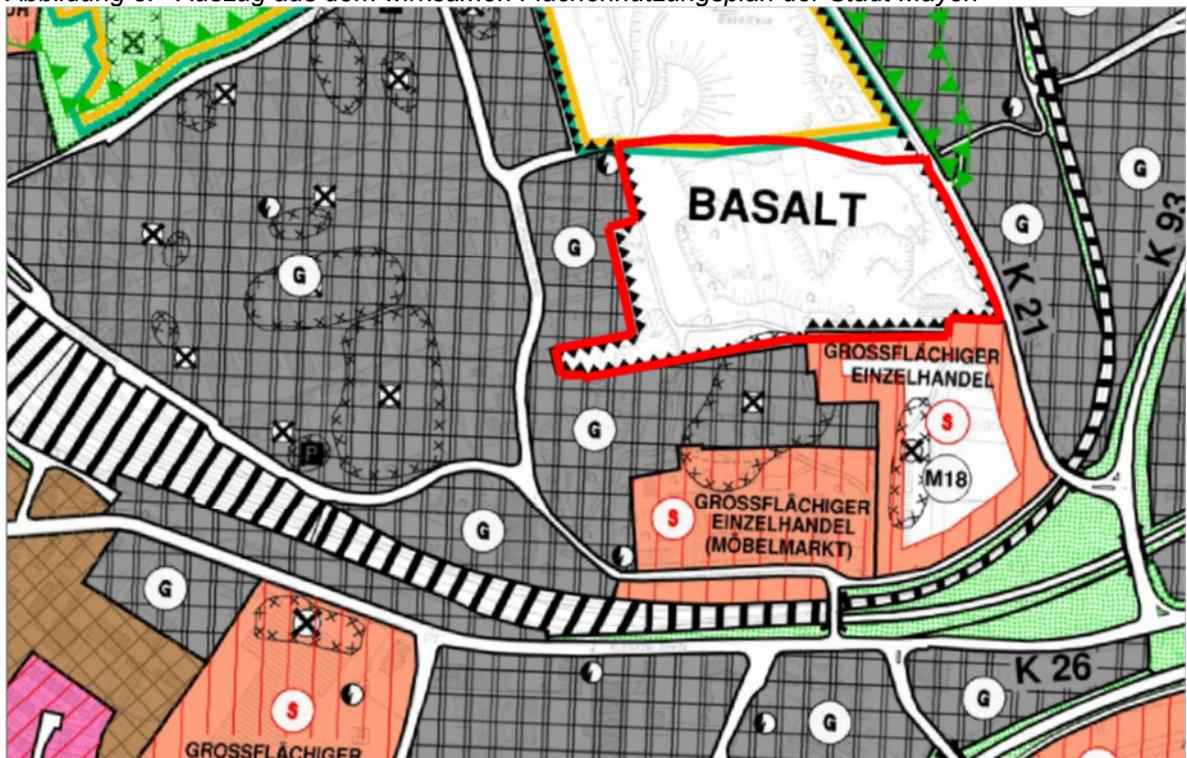
Der Rat der Stadt Mayen hat in seiner Sitzung am 13.07.2016 den Grundsatzbeschluss für eine gewerbliche Entwicklung des Bereichs „An der Hundelheck III“ und am 27.09.2017 den Aufstellungsbeschluss zur entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

Anlass für diese Entscheidung ist die Absicht der Eigentümer in Abstimmung mit der Stadt, nach Beendigung des Basaltabbaus und Verfüllung der Gruben das Gelände zur Erweiterung des Gewerbegebietes und Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ zu nutzen.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mayen stellt den in Rede stehenden Bereiches als „Fläche für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen“ (Basalt) dar. Aufgrund der Überlagerung des Geltungsbereiches mit „Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen“ wird der Flächennutzungsplan im Vorgriff zu einer beabsichtigten Baugeplanaufstellung mit der Änderung „An der Hundelheck III“ teilfortgeschrieben.

Die Flächennutzungsplanänderung sieht als zukünftige geänderte Nutzung die Darstellung einer gewerblichen Baufläche im Westen und einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten“ im Osten vor.

Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mayen



(Maßstab ca. 1:7.000)

## 1.4 Überörtliche Planungen

### 1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Das Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz trifft folgende Aussagen für das Plangebiet.

Die Stadt Mayen liegt innerhalb des monozentralen Mittelbereiches Mayen und im ländlichen Raum mit disperser Siedlungsstruktur, aber mit hoher Zentrenreichbarkeit und –auswahl (8 bis 20 Zentren in  $\leq 30$  Pkw-Minuten).

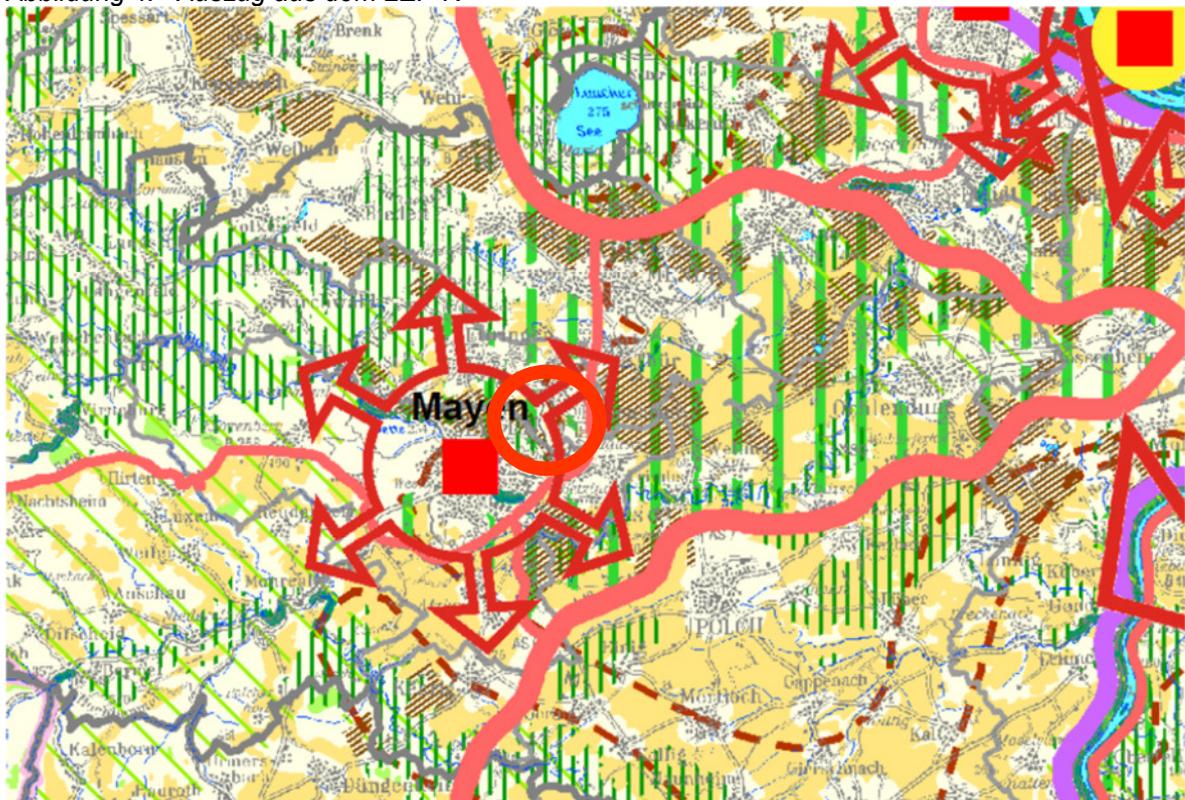
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des landesweit bedeutsamen Bereiches für den Frei-raumschutz (Regionaler Grünzug), das Plangebiet ist hiervon allerdings nicht betroffen, und grenzt ebenso an vulkanisch geprägte Agrarlandschaft an.

Es liegt außerhalb der historischen Kulturlandschaft 26b „Pellenz und Umfeld des Laacher Sees“, die nach Z 92 LEP IV zu erhalten und zu entwickeln ist.

Ebenso befindet sich die Stadt in einem klimaökologischen Ausgleichsraum.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des landesweit bedeutsamen Bereiches für die Rohstoffsicherung und grenzt an einen Raum mit landesweiter Bedeutung für Erholung und Landschaftserlebnis an. Das Plangebiet befindet sich allerdings am nordöstlichen Rand der Stadt und der Raum mit landesweiter Bedeutung für Erholung und Landschaftserleben befindet sich westlich der Stadt.

Abbildung 4: Auszug aus dem LEP IV



(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

#### 1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

Im RROP Mittelrhein-Westerwald findet sich in der Gesamtkarte für die Stadt Mayen folgende Darstellung:

Abbildung 5: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald



(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

Demnach und aufgrund von Text und Textkarten des RROP liegt das Plangebiet zum Großteil zwischen Siedlungsflächen für Industrie und Gewerbe. Der Großteil der Fläche enthält keine Aussagen, im Norden überlagert ein Vorbehaltsgebiet Forstwirtschaft das Plangebiet. Ebenfalls im Norden tangiert der regionale Grünzug das Plangebiet randlich. Bei Anwendung der beschlossenen und verbindlichen Plankarte im Maßstab 1:75.000 kann eine parzellenscharfe Konkretisierung nicht erfolgen, so dass im vorliegenden Fall der regionale Grünzug mit Zielverletzung für die Planfläche nicht explizit festgestellt werden kann. Laut Aussage der Landesplanungsbehörden können die Belange der Raumordnung und Landesplanung in diesem Verfahrensschritt hinsichtlich des regionalen Grünzuges zurückgestellt werden.

Für die Stadt sind folgende Aussagen im RROP enthalten:

- Lage der Gemeinde im ländlichen Raum mit disperser Siedlungsstruktur und Schwerpunktentwicklungsraum
- Mayen bildet das Mittelzentrum innerhalb des Mittelbereichs Mayen, innerhalb des Mittelbereichs liegt noch das Grundzentrum Mendig sowie die Grundzentren im grundzentralen Verbund Kempenich, Polch, Münstermaifeld und Ochtendung; Mayen verfügt über einen eigenen Nahbereich
- Mayen ist umgeben von einem regionalen Grünzug
- Die Stadt befindet sich innerhalb historischer Kulturlandschaften mit sehr hoher Bedeutung (Stufe 2)
- Mayen ist die besondere Funktionen Gewerbe zugewiesen
- Die Stadt ist an das funktionale Netz des öffentlichen Verkehrs angeschlossen und besitzt unter anderem zwei Bahnhaltdepunkte.

Als landschaftsbestimmende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung befindet sich die Genovevaburg in ca. 2,5 km Entfernung.

Im Übrigen werden aufgrund der großmaßstäbigen Darstellung keine Aussagen getroffen.

## 2 Einzelhandelssituation und Aussagen überörtlicher Planungen zum Einzelhandel, Auswirkungen der Planänderung

### 2.1 Aussagen des LEP IV zum Einzelhandel

Im Landesentwicklungsprogramm IV aus 2008 befasst sich Kapitel 3.2.3 ausführlich mit der Thematik des Einzelhandels. Es formuliert unterschiedliche **Grundsätze und Ziele**, die im Folgenden, sofern für die Planung von Relevanz, dargestellt werden. Weiterhin wird dargelegt, ob die vorliegende Planung den Zielen entspricht:

#### 2.1.1 G 56

*Die Sicherung einer wohnortnahen und qualitativen Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen und Dienstleistungen soll durch die zentralen Orte in den Mittelbereichen und in Aufgabenteilung in den mittelzentralen Verbänden wahrgenommen werden.*

Demnach obliegt die Sicherung einer wohnortnahen und qualitativen Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen und Dienstleistungen in dem Mittelbereich der Stadt Mayen, bestehend aus dem Gebiet der Stadt Mayen, der Verbandsgemeinde Vordereifel, dem südlichen Teil der Verbandsgemeinde Brohlthal sowie den Verbandsgemeinden Mendig und Maifeld, nach dem Regionalem Raumordnungsplan dem ausgewiesenen Mittelzentrum Mayen. Innerhalb des Mittelbereiches sind noch Mendig und Polch die Funktion eines Grundzentrums im Grundnetz und Münstermaifeld die Funktion eines Grundzentrums im Ergänzungsnetz zugewiesen.

**G 56 ist erfüllt.**

#### 2.1.2 Z 57 (Zentralitätsgebot)

*Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot). Betriebe mit mehr als 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.*

Die Stadt Mayen ist als Mittelzentrum ein zentraler Ort, **folglich ist Z 57 erfüllt.**

#### 2.1.3 Z 58 (Städtebauliches Integrationsgebot)

*Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren zulässig (städttebauliches Integrationsgebot). Die städtebaulich integrierten Bereiche („zentrale Versorgungsbereiche“ im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.*

Der Standort für die geplante Erweiterung liegt laut der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Mayen innerhalb des Ergänzungsstandortes Koblenzer Straße, der in Abstimmung mit der Regionalplanung festgelegt wurde. In einem Ergänzungsstandort sind keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten zulässig. Dies wird in der Änderung des Flächennutzungsplans (Planzeichnung und Legende) entsprechend vermerkt, eine entsprechende Sortimentsbeschränkung wäre in der verbindlichen Bauleitplanung über die textlichen Festsetzungen vorzunehmen. **Demnach gilt Z 58 als erfüllt.**

#### 2.1.4 Z 59 (Ergänzungsstandorte)

*Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig. Diese sind ebenfalls von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen.*

Der östliche Teil des Änderungsbereiches ist in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Mayen als Ergänzungsstandort abgegrenzt. Durch das Beteiligungsverfahren, das bei der Erstellung von Einzelhandelskonzepten durchgeführt wird, ist dieser Standort mit der Regionalplanung abgestimmt. In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Mayen ist der Ergänzungsstandort in Kap. 6.5 ausführlich begründet. Eine Beschränkung der innenstadtrelevanten Sortimente als Randsortimente wäre in der verbindlichen Bauleitplanung über die textlichen Festsetzungen vorzunehmen. **Z 59 ist erfüllt.**

#### 2.1.5 Z 60 (Nichtbeeinträchtigungsgebot)

*Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktionen der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (Nichtbeeinträchtigungsgebot). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.*

Die Flächennutzungsplanänderung bereitet lediglich eine spätere verbindliche Bauleitplanung vor. Ansiedlungsabsichten des Einzelhandels sind noch nicht bekannt. Daher ist es auf dieser Planungsebene auch nicht möglich zu prüfen, inwiefern die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum Mayen und das Nahversorgungszentrum Polcher Straße oder die zentralen Versorgungsbereiche der umliegenden zentralen Orte, wie z.B. Mendig oder Polch, beeinträchtigt werden. Ein entsprechender Nachweis wäre im verbindlichen Bauleitplanverfahren bzw. in einem ggfls. erforderlichen Raumordnungsverfahren zu erbringen.

Die Einhaltung von Z 60 kann nicht im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung nachgewiesen werden. Es kann, aufgrund der Beschränkung auf nicht innenstadtrelevante Sortimente, allerdings erwartet werden, dass Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Mayen und der umliegenden zentralen Orte nicht eintreten.

### 2.1.6 Z 61 (Agglomerationsverbot)

*Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot). Haben sich bereits Agglomerationsbereiche außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche gebildet, so sind diese als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben.*

Hinsichtlich Z 61 wurde das LEP IV teilfortgeschrieben. Die neue Fassung, die am 22. August 2015 in Kraft trat, fügt vor Satz 1 folgende Formulierung ein:

*Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsfläche in der Summe die Grenze der Großflächigkeit überschreitet, sind wie großflächige Einzelhandelsbetriebe zu behandeln.*

Da die Flächennutzungsplanänderung lediglich eine konkrete bauliche Nutzung vorbereitet, können an dieser Stelle keine näheren Aussagen getroffen werden. Unabhängig davon würde das Plangebiet später verbindlich überplant und auf der Ebene der Bebauungsplanung stehen die entsprechenden Festsetzungsinstrumente zum Entgegenwirken zur Bildung von Agglomerationen zur Verfügung.

**Z 61 findet keine Anwendung bzw. wird durch die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten.**

### 2.1.7 G 62 ÖPNV

*Ergänzungsstandorte, die außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche eines zentralen Ortes liegen, sollen in örtliche bzw. regionale ÖPNV-Netze eingebunden werden.*

Der Änderungsbereich liegt am Stadtrand von Mayen, er grenzt zwar nach Süden und Westen an vorhandene Bebauung an, ist aber nicht im städtebaulichen Sinne integriert. Demnach wäre er in das örtliche bzw. regionale ÖPNV-Netz einzubinden. Durch die Straße „Am Wasserturm“ und den „Alter Andernacher Weg“ fährt keine Buslinie. Die nächstgelegene Haltestelle (Abzw. Betzing) befindet sich unmittelbar am Kreisverkehrsplatz Koblenzer Straße / Am Wasserturm in einer Entfernung von fußläufig ca. 300 m zum Änderungsbereich bzw. unter 100 m bis zum nächstgelegenen vorhandenen Einzelhandelsbetrieb zwischen der Straße „Am Wasserturm“ und dem Änderungsbereich. Die Haltestelle wird von vier Linien angefahren, so dass die Möglichkeit besteht ohne lange Wartezeiten (< 15 min) in Richtung Mayen Innenstadt oder im Stundentakt in Richtung Koblenz (Linie 350), Neuwied (Linie 335) oder Polch (Linie 337, mind. Stundentakt) zu fahren. Die Linie 983 (Nachtsheim – Kottenheim) verkehrt nur zu einer Schulanfangs- und einer Schulendzeit.

**G 62 ist erfüllt.**

### 2.1.8 G 63

*Um wesentliche Versorgungsschwächen im ländlichen Raum zu vermeiden, sollen Modelle erprobt und bei erfolgreichem Einsatz fortgesetzt werden, die den Einzelhandel mit Zusatzfunktionen (Post/Bank/Dienstleistungen) - auch als mobile Einrichtungen - verknüpfen.*

Dieser Grundsatz ist für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung nicht von Relevanz.

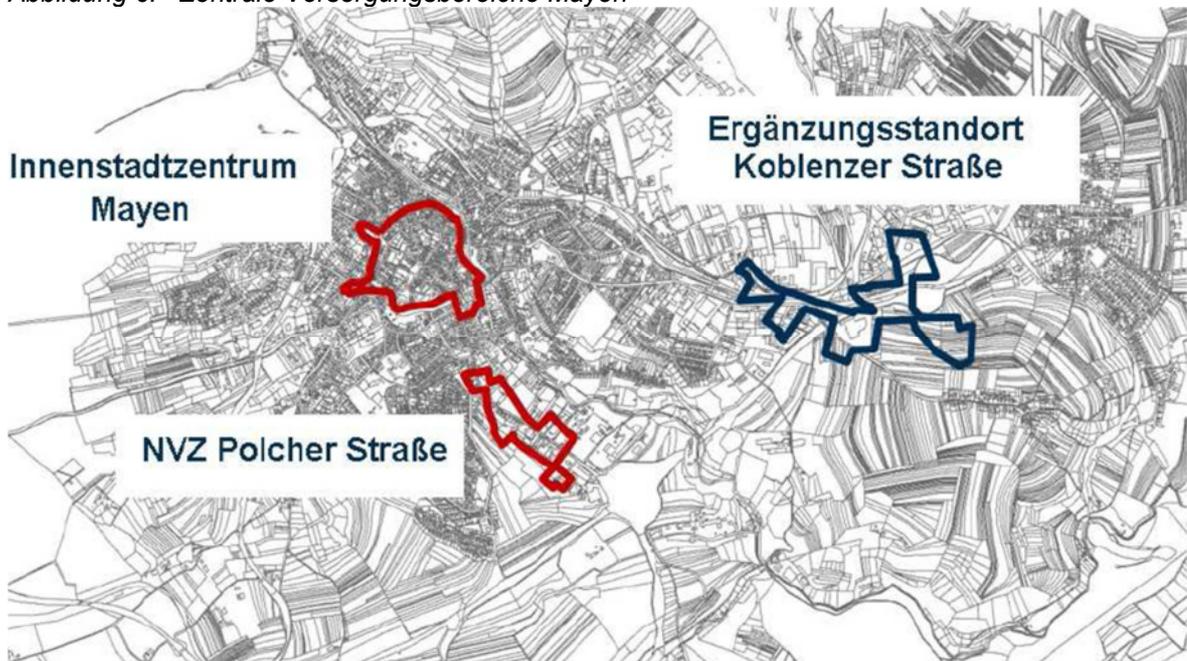
## 2.2 Aussagen des Regionalen Raumordnungsplans zum Einzelhandel

Die Aussagen des Regionalen Raumordnungsplans aus 2006 zum Einzelhandel in Kapitel 2.2.5 des RROP sind schwächer als die des LEP IV. Zudem sind die Formulierungen des LEP IV in Zielen in dem RROP 2006 teilweise nur als Grundsätze enthalten. Da die Ziele der Landesplanung eingehalten werden, trifft dies auch auf die Aussagen des RROP 2006 zu. Gleiches gilt für die in Aufstellung befindlichen Grundsätze und Ziele zum großflächigen Einzelhandel aus dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsplan 2016.

## 2.3 Einzelhandelskonzept der Stadt Mayen

Die Fortschreibung des *Einzelhandelskonzepts für die Stadt Mayen* vom 09.12.2015 grenzt einen zentralen Versorgungsbereich, ein Nahversorgungszentrum und einen Ergänzungsstandort ab.

Abbildung 6: Zentrale Versorgungsbereiche Mayen

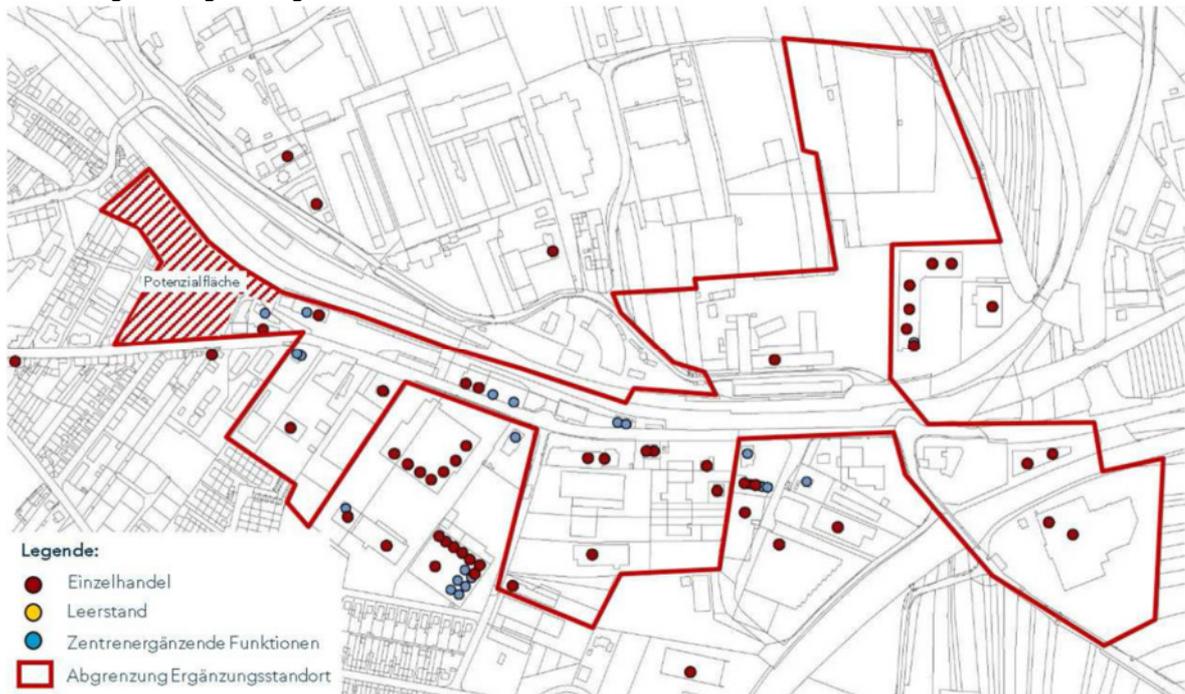


(Quelle: Stadt + Handel, Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Mayen, Abb. 6)

Der östliche Teil des Änderungsbereiches liegt innerhalb des in Abstimmung mit der Regionalplanung abgegrenzten Ergänzungsstandortes Koblenzer Straße.

Die Abgrenzung des Ergänzungsstandortes richtet sich dabei nicht nur nach der Bestandssituation, sondern auch nach den Abgrenzungen rechtsverbindlicher Bebauungspläne. Sofern in Bebauungsplänen die Sortimentsstruktur des Einzelhandelsbetriebe gesteuert wurde und diese im Widerspruch zu den funktionalen Weiterentwicklungsempfehlungen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes steht (wenn z.B. innenstadtrelevante Sortimente zugelassen wurden), wurden diese aus der Abgrenzung des Ergänzungsstandortes ausgespart.

Abbildung 7 Ergänzungsort Koblenzer Straße



(Quelle: Stadt + Handel, Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Mayen, Abb. 22)

In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wird der Standort als sehr gut an das (überörtliche) Straßennetz angebunden beschrieben, wodurch er insbesondere für Pkw-orientierten Einzelhandel gut geeignet ist und für die Kunden dadurch und durch den Branchenmix auch besonders attraktiv ist. Die Gesamtverkaufsfläche verteilt sich wie folgt:

Abbildung 8: Einzelhandelsbestand Ergänzungsstandort Koblenzer Straße

	Betriebe		Verkaufsfläche	
	Anzahl	in %	in m <sup>2</sup>	in %
kurzfristiger Bedarf	3	19	1.100	5
mittelfristiger Bedarf	10	62	13.600	60
langfristiger Bedarf	3	19	7.900	35
<b>Einzelhandel gesamt</b>	<b>16</b>	<b>100</b>	<b>22.600</b>	<b>100</b>

(Quelle: Stadt + Handel, Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Mayen, Tab. 15)

Zur funktionalen Weiterentwicklung spricht die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes folgende Empfehlungen aus:

„Er soll dauerhaft ergänzender Standort (mit dem Fokus auf die derzeitige Versorgungsfunktion) sein

- für den großflächigen Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevantem und nicht innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- auch für den kleinflächigen Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevantem und nicht innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

Zudem werden für die Weiterentwicklung des Ergänzungsstandortes Koblenzer Straße folgende Empfehlungen ausgesprochen:

- Restriktiver Umgang mit der Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadt- sowie innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

- *Restriktiver Umgang mit der Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadt - sowie innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten. Die innenstadt - sowie innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente sind auf bis zu max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche je Betrieb jedoch max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu begrenzen.“*

*(Quelle: Stadt + Handel, Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Mayen, Seite 69)*

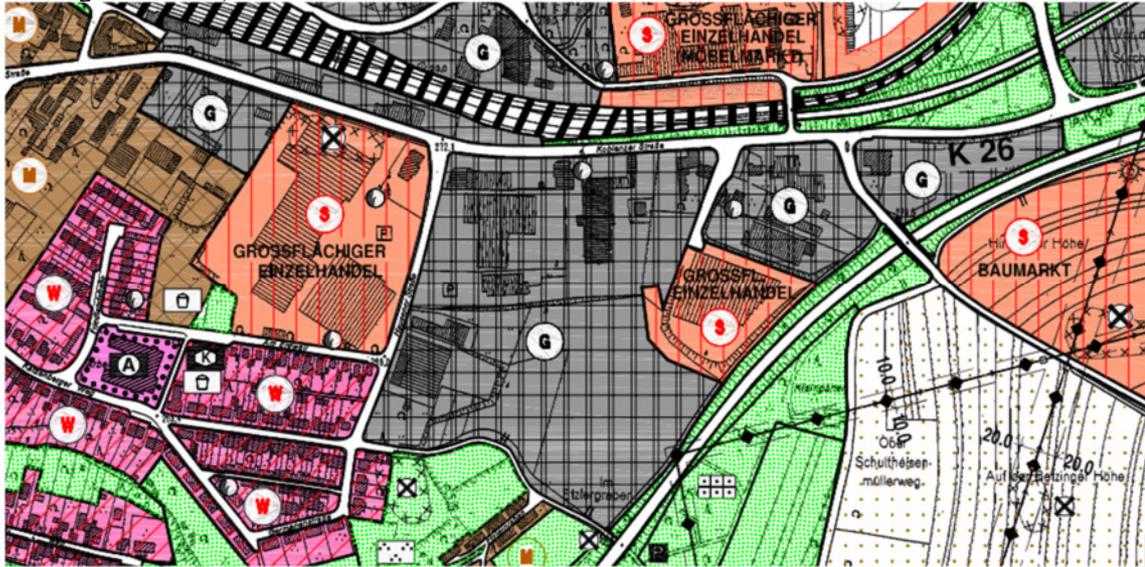
Für Bedeutung für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung ist, dass der, als künftige Sonderbaufläche dargestellte, östliche Teilbereich innerhalb des abgegrenzten Ergänzungsstandortes liegt und somit nicht nur den Entwicklungszielen der Stadt Mayen, sondern auch den Zielen des LEP IV entspricht.

### 3 Planungs- und Standortalternativen

Der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 weist für die Stadt noch folgende und mit der Landesplanung abgestimmte gewerbliche Bauflächen aus.

#### 3.1 Gewerbegebiet südlich der Koblenzer Straße/ zwischen der Hausener Straße und B 262:

Auszug FNP 2006, Maßstab ca. 1:8.000:



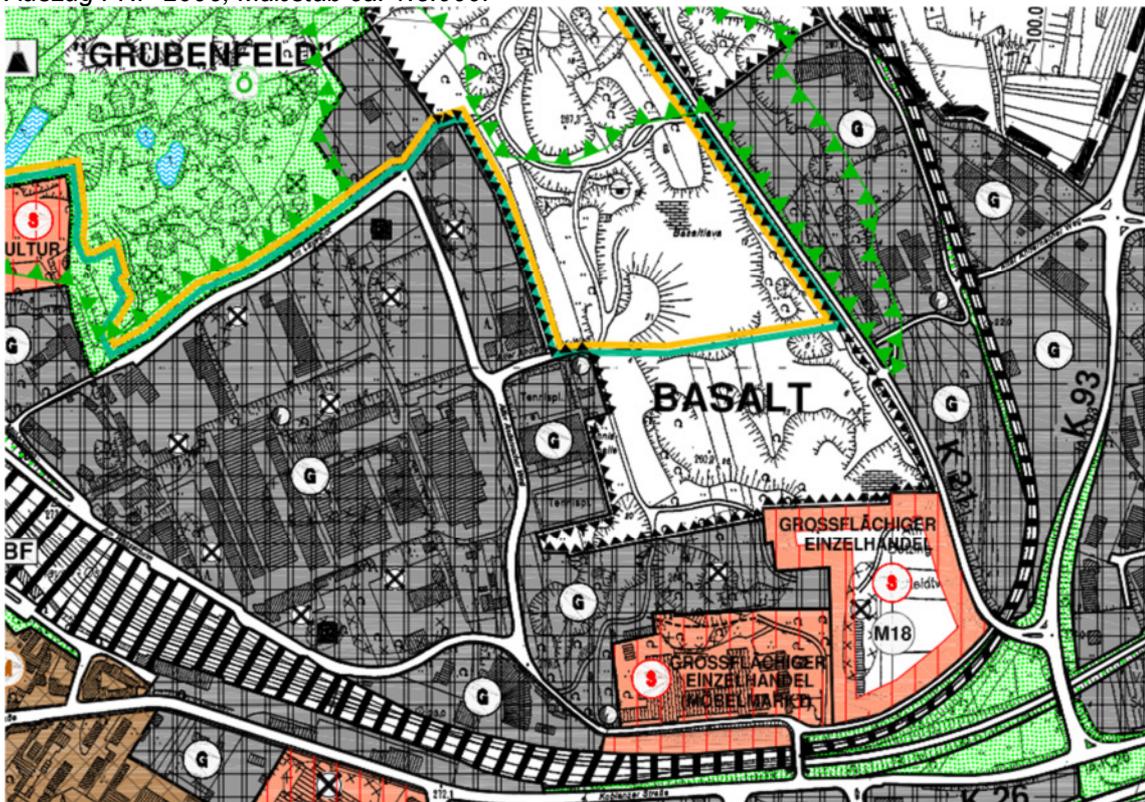
Auszug Orthofoto Lanis, Maßstab ca. 1:8.000



Im Flächennutzungsplan von 2006 sind innerhalb dieses Gewerbegebietes noch freie Flächen. Mittlerweile ist es, wie im Luftbild zu erkennen ist, allerdings vollständig bebaut.

### 3.2 Am Wasserturm/ Alter Andernacher Weg/ Am Layerhof:

Auszug FNP 2006, Maßstab ca. 1:8.000:



Auszug Orthofoto Lanis, Maßstab ca. 1:8.000



Diese gewerbliche Baufläche ist bereits zum Zeitpunkt der Wirksamkeit des Flächennutzungsplans vollständig bebaut. Es sind zwischenzeitlich keine Flächen freigeworden.

### 3.3 Alter Andernacher Weg/ Rudolf-Diesel-Str./ Robert-Bosch-Str. /Nikolaus-Otto-Str.:

Auszug FNP  
2006, Maßstab  
ca. 1:10.000:



Auszug Ortho-  
fotos, Maßstab  
ca. 1:10.000:



Diese gewerbliche Baufläche ist bereits zum Zeitpunkt der Wirksamkeit des Flächennutzungsplans fast vollständig bebaut. Es sind zwischenzeitlich keine Flächen freigeworden. Lediglich die Flächen zwischen dem Maifeld Radweg und der Anbindung an die B 262 über die K 26/ L 98 mit einer Größe von rund 5 ha (Sürchen) sind noch frei.

### 3.4 Gewanne: In der hintern Seite / In der vorderen Seite

Auszug FNP 2006, Maßstab ca. 1:8.000:



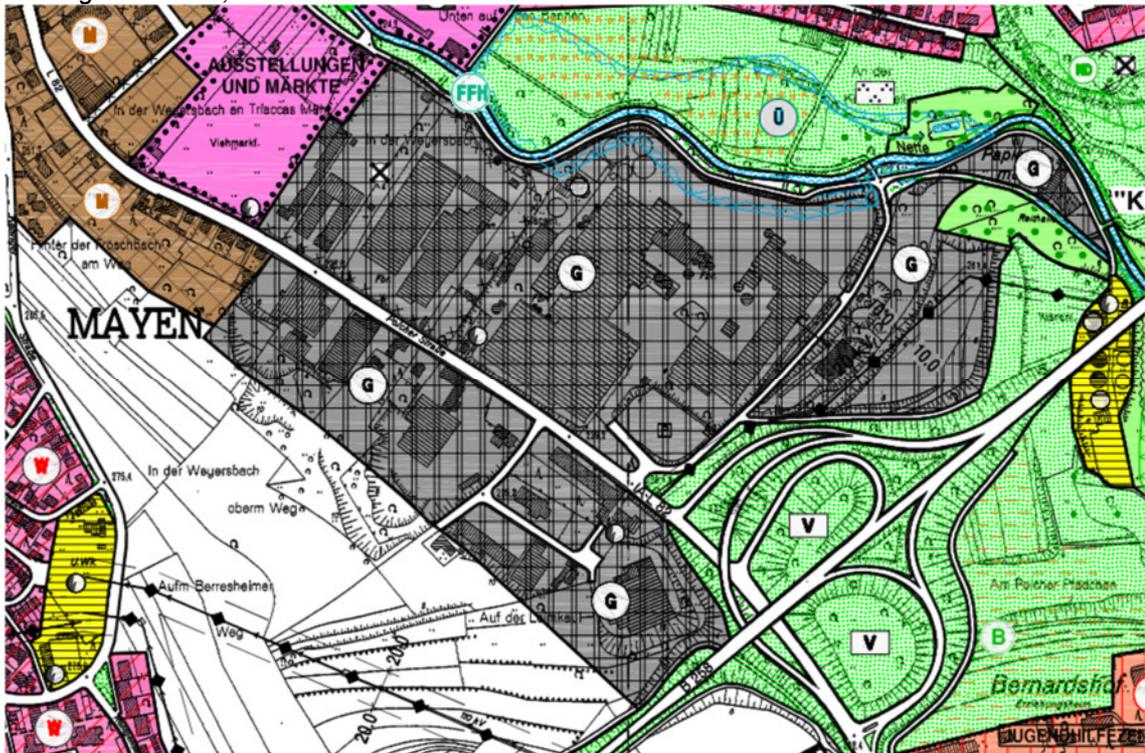
Auszug Orthofoto Lanis, Maßstab ca. 1:8.000



Diese geplante gewerbliche Bafläche mit einer Größe von ca. 12 ha ist noch nicht bebaut oder verbindlich überplant.

### 3.5 Beidseitig der Polcher Straße

Auszug FNP 2006, Maßstab ca. 1:8.000:



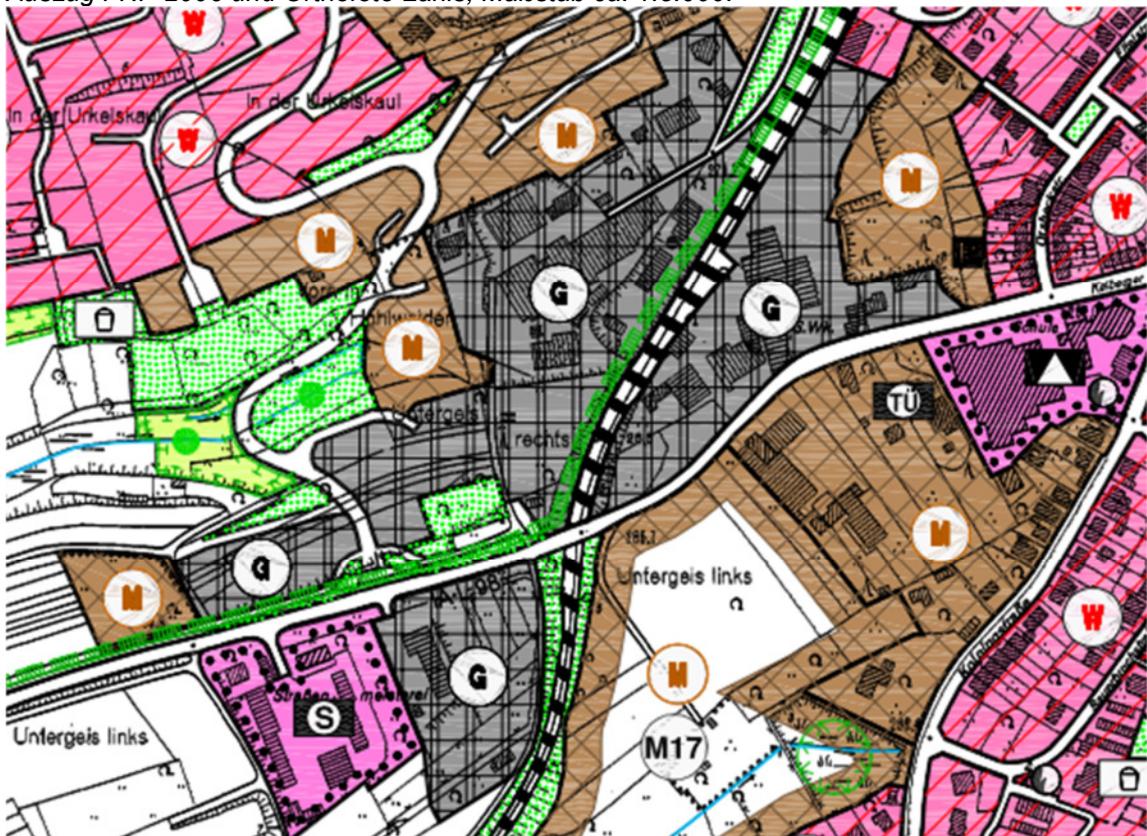
Auszug Orthofoto Lanis, Maßstab ca. 1:8.000



Diese gewerbliche Baufläche ist bis auf den Bereich „Auf dem Sumpesberg“ bereits zum Zeitpunkt der Wirksamkeit des Flächennutzungsplans vollständig bebaut. Es sind zwischenzeitlich auch keine Flächen freigeworden. Das Gebiet „Auf dem Sumpesberg“ soll von der benachbarten Firma genutzt werden. Die Bauleitplanung hierzu befindet sich im Verfahren.

### 3.6 L 98/ Bahnlinie

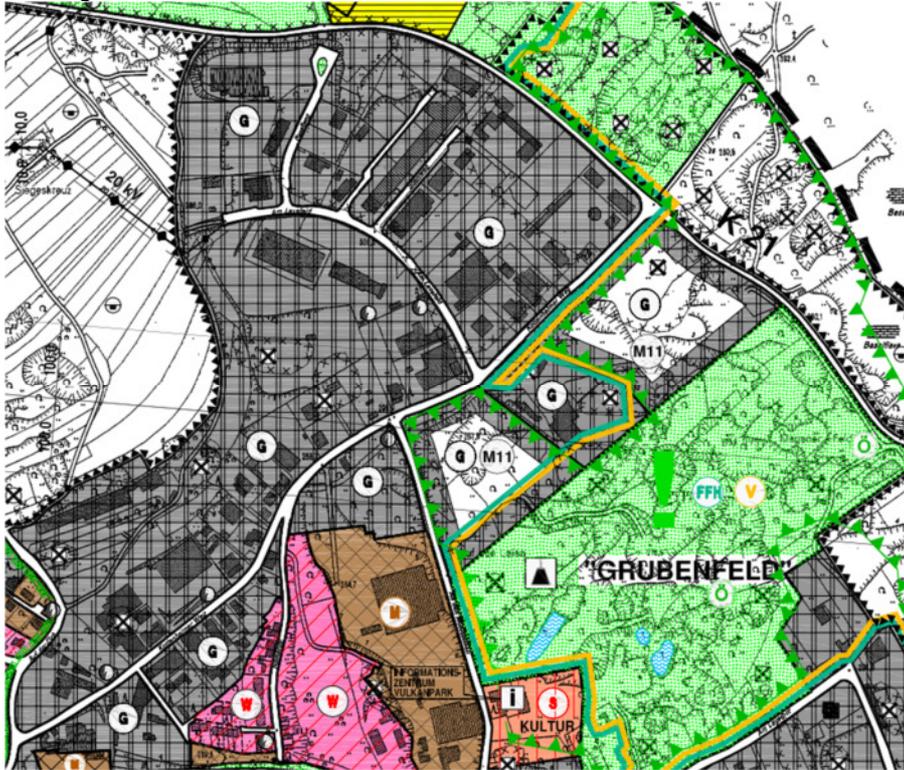
Auszug FNP 2006 und Orthofoto Lanis, Maßstab ca. 1:5.000:



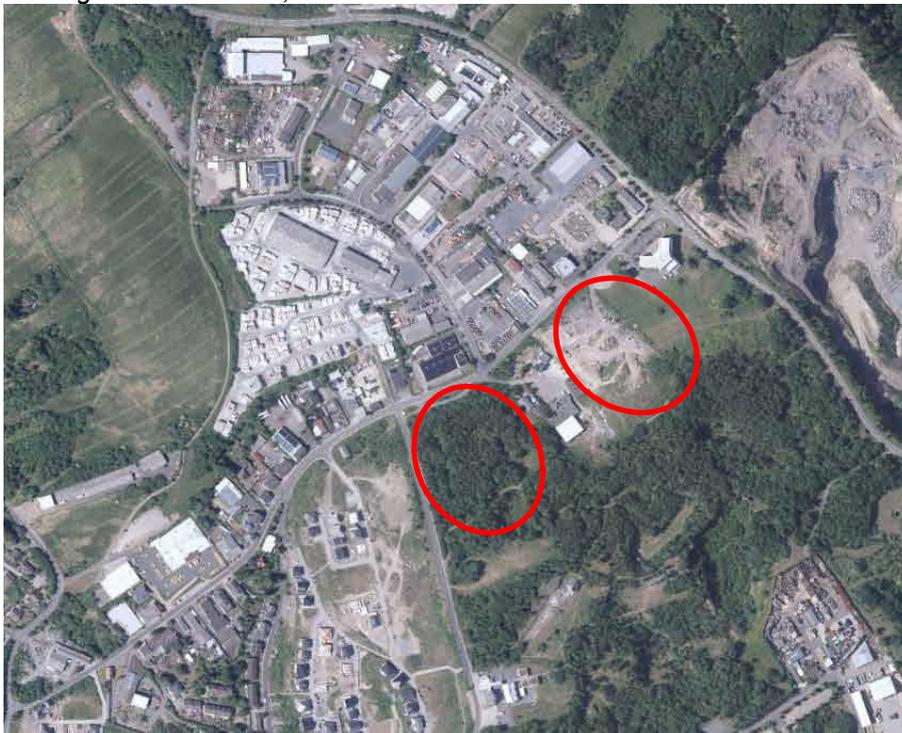
Die Gewerbeflächen sind bereits zum Zeitpunkt der Wirksamkeit des Flächennutzungsplans fast vollständig bebaut, freie Fläche unter 2.000 qm.

### 3.7 Am Lavafeld/ Basaltweg/ Steinweg/ beidseitig Kottenheimer Weg

Auszug FNP 2006, Maßstab ca. 1:10.000:



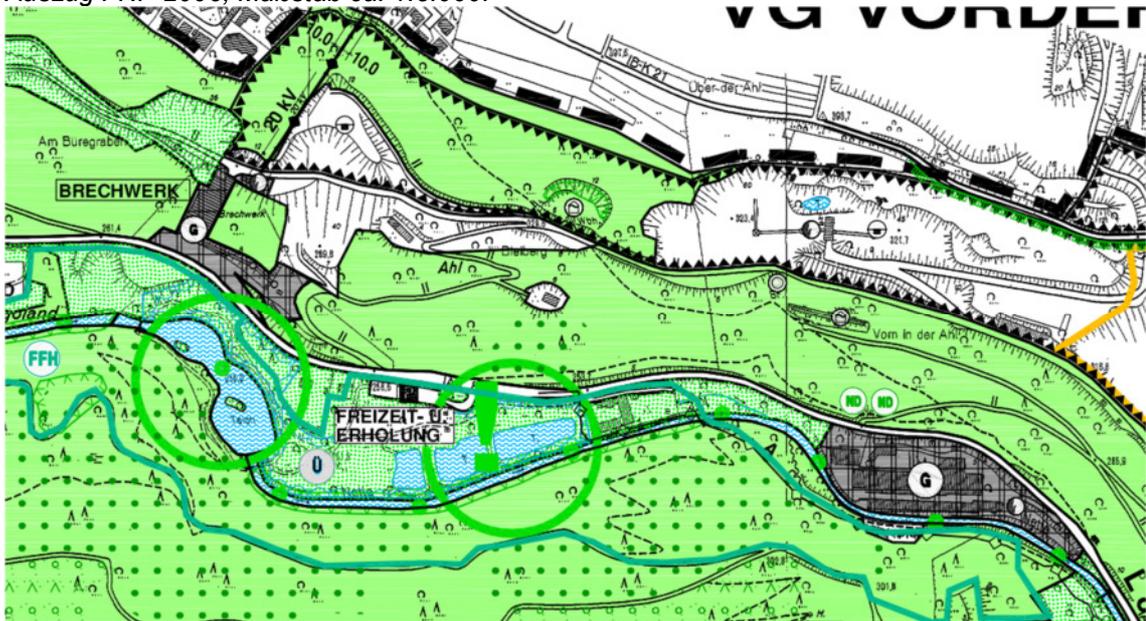
Auszug Orthofoto Lanis, Maßstab ca. 1:10.000



Bereits zum Zeitpunkt der Wirksamkeit des Flächennutzungsplans vollständig bebaut. Freie Flächen liegen mit M11 Südwest ca. 3,3 ha und M11 Südost ca. 2,7 ha nur südlich der Kottenheimer Straße. Zusätzlich ist der östliche Teil der potentiellen gewerblichen Baufläche mittlerweile von dem Vogelschutzgebiet Unteres Mittelrheingebiet und dem FFH-Gebiet „Unterirdische stillgelegte Basaltgruben Mayen und Niedermendig“ überdeckt.

### 3.8 Gewerbeflächen an der L 83

Auszug FNP 2006, Maßstab ca. 1:8.000:



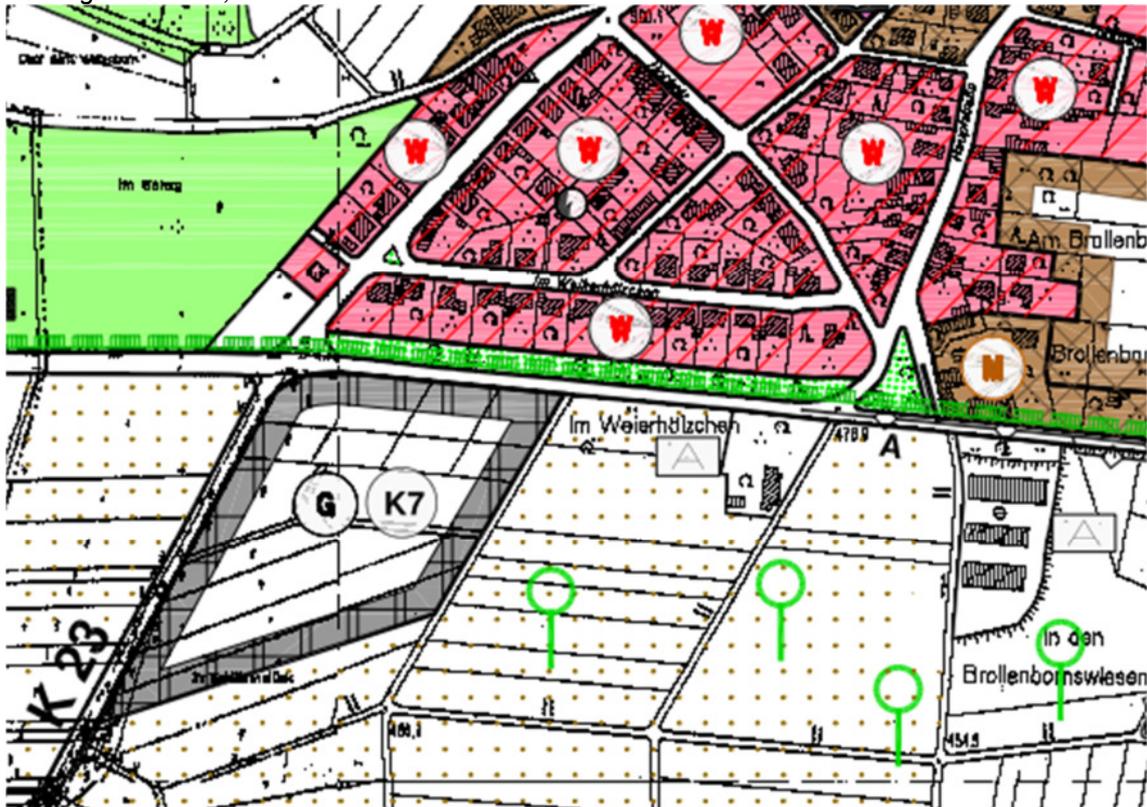
Auszug Orthofoto Lanis, Maßstab ca. 1:10.000



Beide Flächen sind bereits zum Zeitpunkt der Wirksamkeit des Flächennutzungsplans vollständig bebaut.

### 3.9 Gewerbeflächen Kürrenberg südlich der B 258

Auszug FNP 2006, Maßstab ca. 1:5.000:



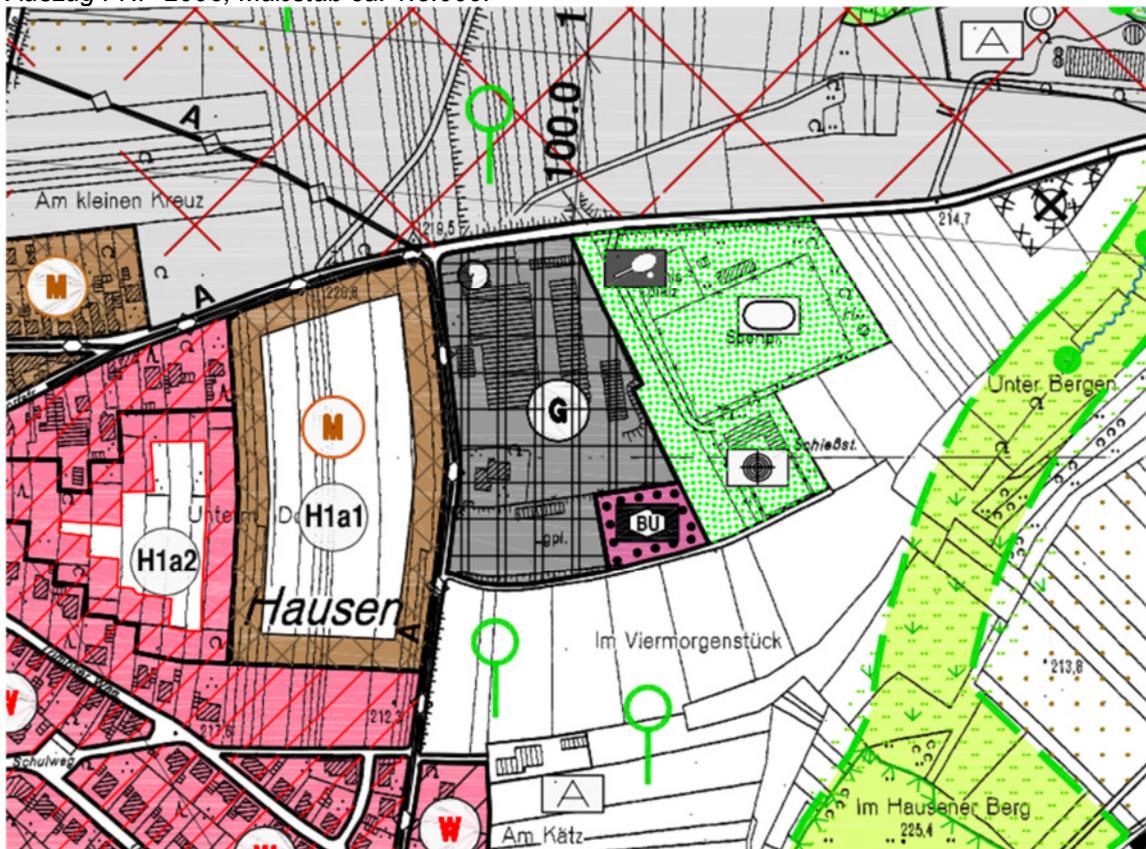
Auszug Orthofoto Lanis, Maßstab ca. 1:10.000



Die Fläche ist 2006 noch nicht genutzt, mittlerweile hat sich die freiwillige Feuerwehr aus der Ortslage in das Gewerbegebiet verlagert. Es sind noch ca. 2,8 ha frei.

### 3.10 Gewerbeflächen Hausen südlich der B 258

Auszug FNP 2006, Maßstab ca. 1:5.000:



Auszug Orthofoto Lanis, Maßstab ca. 1:5.000



Die Fläche ist bereits bebaut.

### 3.11 Gewerbeflächen Alzheim, Industriepark Osteifel an der A 48/ B 262

Auszug FNP 2006, Maßstab ca. 1:10.000:



*Auszug Orthofoto Lanis, Maßstab ca. 1:10.000*

Die Fläche südöstlich der Autobahn ist bereits verbindlich mit dem Bebauungsplan Industriepark Osteifel, Teilgebiet „Im Brämacker“ überplant und neben anderen Firmen auch durch das Logistikzentrum der Kartonfabrik genutzt. Die Flächen nördlich der A 48 und nördlich der B 262 sind mit dem Bebauungsplan Industriepark Osteifel, Teilgebiet „Auf Lend“ verbindlich überplant und für den Großteil der Flächen westlich der A 48 und südlich der B 262 befindet sich der Bebauungsplan Industriepark Osteifel, Teilgebiet „Spurzem“ in Aufstellung. An den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Spurzem“ schließen westlich noch weitere geplante gewerbliche Bauflächen an.

### 3.12 Alternativenprüfung

Da gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, hat sich eine alternative Betrachtungsweise geeigneter Baulandflächen zunächst hieran zu orientieren.

Wie sich aus obiger Darstellung ergibt, sind die gewerblichen Bauflächen des Flächennutzungsplans der Stadt Mayen bereits zum Großteil bebaut.

Daher fallen die Flächen

1. Gewerbegebiet südlich der Koblenzer Straße/ zwischen der Hausener Straße und B 262
2. Am Wasserturm/ Alter Andernacher Weg/ Am Layerhof
5. bebaute Flächen entlang der Polcher Straße
6. L 98/ Bahnlinie
7. Am Lavafeld/ Basaltweg/ Steinweg/ nördlich Kottenheimer Weg
8. Gewerbeflächen an der L 83
10. Gewerbeflächen Hausen südlich der B 258

von vorneherein aus einer tiefergehenden Alternativenprüfung heraus.

Es verbleiben noch folgende Flächen, die der näheren Betrachtung bedürfen.

3. Südlicher Teil von Alter Andernacher Weg/ Rudolf-Diesel-Str./ Robert-Bosch-Str./ Nikolaus-Otto-Str. - Sürchen
4. In der hintern Seite / In der vorderen Seite
5. Polcher Straße: Sumpesberg
7. Südöstlich Kottenheimer Weg
9. Gewerbeflächen Kürrenberg südlich der B 258
11. Alzheim

Die Fläche 3 „Sürchen“ ist bereits verbindlich überplant. Für den westlichen Teil wurde der Bebauungsplan kürzlich geändert. Die Erschließung des westlichen Teils soll in Bälde erfolgen. Hier besteht konkretes Interesse von einer Firma zur Nutzung des Gewerbegebietes. Der östliche Teil befindet sich im Eigentum einer großen ortsansässigen Firma, die diese Fläche als betriebliche Reservefläche hält. Daher können sowohl der westliche als auch der östliche Teil der Fläche „Sürchen“ als nicht verfügbar eingestuft werden.

Die Fläche 4 ist noch in keiner Weise überplant oder erschlossen. Sie ist allerdings auch nicht durch Vornutzung vorbelastet und soll daher weiterhin als Reservefläche betrachtet werden.

Die Fläche 5 „Sumpesberg“ wird derzeit bauplanungsrechtlich für die Erweiterung des angrenzenden Betriebes vorbereitet, der die Fläche aufgrund der Betriebsnähe unbedingt benötigt. Sie scheidet daher aus.

Bei der Fläche 7 Südöstlich Kottenheimer Weg ist zu bedenken, dass ein Teil des zweigeteilten Gebietes am Kottenheimer Weg mit ca. 2,7 ha durch Natura 2000-Gebiete überlagert ist. Trotzdem soll die Fläche einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Erste Abstimmungen zwischen den Eigentümern und der Stadt Mayen haben stattgefunden. Daher kann die Fläche auch als nicht verfügbar eingestuft werden.

Die Fläche 9 Kürrenberg liegt am Rand der Stadt Mayen und zudem befindet sich unmittelbar nördlich der Bundesstraße 258 schutzbedürftige Wohnbebauung, so dass die Fläche eher für Betriebe aus dem Stadtteil Kürrenberg mit geringen Emissionen geeignet ist.

Die Fläche 11 Alzheim liegt in größerer Entfernung zu der Ortslage von Mayen bzw. des Stadtteils Alzheim. Aufgrund ihrer unmittelbaren Nähe zu einem Autobahnanschluss und der Größe der Fläche sollte dieses Gebiet bis auf weiteres nicht für eine kleinteilige gewerbliche Nutzung und in keinem Fall für Einzelhandel entwickelt werden.

Im Ergebnis der Alternativenprüfung lässt sich festhalten, dass es vorausschauend ist, die Fläche „An der Hundelheck III“ für eine gewerbliche Nutzung und Nutzung durch Einzelhandel bauleitplanerisch vorzubereiten.

## **4 Fachplanungen und vorhandene örtliche Gebietsprägungen**

### **4.1 Schutzgebiete**

#### **4.1.1 Gewässerschutz, Trinkwasser- und Heilquellenschutz**

Trinkwasserschutzgebiete, Mineralwassereinzugsgebiete oder Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen.

Oberflächengewässer liegen weder im Plangebiet noch in der Umgebung.

#### **4.1.2 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht**

Schutzgebiete des Natura-2000 Netzes liegen mit dem FFH-Gebiet „Unterirdische stillgelegte Basaltgruben Mayen und Niedermendig“ und dem Vogelschutzgebiet „Unteres Mitterheingebiet“ unmittelbar nördlich angrenzend an das Plangebiet.

Ebenfalls unmittelbar nördlich angrenzend befinden sich das und das Naturschutzgebiet „Mayener Grubenfeld“.

Das nächst gelegene Landschaftsschutzgebiet befindet sich mit dem Landschaftsschutzgebiet „Rheinahreifel“ ca. 1,4 km im Westen. Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsteile befinden sich nicht in der Nähe.

### **4.2 Straßenplanungen**

Für das Umfeld der vorliegenden Bauleitplanung sind keine aktuellen Straßenplanungen von Gemeindestraßen oder überörtlicher Straßen bekannt.

Die Erschließung des Plangebietes kann über einen Anschluss an die K 21 oder über den Alten Andernacher Weg erfolgen. Hinsichtlich einer Anbindung im Norden des Plangebietes an die K 21 wird um Stellungnahme seitens des Landesbetriebs Mobilität im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gebeten. Diesbezüglich fand bereits am 15.05.2017 im Rahmen des Jahresgesprächs eine Abstimmung zwischen der Stadt Mayen und dem Landesbetrieb Mobilität statt. Hier wurden keine grundsätzlichen Bedenken seitens des Landesbetriebs Mobilität zu einer Anbindung eines künftigen Gewerbegebietes an die Kreisstraße geäußert. Angestrebt wird zur äußeren Erschließung des Gebietes ein Kreisverkehrsplatz. Eine Anbindung mit Lichtsignalanlage oder mit Abbiegespuren wurde als weniger sinnvoll erachtet.

### **4.3 Ver- und Entsorgung des Gebietes**

Das Gebiet an sich verfügt derzeit nicht über eine innere Erschließung.

Die maßgeblichen Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen durch die Straße „Am Wasserturm“ bzw. den „Alter Andernacher Weg“. Demnach ist die äußere Erschließung gesichert.

Das Niederschlagswasser versickert derzeit vor Ort bzw. läuft breitflächig der Topografie folgend ab. Der Änderungsbereich ist zurzeit nicht im Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Mayen berücksichtigt. Die anfallenden Oberflächenwasser können erst mit Realisierung der Volumenvergrößerung im Regenrückhaltebecken „Mayener Tal“ abgeführt werden. Für die Zuleitungen im Schmutz- und Regenwasserbereich im Trennsystem wird ein hydraulischer Nachweis des Kanalrohrsystems im Industriegebiet „Mayener Tal“ erforderlich werden.

#### **4.4 Geologische Vorbelastungen und Bergbau**

Das Gebiet liegt innerhalb eines Bereichs mit lokal hohem Radonpotential ( $> 100$  kBq/cbm), zumeist eng an tektonische Bruchzonen und Kaltluftzonen gebunden. Hinsichtlich der Hangstabilität ist das Gebiet nicht kartiert, Rutschung sind nicht bekannt. (Quelle: Kartenvierer des Landesamtes für Geologie und Bergbau, <http://mapclient.lgb>, letzter Aufruf 03.08.2017).

Das Plangebiet liegt im Bereich der unter Bergaufsicht stehenden Basaltlavatagebaubetriebe „Seekant“, „Mayen 822“ und „Mayen 674“. Im gesamten Plangebiet fand der Abbau von Basaltlava statt. Der Abbau ist beendet. Das Gebiet wird zurzeit verfüllt und nutzbar gemacht. Aufgrund der Vornutzung ist die vor baulicher Nachnutzung die Standsicherheit zu prüfen.

Ein Abschlussbetriebsplan zwecks Entlassung aus dem Bergrecht wurde für den Bereich „Seekant-Süd“ zwischenzeitlich erstellt.

Nördlich des Plangebietes im Bereich „Seekant-Nord“ ist der Abbau, allerdings ohne Sprengungen, noch aktiv.

#### **4.5 Denkmalschutz**

Bereiche des Denkmalschutzes und Einzeldenkmäler sind von der Planung nicht betroffen. Fundstellen von Bodendenkmälern sind nach derzeitigem Sachstand nicht bekannt.

#### **4.6 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis**

Das Plangebiet ist von den Lärmquellen der Sportanlagen des Tennis und Squash-Centers im Westen, der vorhandenen Betriebe im Süden, der Kreisstraße K 21 (Nordumgehung) und dem sich anschließenden Gewerbegebiet im Osten und Flächen für Rohstoffabbau (Basalt) im Norden eingefasst. Die von außen auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen sind vorliegend nicht von Relevanz, weil eine gewerbliche Baufläche und eine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel ohne schutzwürdige Nutzung geplant sind. Von Bedeutung sind die umliegenden Emittenten allerdings für die Berechnung der Emissionskontingente, da hierfür die Vorbelastung, die auf die umliegende Wohnbebauung und gemischte Bebauung einwirkt, ermittelt werden muss.

#### **4.7 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet**

Das Plangebiet grenzt im Westen, Süden und Osten an Gewerbeflächen und Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel an und ist aus zwei weiteren Seiten, im Osten und Süden von stark befahren Straßen umgeben. Im Norden befindet sich laut FNP 2006 ein Gebiet für Rohstoffabbau, die von dem Naturschutzgebiet „Mayener Grubenfeld“ überlagert wird. Für eine Nutzung als gewerbliche Baufläche und Sonderbaufläche ist die Fläche daher gut geeignet.

Das Gelände wird für Bebauung aufgrund des weitgehend abgeschlossenen Abbaus von Rohstoffen baureif gemacht werden müssen.

## 5 Planung

### 5.1 Geplante Art der Flächennutzung

Das gesamte Plangebiet soll ca. hälftig als **gewerbliche Baufläche** gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO und als **Sonderbaufläche** mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dargestellt werden. Eine Konkretisierung der Flächennutzung soll über einen später aufzustellenden Bebauungsplan vorgenommen werden. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden auch potentielle Nutzungskonflikte, wie Artenschutz oder Schallschutz detaillierter behandelt.

### 5.2 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Größe in ha		
	FNP 2006	Änderung	Differenz
Änderungsbereich	5,96	5,96	0,00
Flächen für Rohstoffabbau	5,96	0	- 5,96
Gewerbefläche	0	2,84	+ 2,84
Sonstiges Sondergebiet	0	3,12	+ 3,12

### 5.3 Kostenschätzung

Es ist beabsichtigt die innere Erschließung zu Lasten der Grundstückseigentümer und die Anbindung an die äußere Erschließung zu Lasten der Stadt aufzuteilen.

Die Einzelheiten der Kostentragung können in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

## 6 Umweltbericht

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung und als separates Dokument beigefügt.

Mayen, den

(Wolfgang Treis)  
Oberbürgermeister