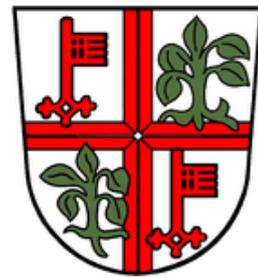


„Flächennutzungsplan-Änderung Industriepark Osteifel, Teilgebiet »Im Brämacker / Autohof«, Mayen-Alzheim“



der Stadt Mayen

Begründung

gem. § 5 Abs. 5 BauGB, § 2a BauGB

Stadt: Mayen
Gemarkung: Allenz
Flur: 4

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

Stand: Mai 2020

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
Internet: www.fassbender-weber-ingenieure.de



**„Flächennutzungsplan-Änderung Industriepark Osteifel, Teilgebiet
»Im Brämacker / Autohof«, Mayen-Alzheim“, Stadt Mayen**

Mai 2020

Stadt:	Mayen		
Gemarkung:	Allenz	Flur:	4

Inhaltsverzeichnis

1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	1
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
2 Planungs- und Standortalternativen.....	6
3 Fachplanungen und vorhandene örtliche Gebietsprägungen	7
3.1 Schutzgebiete	7
3.1.1 Gewässerschutz, Trinkwasser- und Heilquellenschutz	7
3.1.2 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	7
3.2 Straßenplanungen	7
3.3 Ver- und Entsorgung des Gebietes	7
3.4 Geologische Vorbelastungen und Bergbau.....	8
3.5 Denkmalschutz	8
3.6 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis	8
3.7 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet.....	8
4 Planung	9
4.1 Geplante Art der Flächennutzung.....	9
4.2 Geplante Erschließung	9
4.3 Flächenbilanz.....	10
4.4 Kostenschätzung	10
5 Umweltbericht	10

**„Flächennutzungsplan-Änderung Industriepark Osteifel, Teilgebiet
»Im Brämacker / Autohof«, Mayen-Alzheim“, Stadt Mayen**

Mai 2020

Stadt:	Mayen		
Gemarkung:	Allenz	Flur:	4

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Maßstab 1:30.000)	1
Abbildung 2: Luftbild (Maßstab. 1:3.000).....	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: Blick auf das Plangebiet.....	8

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verfahrensübersicht.....	2
Tabelle 2: Flächenbilanz.....	10

**„Flächennutzungsplan-Änderung Industriepark Osteifel, Teilgebiet
»Im Brämacker / Autohof«, Mayen-Alzheim“, Stadt Mayen**

Mai 2020

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 landwirtschaftliche Nutzfläche, im Osten durch Gehölzbestände, im Süden durch die B 256 und die L 82 und im Westen durch die A 48

Die Fläche des Plangebietes umfasst ca. 2,56 ha.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Maßstab 1:30.000)



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

„Flächennutzungsplan-Änderung Industriepark Osteifel, Teilgebiet »Im Brämacker / Autohof«, Mayen-Alzheim“, Stadt Mayen

Mai 2020

Abbildung 2: Luftbild (Maßstab: 1:3.000)



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der Orthofotos aus Lanis, Aufnahme: 27.06.2019)

1.2 Verfahrensübersicht

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	Datum
Grundsatzbeschluss zur Entwicklung des Bereichs „Industriepark Osteifel, Teilgebiet »Im Brämacker / Autohof«, Mayen-Alzheim“	
Aufstellungsbeschluss	
Billigung des Vorentwurfs, Beschluss zur Einleitung des Verfahrens	
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	

**„Flächennutzungsplan-Änderung Industriepark Osteifel, Teilgebiet
»Im Brämacker / Autohof«, Mayen-Alzheim“, Stadt Mayen**

Mai 2020

1.3 Planerfordernis und Planungsanlass

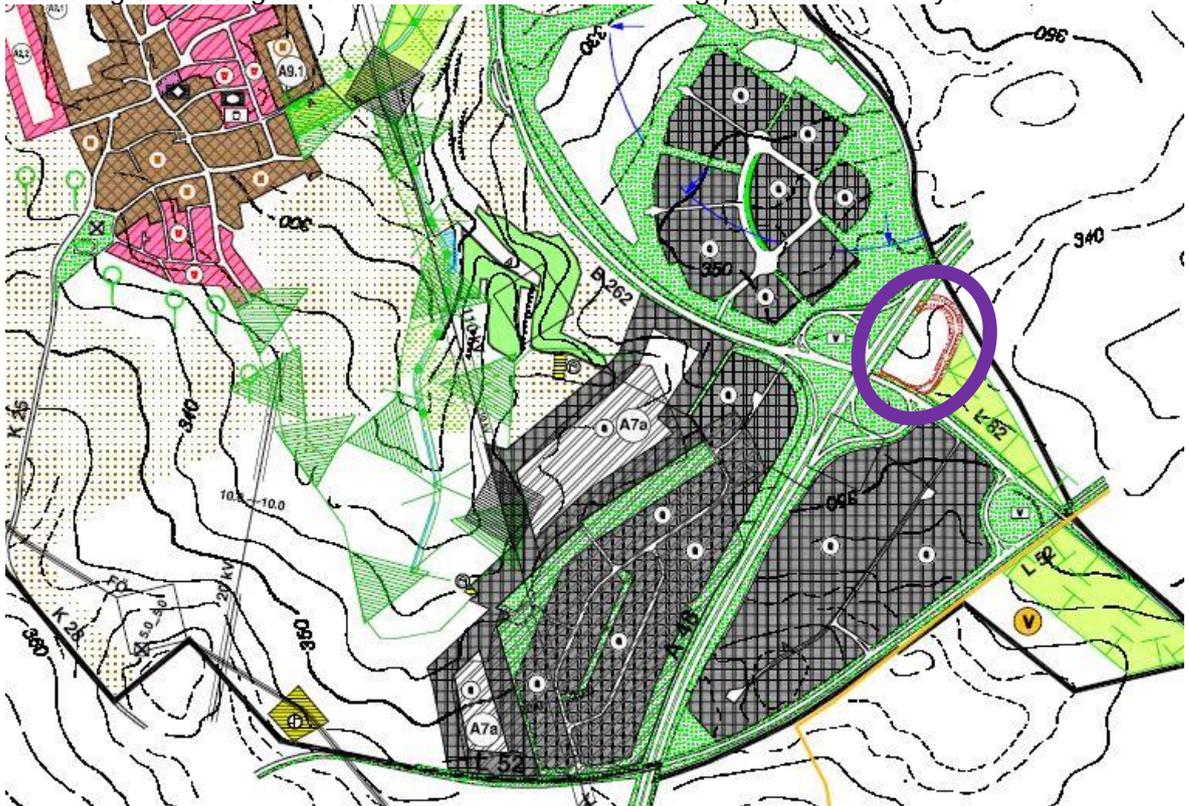
Der Rat der Stadt Mayen hat in seiner Sitzung am den Aufstellungsbeschluss zur entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

Grund ist, den Bedarf an derartigen Einrichtungen besser abdecken zu können und zusätzlich das Interesse einer Tankkette, auf der in Abbildung 1 und 2 umgrenzenden Fläche einen Autohof zu errichten.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mayen stellt den in Rede stehenden Bereiches als „Straße - Planung“ und als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dar. Aufgrund der Überlagerung des Geltungsbereiches mit den angesprochenen Flächen, wird der Flächennutzungsplan parallel zu der beabsichtigten Bebauungsaufstellung mit dem Namen „Bebauungsplan Industriepark Osteifel, Teilgebiet »Im Brämacker / Autohof«, Mayen-Alzheim“ teilfortgeschrieben.

Die Flächennutzungsplanänderung sieht als zukünftige geänderte Nutzung die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Autohof“ vor.

Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mayen



(ohne Maßstab)

**„Flächennutzungsplan-Änderung Industriepark Osteifel, Teilgebiet
»Im Brämacker / Autohof«, Mayen-Alzheim“, Stadt Mayen**

Mai 2020

1.4 Überörtliche Planungen

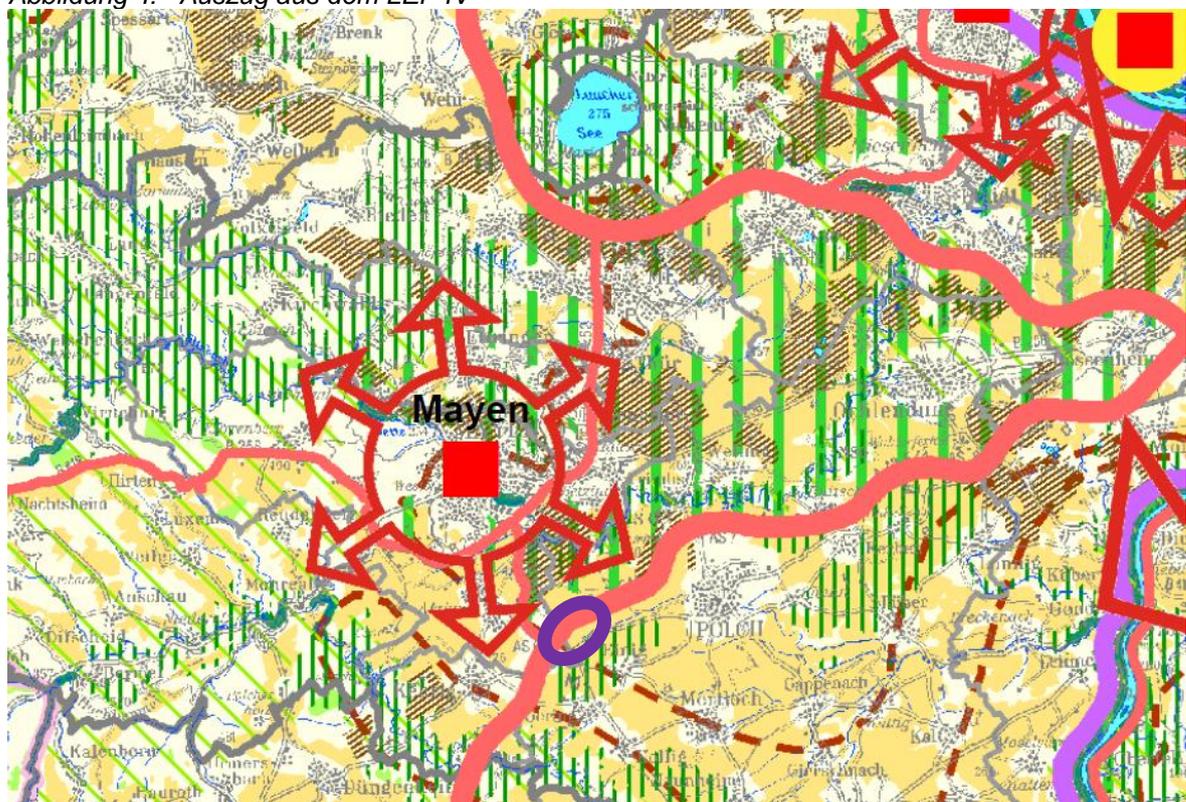
1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

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 <= 30 Pkw-Minuten).

Die Fläche befindet sich in einem klimaökologischen Ausgleichsraum sowie innerhalb eines landesweit bedeutsamen Bereichs für die Landwirtschaft.

Abbildung 4: Auszug aus dem LEP IV



(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

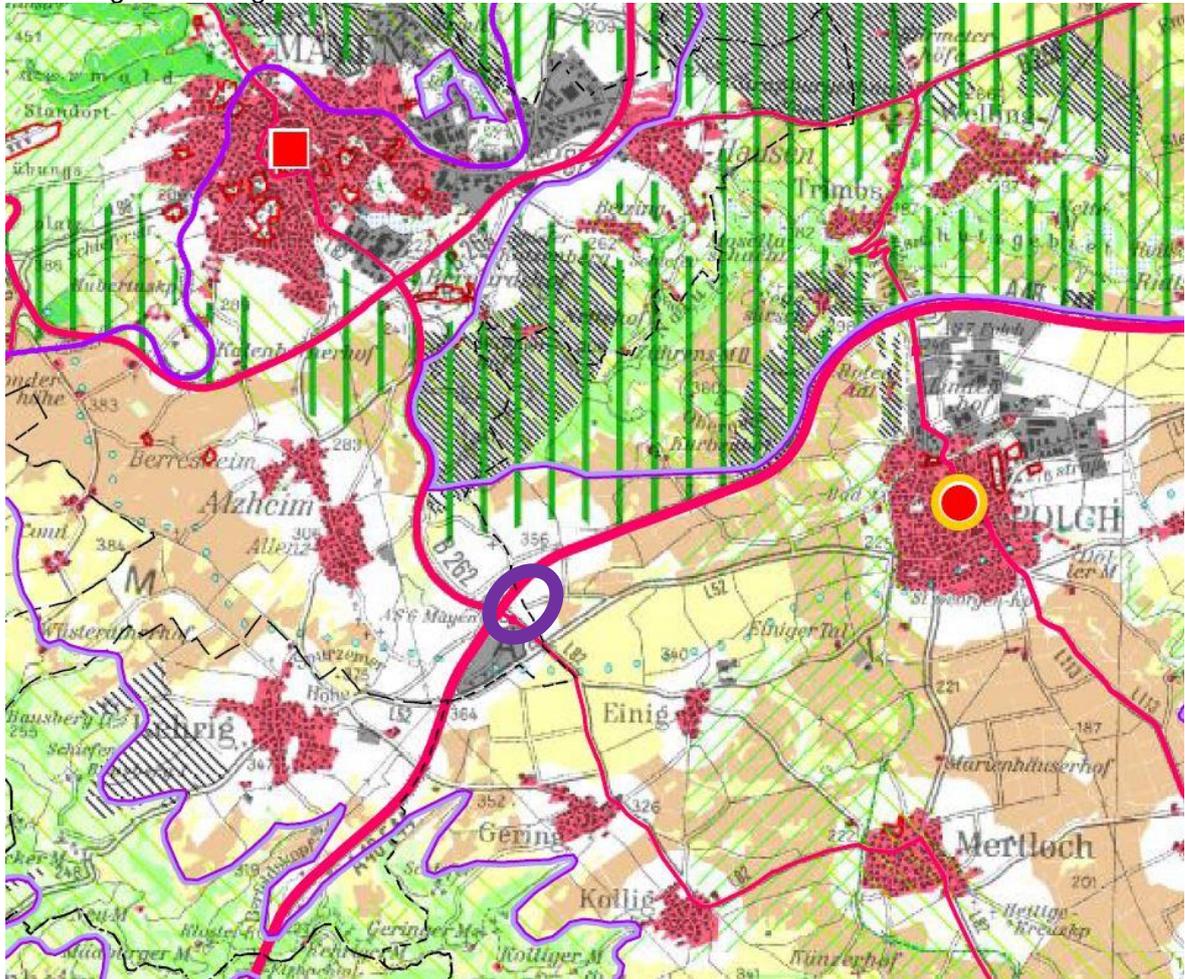
**„Flächennutzungsplan-Änderung Industriepark Osteifel, Teilgebiet
»Im Brämacker / Autohof«, Mayen-Alzheim“, Stadt Mayen**

Mai 2020

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



Demnach und aufgrund von Text und Textkarten des RROP liegen für das Plangebiet keine Einträge vor.

Für die Stadt Mayen sind folgende Aussagen im RROP enthalten:

- Lage der Gemeinde im ländlichen Raum mit disperser Siedlungsstruktur
- 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
- Großräumige Straßenverbindung und großräumiges Radwegenetz
- Besonders planungsbedürftiger Raum Mayen

Im Übrigen werden aufgrund der kleinmaßstäbigen Darstellung keine Aussagen getroffen.

**„Flächennutzungsplan-Änderung Industriepark Osteifel, Teilgebiet
»Im Brämacker / Autohof«, Mayen-Alzheim“, Stadt Mayen**

Mai 2020

2 Planungs- und Standortalternativen

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

Grundsätzlich sind Autohöfe in Gewerbegebieten zulässig. Aufgrund der besonderen Standortanforderungen ist jedoch eine Ansiedlung nicht in jedem Gewerbegebiet sinnvoll. Voraussetzung ist die unmittelbare Nähe zu einem Autobahnanschluss. In der unmittelbaren Umgebung des Autobahnanschlusses bei Mayen sind im Flächennutzungsplan drei gewerbliche Bauflächen, aber keine Sonderbaufläche dargestellt. 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 einer 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. Die dort im Flächennutzungsplan vorgesehenen Flächen sollen einer gewerblichen Nutzung im Sinne von Gewerbe des sekundären Sektors vorgehalten werden. Gewerbeflächen sind in der Stadt Mayen sehr rar, so dass diese im Flächennutzungsplan enthaltene und teilweise bereits verbindlich überplanten Flächen nicht für die flächenintensive Nutzung als Autohof herangezogen werden sollen.

Da Autohöfe durch Tankstelle, Gastronomie und insbesondere wegen der Stellplätze für PKWs und LKWs einen hohen Flächenbedarf haben, ist eine ausreichend große Fläche erforderlich. Hinzu kommt die Notwendigkeit von breiten Zufahrtsstraßen, da vor allem LKWs den Autohof stark frequentieren werden.

Das Gebiet nördlich des Kreisverkehrs an der Abfahrt der A48 ist daher im Gebiet der Stadt Mayen der ideale Standort. Die Fläche bietet eine ausreichende Größe und liegt direkt an der A48 sowie der B262. Eine Anbindung an das Straßenverkehrsnetz ist am Kreisverkehr unproblematisch, Ortschaften müssen zudem nicht durchfahren werden.

Alternativ ist daher nur eine Ansiedlung etwas weiter entfernt vom Autobahnanschluss entlang der L82 oder B262 denkbar, jedoch würde dies die Fahrtstrecke der Gäste erhöhen und der Autohof würde weiter an bestehende Wohnbebauung heranrücken. Dies soll aus Lärmschutzgründen möglichst vermieden werden. Unter Beachtung landespflegerischer und artenschutzrechtlicher Aspekte ist eine verträgliche Baugebietsausweisung und Entwicklung möglich.

Im Ergebnis der Alternativenprüfung lässt sich festhalten, dass es vorausschauend ist, die Fläche „Industriepark Osteifel, Teilgebiet »Im Brämacker / Autohof«, Mayen-Alzheim“ für eine Nutzung als Sonderbaufläche bauleitplanerisch vorzubereiten.

3 Fachplanungen und vorhandene örtliche Gebietsprägungen

3.1 Schutzgebiete

3.1.1 Gewässerschutz, Trinkwasser- und Heilquellenschutz

Trinkwasserschutzgebiete, Mineralwassereinzugsgebiete oder Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen.

Oberflächengewässer liegen weder im Plangebiet noch in der Umgebung.

3.1.2 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Schutzgebiete des Natura-2000 Netzes liegen in einer Entfernung von ca. 1,2 km (FFH-Gebiet „Nettetal“) im Norden und ca. 370 m (Vogelschutzgebiet VSG Maifeld Einig-Naunheim) im Süden.

Das Naturschutzgebiet „Nettetal“ befindet sich in ca. 1,9 km Entfernung im Norden.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet befindet sich mit dem „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“ ca. 1,7 km entfernt im Westen. Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile befinden sich nicht in der Nähe.

3.2 Straßenplanungen

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

Die Erschließung des Plangebiets kann über einen Anschluss an den Kreisverkehr erfolgen, der die Abfahrt der A 48 mit der B 256 und der L 82 verbindet.

Der Anschluss muss mit dem Landesbetrieb Mobilität im Laufe des Verfahrens abgestimmt werden.

3.3 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Das Gebiet ist zurzeit nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen der einschlägigen Versorgungsträger angebunden. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes müsste über eine Erweiterung der vorhandenen Einrichtungen und Leitungsbestände sichergestellt werden.

Das Niederschlagswasser versickert derzeit vor Ort bzw. läuft breitflächig der Topografie folgend ab.

Wasser- und Telekommunikationsleitungen liegen im angrenzenden Gewerbegebiet.

**„Flächennutzungsplan-Änderung Industriepark Osteifel, Teilgebiet
»Im Brämacker / Autohof«, Mayen-Alzheim“, Stadt Mayen**

Mai 2020

3.4 Geologische Vorbelastungen und Bergbau

Das Gebiet liegt nicht in unmittelbarer Nähe zu einem Bereich mit lokal hohem Radonpotential (> 100 kBq/cbm), zumeist eng an tektonische Bruch- und Klüftzonen gebunden. Allerdings befinden sich im weiteren Umfeld mehrere Bereiche mit lokal hohem Radonpotential. Zum Zeitpunkt der Kartenerstellung des Kartenviewers des Landesamtes für Geologie und Bergbau war das Radonpotential nicht bekannt. Hinsichtlich der Hangstabilität ist das Gebiet nicht kartiert. Rutschungen sind nicht bekannt. Das Gebiet liegt in der Erdbebenzone 0.

Das Gebiet kollidiert nicht mit Flächen für die Rohstoffsicherung. In der Übersichtskarte zu oberflächenarmen Rohstoffen findet sich keine Darstellung¹.

Abgrabungen, Aufschüttungen oder sonstige größere Geländeänderungen liegen nicht vor. Zurzeit wird ein Bodengutachten erstellt.

3.5 Denkmalschutz

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

3.6 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis

Das Plangebiet ist vor allem von Straßenverkehrslärm betroffen. Es liegt direkt angrenzend an die A 48, die B 256 und die L 82. Hinzu kommen die Emissionen des Industrieparks Osteifel. Da auf der Fläche LKW-Stellplätze geplant sind, auf denen Übernachtungen stattfinden, sind die von außen auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen von Relevanz. Für diese schutzwürdige Nutzung ist in Zuge der Bauleitplanung noch eine Schalltechnische Untersuchung zu erstellen.

3.7 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet

Das Plangebiet ist leicht abschüssig nach Süden. Das Gefälle beträgt etwa 4 m auf einer Strecke von ca. 100 m. Das entspricht etwa 4 %. Das Gebiet ist aktuell nicht bebaut. Es wird landwirtschaftlich genutzt.

*Abbildung 6: Blick auf das Plangebiet
von Süd-Ost nach Nord-West*



von Nord-West nach Süd-Ost



¹ Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau, letzter Aufruf 13.05.2020

**„Flächennutzungsplan-Änderung Industriepark Osteifel, Teilgebiet
»Im Brämacker / Autohof«, Mayen-Alzheim“, Stadt Mayen**

Mai 2020

4 Planung

4.1 Geplante Art der Flächennutzung

Das gesamte Plangebiet soll als **Sonderbaufläche** mit der Zweckbestimmung „Autohof“ 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.

4.2 Geplante Erschließung

Das Plangebiet wird über eine Anbindung an den Kreisverkehr im Süden erschlossen. Der Anschluss muss mit dem Landesbetrieb Mobilität im Laufe des Verfahrens noch abgestimmt werden.

Die Festsetzung einer inneren Erschließung ist nicht erforderlich, da die gesamte Fläche als Autohof betrieben wird und die Fahrgassen und Stellplätze entsprechend der Ingenieurplanung dazu im Bauantragsverfahren festgelegt werden und nicht öffentlich gewidmet werden.

Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen innerhalb des Bebauungsplans „Industriepark Osteifel – Teilgebiet Im Brämacker“. Das anfallende Schmutzwasser wird über ein Pumpwerk in den Schmutzwasserkanal in der Ludwig-Erhard-Straße gepumpt. Das Schmutzwasser aus den Gebäuden und das Niederschlagswasser von den flüssigkeitsdichten Fahrbahnen der Tankstelle soll in den Schmutzwasserkanal in der Ludwig-Erhard-Straße eingeleitet werden. Dazu wird ein Pumpwerk mit einer Druckleitung gebaut, die das Abwasser in das gegenüber gelegene Gewerbegebiet transportiert.

Das Niederschlagswasser soll im Bereich der Bauverbotszone neben der Autobahn versickert werden. Ein entsprechendes Gutachten zur Feststellung der Versickerungsfähigkeit des Bodens und zur Festlegung der Art der Versickerung ist beauftragt.

Eine Wasserleitung sowie Telekommunikationsleitungen verlaufen ebenfalls in der Ludwig-Erhard-Straße. Das Plangebiet soll an diese Leitungen angeschlossen werden.

Genaue Daten zur Löschwasserversorgung liegen aktuell nicht vor. Es wird davon ausgegangen, die Löschwasserversorgung durch eine Verlängerung der Leitungsbestände sicherstellen zu können.

**„Flächennutzungsplan-Änderung Industriepark Osteifel, Teilgebiet
»Im Brämacker / Autohof«, Mayen-Alzheim“, Stadt Mayen**

Mai 2020

4.3 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Größe in ha		
	FNP 2006	Änderung	Differenz
Änderungsbereich	2,55	2,55	0,00
Straße - Planung	2,36	0	- 2,36
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	0,20	- 0,20	- 0,20
Sonstiges Sondergebiet	0	2,09	+ 2,09
Flächen für Ver- und Entsorgung	0	0,46	+ 0,46

4.4 Kostenschätzung

Der Stadt Mayen werden durch die vorliegende Planung keine Kosten entstehen.

5 Umweltbericht

(Der Umweltbericht wird zur Offenlage ergänzt.)

Mayen, den

(Wolfgang Treis)
Oberbürgermeister