

# „Bebauungsplan Industriepark Osteifel, Teilgebiet »Im Brämacker / Autohof«, Mayen-Alzheim“

der Stadt Mayen



## Begründung

gem. § 9 Abs. 8 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

Brohthalstraße 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)



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

Mai 2020

<b>Stadt:</b>	<b>Mayen</b>		
<b>Gemarkung:</b>	<b>Allenz</b>	<b>Flur:</b>	<b>4</b>

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>1</b>
1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans .....	1
1.2 Verfahrensübersicht.....	2
1.3 Planerfordernis und Planungsanlass.....	3
1.4 Planungs- und Standortalternativen .....	3
1.5 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen.....	4
1.5.1 Lage im Raum, überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen .....	4
1.5.2 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) .....	4
1.5.3 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP) .....	5
1.5.4 Flächennutzungsplan.....	6
1.5.5 Angrenzendes Planrecht .....	7
1.5.6 Schutzgebiete .....	9
1.5.7 Straßenplanungen .....	10
1.5.8 Ver- und Entsorgung des Gebietes .....	10
1.5.9 Geologische Vorbelastungen und Bodendenkmäler .....	10
1.5.10 Denkmalschutz .....	10
1.6 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse .....	11
1.6.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis .....	11
1.6.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet.....	11
1.6.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet.....	11
1.7 Darlegung der Planinhalte .....	12
1.7.1 Städtebauliche Ziele .....	12
1.7.2 Geplante Art der Nutzung .....	12
1.7.3 Geplantes Maß der Nutzung.....	13
1.7.4 Geplante verkehrliche Erschließung.....	13
1.7.5 Geplante Ver- und Entsorgung .....	13
1.7.6 Abschnittsweise Erschließung .....	14
1.7.7 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauverbotszone, Werbeanlagen .....	14
1.7.8 Gestaltung.....	15
1.7.9 Landschaftsplanerische Festsetzungen .....	15
1.7.10 Hinweise .....	15
1.8 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung .....	16
1.8.1 Flächenbilanz.....	16
1.8.2 Maßnahmen zur Verwirklichung .....	16
1.8.3 Kostenschätzung .....	16
<b>2 Umweltbericht .....</b>	<b>16</b>

---

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

---

Mai 2020

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Maßstab 1:30.000) .....	1
Abbildung 2: Luftbild (Maßstab. 1:3.000).....	2
Abbildung 3: Auszug aus dem LEP IV.....	4
Abbildung 4: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald.....	5
Abbildung 5: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mayen .....	6
Abbildung 6: Bebauungsplan „Auf Lend“ aus 1993.....	7
Abbildung 7: Bebauungsplans Industriepark Osteifel – Teilgebiet Im Brämacker aus 2000 .....	8
Abbildung 8: Bebauungsplan Industriepark Osteifel – Teilgebiet Im Brämacker, Ausgleichsflächen....	8
Abbildung 9: Bebauungsplan Industriepark Osteifel – Teilgebiet Spurzem aus 2016 .....	9
Abbildung 10: Foto Kreisverkehr.....	10
Abbildung 11: Blick auf das Plangebiet .....	11

**Tabellenverzeichnis:**

Tabelle 1: Verfahrensübersicht.....	2
Tabelle 2: Flächenbilanz.....	16

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

Mai 2020

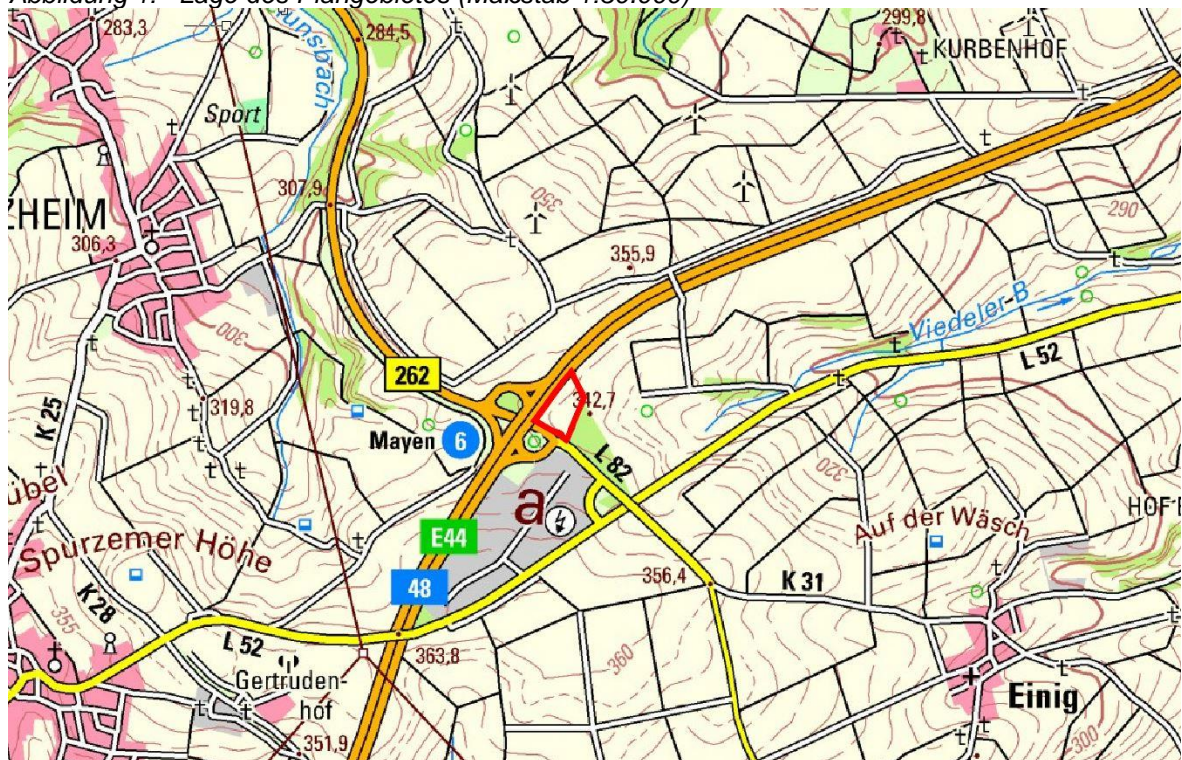
**1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung****1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch landwirtschaftliche Nutzfläche, im Osten durch Gehölzbestände, im Süden durch die B256 und die L82 und im Westen durch die A48

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)

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

Mai 2020

Abbildung 2: Luftbild (Maßstab. 1:3.000)



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der Orthofotos aus Lanis)

## 1.2 Verfahrensübersicht

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss	
Billigung des Vorentwurfs Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	
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 des Bebauungsplans Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB	
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	
Satzungsbeschluss	

## „Bebauungsplan Industriepark Osteifel, Teilgebiet »Im Brämacker / Autohof«, Mayen-Alzheim“

Mai 2020

### 1.3 Planerfordernis und Planungsanlass

Der Rat der Stadt Mayen hat in seiner Sitzung am ..... den Grundsatzbeschluss gefasst, eine Entwicklung der Fläche an der Autobahnab-/auffahrt als Sondergebiet „Autohof“ voranzutreiben. 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.

Zur Realisierung dieses Vorhabens ist Baurecht erforderlich. Das Baurecht soll über die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans geschaffen werden.

### 1.4 Planungs- und Standortalternativen

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Neuausweisung eines Sondergebiets.

Der wirksame Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet „Straße - Planung“ und einen kleinen Teil „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ aus. Da gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, hat sich eine alternative Betrachtungsweise geeigneter Baulandflächen zunächst hieran zu orientieren.

Prinzipiell 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 A 48 sowie der B 262. 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 L 82 oder B 262 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

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

Mai 2020

artenschutzrechtlicher Aspekte ist eine verträgliche Baugebietsausweisung und Entwicklung möglich.

Die Ausweisung der Fläche als Sondergebiet ist daher angemessen.

## 1.5 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen

### 1.5.1 Lage im Raum, überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen

Die geplante Neuausweisung des Sondergebiets befindet sich südlich der Stadt Mayen und östlich der Ortslagen von Alzheim und Kehrigh sowie nördlich der Orte Gering und Einigh.

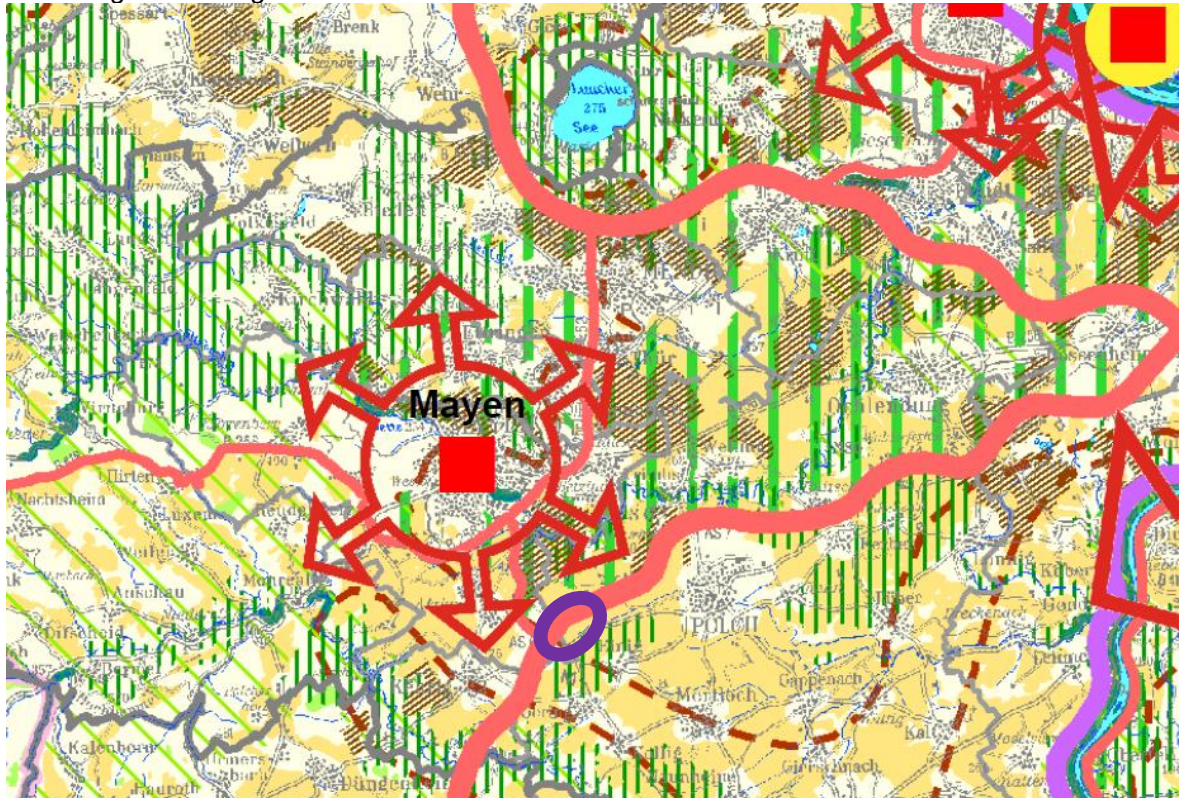
### 1.5.2 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

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).

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

Abbildung 3: Auszug aus dem LEP IV



(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

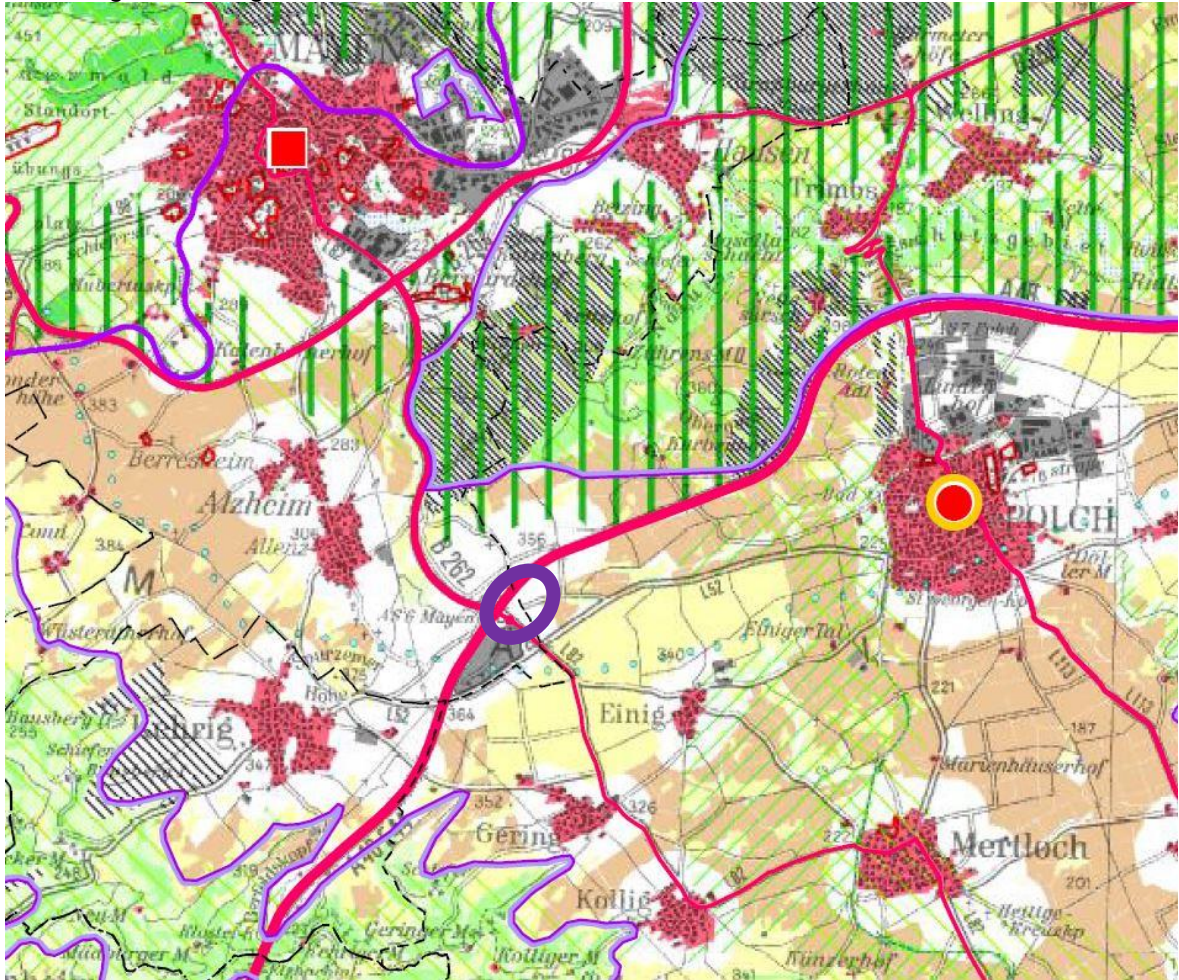
„Bebauungsplan Industriepark Osteifel, Teilgebiet »Im Brämacker / Autohof«,  
Mayen-Alzheim“

Mai 2020

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

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

Abbildung 4: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald



(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

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
- Lage innerhalb historischer Kulturlandschaften mit sehr hoher Bedeutung (Stufe 2)
- Mayen ist die besondere Funktion „Gewerbe“ zugewiesen
- Großräumige Straßenverbindung und großräumiges Radwegenetz
- Besonders planungsbedürftiger Raum Mayen

Im Übrigen werden aufgrund der kleinmaßstäbigen Darstellung keine Aussagen getroffen.



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

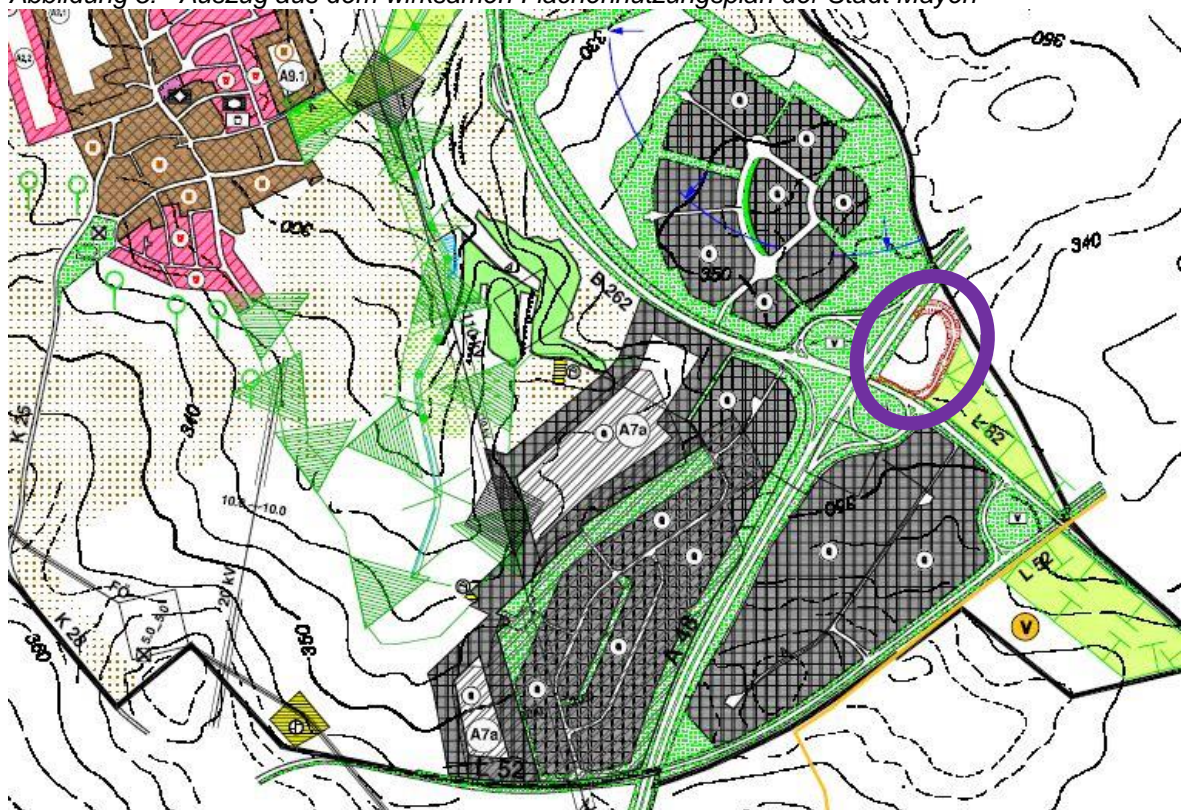
Mai 2020

**1.5.4 Flächennutzungsplan**

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 Bebauungsplanaufstellung mit der Änderung „Flächennutzungsplan-Änderung Industriepark Osteifel, Teilgebiet Im Brämacker / Autohof, Mayen-Alzheim“ teiltfortgeschrieben.

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

Abbildung 5: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mayen



(ohne Maßstab)

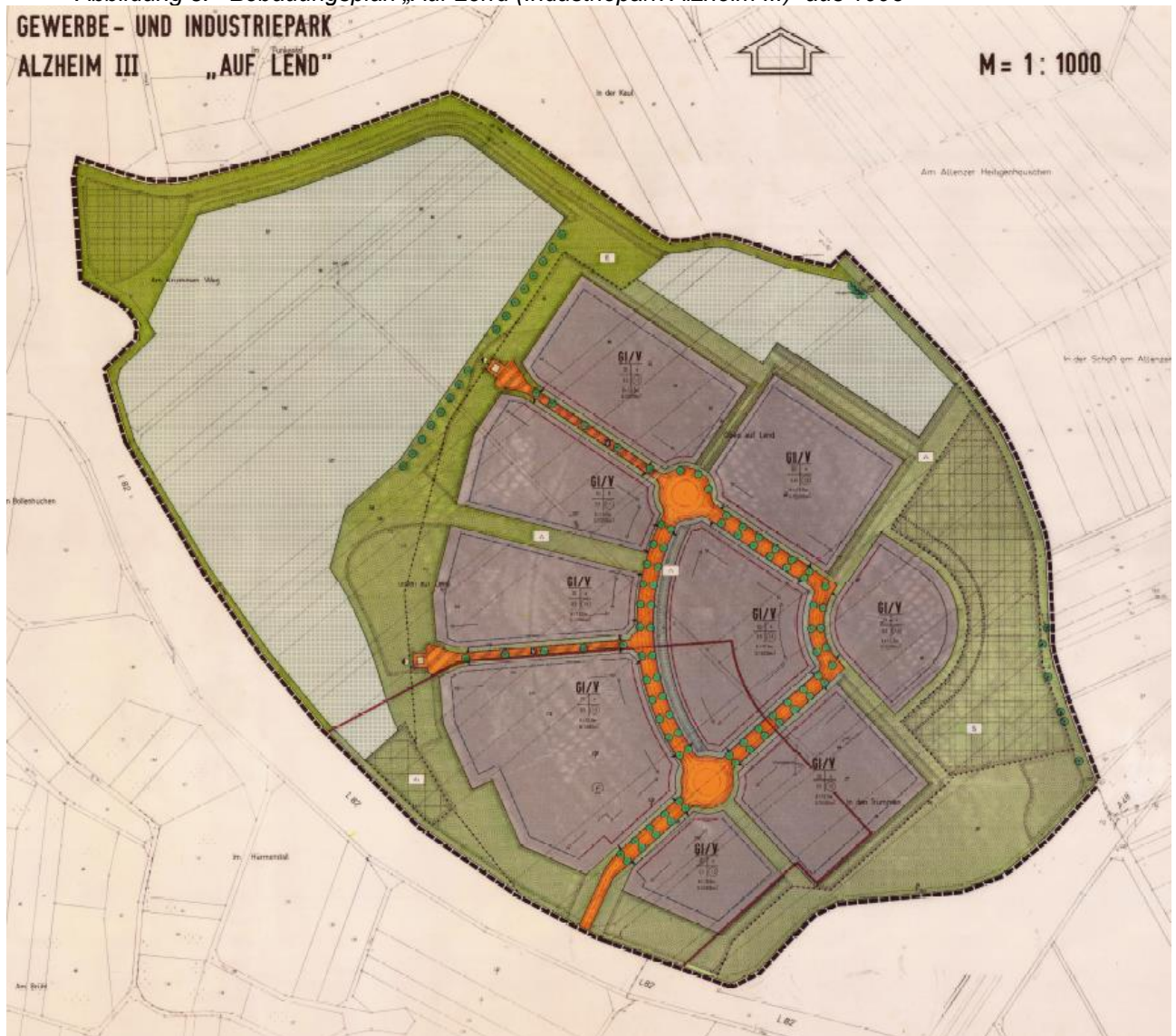
**„Bebauungsplan Industriepark Osteifel, Teilgebiet »Im Brämacker / Autohof«,  
Mayen-Alzheim“**

Mai 2020

**1.5.5 Angrenzendes Planrecht**

Auf der gegenüberliegenden Seite der A48, nördlich der Autobahn und nördlich der B 262, der Bebauungsplan „Auf Lend (Industriepark Alzheim III)“ aus dem Jahr 1993.

Abbildung 6: Bebauungsplan „Auf Lend (Industriepark Alzheim III)“ aus 1993



(ohne Maßstab)

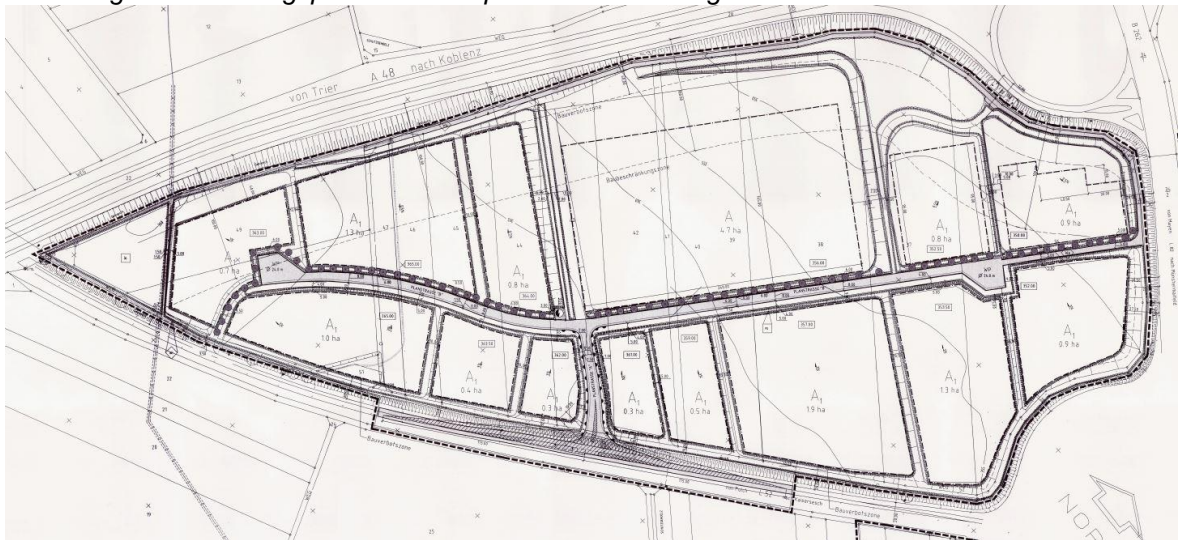
Der Bebauungsplan setzt ein Industriegebiet mit einer GRZ von 0,5 und Gebäuden mit bis zu 3 Vollgeschossen und maximal 10 m Höhe fest. Die geplante innere Erschließung ist durch das Ringsystem mit Stichstraßen relativ aufwendig.

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

Mai 2020

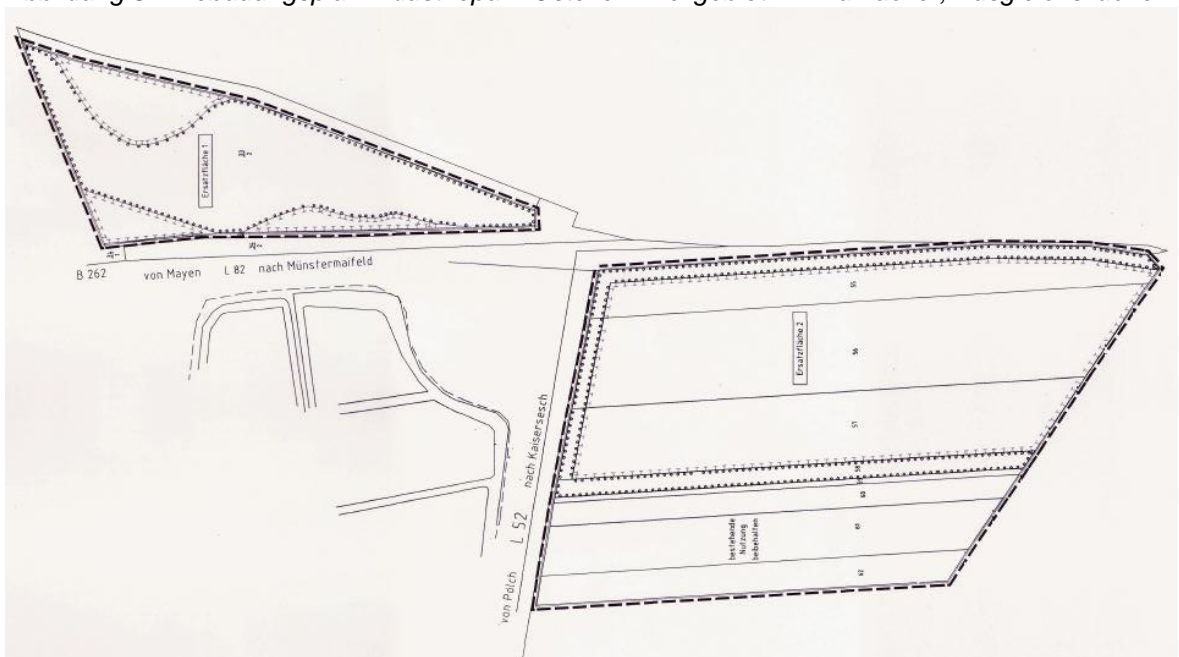
An das Plangebiet grenzt der Bebauungsplan „Industriepark Osteifel“ mit den Teilgebieten „Spurzem“ aus dem Jahr 2016 und „Im Brämacker“ aus dem Jahr 2000 an. Das Teilgebiet im Brämacker hat mittlerweile drei Änderungen durchlaufen. Die 3. Änderung ist aus dem Jahr 2015.

Abbildung 7: Bebauungsplans Industriepark Osteifel – Teilgebiet Im Brämacker aus 2000



(ohne Maßstab)

Abbildung 8: Bebauungsplan Industriepark Osteifel – Teilgebiet Im Brämacker, Ausgleichsflächen



(ohne Maßstab)

Im Süden des Plangebiets liegt der Bebauungsplan „Im Brämacker“. Er liegt südlich der A48. Das Gebiet verfügt über eine Gesamtgröße von ca. 36,8 ha. Die Art der baulichen Nutzung ist als Industriegebiet festgesetzt. Die GRZ liegt bei 0,8 und die GFZ bei 1,6. Die Traufhöhen liegen zwischen 10,0 m und 13,0 m.

## „Bebauungsplan Industriepark Osteifel, Teilgebiet »Im Brämacker / Autohof«, Mayen-Alzheim“

Mai 2020

Der Geltungsbereich des Teilgebiets „Spurzem“ liegt süd-westlich des Plangebiets, auf der nördlichen Seite der A48.

Abbildung 9: Bebauungsplan Industriepark Osteifel – Teilgebiet Spurzem aus 2016



(ohne Maßstab)

Das Gebiet umfasst eine Fläche von 32 ha. Als Bauland sind ausschließlich gewerbliche Bauflächen festgesetzt. Die Gebäudehöhen sind auf maximal 16 m reguliert, die GRZ beträgt 0,8. Das Gebiet ist momentan noch nicht bebaut.

### 1.5.6 Schutzgebiete

#### Gewässerschutz, Trinkwasser- und Heilquellenschutz

Trinkwasserschutzgebiete, Mineralwassereinzugsgebiete oder Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen.

Oberflächengewässer liegen weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung.

#### 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.

### 1.5.7 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 B2 56 und der L 82 verbindet.

Abbildung 10: Foto Kreisverkehr



### 1.5.8 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.

### 1.5.9 Geologische Vorbelastungen und Bodendenkmäler

Das Gebiet liegt nicht in unmittelbarer Nähe zu einem Bereich mit lokal hohem Radonpotential ( $> 100 \text{ kBq/cbm}$ ), 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 Darstellung<sup>1</sup>.

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

### 1.5.10 Denkmalschutz

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

<sup>1</sup> Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau, letzter Aufruf 13.05.2020

## 1.6 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse

### 1.6.1 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.

### 1.6.2 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 momentan landwirtschaftlich genutzt.

Abbildung 11: Blick auf das Plangebiet  
von Süd-Ost nach Nord-West



von Nord-West nach Süd-Ost



### 1.6.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Die Grundstücke im Plangebiet werden von dem Betreiber des Autohofes erworben.

## 1.7 Darlegung der Planinhalte

### 1.7.1 Städtebauliche Ziele

Vor der Erstellung des Vorentwurfs wurden folgende Ziele formuliert:

- Möglichst große Ausnutzung des Plangebietes
- Anbindung an den Kreisverkehr
- Schaffung von Arbeitsplätzen
- Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes

### 1.7.2 Geplante Art der Nutzung

#### **Zulässige, ausnahmsweise zulässige und nicht zulässige Arten der baulichen Nutzung bzw. Anlagen**

Das gesamte Plangebiet wird als **sonstiges Sondergebiet** gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Dem Sondergebiet wird nach § 11 Abs. 2 BauNVO die Zweckbestimmung „Autohof“ zugewiesen. Erlaubt sind lediglich folgende, notwendigen Nutzungen:

- Tankstellen
  - Tankstellenshop mit einer Verkaufsfläche bis zu maximal 185 m<sup>2</sup>
  - Bistro
  - Waschräume, Duschen etc. zur Körperpflege von Reisenden und Berufsfahrern
- Schank- und Speisewirtschaften
- Stellplätze für PKW und LKW
- Werbeanlagen

Um eine geregelte städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, sind Nutzungen, die über die genannten Punkte hinausgehen, nicht zulässig. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist zur Sicherung der städtebaulichen Ziele der Stadt und zur Schaffung von Baurecht notwendig. Die Planung hat, wie oben stichwortartig wiedergegeben, das Ziel, ein Sondergebiet auszuweisen. Damit soll zur Verbesserung der örtlichen und regionalen Wirtschaftsstruktur, auch in Form der Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen, beigetragen werden.

#### **Gliederung aus Gründen des Immissionsschutzes:**

Nach der frühzeitigen Beteiligung soll ein schalltechnisches Gutachten erstellt werden. Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse muss Rechnung getragen werden, vor allem in Bezug auf die umliegende Wohnbebauung in den Orten Kehrig, Alzheim, Einig und Gering. Diese liegen etwa 1,3 km bis 2 km vom Plangebiet entfernt. Abgesehen von dem zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommen, sind von den im Sondergebiet zulässigen Betrieben keine gravierenden Emissionen zu erwarten.

Aufgrund der Tatsache, dass die geplanten LKW-Stellplätze auch für Übernachtungen genutzt werden, sind die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen von Relevanz. Die angrenzenden Verkehrswege sind stark frequentiert, sodass hier mit starkem Verkehrslärm zu rechnen ist. Ggf. sind Schallschutzmaßnahmen notwendig.

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

Mai 2020

**1.7.3 Geplantes Maß der Nutzung**

Als Maß der baulichen Nutzung wird in dem Sondergebiet eine eingeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,8 sowie einer GFZ von 0,7 festgesetzt. Damit liegt die GRZ bei den Höchstmaßen des § 17 Abs. 1 BauNVO.

Die Anzahl der möglichen Geschosse richtet sich nach der geplanten Nutzung der Gebäude. Da lediglich eine Tankstelle mit angeschlossenem Shop und Bistro sowie ein Gastronomiebetrieb geplant sind, ist eine eingeschossige Bebauung ausreichend. Es erfolgt eine Festsetzung über NHN im Höhensystem DHHN 2016. Diese Form der Festsetzung wird gewählt, da das Gelände in etwa auf das Niveau des Kreisverkehrsplatzes aufgefüllt werden soll und somit ein Bezug auf das derzeit vorhandene Gelände nicht praktikabel ist. Ein Bezug auf das geplante Gelände wäre zu unbestimmt. Die über NHN festgesetzte Höhe entspricht in etwa 10,0 m über neuem Gelände, um bei eingeschossiger Bauweise ausreichend Spielraum zu haben.

Für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Dachaufzüge, Schornsteine) im Zusammenhang mit baulichen Anlagen gemäß § 8 BauNVO ist die Überschreitung der festgesetzten Maximalhöhen auf einer Fläche von 50 m<sup>2</sup> um bis zu 3 m erlaubt.

Aus stadtgestalterischen Gründen sind detailliertere Festsetzungen zu Gebäudehöhen hier nicht erforderlich, da sich die nächstgelegenen Wohnbebauungen in ausreichend großer Entfernung befinden. Dem Bauherrn soll eine hohe Flexibilität bei der effektiven Nutzung der Fläche eingeräumt werden. Zudem befinden sich Windenergieanlagen in der Nähe.

**1.7.4 Geplante verkehrliche 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. Lediglich der direkte Anschluss an den Kreisverkehrsplatz wird als Fahrrecht festgesetzt, damit auch unterschiedliche Nutzungen innerhalb des Plangebietes (Tankstelle und Gastronomie) den Anschluss gesichert nutzen können.

**1.7.5 Geplante Ver- und Entsorgung**

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. Die Form der Niederschlagswasserbewirtschaftung (großflächige Versickerungsmulde oder Rigolenversickerung) ist noch nicht abschließend festgelegt. Ein entsprechendes



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

Mai 2020

Gutachten zur Feststellung der Versickerungsfähigkeit des Bodens und zur Festlegung der Art der Versickerung ist beauftragt.

Die Ausarbeitung des Entwässerungskonzeptes und dessen Abstimmung mit den Abwasserwerken der Stadt Mayen sowie der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz werden bis zur Offenlage des Bebauungsplans erfolgen.

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

Angaben zur Löschwasserversorgung liegen zurzeit nicht vor, so dass für den Vorentwurf von dem für das Sondergebiet ungünstigsten Fall, d.h. nur 13,4 l/s über 2 Stunden bzw. 48,24 m<sup>3</sup>/h aus dem Trinkwassernetz ausgegangen wird. Daher sind die Maße der baulichen Nutzung auch mit einer GFZ von 0,7 und maximal 1 Vollgeschoss festgesetzt. Es sollte darauf geachtet werden, dass die baulichen Anlagen feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Umfassungen und harte Bedachung enthalten.

Die einschlägigen Merkblätter zu „Bauarbeiten im Bereich von Versorgungsleitungen“ und „Leitungsschutzarbeiten“ sind seitens der Bauherren zu beachten und Bauarbeiten falls erforderlich im Vorfeld entsprechend mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

### **1.7.6 Abschnittsweise Erschließung**

Eine abschnittsweise Erschließung des Gebietes soll nach derzeitigem Planungsstand nicht erfolgen.

### **1.7.7 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauverbotszone, Werbeanlagen**

Die Baufenster sind bewusst großzügig gehalten. Die Baugrenzen halten nach § 9 Abs. 1 FStrG und § 22 Absatz 1 LStrG einen Abstand von 40 m zur A48 und einen Abstand von 20 m zur B262 und L82 ein. Innerhalb des Plangebietes werden überbaubare Flächen für Hochbauten und Stellplätze gesondert festgesetzt. Damit ist sichergestellt, dass nicht das gesamte Plangebiet mit Hochbauten überstellt wird, da die festgesetzte zulässige Grundfläche dies zulassen würde.

Stellplätze und Fahrgassen gehören bei einem Autohof zur Hauptnutzung. Daher wird für diese Nutzung auch eine überbaubare Fläche festgesetzt. Mit der Festsetzung dieser Fläche wird vermieden, dass Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichte werden können, wie dies z.B. in Gewerbegebieten üblicherweise der Fall ist. Die geringfügige Überschneidung der überbaubaren Fläche für Stellplätze mit der Bauverbotszone wird im Rahmen des Bauleitplanverfahren mit dem Landessbetrieb Mobilität abgestimmt.

Mit der Abgrenzung der überbaubaren Fläche ist sichergestellt, dass der künftige Bauherr auch die Grundflächenzahl von 0,8 ausschöpfen kann.

Für das erfolgreiche Betreiben eines Autohofes ist es erforderlich, dass der Autofahrer frühzeitig auf die Lage und Erreichbarkeit des Autohofes hingewiesen wird. Daher werden Werbepylone in den dafür vorgesehenen Flächen zugelassen. Damit wird auch das städtebauliche Ziel erreicht, dass nicht eine Vielzahl an Werbepylonen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes

---

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

---

Mai 2020

errichtet werden können. Durch die Lage an der Autobahn und klassifizierten Straßen, soll der Blick des Autofahrens nicht unnötig abgelenkt werden, so dass Fremdwerbung ausgeschlossen wird. Lediglich Hinweise der Stadt Mayen werden an einer Fläche zugelassen.

**1.7.8 Gestaltung**

Da im Sondergebiet Baukörper verschiedenster Nutzung mit unterschiedlichen Anforderungen errichtet werden können, werden bis auf Regelungen zu Werbeanlagen keine gestalterischen Festsetzungen getroffen.

Um den Gewerbetreibenden die Möglichkeit zu geben, auf ihre Leistung aufmerksam zu machen, sind Werbeanlagen gemäß § 52 der LBauO RLP im Plangebiet zulässig. Die Gestaltungsvorgaben berücksichtigen die Lage an der Autobahn und klassifizierten Straßen. Deshalb werden blendende oder sich bewegende Werbeanlagen ausgeschlossen.

**1.7.9 Landschaftsplanerische Festsetzungen**

Die landschaftsplanerischen Festsetzungen sowie die Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft werden auf den Vorschlägen des Umweltberichtes aufbauen. Einzelne landespflegerische Ziele wurden als Hinweis bzw. als Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen, da deren rechtsverbindliche Aufnahme in den Bebauungsplan mittels einer textlichen Festsetzung als zu einschneidend in die privaten Belange (z.B. die Empfehlungen für Gehölzpflanzungen oder die Begrünung von Flachdächern) angesehen wird. Für die Umsetzung anderer landespflegerischer Ziele fehlt die Rechtsgrundlage bzw. der Flächenbezug.

**1.7.10 Hinweise**

Die Hinweise haben keinen Rechtscharakter, dienen aber dem Verständnis der Planung; weisen auf andere Gesetze hin, die unabhängig von dem Bebauungsplan einzuhalten sind oder sind allgemeine Empfehlungen.

## 1.8 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

### 1.8.1 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Größe in m <sup>2</sup>	Anteil in %
Geltungsbereich	25.504	100,0
Sonstige Sondergebiete	20.866	81,8
Regenrückhaltung	4.638	18,2

### 1.8.2 Maßnahmen zur Verwirklichung

Soziale Maßnahmen sind nicht notwendig.

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke sind auch weiterhin erreichbar. Eine gesetzliche Bodenordnung wird nicht durchgeführt werden müssen.

### 1.8.3 Kostenschätzung

Der Stadt Mayen werden durch die vorliegende Planung keine Kosten entstehen. Sie werden von dem Betreiber des künftigen Autohofes getragen.

## 2 Umweltbericht

*(Der Umweltbericht wird zur Offenlage ergänzt.)*