

## Bebauungsplan

# "An der Hundelheck III"

der Stadt Mayen



## Begründung

gem. § 5 Abs. 5 BauGB, § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Stadt: Mayen  
Gemarkung: Mayen  
Flur: 2 und 3

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

Stand: Juni 2021

**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 Geltungsbereich des Bebauungsplans .....	1
1.2 Verfahrensübersicht.....	2
1.3 Planerfordernis und Planungsanlass .....	2
1.4 Überörtliche Planungen und Fachplanungen .....	3
1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV).....	3
1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP) .....	4
1.4.3 Flächennutzungsplan.....	5
1.4.4 Angrenzendes Planrecht .....	6
1.5 Einhaltung der Ziele der Landesplanung und Raumordnung und Übereinstimmung mit den Zielen ..... der städtebaulichen Entwicklung .....	8
1.5.1 Einzelhandelssituation und Aussagen überörtlicher Planungen zum Einzelhandel, ..... Auswirkungen der Planänderung.....	8
1.5.1.1 Aussagen des LEP IV zum Einzelhandel .....	8
1.5.1.2 Aussagen des Regionalen Raumordnungsplans zum Einzelhandel .....	11
1.5.1.3 Einzelhandelskonzept der Stadt Mayen .....	12
1.5.2 Lage innerhalb einer historischen Kulturlandschaft nach LEP IV.....	14
1.5.3 Lage im Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion nach RROP .....	16
1.5.4 Lage im Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund nach RROP .....	19
1.6 Fachplanungen und vorhandene örtliche Gebietsprägungen .....	21
1.6.1 Schutzgebiete .....	21
1.6.2 Straßenplanungen .....	21
1.6.3 Ver- und Entsorgung des Gebietes .....	21
1.6.4 Geologische Vorbelastungen und Bergbau .....	22
1.6.5 Denkmalschutz .....	22
1.6.6 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis .....	22
1.6.7 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet.....	22
1.6.8 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet.....	22
1.7 Darlegung der Planinhalte .....	23
1.7.1 Städtebauliche Ziele .....	23
1.7.2 Geplante Art der Nutzung .....	23
1.7.3 Geplantes Maß der Nutzung.....	27
1.7.4 Geplante verkehrliche Erschließung.....	27
1.7.5 Geplante Ver- und Entsorgung .....	27
1.7.6 Abschnittsweise Erschließung .....	28
1.7.7 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauverbotszone.....	28
1.7.8 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	28
1.7.9 Gestaltung.....	28
1.7.10 Landschaftsplanerische Festsetzungen .....	28
1.7.11 Hinweise .....	28
1.8 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung .....	29
1.8.1 Flächenbilanz.....	29
1.8.2 Maßnahmen zur Verwirklichung .....	29
1.8.3 Kostenschätzung .....	29
<b>2 Umweltbericht.....</b>	<b>29</b>

### **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Maßstab ca. 1:15.000) .....	1
Abbildung 2: Luftbild (Maßstab ca. 1:4.000).....	1
Abbildung 3: Auszug aus dem LEP IV .....	3
Abbildung 4: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald.....	4
Abbildung 5: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mayen .....	5
Abbildung 6: Bebauungsplan "An der Hundelheck I", Jahr 2006 .....	6
Abbildung 7: "Am Betzinger Scheidtweg II", Jahr 2005.....	7
Abbildung 8: Zentrale Versorgungsbereiche Mayen .....	12
Abbildung 9: Ergänzungsstandort Koblenzer Straße .....	13
Abbildung 10: Einzelhandelsbestand Ergänzungsstandort Koblenzer Straße.....	13

### **Tabellenverzeichnis**

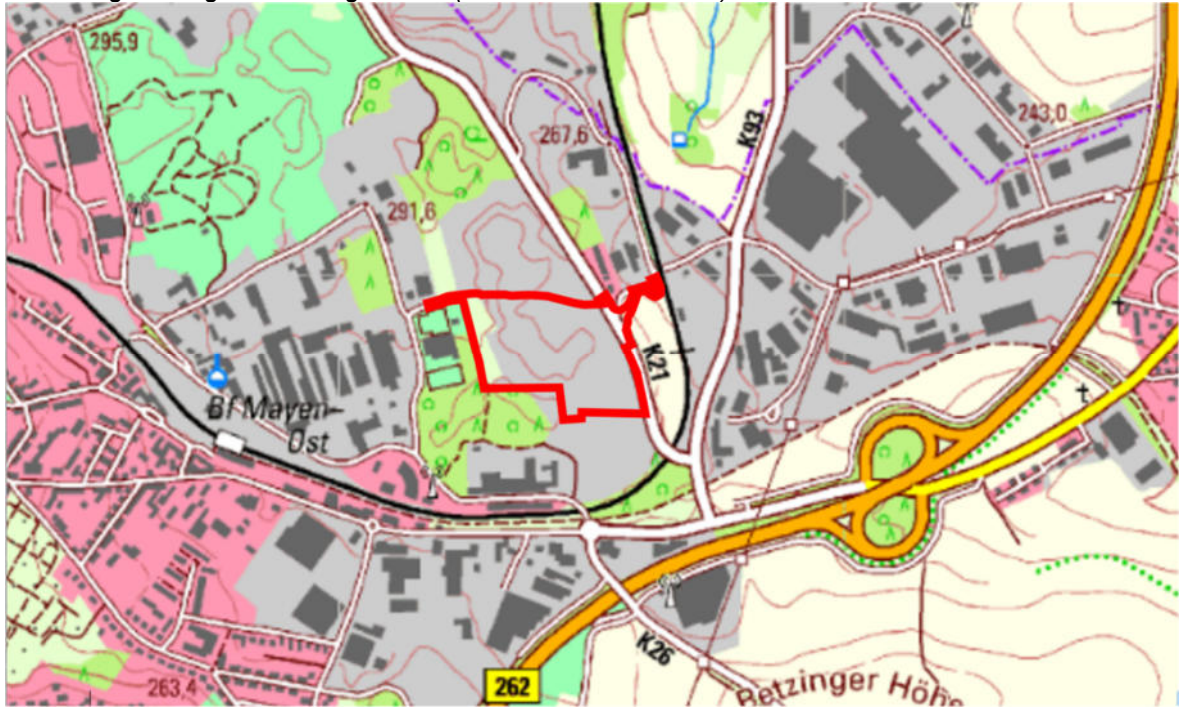
Tabelle 1: Verfahrensübersicht.....	2
Tabelle 2: Flächenbilanz.....	29

# 1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

## 1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 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. 6,58 ha.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Maßstab ca. 1:15.000)



(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, Befliegung 27.06.2019)

## 1.2 Verfahrensübersicht

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	Datum*
Grundsatzbeschluss	13.07.2016
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	

\*Die Daten werden im Laufe des Verfahrens ergänzt

## 1.3 Planerfordernis und Planungsanlass

Der Rat der Stadt Mayen hat in seiner Sitzung am 13.07.2016 den Grundsatzbeschluss für eine Entwicklung des Bereichs „An der Hundelheck III“ für gewerbliche Bauflächen sowie für Flächen für großflächigen Einzelhandel 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.

Die Planung steht in öffentlichem Interesse, da in der Stadt Mayen keine Gewerbeflächen zur Verfügung stehen und die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes die Entwicklung dieser Fläche anteilig mit großflächigem Einzelhandel zulassen.

Der Bedarf an Gewerbeflächen ist in der Stadt Mayen sehr groß, die Nachfragen können zurzeit nicht erfüllt werden.

Bedingt durch die Lage der Fläche im bisherigen Außenbereich ist die angestrebte Nutzung nur über die Aufstellung eines Bebauungsplans möglich.

## 1.4 Überörtliche Planungen und Fachplanungen

### 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).

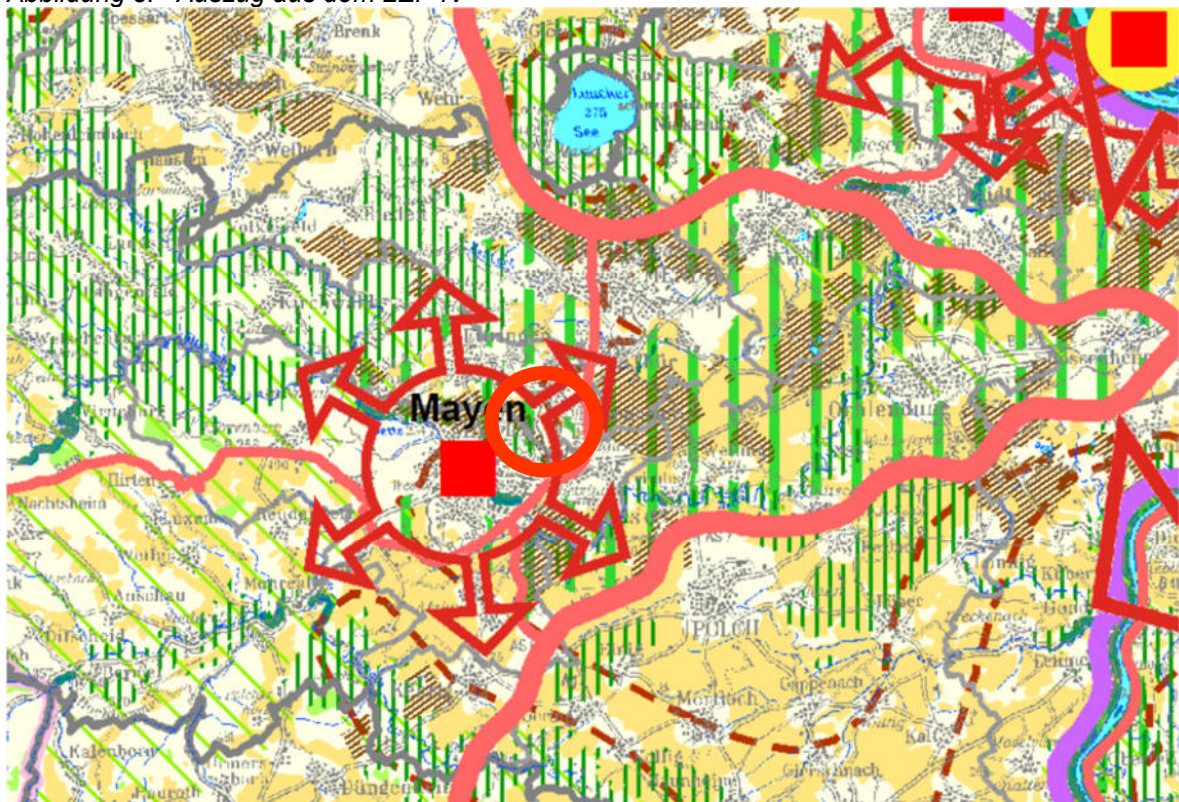
Das Plangebiet wird von einem landesweit bedeutsamen Bereich für den Freiraumschutz (Regionaler Grünzug) umgeben und grenzt ebenso an vulkanisch geprägte Agrarlandschaft an.

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, der Raum mit landesweiter Bedeutung für Erholung und Landschaftserleben befindet sich westlich der Stadt.

Abbildung 3: 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 4: 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 liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebiets „Regionaler Biotopverbund“. Ein Teilbereich tangiert einen regionalen Grünzug.

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:

- Die Stadt liegt 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.
- Mayen liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebiets besondere Klimafunktion.
- Die Stadt befindet sich innerhalb historischer Kulturlandschaften mit sehr hoher Bedeutung (Stufe 2).
- Mayen ist die besondere Funktion Gewerbe zugewiesen.
- Die Stadt ist an das funktionale Netz des öffentlichen Verkehrs angeschlossen und besitzt unter anderem zwei Bahnhaltepunkte.

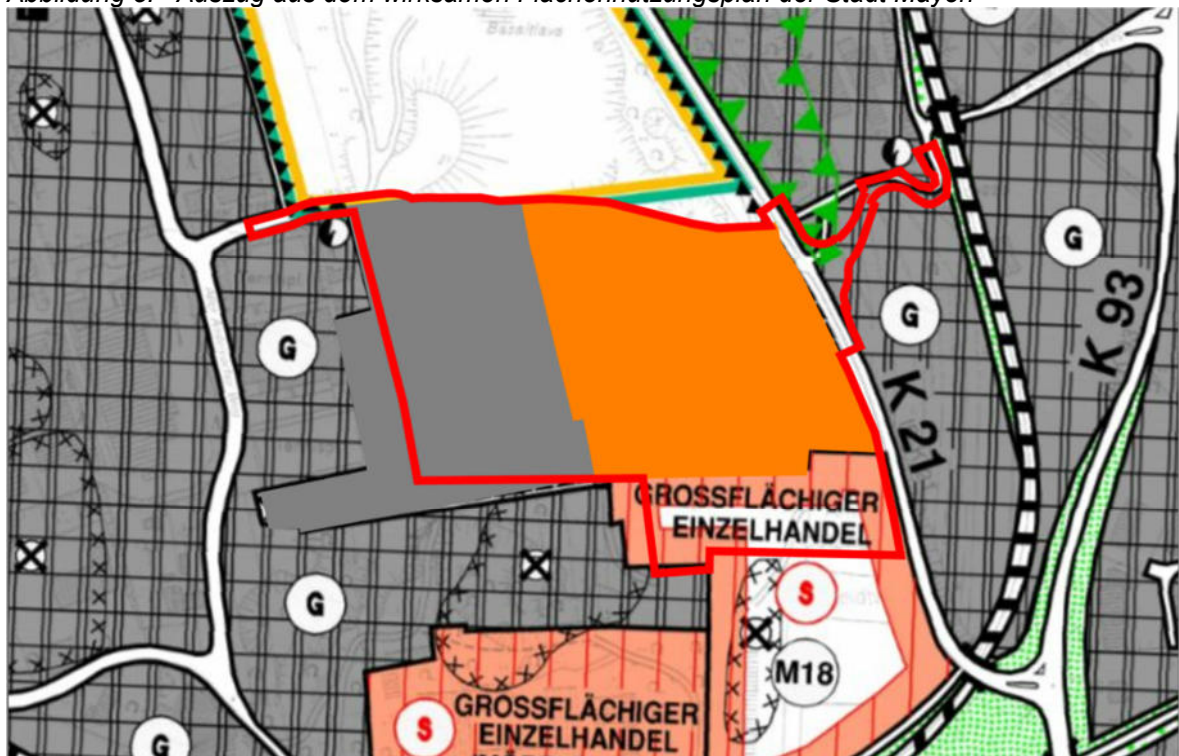
Als landschaftsbestimmende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung befindet sich die Geneveaburg in ca. 2,5 km Entfernung.

Im Übrigen werden aufgrund der kleinmaßstäbigen Darstellung keine Aussagen getroffen.

### 1.4.3 Flächennutzungsplan

Im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung wurde der Flächennutzungsplan der Stadt Mayen geändert. Das Plangebiet befindet sich innerhalb gewerblicher Bauflächen sowie innerhalb eines Sondergebiets „Großflächiger Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten“. Der Bebauungsplan entspricht daher der Darstellung des Flächennutzungsplans.

Abbildung 5: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mayen

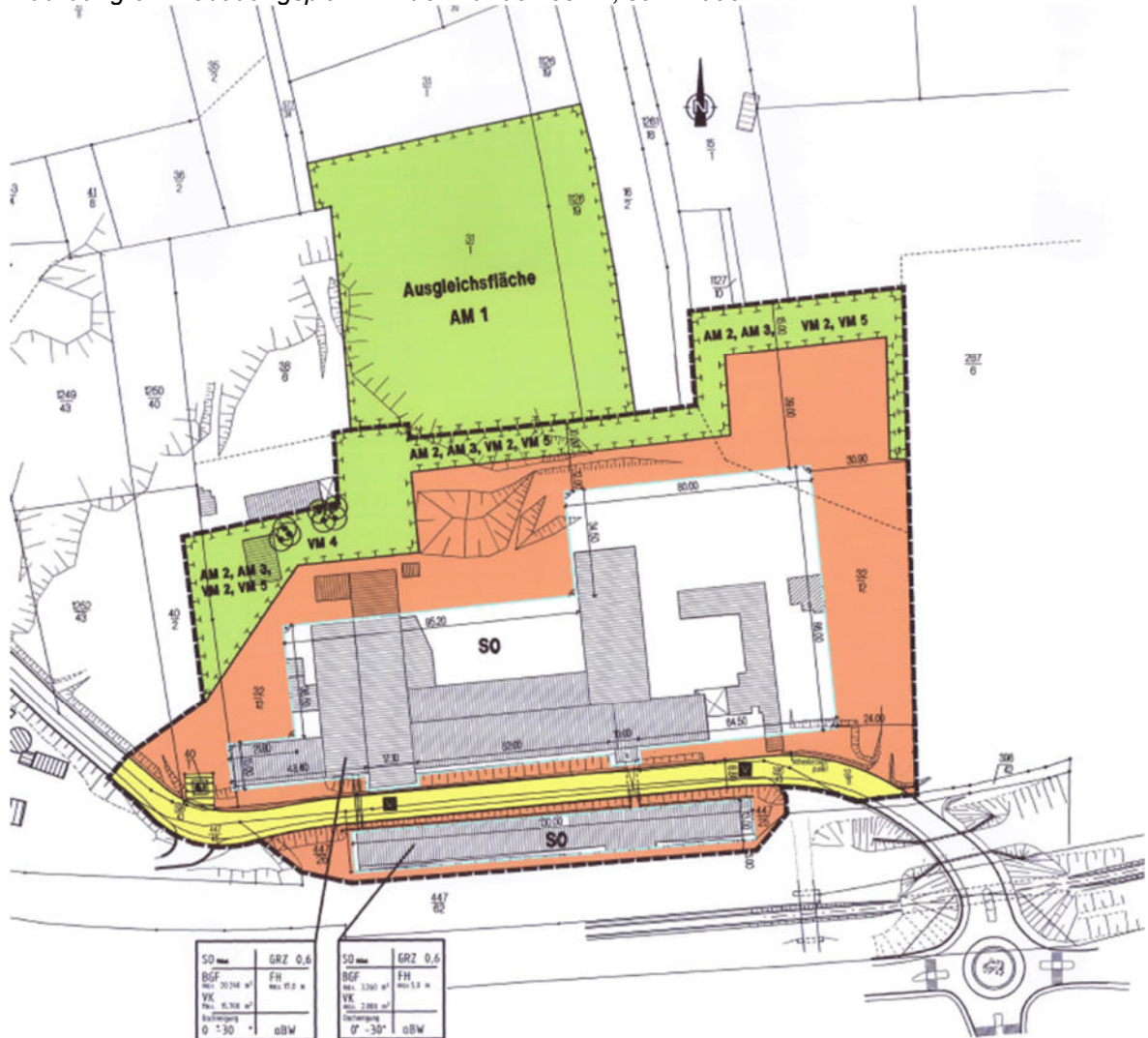


(Maßstab 1:5.000)



#### 1.4.4 Angrenzendes Planrecht

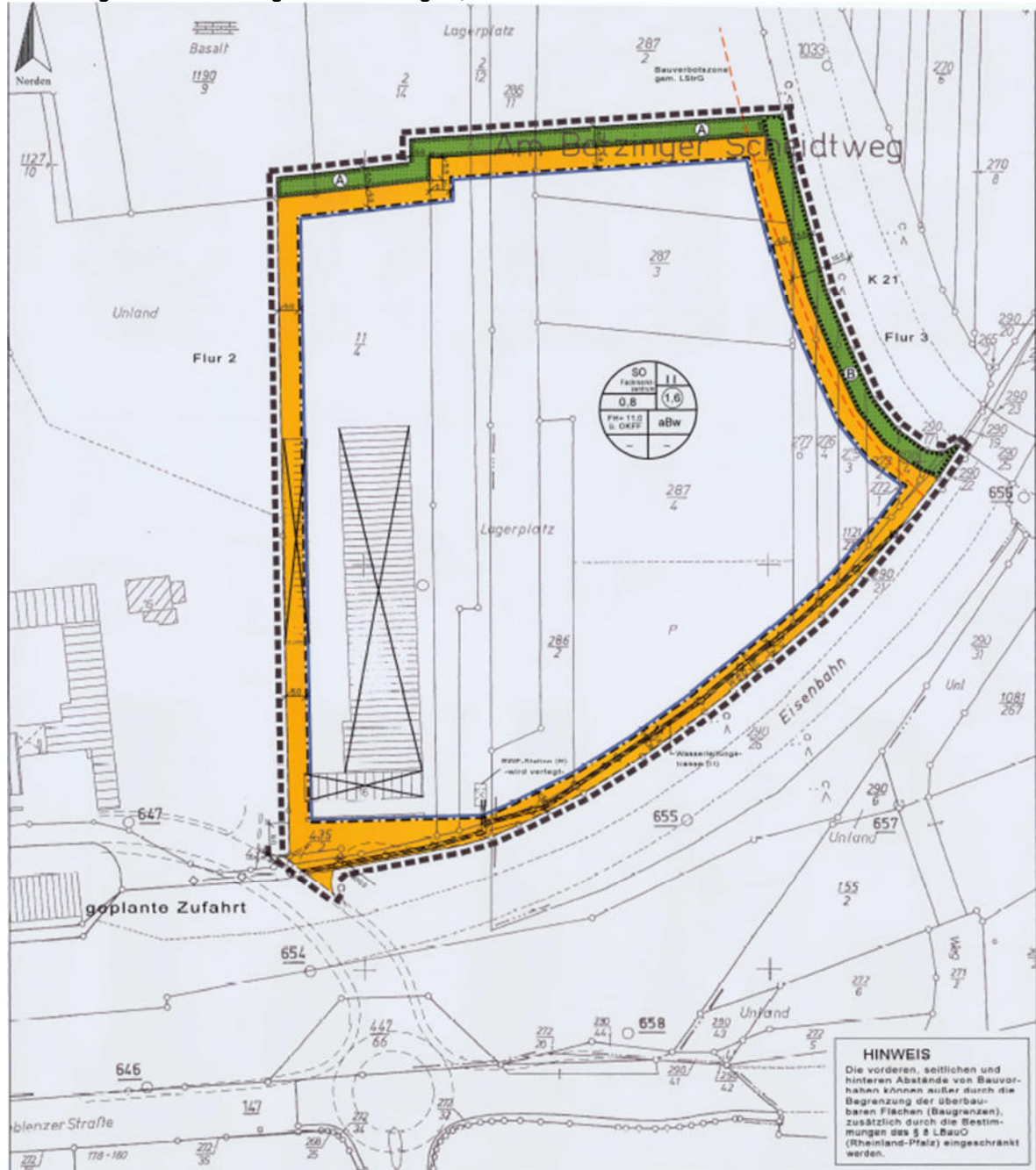
Abbildung 6: Bebauungsplan "An der Hundelheck I", Jahr 2006



(ohne Maßstab)

Der Bebauungsplan „An der Hundelheck I“ befindet sich im Südwesten des Plangebiets und trat im Jahr 2006 in Kraft. Er setzt für den Geltungsbereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbel“ fest. Die GRZ beträgt im gesamten Plangebiet 0,6, gleichzeitig wird die Bruttogrundfläche und die Verkaufsfläche beschränkt. Die max. Firsthöhe beträgt im südlichen Bereich 5 m, im nördlichen Abschnitt 17 m.

Abbildung 7: „Am Betzinger Scheidweg II“, Jahr 2005



(ohne Maßstab)

Der Bebauungsplan „Am Betzinger Scheidweg II“ liegt im Südosten des Plangebiets und trat im Jahr 2005 in Kraft. Er setzt für den Geltungsbereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fachmarktzentrum“ fest. Die GRZ beträgt im gesamten Plangebiet 0,8, die GFZ liegt bei 1,6. Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig. Die max. Firsthöhe beträgt 11 m.

Im Osten des Plangebietes (östlich der K 21) befindet sich der Bebauungsplan „Am Betzinger Scheidweg“ in Aufstellung.

## 1.5 Einhaltung der Ziele der Landesplanung und Raumordnung und Übereinstimmung mit den Zielen der städtebaulichen Entwicklung

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

#### 1.5.1.1 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:

#### **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.“*

#### Abwägung:

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 Brohltal sowie den Verbandsgemeinden Mendig und Maifeld, nach dem Regionalen Raumordnungsplan dem ausgewiesenen Mittelzentrum Mayen. Innerhalb des Mittelbereiches sind noch Mendig und Polch die Funktionen eines Grundzentrums im Grundnetz und Münstermaifeld die Funktion eines Grundzentrums im Ergänzungsnetz zugewiesen. G 56 ist erfüllt.

#### **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.“*

#### Abwägung:

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

#### **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.“*

Abwägung:

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. Eine entsprechende Sortimentsbeschränkung wird in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans vorgenommen. Demnach ist Z 58 erfüllt.

**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.“*

Abwägung:

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 entsprechende Sortimentsbeschränkung wird in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans vorgenommen. Z 59 ist erfüllt.

**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.“*

Abwägung:

Der Bebauungsplan schafft lediglich das Baurecht zur Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben. Ansiedlungsabsichten des Einzelhandels sind noch nicht bekannt. Durch den Ausschluss innenstadtrelevanter Sortimente kann allerdings auch ohne konkrete Ansiedlungsabsicht sichergestellt werden, dass 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, nicht beeinträchtigt werden.

**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.“*

#### Abwägung:

Der Bebauungsplan setzt für einen Teil des Plangebiets ein Sondergebiet für „Nicht innenstadt- und nicht nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ...“ fest. Durch den Ausschluss bzw. die großmässige Beschränkung von innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist sichergestellt, dass sich keine Agglomeration im Sinne des Z 61 bilden kann. Im übrigen Plangebiet, das als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt wird, wird Einzelhandel ausgeschlossen. Z 61 ist erfüllt.

#### **G 62 ÖPNV**

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

#### Abwägung:

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 der Standort 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 Geltungsbereich bzw. unter 100 m bis zum nächstgelegenen vorhandenen Einzelhandelsbetrieb zwischen der Straße „Am Wasserturm“ und dem Geltungsbereich. Die Haltestelle wird von vier Linien angefahren, so dass die Möglichkeit besteht, ohne lange Wartezeiten (< 15 min) in Richtung Mayen Innenstadt oder im Studentakt in Richtung Koblenz (Linie 350), Neuwied (Linie 335) oder Polch (Linie 337, mind. Studentakt) zu fahren. Die Linie 983 (Nachtsheim – Kottenheim) verkehrt nur zu einer Schulanfangs- und einer Schulendzeit. G 62 ist erfüllt.

#### **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.“*

#### Abwägung:

Der Bebauungsplan ermöglicht im eingeschränkten Gewerbegebiet auch Bürogebäude und Dienstleistungsbetriebe. G 63 ist erfüllt.

### 1.5.1.2 Aussagen des Regionalen Raumordnungsplans zum Einzelhandel

Die Grundsätze des Regionalen Raumordnungsplans aus 2017 ergänzen die Formulierungen des LEP IV. Im RROP wird auf die unmittelbare Gültigkeit insbesondere der Ziele Z 57 bis Z 61 verwiesen.

#### **Grundsatz 37 (Nahversorgung)**

Als Aussage zum Einzelhandel allgemein kann Grundsatz **G 37** des RROP betrachtet werden: *„Die bedarfsgerechte Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im fußläufigen Entfernungsbereich soll unterstützt werden.“*

#### Abwägung:

Dieser Grundsatz betrifft die Nahversorgungssituation und ist daher für den vorliegenden Bebauungsplan, der nur nicht innenstadtrelevante und nicht nahversorgungsrelevante Sortimente zulässt bzw. diese in der Größe deutlich beschränkt, nicht von Relevanz. G 37 ist nicht betroffen.

#### **Grundsatz 38 (Einzelhandelsentwicklung)**

*„In den zentralen Bereichen von Städten, Ortsgemeindeteilen und Gemeinden soll entsprechend der jeweiligen Zentralitätsstufe und der örtlichen Gegebenheiten die weitere Einzelhandelsentwicklung sichergestellt werden. Dabei sollen das sich verändernde Käuferverhalten und die sektoralen Anforderungen des Einzelhandels angemessen berücksichtigt werden.“*

#### Abwägung:

Dieser Grundsatz betrifft die zentralen Bereiche. Ein wesentliches Instrument zur Sicherung der Einzelhandelsentwicklung in den zentralen Bereichen der Stadt Mayen ist das Einzelhandelskonzept und dessen Umsetzung in Bauleitplanung als verbindliches Instrument der Steuerung. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden in dem Sondergebiet nur nicht innenstadt- und nicht nahversorgungsrelevante Sortimente zugelassen und in dem Gewerbegebiet wird Einzelhandel komplett ausgeschlossen. Damit wird G 38 befolgt.

#### **Grundsatz 39 (regionale Einzelhandelskonzepte)**

G 39 des RROP befasst sich mit regionalen Einzelhandelskonzepten. Da ein solches nicht vorliegt, ist dieser Grundsatz hier nicht von Relevanz.

#### **Grundsatz 40 (Kongruenzgebot)**

*„Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen nach Umfang und Zweckbestimmung der zentralörtlichen Gliederung entsprechen und der zu sichernden Versorgung der Bevölkerung Rechnung tragen (Kongruenzgebot).“*

#### Abwägung:

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Mittelzentrums. Die Ergänzung der Versorgungsfunktion mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist vorrangig die Funktion der zentralen Orte. **Daher** ist Grundsatz 40 Rechnung getragen.

### **Grundsatz 41 (Einzugsbereich)**

„Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen so bemessen werden, dass ihr Einzugsbereich nicht wesentlich über den Versorgungsbereich der Standortgemeinde hinausgeht.“

#### Abwägung:

Welche Betriebe sich innerhalb des Bebauungsplangebietes ansiedeln werden, ist noch nicht bekannt. Da die Stadt Mayen als Mittelzentrum allerdings die Versorgungsfunktion ihres gesamten Mittelbereiches übernimmt, bestehend aus dem Stadtgebiet und den Verbandsgemeinden Mendig, Maifeld und Vordereifel, ist nicht davon auszugehen, dass das Einzugsgebiet künftiger großflächiger Einzelhandelsbetriebe über den Mittelbereich hinaus reicht. Damit wird G 41 befolgt.

### **Grundsatz 42 (Einzelhandel in gewerblichen Bauflächen)**

Über die Ziele des LEP IV hinaus enthält der RROP 2017 noch den Grundsatz **G 42**: „In Gemeinden mit zentralen Versorgungsbereichen soll grundsätzlich eine Prüfung und Abwägung erfolgen, ob kleinflächiger Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten aus städtebaulichen Gründen in gewerblichen Bauflächen eingeschränkt bzw. ausgeschlossen werden soll.“

#### Abwägung:

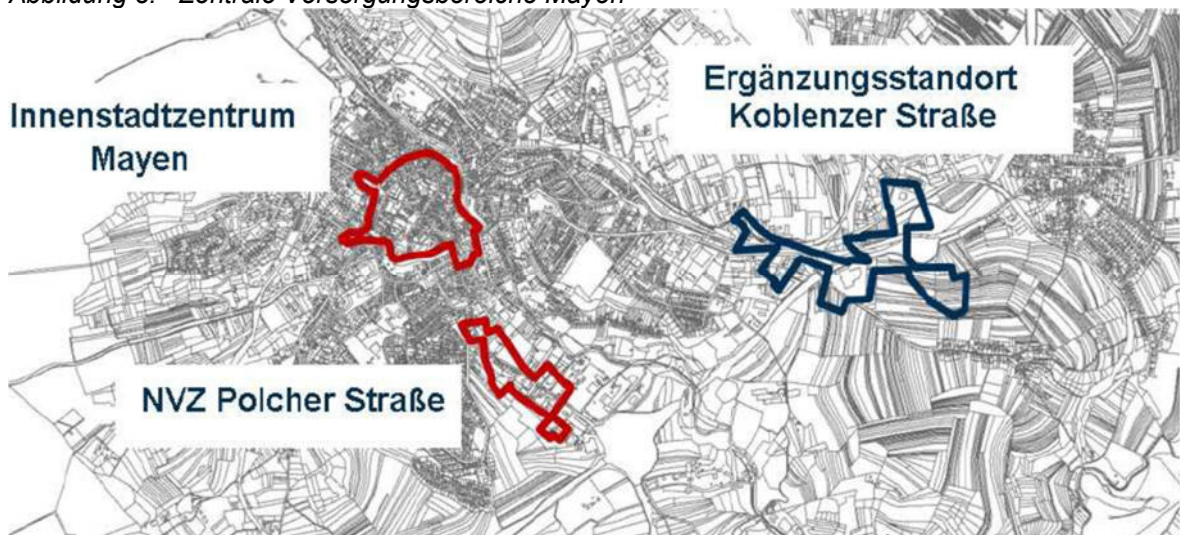
Die Steuerung des Einzelhandels in Gewerbegebieten ist ein Grundsatz der Raumordnung. Im Gegensatz zu Zielen sind Grundsätze nicht zwingend zu beachten, sondern unterliegen der Abwägung in der gemeindlichen Bauleitplanung. Die Gemeinde muss allerdings gewichtige Gründe haben, wenn von einem Grundsatz abgewichen wird.

In den jüngeren Gewerbegebieten der Stadt und auch in den in Planung befindlichen ist Einzelhandel ausgeschlossen. Grundsatz 42 wird befolgt.

#### **1.5.1.3 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 8: Zentrale Versorgungsbereiche Mayen

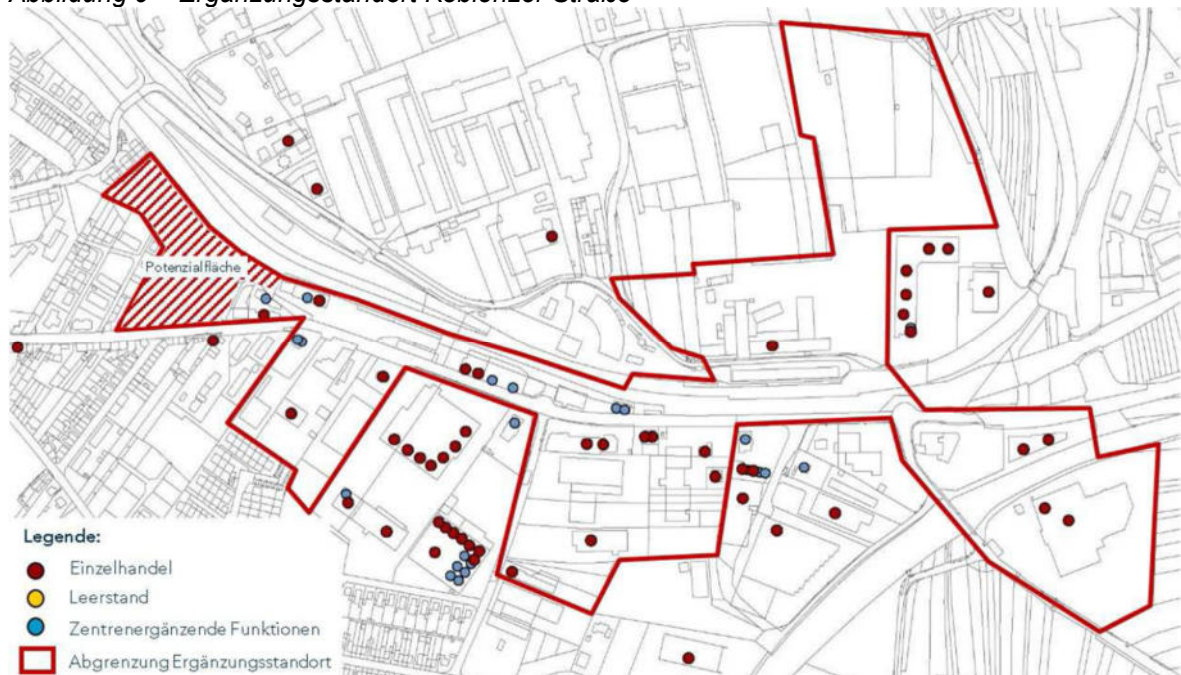


(Quelle: Stadt + Handel, Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Mayen, Abb. 6)

Der östliche Teil des Geltungsbereiches 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 9 Ergänzungsstandort 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 10: 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 folgend 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 Bebauungsplanaufstellung ist, dass der, als Sondergebiet festgesetzte, östliche Teilbereich innerhalb des abgegrenzten Ergänzungsstandortes liegt und somit nicht nur den Entwicklungszielen der Stadt Mayen, sondern auch den Zielen des LEP IV entspricht.

### **1.5.2 Lage innerhalb einer historischen Kulturlandschaft nach LEP IV**

Das Plangebiet liegt innerhalb einer historischen Kulturlandschaft der Stufe 2, so dass die Ziele 92 und 93 sowie die Grundsätze 94 und 95 besonders zu beachten sind.

#### **Z 92**

*„Die landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaften sind in ihrer Vielfaltigkeit unter Bewahrung des Landschafts-Charakters, der historisch gewachsenen Siedlungs- und Ortsbilder, der schützenswerten Bausubstanz sowie des kulturellen Erbes zu erhalten und im Sinne der Nachhaltigkeit weiterzuentwickeln.*

#### **Begründung/Erläuterungen**

*Die besondere Stärke der Kulturlandschaften liegt vor allem in einem für die dort lebende Bevölkerung nachvollziehbaren, überschaubaren Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigener regionaler Ausprägung Sie veranschaulichen die Wechselwirkung von Mensch und Natur und begründen eine starke regionale Identität als Grundlage einer nachhaltigen Regional- und Wirtschaftsentwicklung. Gerade diese Identität müssen die Menschen als Identifikation mit ihrer Region auffassen können. Nicht zuletzt kann dies auch Einfluss auf die Standortbindung der in den einzelnen Regionen lebenden Bevölkerung haben (s. auch Karte 10 und Tabelle zu Karte 10. Leitbild Historische Kulturlandschaften).“*

#### **Beachtung:**

Die Regionalplanung hat entsprechend Z 93 die historischen Kulturlandschaften konkretisiert. Auch wenn diese Konkretisierung vor dem Hintergrund der Windenergienutzung erfolgte, sind

die zusätzlichen Informationen von Bedeutung. Das Plangebiet liegt in der historischen Kulturlandschaft 2.3 Pellenz-Maifeld und hier in der inneren Gliederung 2.3.6 Ettringer Vulkankuppen. Es handelt sich um eine historische Kulturlandschaft von hoher Bedeutung und ist wie folgt beschrieben: „Kulturlandschaft mit spezifischer vulkanischer Eigenart und besonderer Prägung durch Rohstoffabbau sowie kleinräumig strukturierte landwirtschaftliche Nutzungen“<sup>1</sup>.

Die besondere Prägung durch Rohstoffabbau ist vorliegend umfänglich zutreffend. Das Gelände war als Abbau- und Betriebsgelände allerdings nicht zugänglich und konnte daher kaum als solches wahrgenommen werden. Daher ist die Bedeutung für die Erholung auch nicht vorhanden. Es gehört zur Identität und des Stadtbildes von Mayen, dass ehemalige Rohstoffabbauflächen einer städtebaulichen Widernutzung zugeführt werden. Die Stadt ist durch Abbauflächen, die sich zu wertvollen Habitaten, insbesondere für Fledermäuse, Eulen und Reptilien entwickelt haben, bereits stark in ihrer Entwicklung eingeschränkt. Die Entwicklung der Fläche zu einem Gewerbegebiet und Sondergebiet wird, auch aufgrund der baulichen Vorprägung der Umgebung, keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben und die Stadt von dem deutlichen Druck auf dem Gewerbeflächenmarkt entlasten. Der Zweck von Z 92 wird durch die Entwicklung nicht beeinträchtigt.

#### **G 95**

*„Die Kulturlandschaften sollen als Bezugsraum einer nachhaltigen Regional- und Wirtschaftsentwicklung gefordert werden. Für die Kulturlandschaften sollen neue, zukunftssträchtige Handlungsfelder eröffnet werden, die den Menschen erlauben, zeitgemäß im Einklang mit einer Sicherung des Erscheinungsbildes der Kulturlandschaft zu leben.*

#### **Begründung/Erläuterung**

*Kulturlandschaften stellen deshalb aufgrund ihrer hohen Akzeptanz einen wichtigen Standortfaktor für eine erfolgreiche räumliche Eigenentwicklung in Verbindung mit dem Landschafts- und Denkmalschutz, der Land- und Forstwirtschaft, gewerblichen Wirtschaft, Tourismus und Handel dar. Die »Regionalinitiative Mosel« ist ein beispielhafter Ansatz für das Bemühen regionaler Akteure, Wachstum und Zukunft zu sichern. Die Kulturlandschaften in Rheinland-Pfalz unterliegen aber einem nach wie vor hohen Umwandlungsdruck durch Flächeninanspruchnahme, Zerschneidung durch linienhafte Infrastrukturen mit Störeinflüssen wie Lärm und Schadstoffeinträgen sowie das Brachfallen landwirtschaftlicher Flächen. Die Kulturlandschaften beginnen ihre charakteristischen Strukturen zu verlieren. Deshalb ist bei Plan und Genehmigungsentscheidungen auf den nachfolgenden Ebenen darauf zu achten, dass die Kulturlandschaften durch neue Nutzungen bzw. Nutzungsaufgabe in ihrer regionaltypischen Ausprägung nicht grundlegend verändert werden. Eine ortstypische Weiterentwicklung wird nicht eingeschränkt. Gleichzeitig sind die Möglichkeiten zur Wiederinbetriebnahme ehemals wirtschaftlich genutzter Flächen, die einen wesentlich prägenden Bestandteil der Kulturlandschaft darstellen - wie zum Beispiel die Neuanlage von Weinbergen in ehemaligem Weinbergsgelände - zu unterstützen.“*

#### **G 96**

*„Denkmalschutz und Denkmalpflege sowie der Erhalt von Kulturdenkmälern sollen zur Erhaltung lebenswerter, identitätsstiftender Siedlungsformen und Kulturlandschaften gefordert werden.*

---

<sup>1</sup> Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung Rheinland-Pfalz, Referat Freiraumsicherung, Kulturlandschaften: Konkretisierung der landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaften zur Festlegung, Begründung und Darstellung von Ausschlussflächen und Restriktionen für den Ausbau der Windenergienutzung (Z 163d), Stand: 25.07.2013

### Begründung/Erläuterung

*In Räumen mit besonderer kultureller Bedeutung wie den Welterberegionen »Oberes Mittelrheintal« und »Limes« sowie in den ausgewiesenen Kulturlandschaften sind denkmalgeschützte bauliche Elemente so weit wie möglich bedarfsgerecht zu nutzen. Hierzu sind lokal und regional abgestimmte Nutzungskonzepte zu entwickeln. Im Zusammenhang mit Nutzungsänderungen ist auch ein qualitativvolles architektonisches Konzept unerlässlich. Ein weiteres Beispiel für die Inwertsetzung einer Kulturlandschaft sind die Aktivitäten, die im Rahmen der »Regionalinitiative Mosel« unternommen werden und die auch zum Ziel haben, das Moseltal als Weltkulturerbe anerkennen zu lassen.“*

### Abwägung zu G 95 und G 96:

Im Gegensatz zu Kulturlandschaften, die durch Weinbau, Flusstäler, Wälder, mosaikartiges Offenland mit Weitsicht oder ähnliches geprägt sind, stoßen die Kulturlandschaften, die durch Rohstoffabbau geschaffen wurden, nicht auf eine breite Akzeptanz und werden auch bei den Einwohnern oft als „Verschandelung“ wahrgenommen, aber nicht als Kulturlandschaft. Andererseits nutzen die Stadt Mayen und die Ortsgemeinden im Umfeld ihr kulturelles Erbe für touristische Zwecke und bewerben ihre Region damit. In Mayen und im Umfeld wurden bereits vielfach ehemalige Abbauflächen so „gestaltet“, dass die Identifikation der Einwohner mit dem Bergbau steigt und auch der (Nah)-Erholungssuchende die Flächen nutzt. Durch die Zuführung ehemaliger Bergbauflächen zu Naturerleben und Ähnlichem, ist unter anderem auch die bauliche Entwicklung der Stadt Mayen beschränkt. Daher soll diese Fläche nun der Nutzung als Gewerbefläche zugeführt werden, um ein Gleichgewicht zwischen naturnaher Nachnutzung und baulicher Nachnutzung zu erreichen. Die Akzeptanz der Kulturlandschaft würde schwinden, wenn ehemalige Abbauflächen nicht bauliche nachgenutzt werden könnten.

### **1.5.3 Lage im Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion nach RROP**

Wie in Kapitel 1.4.2 aufgezählt liegt das Plangebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebietes „Besondere Klimafunktion“. Daher sind die Grundsätze G 71 bis G 75 in der Abwägung besonders zu berücksichtigen. Es folgt eine Gegenüberstellung der Grundsätze mit Begründung als Zitat aus dem RROP und darauffolgend der Umgang mit dem Grundsatz in der Abwägung.

#### **G 71**

*„Wälder sollen in ihrer Funktion als klimatische Regenerationsgebiete erhalten bleiben.“*

#### Begründung/Erläuterung:

*Waldgebiete erbringen in besonderem Maße bioklimatische Leistungen, insbesondere für Frischluftproduktion, Staubfilterung und Temperatenausgleich. Neben den klimaökologischen Ausgleichswirkungen für thermisch belastete Räume sind die Wälder auch Regenerationsgebiete für Erholungssuchende. Die regional bedeutsamen Waldgebiete sind als klimatische Regenerationsgebiete in die regionalen Grünzüge und andere Gebiete mit freiraumschützenden Funktionen einbezogen.“*

#### Abwägung:

Wie in Abbildung 2 zu erkennen ist, ist mit größeren Gehölzen bestandene Fläche im Südwesten des Plangebietes nur randlich tangiert. Der Grundsatz betrifft die Planung nicht.

### **G 72**

*„Offenlandbereiche - insbesondere Acker- und Grünlandflächen sowie Sonderkulturen - sollen erhalten bleiben, wenn sie für Kaltluftproduktion oder Kaltlufttransport einer Siedlung oder eines Erholungsraumes von Bedeutung sind.“*

#### Begründung/Erläuterung:

*Eine besondere Bedeutung für die Kaltluftproduktion und den Kaltlufttransport haben landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker, Grünland, Sonderkulturen). Die regional wichtigen Offenlandbereiche sind in die regionalen Grünzüge integriert.“*

#### Abwägung:

Das Plangebiet ist zwar „offen“, dies liegt aber in dem vorherigen Abbau begründet. Es handelt sich keinesfalls um bewachsene Flächen, mit einer Vegetation oder landwirtschaftlichen Nutzung, die zur Kaltluftproduktion beiträgt. Hinsichtlich des Kaltlufttransportes wird im Bebauungsplan die Gebäudehöhe begrenzt, damit keine Riegel entstehen, die einen eventuellen Kaltlufttransport in die Stadt behindern. Daher ist Grundsatz 72 beachtet.

### **G 73**

*„Klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sollen erhalten bleiben bzw. entwickelt werden.“*

#### Begründung/Erläuterung:

*Klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sind im LEP IV dargestellt.*

*Luftaustauschbahnen können vor allem Täler und offene Hanglagen sein. Sie weisen in der Regel talabwärts gerichtete Talabwindssysteme und Kaltluftströme auf, die zu einer besseren Versorgung von Siedlungen mit Kalt- und Frischluft beitragen können. Flächen mit besonderer Bedeutung für die Klimaverbesserung und Lufthygiene (Kaltluftentstehungsbereiche, Kaltluftleitbahnen bzw. Luftaustauschbahnen) sind in die Festlegung und Abgrenzung der regionalen Grünzüge und Grünzäsuren eingegangen. Soweit sie nicht in die regionalen Grünzüge und Grünzäsuren eingegangen sind, sind diese Flächen als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion festgelegt. Inwieweit Täler tatsächlich Bedeutung als Luftaustauschbahnen haben, kann in konkreteren Untersuchungen auf Ebene der Bauleitplanung ermittelt werden.“*

#### Abwägung:

Durch die Wiedernutzbarmachung einer bereits durch das Befahren mit schwerem Gerät verdichteten Fläche sind klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen nicht betroffen. Damit ist Grundsatz 73 beachtet.

### **G 74**

*„In den Vorbehaltsgebieten besondere Klimafunktion sollen besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden. Dabei soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen unterstützt werden, für Siedlungsvorhaben klimaökologische Voruntersuchungen durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt, Verbesserungen im Immissionsschutz angestrebt und klimatische Verschlechterungen vermieden und für die*

*Bauleitpläne Klimauntersuchungen durchgeführt werden, um die Informationsgrundlagen für den Klimaschutz zu verbessern.*

*Begründung/Erläuterung:*

*Als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion sind die thermisch stark belasteten Räumen sowie die klimatisch sensiblen Tallagen (Karte 4) festgelegt. In diesen Räumen bestehen besondere Anforderungen an den Klimaschutz. Die klimatischen Bedingungen dürfen sich hier nicht verschlechtern, sondern sollen sich möglichst verbessern. Die thermische Belastung ist, ebenso wie die lufthygienische, besonders hoch in Gebieten, die zur Stagnation des Luftaustausches neigen. Grünflächen haben im Gegensatz zu den überbauten Bereichen positive klimaökologische Wirkungen (Staubfilterung, Temperatenausgleich usw.) und sollen daher vor allem in den klimatisch stark belasteten Räumen erhalten und erweitert werden. Immissionschutzpflanzungen an Straßen sollen erhalten und gefördert werden. Hinweise zur Verbesserung der lufthygienischen Situation im hochverdichteten Raum Koblenz/Neuwied durch Reduzierung der Emissionen geben der Luftreinhalteplan Koblenz-Neuwied von 1994 sowie der Luftreinhalteplan Koblenz 2008 - 2015. Ein Problem stellt insbesondere die Emissionsbelastung durch Straßenverkehr in den Tälern dar. Sie kann dazu führen, dass statt frischer Luft belastete Luft transportiert wird. In jedem Fall sollten in den Tälern Siedlungsvorhaben, die den Frischlufttransport behindern oder zu einer qualitativen Verschlechterung der transportierten Luft führen, vermieden werden.*

*Die Rohstoffgewinnung ist als ein vorübergehender, zeitlich begrenzter Eingriff mit nachfolgender Rekultivierung bzw. Renaturierung in den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktion zulässig.“*

*Abwägung:*

Bei der Planung des Gewerbe- und Sondergebietes, was unweigerlich mit einer Versiegelung von Flächen einhergeht, werden Festsetzungen getroffen, dass sich die klimatische Situation nicht verschlechtert. Dazu tragen folgende Festsetzungen bei:

- *Vorgaben zur funktionsgerechten Durchgrünung (Anteilsbepflanzung mit Laubgehölzen in den gewerblichen Bauflächen) sowie eine Randeingrünung sorgen für eine ausreichende Evapotranspirationsrate und verhindern Beeinträchtigungen klimatischer Verhältnisse.*
- *Die offene Regenrückhalte-/Versickerungsanlage nördlich des Plangebietes ermöglicht auch eine Verdunstung des Oberflächenwassers und verbessern die klimatischen Bedingungen vor Ort.*
- *Die Festsetzung der Gebäudehöhe sorgt dafür, dass keine Riegelwirkung im Hinblick auf etwaige Luftabflüsse entsteht.*

Mit diesen Festsetzungen wird dafür Sorge getragen, dass sich die klimatische Situation nicht verschlechtert und der Grundsatz berücksichtigt ist.

Tieferegehende Klimagutachten sind aufgrund der Lage des Plangebietes und der Vorbelastung durch Rohstoffabbau nicht erforderlich. Grundsatz 74 ist berücksichtigt.

**G 75**

*„Die Festlegung der Standorte neuer Wohngebiete soll sich auch am Radonpotenzial orientieren.*

*Zum Schutz vor einer Belastung durch Radon soll bei neu zu errichtenden Gebäuden dafür Sorge getragen werden, dass sinnvolle Maßnahmen ergriffen werden. Für bereits bestehende*

*Gebäude sollen, entsprechend der Bauweise und Zuordnung zu einem Gebiet mit einem erhöhten Radonpotenzial, Informationen über Maßnahmen zur Reduzierung der Radonkonzentration zur Verfügung gestellt werden. Bei der Bauplanung - soweit ein begründeter Verdacht besteht – sollen entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen werden.“*

Begründung/ Erläuterung:

*Die Radonprognose-Karte von Rheinland-Pfalz enthält drei Radonpotenzial-Klassen, die Anhaltspunkte über die Höhe des wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials aufzeigen. Für den Bereich der Region Mittelrhein-Westerwald liegen bisher nur für den Hunsrück Radonmessungen vor. Es wurden im Wesentlichen die folgenden Gebietsklassen mit einem möglicherweise erhöhten oder hohen Radonpotenzial ermittelt: Lokal hohes Radonpotenzial, zumeist eng an tektonische Klüftzonen gebunden. Dies bedeutet, dass ein erhöhtes bis hohes Radonpotenzial meist eng an geologisch-tektonische Einheiten gebunden ist. Solche Bereiche besitzen deshalb eine sehr begrenzte Ausdehnung. Für die übrigen Gebiete im Bereich der Region lagen zum Zeitpunkt der Kartenerstellung keine Hinweise auf ein hohes Radonpotenzial vor (Radonprognose-Karte für die Region Mittelrhein-Westerwald, Stand 2013).“*

Abwägung:

Es ist kein Wohngebiet geplant. Der Grundsatz betrifft die Planung nicht.

#### **1.5.4 Lage im Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund nach RROP**

Das Plangebiet liegt fast vollständig innerhalb eines Vorbehaltsgebietes regionaler Biotopverbund, so dass die Grundsätze G 61 und G 63 besonders zu berücksichtigen sind.

##### **G 61**

*„Zur nachhaltigen Sicherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt ist im Raumordnungsplan ein regionaler Biotopverbund ausgewiesen (Karte 5). In den Bauleitplänen sollen hieraus lokale Biotopverbundsysteme entwickelt werden durch Konkretisieren und Verdichten des regionalen Biotopverbundsystems.*

Begründung/Erläuterung:

*Das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) stellt Flächen für einen landesweiten Biotopverbund dar. Dieser wird durch die Landschaftsrahmenplanung um regional bedeutsame Funktionsräume für den Arten- und Biotopschutz sowie um Verbindungselemente, die sich aus den landesweiten Wildtierkorridoren und den Lebensraumsprüchen der regionalen Leitarten ergeben (regionaler Biotopverbund) ergänzt. Der Biotopverbund besteht insgesamt aus*

- *den Gebieten des landesweiten Biotopverbundes,*
- *den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für regionalen Biotopverbund,*
- *den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Ressourcenschutz (Z 80/G 81).*

*Der regionale Biotopverbund umfasst neben bereits bestehenden wertvollen Biotopflächen und Biotopkomplexen auch solche Lebensräume, die aufgrund ihres Standortpotenzials und der Lage im Raum ein hohes Entwicklungspotenzial aufweisen und wichtige potenzielle Verbindungsflächen sind. Die Grundlage für die Ermittlung der sehr bedeutsamen und bedeutsamen Flächen für den regionalen Biotopverbund waren die Planungen vernetzter Biotopsysteme (VBS), ein Gutachten der FÖA (1998) zur Entwicklung eines regionalen Biotopverbundsystems für die Landschaftsrahmenplanung Region Koblenz, die aktuelle Biotopkartierung (soweit diese für die Kreise/ Teilbereiche vorlag), Daten des LUWG zu Leitarten und zum Biotopverbund,*

*ergänzende Angaben der Unteren Naturschutzbehörden und der Naturschutzverbände sowie vorliegende Gutachten und Untersuchungen für lokale Bereiche. Desweiteren wurden die im vorhandenen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (2006) dargestellten Vorranggebiete für den Arten- und Biotopschutz nach heutigem Wissensstand überprüft. Der regionale Biotopverbund ist im Einzelnen im Landschaftsrahmenplan Region Mittelrhein-Westerwald vom Februar 2010 beschrieben. Die FFH- und EU- Vogelschutzgebiete bzw. der landesweite Biotopverbund sind in der Beikarte nachrichtlich dargestellt.*

*Dort wo regional bedeutende Biotopverbundflächen und Wildtierkorridore in der Region durch die Autobahnen A 3, A 48 und A 61 oder viel befahrene Bundesstraßen unterbrochen werden und keine Brücken oder geeignete Unterführungen in der Nähe vorhanden sind, sind laut Landschaftsrahmenplanung zur Vernetzung Grünverbindungen bzw. Querungshilfen in Form von Grünbrücken oder Unterführungen erforderlich. An welcher Stelle genau die Grünverbindungen zu planen bzw. wie diese umzusetzen sind, muss im Einzelnen geprüft werden, einen Hinweis hierzu gibt Karte 5.2*

#### Abwägung:

Die Darstellung von lokalen Biotopverbänden betrifft die Landschaftsplanung und deren Integration in die Flächennutzungsplanung. Die Fläche ist durch Rohstoffabbau vorbelastet. Im Gegenzug dazu wird die Fläche nördlich des Plangebietes (FFH-Gebiet „Unterirdische stillgelegte Basaltgruben Mayen und Niedermendig“) durch vertragliche Regelungen zwischen dem Eigentümer, sowohl dieses Plangebietes als auch der Flächen nördlich davon, durch den NABU aufgewertet. Diese „Arbeitsteilung“ hat sich über viele Jahre bewährt, so dass zwischenzeitlich festgestellt werden kann, dass die Aufwertung der nördlichen Flächen eine hohe Funktion bis zum Stadtrand erfüllt. Die Entwicklung des vorliegenden Gebietes würde einen Abschluss der gewerblichen Nutzung nach Norden bilden. G 61 ist daher in der Gesamtbetrachtung des Bereiches nördlich der Bestandsbebauung berücksichtigt.

#### **G 63**

*In den Vorbehaltsgebieten regionaler Biotopverbund soll der nachhaltigen Sicherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt bei der Abwägung mit konkurrierenden Belangen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.*

#### Begründung/Erläuterung:

*In der Landschaftsrahmenplanung wird innerhalb des regionalen Biotopverbundes zwischen sehr bedeutenden und bedeutenden Flächen unterschieden. Grundlage für die Ausweisung sind die im Landschaftsrahmenplan dargestellten "bedeutenden" Flächen des regionalen Biotopverbundes. Unter anderem aufgrund neuerer Erkenntnisse aus der aktuellen Biotopkartierung und den Daten des LUWG zu den Leitarten wurden zusätzliche Flächen als bedeutend für den regionalen Biotopverbund mit aufgenommen:*

- *Flächen der aktuellen Biotopkartierung mit bestimmten Funktionen.*
- *Flächen im unteren Mittelrheintal, um eine durchgängige Verbundachse entlang der rechtsrheinischen Hänge zu erhalten.*
- *gesetzlich geschützte Bachtäler mit Feuchtwiesen und -brachen.*
- *Zusätzliche Lebensräume für Reptilien (Ergänzungs- und Verbindungsbereiche).*
- *Waldbestände innerhalb der Wildtierkorridore.*

*Die methodische Vorgehensweise bei der Zuordnung der Wertstufen wird im Anhang des Landschaftsrahmenplanes beschrieben.“*

Abwägung:

Die Fläche ist aufgrund der bergbaulichen Tätigkeit stark ausgeräumt und daher nicht von sehr hoher Bedeutung für die Sicherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt. Im Übrigen siehe Abwägung zu G 61.

## **1.6 Fachplanungen und vorhandene örtliche Gebietsprägungen**

### **1.6.1 Schutzgebiete**

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

Trinkwasserschutzgebiete, Mineralwassereinzugsgebiete oder Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen.

Oberflächengewässer liegen weder im Plangebiet noch in der direkten Umgebung.

#### **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 Naturschutzgebiet „Mayener Grubenfeld“.

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

### **1.6.2 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. 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.

### **1.6.3 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 Geltungsbereich ist zum Großteil nicht im Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Mayen berücksichtigt.



#### 1.6.4 Geologische Vorbelastungen und Bergbau

Das Gebiet ist hinsichtlich der Hangstabilität nicht kartiert, Rutschung sind unbekannt. Das Gebiet liegt nicht unmittelbar an einer geologischen Störungslinie (Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau, <http://mapclient.lgb>, letzter Aufruf 15.01.2021).

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 vor baulicher Nachnutzung die Standsicherheit zu prüfen. Ein Abschlussbetriebsplan zwecks Entlassung aus dem Bergrecht wurde für den Bereich „Seekant-Süd“ zwischenzeitlich gestellt. Das Landesamt für Geologie und Bergbau hat den Abschlussbetriebsplan genehmigt, mit dem das Unternehmen die Entlassung der Grundstücke aus der Bergaufsicht beantragt hatte. Nördlich des Plangebietes im Bereich „Seekant-Nord“ ist der Abbau, allerdings ohne Sprengungen, noch aktiv.

#### 1.6.5 Denkmalschutz

Bereiche des Denkmalschutzes und Einzeldenkmäler sind von der Planung nicht betroffen. Fundstellen von Bodendenkmälern sind nach derzeitigem Sachstand nicht bekannt und aufgrund des vorherigen Abbaus auch nicht zu vermuten.

#### 1.6.6 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 eingfasst. Die von außen auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen sind vorliegend nicht von Relevanz, weil eine gewerbliche Baufläche und eine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel geplant sind. Innerhalb des Gewerbegebietes können allerdings auch schutzwürdige Nutzungen, wie Sozialräume und Büros zugelassen werden. Für diese schutzwürdigen Nutzungen wäre in Zuge der Baugenehmigung die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nachzuweisen. Von Bedeutung sind die umliegenden Emittenten auch für die Berechnung der Emissionskontingente, da hierfür die Vorbelastung, die auf die umliegende schutzbedürftige Bebauung einwirkt, ermittelt werden muss.

#### 1.6.7 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet

Das Plangebiet grenzt im Westen, Süden und Osten an Gewerbeflächen und Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel an und ist auf zwei weiteren Seiten, im Osten und Süden von stark befahren Straßen (Querschnittsbelastung der K 21 - Nordumgehung  $DTV_{2015} = 3.325$  Kfz/24h mit 2 % Schwerlastanteil) 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.

Aufgrund der bergbaulichen Situation, ist das Gelände innerhalb des Plangebiets durch Abgrabungen und Aufschüttungen stark unterschiedlich. Vor der Bebauung wird das Gelände angeglichen. Innerhalb des Plangebiets befinden sich kleinere Bauten, die für den Bergbau notwendig waren.

#### 1.6.8 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Die Grundstücke innerhalb des Plangebiets befinden sich, mit Ausnahme der Straßenverkehrsfläche im Osten und Westen, in Privat- bzw. Firmeneigentum.

## 1.7 Darlegung der Planinhalte

### 1.7.1 Städtebauliche Ziele

Vor der Erstellung des Vorentwurfs wurden folgende Ziele formuliert:

- Möglichst gute Ausnutzung des Plangebietes
- Anbindung an die Nordumgehung
- Schaffung von Gewerbeflächen zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen
- Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes
- Attraktivitätssteigerung der Stadt Mayen als Einzelhandelsstandort

### 1.7.2 Geplante Art der Nutzung

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

Das Plangebiet wird im Westen als **eingeschränktes Gewerbegebiet** gem. § 8 BauNVO festgesetzt, wobei neben oben beschriebener Gliederung Einschränkungen auf der Grundlage von § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO vorgenommen werden.

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 Gewerbegebiete auszuweisen und Unternehmen zur Verfügung zu stellen. Damit soll zur Verbesserung der örtlichen und regionalen Wirtschaftsstruktur, auch in Form der Schaffung und Erhaltung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen, beigetragen werden.

Die Planungsziele unter Kapitel 1.7.1 und die Instrumente für deren Umsetzung überschneiden sich, so dass die Begründungen für die einzelnen Nutzungsausschlüsse sich ebenfalls überschneiden.

#### **Flächen für produzierende Betriebe und Handwerksbetriebe, für Arbeits- und Ausbildungsplatz schaffende Betriebe**

Das Nutzungskonzept verfolgt das städtebauliche Ziel, in dem Baugebiet ausschließlich die Nutzungen auszuweisen, die dort angesiedelt werden sollen. Daher sollen hier die zulässigen Unterarten der baulichen Nutzung und Anlagen speziell auf das Plangebiet zugeschnitten werden.

Die städtebaulichen Ziele (hochwertige und preisgünstige Gewerbeflächen für arbeitsplatzschaffende Betriebe) konnten bis heute in den Gewerbegebieten der Stadt Mayen konsequent umgesetzt werden. Um auch weiterhin in dem neuen Gewerbegebiet diese städtebauliche Leitlinie verfolgen zu können, werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungstätten, Einzelhandelsbetriebe, Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird (wie z.B. Anbahnungsgaststätten, Privatclubs, Kontaktsaunen u.ä.) ausgeschlossen.

Ganz folgerichtig wird das Gewerbegebiet für die Betriebe reserviert, die in das Plankonzept passen. Den einzelnen Ausschlüssen liegen folgende Aspekte zugrunde:

#### **Zulässigkeit auch in anderen Gebietstypen:**

Insgesamt wird die Zulässigkeit und Nicht-Zulässigkeit einzelner Betriebsarten in der Plankonzeption immer auch in Kombination damit betrachtet, ob die Betriebsart unter Umständen auch in andern Baugebietstypen zulässig ist oder nicht.

So sind z.B. **Büro- und Geschäftsgebäude** zulässig und somit auch Dienstleistungsbetriebe, da hier bekanntermaßen die Arbeits- und Ausbildungsplatzdichte besonders hoch ist. Die hohe Arbeits- und Ausbildungsplatzdichte von Dienstleistungsbetrieben ist der Grund für die Zulässigkeit von Büro- und Geschäftsgebäude bzw. Dienstleistungsbetrieben, obwohl diese auch ausnahmsweise in allgemeinen Wohngebieten und allgemein in Mischgebieten zulässig sind.

**Betriebe des Beherbergungsgewerbes** sind auch ausnahmsweise in allgemeinen Wohngebieten und allgemein in Mischgebieten zulässig. Aber auch hier werden Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen und der Ort bzw. die Region können von einem solchen Betrieb auch touristisch profitieren. Daher wird diese Betriebsart nicht ausgeschlossen. Zusätzlicher Grund für die Zulässigkeit ist zudem, dass das Gewerbegebiet hinsichtlich der möglichen Emissionen eingeschränkt ist, daher sind mit der Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes keine zusätzlichen planerischen Konflikte zu erwarten.

Hinsichtlich des **Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben** ist es auf Grundlage des Landesentwicklungsprogramms IV und des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Mayen planerisches Ziel, den großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Sortimenten auf die zentralen Versorgungsbereiche und den großflächigen Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten auf die Ergänzungsstandorte zu konzentrieren. Innerhalb eines Gewerbegebietes ist großflächiger Einzelhandel nicht zulässig, sondern nur in eigens dafür festgesetzten Sondergebieten. Einzelhandel unter 800 qm Verkaufsfläche oder Einzelhandel mit mehr als 800 qm Verkaufsfläche mit atypischer Betriebsstruktur wäre allerdings auch innerhalb eines Gewerbegebietes zulässig. Der Regionale Raumordnungsplan beinhaltet in „Kapitel 1.3.4 Großflächiger Einzelhandel, Nahversorgung“ den Grundsatz G42, nach dem in Gemeinden mit zentralen Versorgungsbereichen grundsätzlich eine Prüfung und Abwägung erfolgen soll, ob kleinflächiger Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten aus städtebaulichen Gründen in gewerblichen Bauflächen eingeschränkt bzw. ausgeschlossen werden soll. Die Stadt Mayen verfügt über einen zentralen Versorgungsbereich, so dass hier eine entsprechende Prüfung erfolgte. Im Ergebnis wird der Ausschluss von Einzelhandel in die Festsetzungen aufgenommen, um die gewerblichen Bauflächen für Gewerbebetriebe vorzuhalten. Ausgenommen hiervon ist Einzelhandel mit dem sogenannten Handwerkerprivileg. Damit wird den Gewerbetreibenden der Verkauf von Eigenprodukten an den Endverbraucher im Rahmen eines untergeordneten Nebenbetriebs, mit bestimmter Definition der zulässigen Fläche gestattet.

**Vergnügungsstätten, Bordelle und ähnliches** werden direkt im Vorfeld ausgeschlossen, um einem potenziellen „**Trading-Down**“ Effekt überhaupt keine Möglichkeit einzuräumen. Späteres Gegensteuern ist stets schwieriger und risikobehafteter als eine frühzeitige klare planerische Linie. Insbesondere aufgrund der mit diesen Betrieben einhergehenden Begleiterscheinungen, wie Gewaltkriminalität, Drogenhandel etc. ist zum Schutz der Nutzungen in dem Plangebiet und der Umgebung ein Ausschluss nicht nur gerechtfertigt, sondern sogar geboten.

Dieser konsequente Weg in der Planung bewirkt, dass die Gewerbefläche vermarktbar ist und bereits ansässige Betriebe in den vorhandenen Gewerbegebieten nicht abwandern.

Produzierende Betriebe oder Handwerksbetriebe benötigen häufig auch Flächen für **Lager oder Lagerhäuser**, weshalb diese Art der Nutzung nicht ausgeschlossen wird. Es handelt sich hier um gewerbegebietstypische Nutzungen.

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

Der übrige östliche Teil des Plangebiets wird als **sonstiges Sondergebiet** gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Dem Sondergebiet wird nach § 11 Abs. 2 BauNVO die Zweckbestimmung „Nicht innenstadt- und nicht nahversorgungsrelevanter Einzelhandel und Gewerbe“ zugewiesen.

Das Nutzungskonzept verfolgt das städtebauliche Ziel in dem Baugebiet nur die Nutzungen auszuweisen, die dort willentlich angesiedelt werden sollen.

In sonstigen Sondergebieten ist nach §11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Die in Satz 2 des §11 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Zweckbestimmungen sind nicht abschließend.

Voraussetzung für die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes ist nach Abs. 1 des § 11 BauNVO, dass sich das Gebiet wesentlich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheidet. Die Kombination der zulässigen Nutzungen innerhalb des geplanten Sondergebietes entspricht keinem Baugebietstyp der §§ 2 bis 10 BauNVO. Zwar sind alle in der Festsetzung aufgeführten Nutzungen

- Einzelhandel
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen

zumindest teilweise auch in Mischgebieten oder Gewerbegebieten zulässig. Für großflächigen Einzelhandel ist allerdings zwingend ein Sondergebiet erforderlich. Es werden lediglich noch andere Arten der baulichen Nutzung zugelassen. Demnach kann die Zulässigkeit des oben aufgeführten Nutzungsmixes in nur durch Baugebietstyp wie z.B. „Gewerbegebiet“ oder „Sonstiges Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel“ nicht abgedeckt werden. Die Kombination dieser Nutzungsarten ist auch möglich, da sich die Verträglichkeit der Nutzungen untereinander aus den Regelungen der BauNVO herleiten lässt. Die Gebietsverträglichkeit ist gegeben.

Es ist auch nicht erforderlich, dass sich die Stadt für nur eine Nutzung entscheidet. Es kann sowohl die Ansiedlung von Einzelhandel mit nicht innenstadt- und nicht nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten, als auch die Ansiedlung von Gewerbe angestrebt werden. Diese Offenhaltung der möglichen Ansiedlungen entspricht dem Planungskonzept und den städtebaulichen Zielen.

Folglich ist mit der bekannten und gewollten Planungsabsicht, der Ansiedlung der oben aufgeführten Arten der Nutzungen bzw. Anlagen, nur die Festsetzung eines Sondergebietes nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Nicht innenstadt- und nicht nahversorgungsrelevanter Einzelhandel und Gewerbe“ möglich.

Entsprechend dem Einzelhandelskonzept der Stadt Mayen soll der Standort als Ergänzungsstandort dienen, d.h. der Fokus liegt auf dem großflächigen Einzelhandel mit nicht innenstadt- und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment, wobei aber auch kleinflächiger Einzelhandel mit nicht innenstadt- und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment möglich sein soll.

Eine Beschränkung der Ansiedlung o.g. Einzelhandelsbetriebe erfolgt durch die Abgrenzung des Ergänzungsstandortes in räumlicher Hinsicht.

Eine quantitative Beschränkung innerhalb des Ergänzungsstandortes wird in den Einzelhandelskonzept nicht thematisiert. Aufgrund ständiger Rechtsprechung ist die Festsetzung einer

absoluten Verkaufsflächenbegrenzung für ein Plangebiet rechtlich nicht zulässig (z.B. BVerwG, Urteil vom 03.04.2008, - 4 CN 3/07 = BVerwGE 131,86) . Eine vorhabenunabhängige Kontingentierung von Nutzungsoptionen ist der Baunutzungsverordnung grundsätzlich fremd. Eine Kontingentierung der Verkaufsflächen, die auf ein Sondergebiet insgesamt bezogen ist, leistet Vorschub für das sogenannte „Windhundrennen“ potenzieller Investoren und Bauantragsteller. Dieses Ergebnis widerspricht dem der Baugebietstypologie (§§ 2 bis 9 BauNVO) zugrunde liegenden Regelungsansatz, demzufolge im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Grunde jedes Baugrundstück für jede nach dem Nutzungskatalog der jeweiligen Baugebietsvorschrift zulässigen Nutzung in Betracht kommen kann.

Ein Sondergebiet für Einzelhandel ohne jegliche Steuerung der Verkaufsfläche erscheint aber bei der Größe des Plangebietes nicht angemessen. Die indirekte Steuerung über die Geschossflächenzahl könnte dazu führen, dass ein Einzelhandelsmarkt mit zwei Geschossen entsteht, wobei ein Geschoss kein Vollgeschoss ergibt. Hier würde dann die Verkaufsfläche in dem Geschoss, das kein Vollgeschoss ist, nicht in die Geschossflächenzahl eingerechnet. Daher scheidet die indirekte Steuerung über die Geschossflächenzahl ebenfalls aus. Zwecks Verkaufsflächenbeschränkung ohne absolute Obergrenze wird daher eine relative Verkaufsflächenzahl festgesetzt. Mit dieser relativen Zahl, die analog § 19 Abs. 3 BauNVO als Bezugsgröße die Sondergebietsfläche eines Grundstücks hat, ist sichergestellt, dass nicht eine einzelne Ansiedlung auf nur einem Teilbereich das komplette Verkaufsflächenkontingent ausschöpft. Ein „Windhundrennen“ wird damit ausgeschlossen. Mit der Begrenzung der Verkaufsfläche soll einer nachhaltigen Einzelhandelsentwicklung Rechnung getragen und ein zu starker Abfluss von Kaufkraft in Randbereiche vorgebeugt werden. Um eine Beeinflussung der umliegenden Versorgungsbereiche und Innenstädte so minimal wie möglich zu halten, wird die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Sortimente ebenfalls über eine Verkaufsflächenzahl beschränkt. Hierdurch wird vermieden, dass eine Agglomeration aus Einzelhandelsbetrieben entsteht, in der die Betriebe jeweils für sich genommen 799 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als Randsortiment mit innenstadt- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten errichten könnten. Die festgesetzte Prozentzahl ergibt sich wie folgt: 37.510 m<sup>2</sup> Sondergebietsfläche laut Flächenbilanz x 0,7 = 26.257 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche innerhalb des Plangebietes. Von den 26.257 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche sind 3,05 % für Randbereiche nutzbar (26.257 m<sup>2</sup> x 0,0305 = 800 m<sup>2</sup>). Somit sind innerhalb des Plangebietes insgesamt nur 800 m<sup>2</sup> innenstadt- und nahversorgungsrelevante Randsortimente zulässig. Diese 800 m<sup>2</sup> werden entsprechend der Grundstücksgröße im Plangebiet verteilt. Ein kompletter Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten wäre für den erfolgreichen Betrieb der Einzelhandelsansiedlungen allerdings auch nicht zielführend. Die Begrenzung der Verkaufsfläche über eine zweite Verkaufsflächenzahl für innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente bietet daher die ideale Lösung zur Berücksichtigung der Interessen der Stadt und der Betreiber. Der Bezug auf die Gesamtverkaufsfläche des Betriebes stellt zudem sicher, dass die innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimente in jedem Fall deutlich untergeordnet sind.

Die Stadt Mayen, als Träger der Planungshoheit für dieses Gebiet, kommt mit der Aufstellung des Bebauungsplans dem Erfordernis der vorrausschauenden planerischen Konfliktlösung nach.

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

Nach der frühzeitigen Beteiligung soll ein schalltechnisches Gutachten erstellt werden. Auf Grundlage der Ergebnisse des Gutachtens soll eine Kontingentierung vorgenommen werden. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

### 1.7.3 Geplantes Maß der Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird im Sondergebiet sowie im Gewerbegebiet eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Damit liegt die GRZ bei den Höchstmaßen des § 17 Abs. 1 BauNVO.

Aufgrund der unterschiedlichen zugelassenen Nutzungen innerhalb des Plangebiets, wird keine max. zulässige Anzahl an Vollgeschossen festgesetzt, sondern eine Baumassenzahl von 9,0 und eine Geschossflächenzahl von 0,7. Dies ermöglicht den verschiedenen Betrieben eine hohe Flexibilität bei der Errichtung ihrer Gebäude, ohne jedoch zu massive Bauwerke, mit extremer Einschränkung der Umgebungsbebauung, Sichtbeziehungen und des Straßenverkehrs, zu ermöglichen.

In diese Richtung zielt auch die Festsetzung der max. Gebäudehöhe auf 12,5 m über angrenzender Straßenverkehrsfläche. Da das Geländeniveau im Zuge der Baumaßnahmen verändert wird und noch nicht abschließend geklärt ist, ist die Erschließungsstraße als Bezugspunkt die passende Lösung.

Für anlagenbezogene Gebäudeteile (z.B. Schornsteine und Lüftungsrohre) ist festgesetzt, dass hier im Rahmen einer Befreiung eine Höhe von max. 20,0 m über angrenzender Straßenverkehrsfläche zugelassen werden kann. Diese Festsetzung ist erforderlich, um die Gebäudehöhe durch solche teils recht hohen Aufbauten nicht zu stark zu beschränken. Gleichzeitig wird durch die Begrenzung auf 20 m aber auch Rücksicht auf die Umgebungsbebauung und die Lage im Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus genommen.

### 1.7.4 Geplante verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet soll im Osten über einen Anschluss an die K 21 erschlossen werden. Hierzu soll an der Anschlussstelle ein Kreisverkehr errichtet und im weiteren Verlauf die Straßenführung der Graf-Zeppelin-Straße verändert und verbreitert werden. Die Erschließungsstraße durchquert das Plangebiet in Richtung Westen und schließt im Nord-Westen an die Straße „Alter Andernacher Weg“ an. Die Straßenverkehrsfläche ist mit einer Breite von 9,65 m geplant, damit Begegnungsverkehr auch mit LKWs problemlos möglich ist und gleichzeitig die Anlage eines einseitigen Gehwegs ermöglicht wird.

### 1.7.5 Geplante Ver- und Entsorgung

Es ist geplant das Schmutzwasser unter der Nordumgehung (Kreisstraße) hindurch an den Kanal in Richtung des Industriegebietes „Mayener Tal“ zu leiten. Das Niederschlagswasser soll nördlich des Plangebietes einer Versickerung zugeführt werden. Hierfür wird das Niederschlagswasser von Osten und Westen über einen Kanal in etwa mittig des Gebietes der künftigen Anlage für die Niederschlagswasserbewirtschaftung zugeleitet. Hierfür ist im Bebauungsplan ein entsprechendes Leitungsrecht festgesetzt.

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 in den Straßen „Am Wasserturm“ und „Alter Andernacher Weg“. 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 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**

Die Baugrenzen halten nach § 22 Absatz 1 LStrG einen Abstand von 15 m zur K 21 ein. Entlang der K 21 ist im entsprechenden Abstand von 15 m die Bauverbotszone eingezeichnet. Zur übrigen Straßenverkehrsfläche und zu den Außengrenzen bzw. zum Wirtschaftsweg wird ein Abstand von 3 m festgesetzt. Die Baufenster sind bewusst großzügig gehalten. Hierdurch soll den Gewerbe- und Einzelhandelstreibenden eine möglichst effektive Ausnutzung ihrer Grundstücke ermöglicht werden.

#### **1.7.8 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Da die überbaubaren Flächen sehr großzügig gehalten sind, werden Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen zur innerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen.

#### **1.7.9 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 im Plangebiet zulässig. Die Gestaltungsvorgaben berücksichtigen die Lage an klassifizierten Straßen. Deshalb werden blendende oder sich bewegende Werbeanlagen ausgeschlossen.

#### **1.7.10 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.

#### **1.7.11 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	65.836	100,0
Sonstige Sondergebiete	37.510	57,0
Gewerbegebiete	18.644	28,3
Straßenverkehrsfläche	9.682	14,7
<i>Innerörtliche Straße</i>	5.333	8,1
<i>Überörtliche Straße</i>	3.011	4,6
<i>Wirtschaftswege (Bestand)</i>	1.338	2,0

### 1.8.2 Maßnahmen zur Verwirklichung

Soziale Maßnahmen sind nicht notwendig.

Eine Bodenordnung wird im Anschluss an das Verfahren auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans nicht durchgeführt werden müssen, da die Zuteilung der öffentlichen Flächen für den Straßen- und Wegebau und die innere Grundstückaufteilung durch Teilungsvermessung erfolgen kann.

### 1.8.3 Kostenschätzung

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

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

## 2 Umweltbericht

*Der Umweltbericht bildet ein separates Dokument, ist aber Bestandteil der Begründung.*

Mayen, den

(Dirk Meid)  
Oberbürgermeister