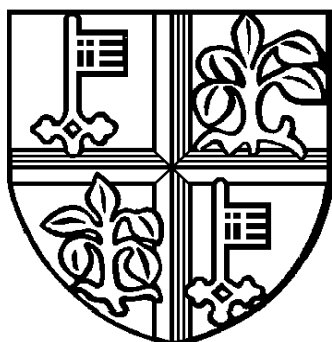


Begründung zur Aufhebung des Bebauungs- plans

Gewerbe- und Industrie- park Alzheimer III - »Auf Lend« Mayen-Alzheim



Inhalt

1	Erfordernis der Planaufstellung	4
1.1	Ausgangssituation	4
1.2	Begründung des Geltungsbereichs	6
1.3	Planungserfordernis	6
2	Einfügen in die übergeordnete Planung	9
2.1	Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz IV	9
2.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald	9
2.3	Flächennutzungsplan der Stadt Mayen	10
2.4	Angrenzendes Planrecht	12
2.5	Schutzgebiete	14
2.6	Verkehrliche Erschließung	15
2.7	Denkmalschutz	15
2.8	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung	16
2.9	Altablagerungen	16
3	Städtebauliche Konzeption	17
4	Planinhalt	17
5	Ver- und Entsorgung	17
5.1	Stromversorgung	17
5.2	Wasserversorgung	17
5.3	Abwasserbeseitigung	17
6	Auswirkungen der Planung	17
6.1	Verkehr	17
6.2	Ver- und Entsorgung	18
6.3	Lärm	18
6.4	Umwelt	18
7	Planverwirklichung	18
8	Rechtsgrundlagen	18

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1 ÜBERSICHTSPLAN	4
ABBILDUNG 2 LUFTBILD DER FLÄCHE	5
ABBILDUNG 3 ZEICHNERISCHER TEIL DES BEBAUUNGSPLANS	5
ABBILDUNG 4 URSPRÜNGLICHES VERKEHRSKONZEPT	7
ABBILDUNG 5 AUSZUG AUS DEM LEP IV 2008	9
ABBILDUNG 6 AUSSCHNITT REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN MITTELRHEIN- WESTERWALD (2017)	10
ABBILDUNG 7 AUSZUG RECHTSWIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	11
ABBILDUNG 8 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN NACH WIRKSAMKEIT DER TEILFORTSCHREIBUNG WINDENERGIE II (ROT GESTRICHELTE	11
ABBILDUNG 9 INDUSTRIEPARK OSTEIFEL	12
ABBILDUNG 10 BEBAUUNGSPLAN »IM BRÄMACKER - AUTOHOF«, MAYEN-ALZHEIM	13
ABBILDUNG 11 FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG TEILFORTSCHREIBUNG WINDENERGIE II BEREICH SPURZEM	14
ABBILDUNG 12 INTERNATIONALE UND NATIONALE SCHUTZGEBIETE	15
ABBILDUNG 13 VOR- UND FRÜHZEITLICHE BEFUNDKOMPLEXE	16

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes »Auf Lend«, Mayen-Alzheim befindet sich auf der Gemarkung Allenz, Flur 3 und Flur 4. Er umfasst folgende Flurstücke:

- auf Flur 3: 62, 63, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119/1, 119/2, 120, 121, 122 und 123,
- auf Flur 4: 23, 24, 25, 26 und 27.

Die Gesamtfläche beträgt ca. 469.685 m² (siehe Abbildung 1). Aktuell befindet sich hier eine landwirtschaftliche Fläche (siehe). Baurechtlich beurteilt sich die Fläche nach dem Bebauungsplan »Auf Lend«, Mayen-Alzheim mit Rechtskraft vom 15.11.1995 (siehe Abbildung 3).

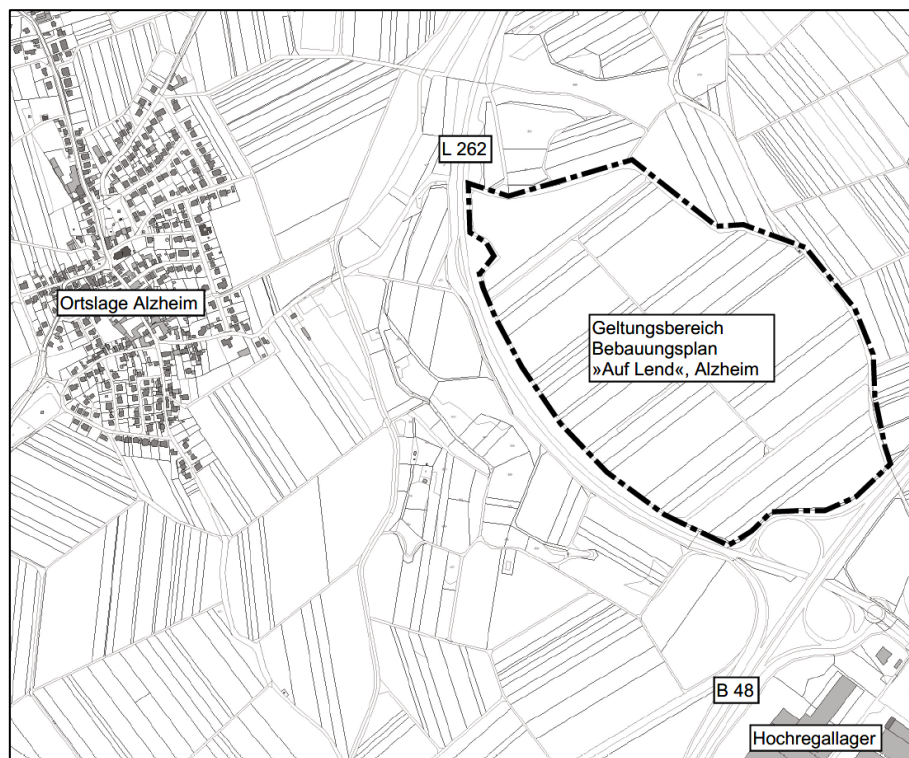


Abbildung 1 Übersichtsplan

Aufhebung des Bebauungsplans »Auf Lend«, Mayen-Alzheim
Begründung



Abbildung 2 Luftbild der Fläche

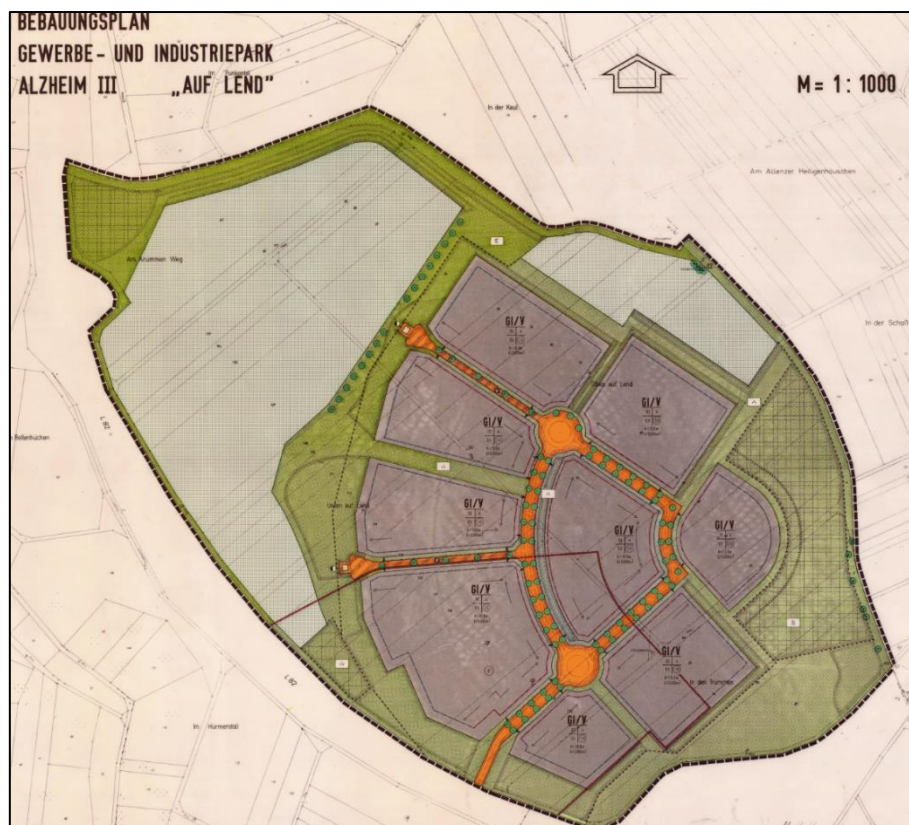


Abbildung 3 Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans

1.2 Begründung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans »Auf Lend«, welcher aufgehoben werden soll (siehe Abbildung 3). Der Bebauungsplan wird in Gänze aufgehoben.

1.3 Planungserfordernis

Ziel der Aufhebung des Bebauungsplans ist es, auf der Fläche Windenergieanlagen bauplanungsrechtlich zu ermöglichen.

Hierzu ist der **Flächennutzungsplan zu ändern** und der **Bebauungsplan aufzuheben**. Der zeichnerische und textliche Teil des Bebauungsplans widerspricht der Errichtung von Windenergieanlagen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan »Auf Lend«, Mayen-Alzheim hat folgende wesentliche Regelungsinhalte:

- Nutzungsart: Industriegebiet gem. § 9 BauNVO, Verkehrsflächen, Grünflächen, landwirtschaftliche Flächen,
- III Vollgeschosse sind zulässig, die maximale Gebäudehöhe sind 15,00 m,
- die Grundflächenzahl I liegt bei 0,5,
- die Geschossflächenzahl liegt bei 1,5 – 2,0
- es wird eine abweichende Bauweise ohne oberes Maß festgesetzt,
- die Mindestgrundstücksgröße liegt bei 2.000 m²,
- geneigte Dächer 15° - 35°.

Der Bebauungsplan »Auf Lend«, Mayen-Alzheim konnte in den ca. 30 Jahren seiner Rechtskraft nicht verwirklicht werden. Die Entwicklung des Industriegebietes scheiterte insbesondere an der **unwirtschaftlichen Erschließung** (siehe Abbildung 4). Ursprünglich war vorgesehen, die Fläche über das Gebiet Spurzem mittels einer Straßenbrücke über die L 82 zu erschließen. Später wurden Varianten untersucht, dass Gebiet ohne diese Brücke und ohne die Verbindung mit dem Gebiet Spurzem zu realisieren. Diese Umplanungen hätten einen weiteren Bebauungsplan im Regelverfahren erfordert. Diese Planungen scheiterten bei der Berechnung der Wirtschaftlichkeit.

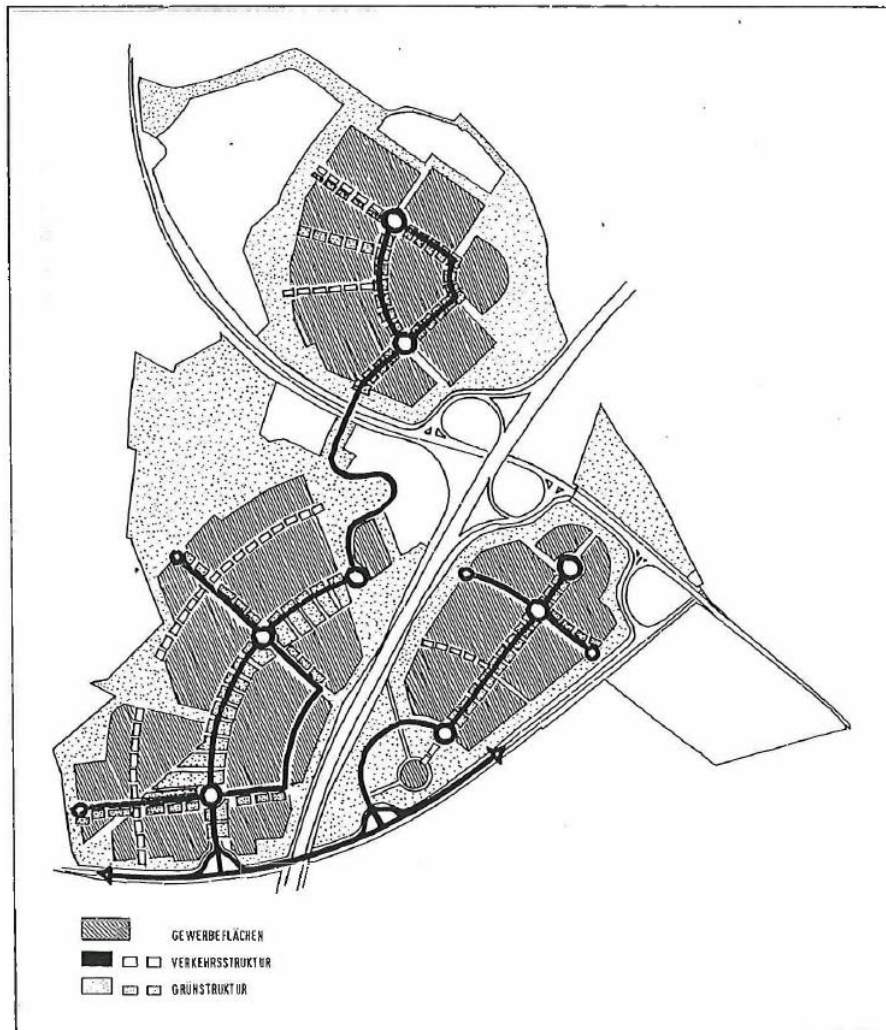


Abb. 7 : Städtebauliches Konzept - Erschließungsstruktur

Abbildung 4 Ursprüngliches Verkehrskonzept

Die Stadt bemühte sich in den letzten 30 Jahren ebenfalls Flächen in diesem Bereich zu erwerben. Sogar mittels Ausübung des Vorkaufsrechtes konnte keine Fläche erworben werden. Trotz intensiver Bemühungen Lösungen für diese Probleme zu finden, konnte die Fläche nicht entwickelt werden. Zudem haben die vergangenen Jahre gezeigt, dass eine 469.685 m² große Fläche mit der im Bebauungsplan dargestellten Flächengrößen, nicht vermarktbar sind.

Die Stadt Mayen verfügt auf Ebene des **Flächennutzungsplans** über weitere nicht entwickelte Gewerbeflächenpotentiale. Es gibt in weiten Bereichen der Stadt zudem noch Gewerbeflächen in **Bebauungsplänen**, welche nicht genutzt werden. Auch in den Bereichen in welchem der **§ 34 BauGB** gilt, sind noch Restflächen vorhanden, welche für Gewerbebetriebe genutzt werden können. Eine Analyse im Jahr 2017 erbrachte folgende Potentialflächen (ohne § 34 BauGB):

- »An der Hundelheck III«, Mayen – 63.000 m²
- »Spurzem«, Mayen-Alzheim
- »Im Fastnachtsstück – An den weißen Wacken III«, Mayen
- »Barbarastraße«, Mayen
- »Suchen«, Mayen – 27.000 m²
- »Sürchen« (2. Änderung), Mayen – 22.000 m²
- »In der hinteren Seite«, Mayen (Fläche hinter dem OBI-Markt) – 108.000 m²
- »Am Betzinger Scheidtweg«, Mayen – 45.000 m²
- »Obergeis links«, Mayen – 40.000 m²
- »Obergeis rechts«, Mayen – 42.000 m²
- »Untergeis«, Mayen – 5.000 m²
- »Kelbergerstraße«, Mayen – 15.000 m²
- »Sürchen« (1. Änderung), Mayen – 28.000 m²
- »Im Schützenstück«, Mayen-Kürrenberg – 36.000 m²
- »Im Brämacker« (2. Änderung), Mayen-Alzheim – 60.000 m²

Eine genaue Dokumentation der Flächen ist in der Untersuchung: *Flächenpässe Mayen und seine Ortsteile – Gewerbe und Industrie Stand 07/2017* dargestellt. Die Untersuchung kann bei der Stadtplanung der Stadt Mayen eingesehen oder per E-Mail zugesandt werden.

2 Einfügen in die übergeordnete Planung

2.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz IV

Das aktuelle Landesentwicklungsprogramm vom 07.10.2008 trifft folgende Aussagen für die Stadt Mayen: Die Stadt liegt im monozentralen Mittelbereich Mayen und im ländlichen Raum mit einer dispersen Siedlungsstruktur. Die Zentren-Erreichbarkeit von Mayen aus, wird als hoch eingestuft.

Die Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsprogrammes Rheinland-Pfalz IV haben keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes (siehe Abbildung 5).

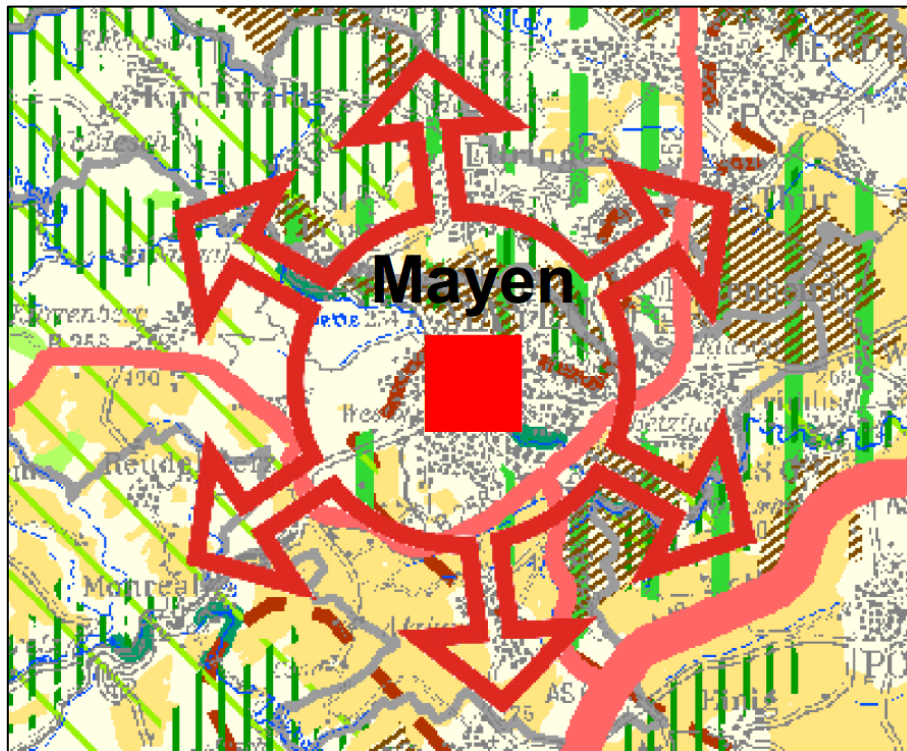


Abbildung 5 Auszug aus dem LEP IV 2008

2.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

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

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

Die Grundsätze und Ziele des regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald haben keine Auswirkungen auf die Aufhebung des Bebauungsplanes (siehe Abbildung 6).

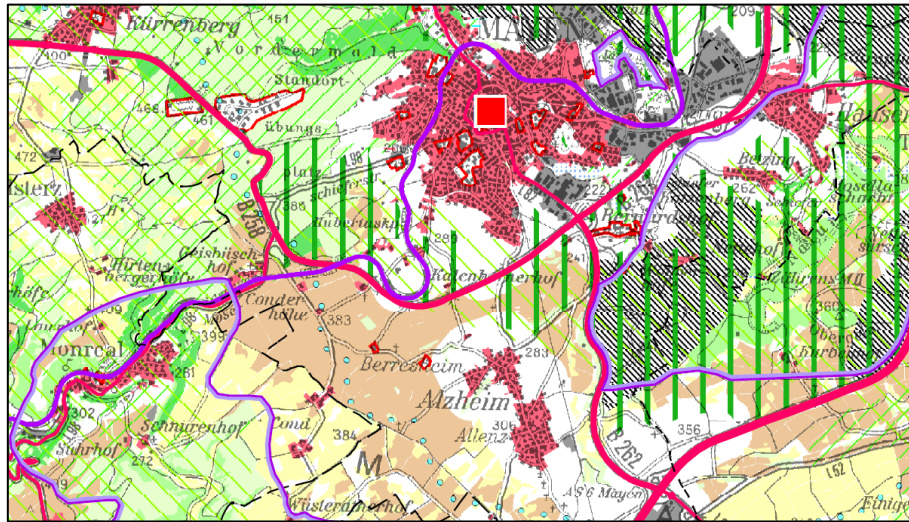


Abbildung 6 Ausschnitt Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (2017)

2.3 Flächennutzungsplan der Stadt Mayen

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mayen (siehe Abbildung 7) sieht gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO gewerbliche Bauflächen, Grünflächen, landwirtschaftliche Flächen und Verkehrsflächen vor.

Der Flächennutzungsplan widerspricht somit der Aufhebung des Bebauungsplans. Allerdings wird der Flächennutzungsplan aktuell durch die Teilfortschreibung Windenergie II geändert. Ein Teilbereich wird von gewerblicher Baufläche in ein Sondergebiet Windenergie geändert, die restlichen gewerblichen Bauflächen werden zu landwirtschaftlichen Flächen (siehe Abbildung 8).



Abbildung 7 Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan

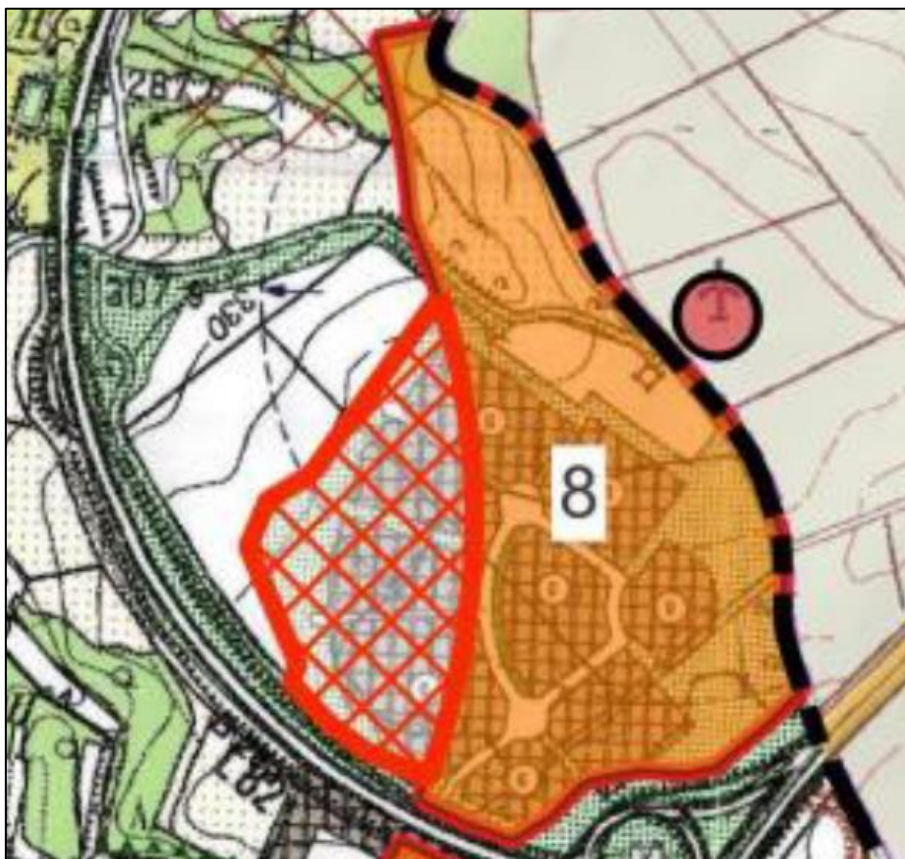


Abbildung 8 Flächennutzungsplan nach Wirksamkeit der Teilfortschreibung Windenergie II (rot gestrichelte

2.4 Angrenzendes Planrecht

Unmittelbar an dem Bebauungsplan liegen keine weiteren Bebauungspläne an.

Ursprünglich war der Bebauungsplan ein geplanter Teil des „**Industrieparks Osteifel**“. Dieser sollte gem. dem Flächennutzungsplan aus den Bebauungsplangebieten »Im Brämacker«, »Spurzem« und »Auf Lend« bestehen (siehe Abbildung 9).

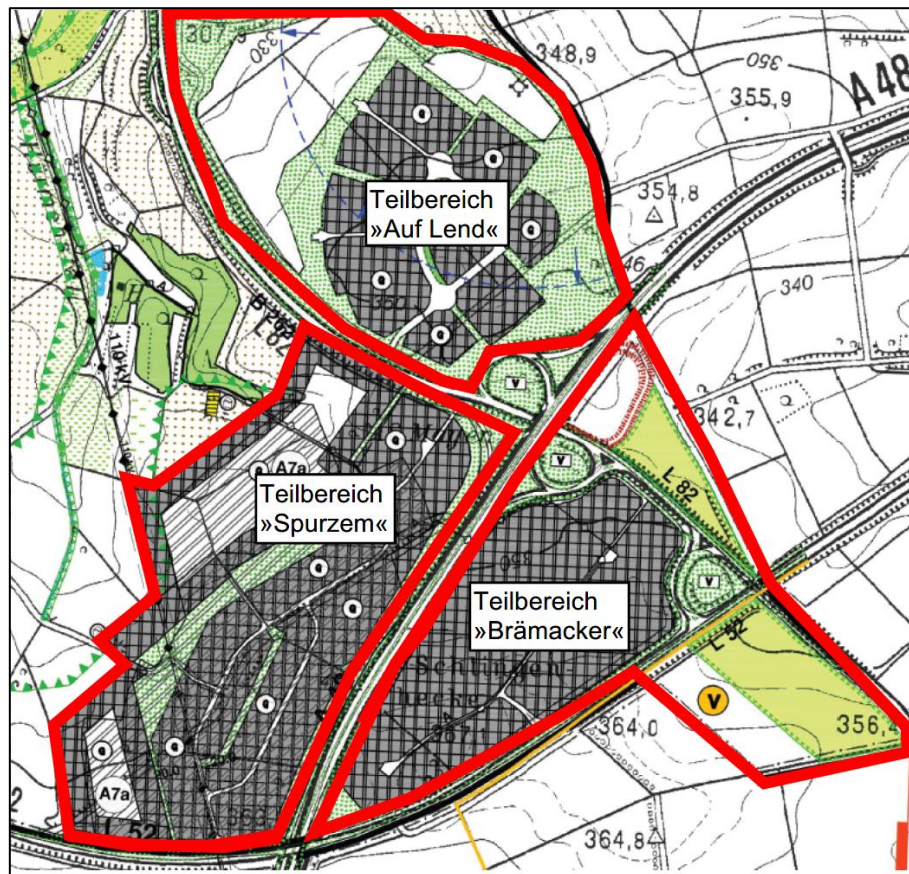


Abbildung 9 Industriepark Osteifel

Von diesen konnte »**Im Brämacker**« erfolgreich realisiert und bebaut werden. Aktuell ist zudem geplant, durch eine Bebauungsplanänderung im nördlichen Bereich, einen Autohof zu errichten (siehe Abbildung 10).

Aufhebung des Bebauungsplans »Auf Lend«, Mayen-Alzheim Begründung

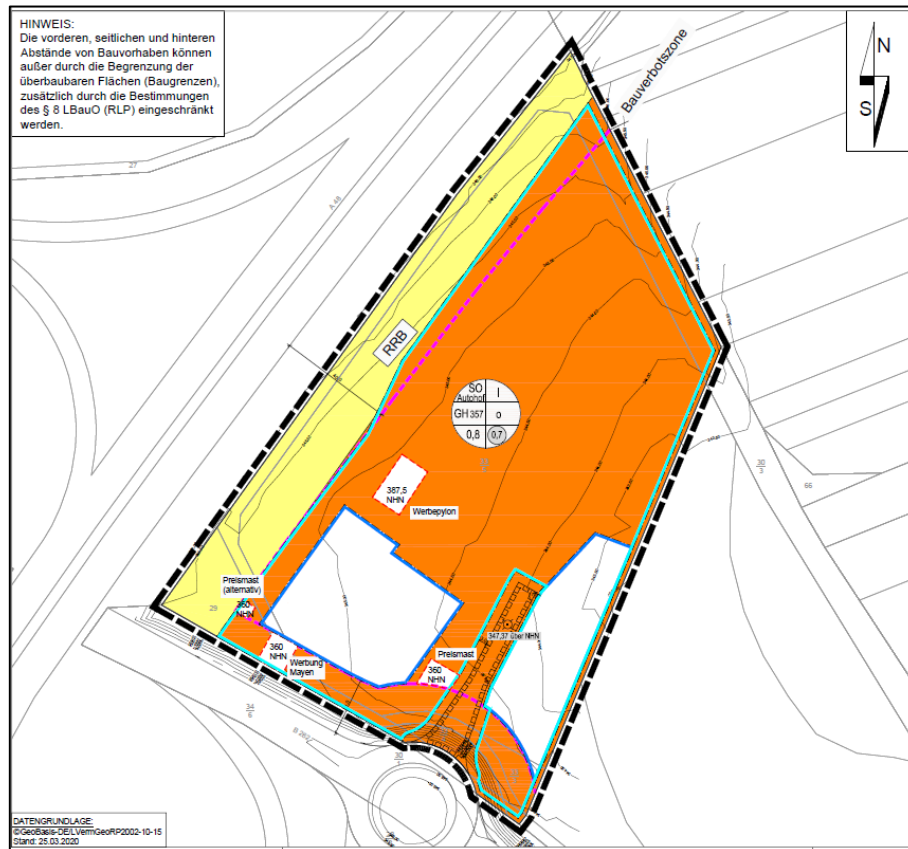


Abbildung 10 Bebauungsplan »Im Brämacker - Autohof«, Mayen-Alzheim

Bauplanungsrecht wurde bei **»Auf Lend«** erreicht, dieser scheiterte am Bodenerwerb, der Erschließung und der fehlenden Interessenten (siehe 1.3 Planungserfordernis).

Der Bereich »Spurzem« konnte bauplanungsrechtlich bis zum 12.05.2006 entwickelt werden, allerdings wurde der Bebauungsplan aufgrund von mangelhafter Entwässerungsplanung durch das Gerichtsurteil des Oberverwaltungsgerichts Rheinland-Pfalz 2009 für unwirksam erklärt (Urteil 1C10860/08). Aktuell wird der Flächennutzungsplan für den Teilbereich »Spurzem« geändert. Ziel ist es hier, ebenfalls, wie im Teilbereich »Auf Lend«, Flächen für die Windenergie zu planungsrechtlich zu schaffen. Hiervon ist nicht der gesamte Bereich, sondern nur zwei Teilbereiche betroffen (siehe Abbildung 11 – Flächen 7a und 7b).



Abbildung 11 Flächennutzungsplanänderung Teilfortschreibung Windenergie II Bereich Spurzem

Weder durch die im näheren Umfeld befindlichen Bebauungspläne, noch durch die angrenzenden Flächen gem. § 35 BauGB sind negative Auswirkungen auf die Aufhebung des Bebauungsplans »Auf Lend« zu erwarten. Auch wird sich die Aufhebung des Planrechtes nicht negativ auf die umliegenden Gebiete auswirken.

2.5 Schutzgebiete

Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind das Vogelschutzgebiet VSG-7000-015 (ca. 700 m), das Flora-Fauna-Habitat FFH-7000-033 (ca. 700 m) und das Landschaftsschutzgebiet LSG-7100-002 (ca. 1.500 m) (siehe Abbildung 12).

Die nächstgelegenen gesetzlich geschützten Biotop sind der Quellbach westlich Alzheim (GB-5709-0353-2006) in 1.400 m Entfernung, der Quellbach westlich des Kurbener Hofes (GB-5609-0245-2006) in 900 m Entfernung und das Seggenried nordwestlich von Einig (GB-5709-0089-2006) in 1.200 m Entfernung.

Bei der Biotopkartierung 2006 wurden im weiteren Umfeld noch folgende Flächen markiert: BK-5709-0111-2006, BK-5709-0017-2006, BK-5709-0019-2006, BK-5709-0021-2006, BK-5609-176-2006 und BK-5609-0053-2006.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans sind keine negativen Auswirkungen (Emissionen oder Immissionen) auf die genannten Schutzgebiete zu erwarten.

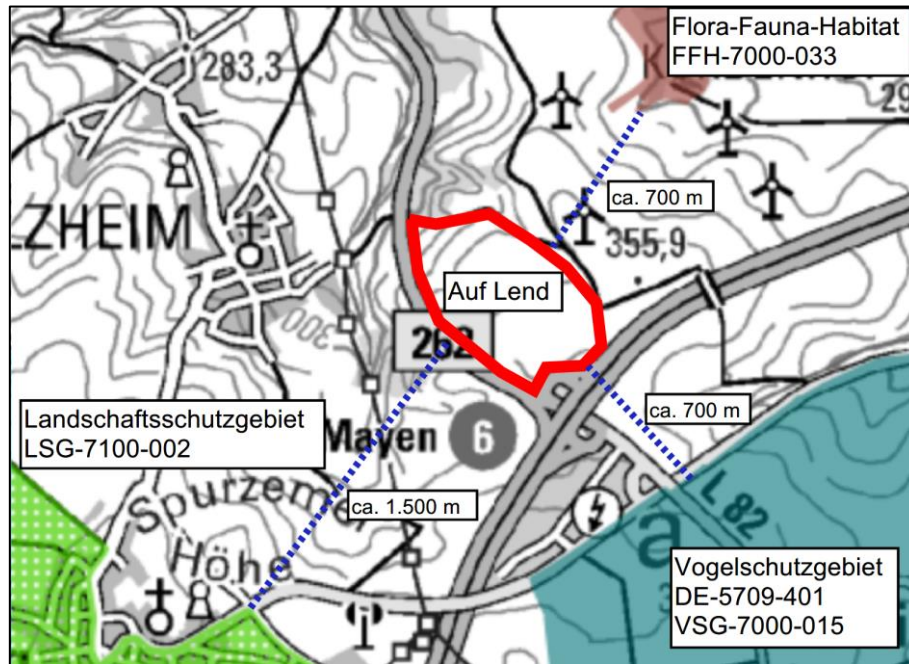


Abbildung 12 Internationale und nationale Schutzgebiete

2.6 Verkehrliche Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird derzeit nicht erschlossen. Eine wirtschaftlich sinnvolle Erschließung ist nach heutigen technischen Möglichkeiten nicht möglich. Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit die Fläche mittels landwirtschaftlicher Wege zu erreichen.

2.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Gebietes ist eine vorgeschichtliche (bronzezeitliche) Siedlung bekannt (siehe Abbildung 13) und das Allenzer Heiligenhäuschen – ein ungeschütztes Kulturdenkmal – befindet sich in der näheren Umgebung.

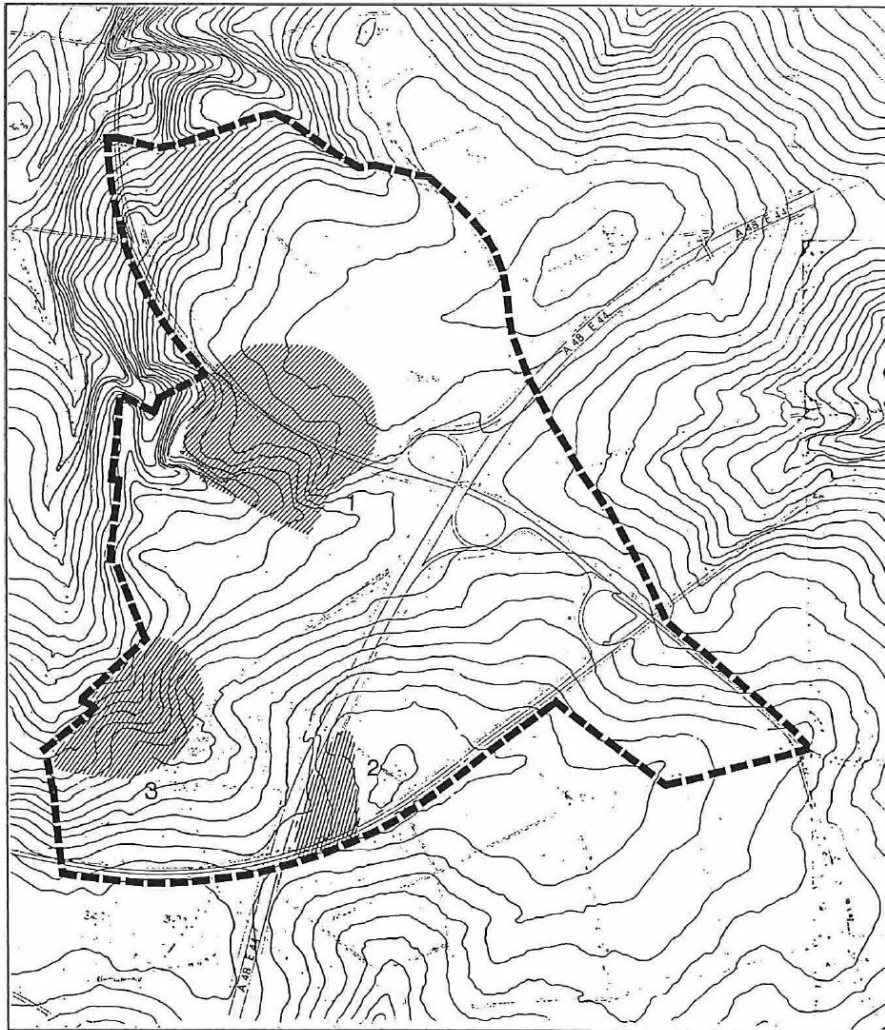


Abb. 4 : Vor- und frühgeschichtliche Fund- und Befundkomplexe; 1 = vorgeschichtliche Siedlung, 2 = vorgeschichtliches Gräberfeld, 3 = spätbronzezeitliche Siedlung (Urnenfelderzeit); LAFD Koblenz)

Abbildung 13 Vor- und frühzeitliche Befundkomplexe

2.8 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

2.9 Altablagerungen

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

3 Städtebauliche Konzeption

Nach Aufhebung des Bebauungsplans regelt § 35 BauGB – Bauen im Außenbereich – den ehemaligen Geltungsbereich. Hier sind nur privilegierte Außenbereichsvorhaben bspw. für die Landwirtschaft zulässig. In den Bereichen, in welchen der Flächennutzungsplan zu Sondergebiet Windenergie geändert wird, können mittels Anträgen nach Bundesimmissionsschutzrecht Windenergieanlagen beantragt und genehmigt werden. Dies entspricht den Zielen der Stadt Mayen die Energieerzeugung aus regenerativen Quellen zu forcieren.

4 Planinhalt

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans gilt § 35 BauGB. Dieser Regelt die Bebaubarkeit der Fläche.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

Eine Stromversorgung ist nach Aufhebung des Bebauungsplans nicht notwendig.

5.2 Wasserversorgung

Eine Wasserversorgung und eine Löschwasserbereithaltung sind nach Aufhebung des Bebauungsplans nicht notwendig.

5.3 Abwasserbeseitigung

Eine Abwasserbeseitigung ist nach Aufhebung des Bebauungsplans nicht notwendig.

6 Auswirkungen der Planung

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

6.1 Verkehr

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans wird sich die verkehrliche Situation nicht ändern.

6.2 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsanlagen sind in diesem Bereich nicht vorhanden. Ein Ausbau ist nicht erforderlich.

6.3 Lärm

Eine Lärmproblematik ist in diesem Bereich nicht vorhanden. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans ist keine Änderung der Situation zu erwarten.

6.4 Umwelt

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans ist keine Änderung der umweltrelevanten Situation zu erwarten.

7 Planverwirklichung

Der Aufhebung des Bebauungsplans steht nach aktuellen Erkenntnissen nichts im Wege.

8 Rechtsgrundlagen

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

Stadtverwaltung Mayen

Mayen, den

Dirk Meid

Oberbürgermeister