

Beschlussvorlage	7727/2025	Fachbereich 3 Herr Heilmayer
Bebauungsplan »Im Brämacker/Autohof«, Mayen-Alzheim - Offenlage - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - Beteiligung der Nachbargemeinden		
Beratungsfolge	Ortsbeirat Alzheim Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Digitales Haupt- und Finanzausschuss Stadtrat	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB und die Abwägung dieser durch die Verwaltung zur Kenntnis.

Der Stadtrat beschließt:

1. die Vergrößerung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans »Im Brämacker/Autohof«, Mayen-Alzheim nach Südosten und gleichzeitig die Verringerung des Geltungsbereiches im Nordosten (Wirtschaftsweg),
2. die Offenlage des Bebauungsplans »Im Brämacker/Autohof«, Mayen-Alzheim gem. § 3 Abs. 2 BauGB,
3. die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB,
4. die Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB.

<u>Gremium</u>	<u>Ja</u>	<u>Nein</u>	<u>Enthaltung</u>	<u>wie Vorlage</u>	<u>TOP</u>
<u>Ortsbeirat Alzheim</u>					
<u>Ausschuss für Stadtentwicklung,</u>					
<u>Wirtschaft und Digitales</u>					
<u>Haupt- und Finanzausschuss</u>					
<u>Stadtrat</u>					

Sachverhalt:

Am 25.06.2020 hat der Stadtrat der Stadt Mayen die Aufstellung, die frühzeitige Beteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbargemeinde beschlossen (siehe Beschlussvorlage 6004/2020/1).

Das Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist das Schaffen von Baurecht für die Errichtung eines Autohofes an der A 48 (siehe Anlage 5 Kap. 1.3).

Die frühzeitige Beteiligung erfolgte vom 15.07.2020 bis zum 29.07.2020, mit Bekanntmachung im Blick Aktuell vom 07.07.2020. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbargemeinde erfolgte mit Schreiben vom 03.07.2020 bis zum 07.08.2020.

Insgesamt gingen während der frühzeitigen Offenlage 24 Stellungnahmen ein. Hiervon waren sechs ohne planungsrechtliche Relevanz und 18 mussten abgewogen werden, bzw. wurden in die neuen Planungen mitaufgenommen. Die relevanten Stellungnahmen wurden durch das externe Planungsbüro in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet und haben zu folgenden Ergebnissen geführt:

Hinweis: Aufgrund der Vielzahl der Änderungen wurde der Entwurf aus der frühzeitigen Beteiligung in Anlage 4 beigefügt. Beschlossen wird aber der aktuelle Entwurf (Anlage 3).

Zeichnerischer Teil (Entwurf – frühzeitige Anlage 4, aktueller Entwurf Anlage 3)

- die Gebietsart wurde im Bereich des Regenrückhaltebeckens/Versickerungsbeckens von Grünfläche in Sondergebiet Autohof geändert, dies erlaubt eine bessere Ausnutzung des Grundstückes, da die SO-Fläche auf die GRZ anzurechnen ist,
- der Geltungsbereich wurde nach Südosten (auf)geweitet, um die Kompensationsmaßnahmen in diesem Bereich zu sichern und darzustellen,
- der Geltungsbereich wurde nach Nordosten verkleinert, da der angrenzende Wirtschaftsweg nicht mehr in den Planungen des Investors berücksichtigt wird und der Weg auch weiterhin der Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dienen soll,
- das Baufenster auf der rechten Seite der Einfahrt ist entfallen, stattdessen wurde ein neues deutlich kleineres Baufenster linker Hand, kurz hinter der Zufahrt dargestellt (vorgesehene Nutzung gem. dem Entwurf vom 06.01.2025 ist ein automatisierter Kiosk),
- das Baufenster für die Tankstelle und Systemgastronomie wurde an den neuen Entwurf angepasst,
- die Fläche des Werbepylons wurde an den aktuellen Entwurf angepasst, die Fläche wurde verkleinert,
- der Standort der Werbeanlage für die Stadt Mayen wurde angepasst,
- der Standort für den Preismast wurde aus dem zeichnerischen Teil entfernt und wird nun im textlichen Teil geregelt,
- es wurden die Baufenster, etc. bemaßt,
- die Bauverbotszone und die Baubeschränkungszone wurden nachrichtlich dargestellt,
- es wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entlang der B 262 und A 48 für öffentliche Versorgungsleitungen festgesetzt,

Textliche Festsetzungen (Anlage 3)

- Anpassungen an den Rechtsgrundlagen,
- bei der Art der Nutzung wurden zusätzlich Nebenanlagen, die dem Betrieb eines Autohofs dienen und Ladestationen als zulässig erklärt. Dies dient einer klareren Definition was zulässig ist und was nicht. In einem Sondergebiet müssen die zulässigen Nutzungen klar definiert sein, ansonsten sind diese nicht zulässig.
- Garagen wurden bei der Art der Nutzung eindeutig ausgeschlossen,
- die zulässige Höhe des Werbepylons wurde eindeutig geregelt,
- der Passus bzgl. der Zulässigkeit von Werbeanlagen wurde klarer definiert,
- das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird erstmals in den textlichen Festsetzungen dargestellt,
- es wurde der Passus zu Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum

- Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen aufgenommen,
- es wurde ein Passus zu bedingten und befristeten Festsetzungen mit Maßnahmen zum Schutz des Artenschutzes eingefügt,
 - die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden um gestalterische Festsetzungen und eine Festsetzung zur Einfriedung des Grundstückes ergänzt,
 - die grünordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden um einen Passus bzgl. privater Grünflächen und dem Waldrand und der Flächenbefestigung ergänzt,
 - die Hinweise wurden um die Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen ergänzt (kein Rechtscharakter – eine bindende Wirkung soll mittels städtebaulichem Vertrag geschaffen werden)

Begründung (Anlage 4)

- die Begründung wurde entsprechend der Änderungen des zeichnerischen und des textlichen Teils angepasst.

Als Anlagen zu dieser Sitzungsvorlage sind neben den Bebauungsplanunterlagen (Satzung, Bebauungsplan, textliche Festsetzungen, Begründung) noch folgende Schreiben/Gutachten beigelegt:

- die Abwägungssynopse (Anlage 1) der eingegangenen Stellungnahmen, dient der Nachvollziehbarkeit der Änderungen im Bebauungsplan nach der frühzeitigen Beteiligung,
- der Bestandsplan der vorhandenen Vegetationstypen (siehe Anlage 7), dient der Analyse des aktuellen ökologischen Zustands der Fläche,
- Anlage 8 und 9 stellen die externen Kompensationsmaßnahmen dar,
- Anlage 10 untersucht den Artenschutz, um Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG auszuschließen,
- die Sichtbarkeitsanalyse (Anlage 11) verdeutlicht die Auswirkungen der Errichtung eines Werbefylons mit einer Höhe von bis zu 387,5 m NHN auf den Ortsbereich von Alzheim,
- die Entwässerungsplanung (Anlage 12) untersucht die Funktionalität der Niederschlagsbewässerung auf der Fläche,
- die mikroskopische Verkehrssimulation (Anlage 13) und die verkehrsplanerische Begleituntersuchung (Anlage 14) prüfen die Verträglichkeit der Errichtung des Autohofes auf die zukünftige Verkehrssituation,
- das Schallgutachten (Anlage 15) prüft die schalltechnischen Auswirkungen des Bauvorhabens auf das Umland,
- die geomagnetische Prüfung (Anlage 16) hat archäologische Verdachtsstellen untersucht.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mayen wird parallel zum Bebauungsplan geändert. Aktuell ist eine erneute Offenlage vorgesehen (siehe Beschlussvorlage 7732/2025).

Hinweis: Bevor die Verwaltung die Unterlagen tatsächlich auslegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt, muss durch die Verwaltung ein städtebaulicher Vertrag erstellt und durch den Investor unterschrieben werden.

Bei optimalen Verlauf der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist davon auszugehen, dass in der Herbstsitzung 2025 des Stadtrates die Satzung beschlossen werden kann. Vorher ist allerdings die Flächennutzungsplanänderung durch die Struktur und Genehmigungsdirektion Nord zu genehmigen.

Finanzielle Auswirkungen:

Das Bauleitplanverfahren und die notwendigen Gutachten werden durch einen externen Investor finanziert. Direkte Kosten entstehen der Verwaltung durch das Begleiten des Verfahrens..

Anlagen:

- 01 Abwägung
- 02 Satzung
- 03 Bebauungsplan
- 04 Bebauungsplan (Entwurf frühzeitige Beteiligung)
- 05 Textliche Festsetzungen
- 06 Begründung
- 07 Kartierung ökologischer Bestand
- 08 Ausgleichsfläche Naunheim
- 09 Ausgleichsfläche Einig
- 10 Artenschutzuntersuchung
- 11 Sichtbarkeitsanalyse
- 12 Entwässerungsgutachten
- 13 Mikroskopische Verkehrssimulation
- 14 Verkehrsplanerische Begleituntersuchung
- 15 Schallgutachten
- 16 Geomagnetische Untersuchung