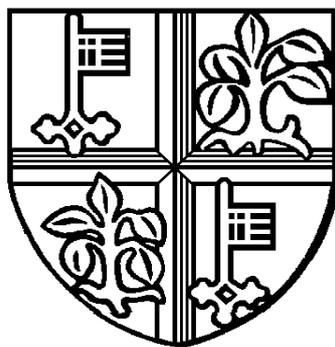


**Begründung
zur Flächennutzungsplan
-änderung
»Barbarastraße«
(3. Änderung)
Mayen**



Inhalt

1 Erfordernis der Planaufstellung	3
1.1 Ausgangssituation	3
1.2 Begründung des Geltungsbereich	3
1.3 Planungserfordernis.....	4
2 Verfahrensübersicht	4
2.1 Verfahren.....	4
2.2 Darlegung der Auswertungsergebnisse nach § 1 Abs. 7 BauGB	4
3 Wirksamer Flächennutzungsplan	4
4 Einfügen in die übergeordnete Planung	5
4.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz IV.....	5
4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald.....	6
4.3 Landesplanungsrechtliche Stellungnahme	7
5 Städtebauliche Rahmenbedingungen	7
5.1 Lage im Raum und Nutzung	7
5.2 Erschließung.....	8
6 Planinhalt	8
6.1 Art der baulichen Nutzung	8
7 Flächenbilanz	8
8 Rechtsgrundlagen	9
9 Umweltbericht	9

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1 ÜBERSICHTSPLAN	3
ABBILDUNG 2 AUSZUG RECHTSWIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
ABBILDUNG 3 AUSSCHNITT REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN MITTELRHEIN-WESTERWALD (2017)	6
ABBILDUNG 4 LAGE DER FNP-ÄNDERUNG IM RAUM - QUELLE: GEOPORTAL RLP	7

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Ausgangssituation

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung »Barbarastraße« (3. Änderung), Mayen umfasst die in Abbildung 1 dargestellte Fläche mit einer Gesamtgröße von ca. 23.400 m². Aktuell befinden sich auf der Fläche öffentliche Straßenverkehrsflächen, Straßenbegleitgrün und landwirtschaftliche Betriebsflächen. Baurechtlich wird die Fläche nach den Festsetzungen des Bebauungsplans »Barbarastraße«, Mayen beurteilt. Dieser sieht auf der Fläche eine Grünfläche mit Zweckbindung Dauerkleingarten vor.

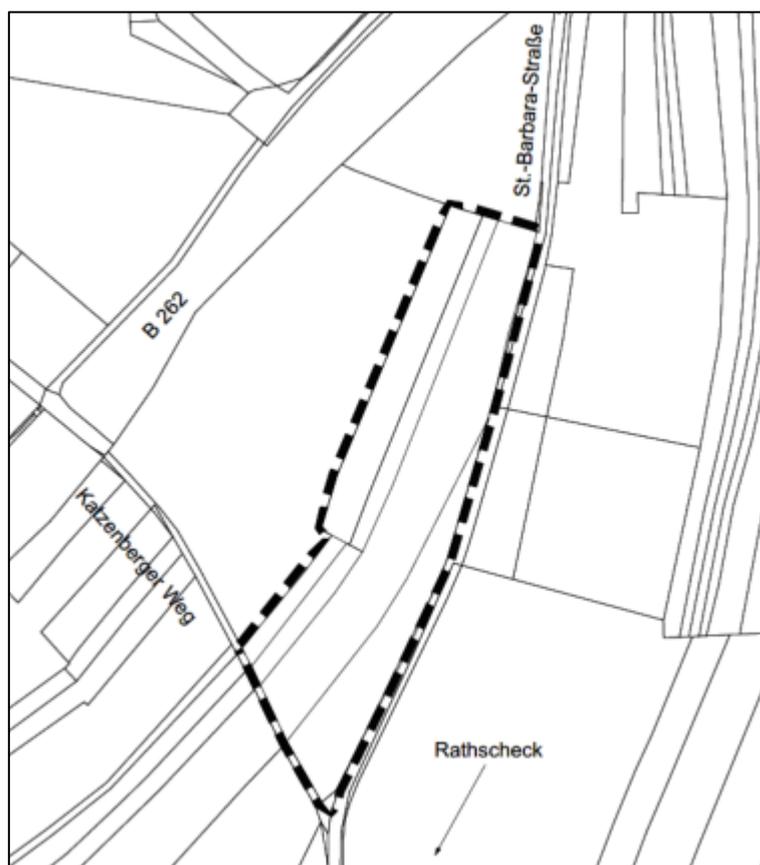


Abbildung 1 Übersichtsplan

1.2 Begründung des Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung der Flächennutzungsplanänderung wurde so gewählt, dass ein ausreichend dimensioniertes Gewerbegebiet planungsrechtlich möglich wird.

1.3 Planungserfordernis

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es baurechtliche Grundlagen für ein Gewerbegebiet in Nähe zur Auffahrt zur B 262 zu schaffen. Aktuell fehlt es in Mayen an nutzbaren Gewerbegebietsflächen und es sind keine Alternativflächen verfügbar. Zudem könnten sich, aufgrund der größeren Distanz zu Wohngebäuden schallintensivere Betriebe ansiedeln.

2 Verfahrensübersicht

2.1 Verfahren

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.2 Darlegung der Auswertungsergebnisse nach § 1 Abs. 7 BauGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mayen (siehe Abbildung 2) stellt eine Grünfläche mit Zweckbindung Dauerkleingärten in dem Bereich des Bebauungsplanes dar. Gewerbebauten sind auf einer Grünfläche baurechtlich unzulässig.

Die Darstellung des Flächennutzungsplans stimmt nicht mit den Planungsabsichten der Stadt Mayen und dem Inhalt des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans überein.

Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird daher nicht berücksichtigt. Aus diesem Grund soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

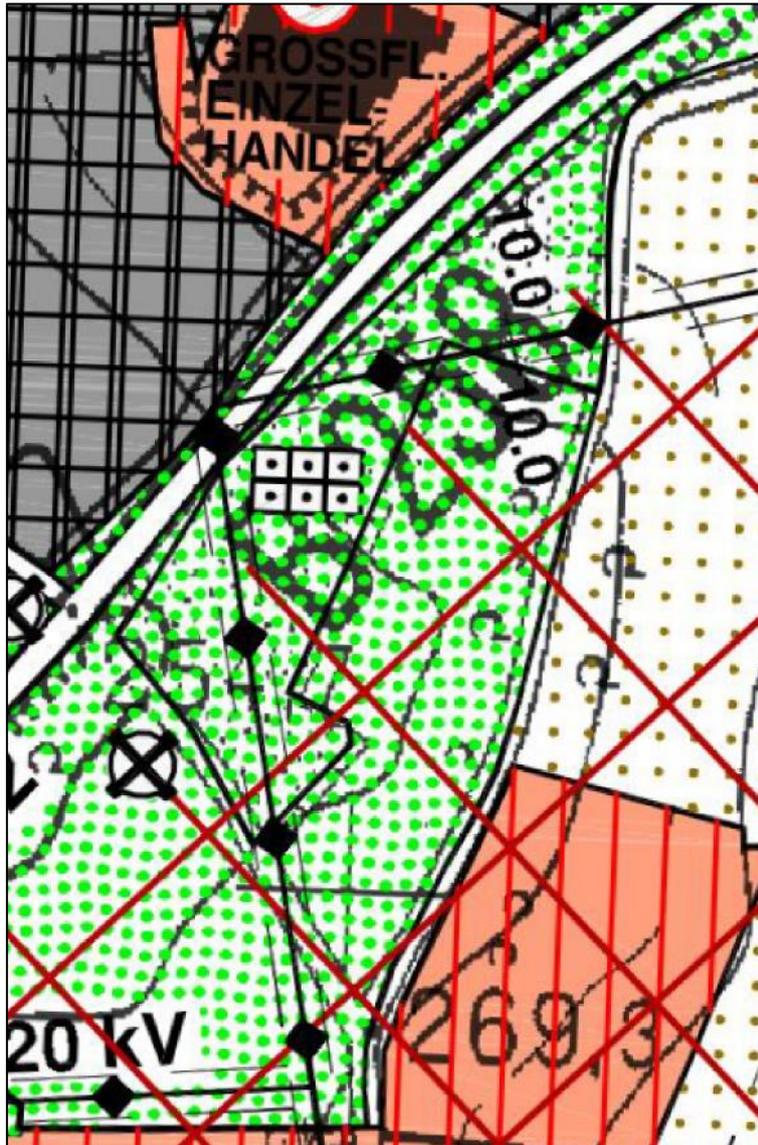


Abbildung 2 Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan

4 Einfügen in die übergeordnete Planung

4.1 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 Änderung des Flächennutzungsplans.

4.2 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 Festsetzungen des Bebauungsplanes. Gemäß rechtswirksamen Planwerk des RROP 2017 (Maßstab 1:75.000) befindet sich das Plangebiet innerhalb einer Siedlungsfläche.

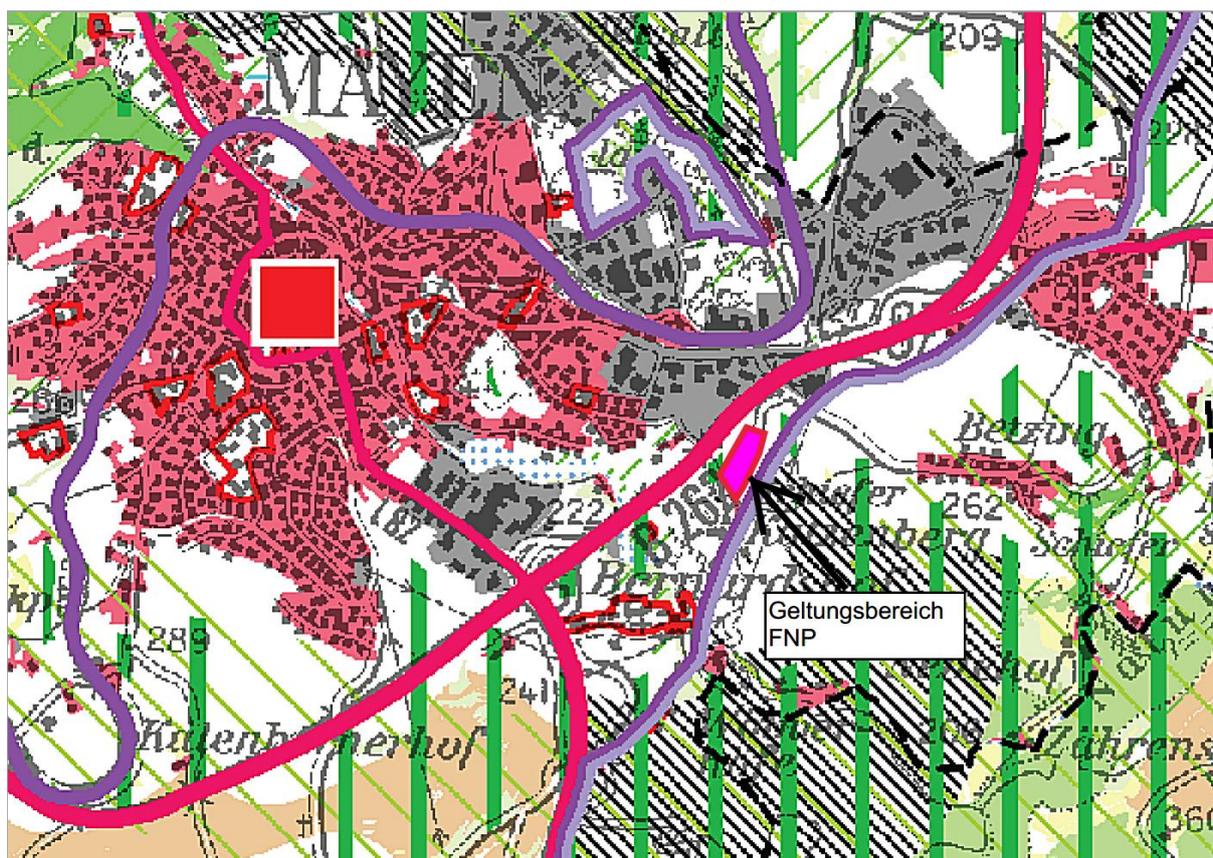


Abbildung 3 Ausschnitt Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (2017)

4.3 Landesplanungsrechtliche Stellungnahme

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5 Städtebauliche Rahmenbedingungen

5.1 Lage im Raum und Nutzung

Der zur Überplanung anstehende Bereich liegt in einer Entfernung von ca. 1.600 m östlich der Mayener Kernstadt.

In direkter räumlicher Nähe liegt nördlich eine große Baumarktfiliale, westlich eine Dauerkleingartenkolonie und südlich ein Betrieb für den Abbau von Schiefer. Östlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

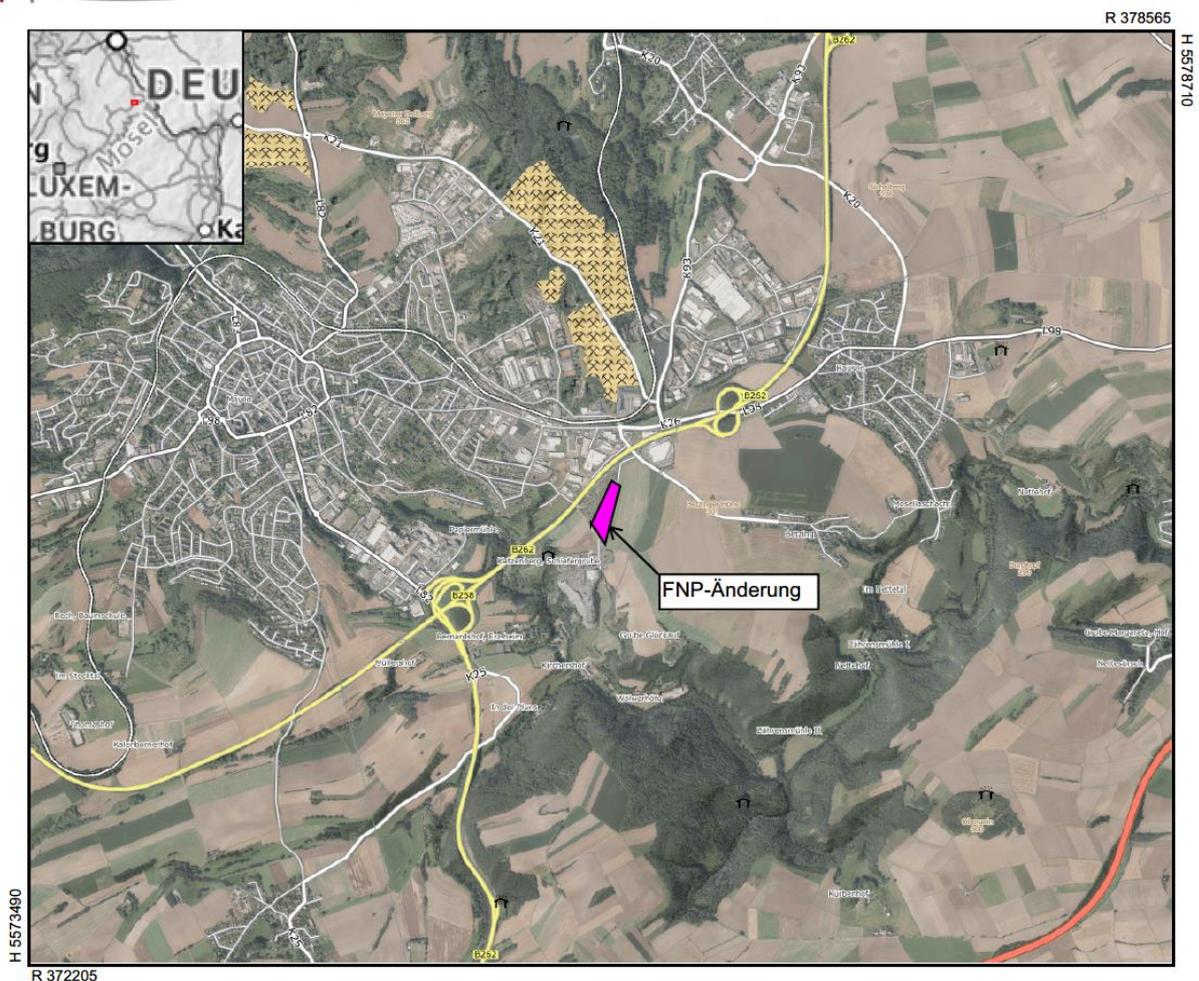


Abbildung 4 Lage der FNP-Änderung im Raum - Quelle: Geoportal RLP

5.2 Erschließung

Die Fläche wird prioritär über die Barbarastraße und sekundär über den Katzenberger Weg erschlossen. Bei einer Verkehrserhebung im Sommer 2021 wurde eine Verkehrsstärke von 600 KFZ/d in der Barbarastraße festgestellt. Der Knotenpunkt Barbarastraße/Katzenberger Weg hat eine Auslastung von 500 KFZ/d. Die Verkehrsvorbelastung des Bereiches ist somit als gering einzuschätzen.

Die Grundstücke sind über vorhandene Leitungen unterirdisch an die Stromversorgung angeschlossen. Möglicherweise ist die Errichtung einer separaten Transformatorstation erforderlich, dies ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

Die Grundstücke können an das Wasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Versorgung mit der erforderlichen Löschwassermenge ist über das innerörtliche Wasserversorgungsnetz gegeben. Die erforderlichen Hydranten existieren in den öffentlichen Verkehrsflächen. Das Schmutzwasser kann über eine vorhandene Mischwasserleitung abgeleitet werden. Für das Oberflächenwasser muss ein neues Leitungssystem errichtet werden.

6 Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung der zulässigen Art der baulichen Nutzung wird in der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans eine Gewerbefläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt eine weitergehende Konkretisierung, so dass eindeutige planungsrechtliche Kriterien für die Zulässigkeitsbeurteilung von Vorhaben definiert werden.

7 Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche in m²
Gewerbegebietsfläche	ca. 23.400
Gesamtfläche	23.400

8 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuell gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der aktuell gültigen Fassung

9 Umweltbericht

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Stadtverwaltung Mayen

Mayen, den

Dirk Meid

Oberbürgermeister