

31.03.2022

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz
Az.: 61-Landesplanung

Ref. 9.63-P

im Hause

Auskunft erteilt: Herr Hermann
Zimmer: 310
Telefon: 0261 108-439

**3. Änderung des Bebauungsplanes „Barbarastraße“ der Stadt Mayen;
Anhörverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. dem beschleunigten Verfahren gem. § 13
a BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o. a. Verfahren haben Sie um eine Stellungnahme im Rahmen des Anhörverfahrens gebeten. Wir beziehen dazu wie folgt Stellung und bitten um Berücksichtigung im weiteren Verfahren:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes »Barbarastraße« (3. Änderung), Mayen umfasst einen süd-östlich von der Kernstadt Mayen gelegenen Außenbereich gem. § 35 BauGB mit einer Gesamtgröße von ca. 26.150 m². Er umfasst damit nur einen Teil des bisherigen B-Plans (Aufstellungsbeschluss 1978; Inkrafttreten 1996). Der eine Teil bleibt als Grünfläche mit Widmung Dauerkleingärten erhalten. Der andere Teil soll umgewidmet werden. In diesem befinden sich aktuell öffentliche Straßenverkehrsflächen, Straßenbegleitgrün und landwirtschaftliche Betriebsflächen.

Die überplanten Teilflächen sollen zukünftig als Gewerbegebiet mit drei bis sechs Grundstücken zwischen 1.600 m² und 3.200 m² genutzt werden. Insgesamt werden ca. 18.700 m² benötigte Gewerbegebietsflächen erstellt. Neben den Gewerbeflächen beinhaltet der Geltungsbereich eine LKW-Stellplatzanlage, anteilig den Katzenberger Weg, die Barbarastraße und Teile der Dauerkleingartenanlage.

Der bisherige Bebauungsplan »Barbarastraße« sieht auf der Fläche eine Grünfläche mit Zweckbindung Dauerkleingarten vor. Im FNP ist das Plangebiet als Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten eingetragen. Zudem kreuzt eine Hauptversorgungsleitung das Plangebiet.

Da die beabsichtigte Nutzung als GE-Fläche nicht der Vorgaben aus dem geltenden FNP entspricht, ist der B-Plan nicht gem. § 8 Abs. (2) BauGB aus dem FNP entwickelt. Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Wir bitten darum die Anwendbarkeit des Verfahrens gem. § 13 a BauGB zu prüfen, da weder eine Wiedernutzbarmachung von Flächen, noch die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aus unserer Sicht gegeben sind.

Sollte eine Änderung des § 13 a BauGB nicht möglich sein, bedarf es einer Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Mayen. Entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB kann mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans gleichzeitig auch der Flächennut-

zungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren). Dies wurde von der Stadt Mayen nicht beantragt. Daher wäre hier eine Landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 LPIG durch die Stadt Mayen zu beantragen.

Gemäß § 20 Abs. 1 Landesplanungsgesetz teilen die Träger der Bauleitplanung der zuständigen Landesplanungsbehörde die vorgesehene Aufstellung oder Änderung eines Flächennutzungsplans unter allgemeiner Angabe ihrer Planungsabsichten mit. Die zuständige Landesplanungsbehörde gibt alsbald den Trägern der Bauleitplanung in einer landesplanerischen Stellungnahme die bei der Aufstellung der Flächennutzungspläne maßgeblichen Erfordernisse der Raumordnung bekannt.

Wie die Starkregen- und folgenden Überflutungsereignisse 2021 gezeigt haben, besteht für Mayen eine besondere Gefahrensituation. Aufgrund des länderübergreifenden Bundesraumordnungsplans Hochwasser sind wir als untere Landesplanungsbehörde verpflichtet vorliegende Daten zu berücksichtigen. Die Auswertungen der uns vorliegenden Starkregenkarte RLP hat ergeben:

Gemäß der Starkregenkarte RLP verläuft durch das Plangebiet mehrere Sturzflut-Entstehungsgebiete Bergland, die in der Klasse von gering bis sehr hoch eingestuft sind (Einzugsgebiet von > 50.000 qm).

Die Gefährdung in Mayen durch eine Sturzflut ist als hoch eingestuft.

Die Stadt Mayen liegt gem. RROP 2017 im Schwerpunktentwicklungsraum und hat nach LEP IV die Funktion eines Mittelzentrums. Gemäß G 34 RROP 2017 sind Zentrale Orte auch Gewerbestandorte. Entgegen der Ausführung in der Begründung (Seite 6) ist die Fläche nicht als Siedlungsfläche im RROP dargestellt, sondern u.a. als weiße Fläche dargestellt. Der geltende RROP 2017 sieht darüber hinaus speziell für die Planflächen Vorbehaltsflächen Erholung und Tourismus (G 58) sowie Vorbehaltsflächen Klimafunktion vor. Die Fläche liegt teilweise innerhalb des Regionalen Grünzuges (Z 53). Gemäß Ziel 53 RROP sind neue Siedlungsgebiete innerhalb der regionalen Grünzüge nicht zulässig.

Darüber hinaus ist den Unterlagen keine Würdigung des Z 31 LEP IV RLP zur quantitativen Flächenneuanspruchnahme zu entnehmen. Die Kommunen sind verpflichtet landesweit die Flächennutzung zu reduzieren sowie die notwendige Flächenanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Eine Bewertung von Standortanalysen und eine Liste noch offener Gewerblicher Flächen im FNP der Stadt Mayen ist den Unterlagen nicht zu entnehmen. Nach unserem Kenntnisstand sind im wirksamen FNP der Stadt Mayen noch gewerbliche Außenreserveflächen verfügbar. Die Ausführung auf Seite 5 der Begründung zu den Alternativflächen ist daher fehlerhaft.

Insbesondere in Bezug auf Z 53 RROP 2017 und Z 31 LEP IV sehen wir die Belange in den vorliegenden Unterlagen nicht ausreichend dargestellt und es bestehen erhebliche Bedenken gegen die vorliegende Planung.

Im Rahmen der weiteren Planung sind die o. g. entsprechenden Ziele und Grundsätze zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Eine Durchschrift dieses Schreiben wird der SGD Nord, Obere Landesplanungsbehörde zur Kenntnisnahme übersandt.

Mit freundlichen Grüßen


Andreas Hermann