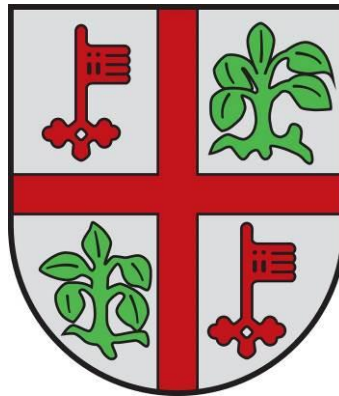


# Flächennutzungsplan

## »Gerberviertel«

(20. Änderung), Mayen

## Begründung – Teil A der Stadt Mayen



Planfassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie zur Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB

Oktober 2026

## Inhaltsverzeichnis

|           |                                                     |           |
|-----------|-----------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>  | <b>Erfordernis der Planaufstellung</b>              | <b>3</b>  |
| 1.1       | Ausgangssituation                                   | 3         |
| 1.2       | Begründung des Geltungsbereiches                    | 4         |
| 1.3       | Planungserfordernis                                 | 4         |
| <b>2</b>  | <b>Einfügung in die übergeordnete Planung</b>       | <b>4</b>  |
| 2.1       | Raumordnung und Landesplanung                       | 4         |
| 2.2       | Flächennutzungsplan der Stadt Mayen                 | 5         |
| 2.3       | Angrenzendes Planrecht                              | 8         |
| 2.4       | Schutzgebiete                                       | 8         |
| 2.5       | Verkehrliche Erschließung und Straßenplanung        | 9         |
| 2.6       | Denkmalschutz                                       | 9         |
| 2.7       | Altablagerungen                                     | 9         |
| 2.8       | Grundwasser und Baugrund                            | 10        |
| 2.9       | Starkregengefahr und Sturzfluten                    | 10        |
| 2.10      | Landschaftsplanung                                  | 11        |
| <b>3</b>  | <b>Sonstige Planungen</b>                           | <b>12</b> |
| <b>4</b>  | <b>Städtebauliches Konzept</b>                      | <b>15</b> |
| 4.1       | Konzeption                                          | 15        |
| 4.2       | Neuordnung Verkehr                                  | 16        |
| 4.3       | Planungs- und Standortalternativen                  | 17        |
| <b>5</b>  | <b>Planinhalt</b>                                   | <b>18</b> |
| 5.1       | Bisherige Darstellung der Art der baulichen Nutzung | 18        |
| 5.2       | Geplante Darstellung der Art der baulichen Nutzung  | 18        |
| <b>6</b>  | <b>Angaben zur Erschließung</b>                     | <b>19</b> |
| <b>7</b>  | <b>Ver- und Entsorgung</b>                          | <b>19</b> |
| 7.1       | Stromversorgung                                     | 19        |
| 7.2       | Wasserversorgung                                    | 19        |
| 7.3       | Abwasserbeseitigung                                 | 19        |
| <b>8</b>  | <b>Auswirkungen der Planung</b>                     | <b>20</b> |
| 8.1       | Städtebauliche Auswirkungen                         | 20        |
| 8.2       | Verkehr                                             | 20        |
| 8.3       | Soziale Infrastruktur                               | 22        |
| <b>9</b>  | <b>Verfahren</b>                                    | <b>22</b> |
| 9.1       | Begründung des Verfahrens                           | 22        |
| 9.2       | Verfahrensablauf                                    | 23        |
| <b>10</b> | <b>Rechtsgrundlagen</b>                             | <b>23</b> |
| <b>11</b> | <b>Planverwirklichung</b>                           | <b>24</b> |

## 1 Erfordernis der Planaufstellung

### 1.1 Ausgangssituation

Gegenstand der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans ist die Errichtung eines öffentlichen Parkhauses im Stadtzentrum von Mayen.

Die Stadt Mayen ist mit der nordöstlichen Innenstadt seit November 2012 im Förderprogramm „Lebendige Zentren“ (ehem. „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“) aufgenommen. Als ein Schlüssel- und Impulsobjekt ist die Errichtung einer mehrgeschossigen Hochgarage im Plangebiet vorgesehen.

Mit der Umsetzung des Parkhauses soll der ruhende Verkehr innerhalb des innerstädtischen Quartiers neu geordnet und somit die Wohn- und Lebensqualität der Bevölkerung verbessert werden.

In dem im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 72 „Gerberviertel“ wird zur planungsrechtlichen Sicherung der Herstellung eines Parkhauses ein sonstiges Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Parkhaus“ auf im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Bauflächen „M“ festgesetzt. Da Bebauungspläne gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist zur Umsetzung der Planung die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.



Abbildung 1: Übersichtplan der Flächennutzungsplanänderung (schwarz gestrichelt = Geltungsbereich)

## **1.2 Begründung des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich entspricht dem im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 72 „Gerberviertel“ festgesetzten sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Parkhaus“ und umfasst rd. 0,2 ha Fläche. Darüber hinaus sind keine weiteren Flächen von der Änderung betroffen.

## **1.3 Planungserfordernis**

Zur Umsetzung des Parkhauses innerhalb des historischen Gerberviertels ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Im Rahmen des Angebotsbebauungsplans wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parkhaus“ festgesetzt.

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dieser stellt für den entsprechenden Bereich gemischte Bauflächen „M“ dar.

Damit die Festsetzungen des Bebauungsplans zukünftig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind, ist die Änderung von gemischten Bauflächen „M“ in Sonderbauflächen „S“ erforderlich.

## **2 Einfügung in die übergeordnete Planung**

### **2.1 Raumordnung und Landesplanung**

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Grundsätze der Raumordnung sowie in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Stadt Mayen ist im Landesentwicklungsprogramm LEP IV Rheinland-Pfalz die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen.

Des Weiteren kann in diesem Zusammenhang insbesondere das Ziel Z 31 des LEP IV angeführt werden. Demnach ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Das Gebot des Vorrangs der Innen- vor Außenentwicklung ist ebenso bundesgesetzlich als Grundsatz der Raumordnung im § 2 (2) Nr. 6 ROG verankert.

Gemäß der Planzeichnung des Regionalen Raumordnungsplans der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald sind die zur Überplanung anstehenden Flächen als Siedlungsfläche festgelegt.

Ferner sind insbesondere folgende Grundsätze (G) des Regionalen Raumordnungsplans für vorliegende Bauleitplanung von Relevanz:

| Grundsatz   | Festlegung                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>G 13</b> | Die Attraktivität der Städte und der größeren Gemeinden soll durch den Ausbau der Stadt- und Ortskerne gesichert und erhöht werden.                                                                                                                                   |
| <b>G 20</b> | Zentrale Orte sollen als Schwerpunkte der überörtlichen Versorgung in ihrer Funktion gesichert und als Verknüpfungspunkte im großräumigen, überregionalen und regionalen Verkehrssystem bedarfsgerecht weiterentwickelt werden.                                       |
| <b>G 21</b> | In den zentralen Orten soll durch Bündelung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Bildung und Dienstleistung die Tragfähigkeit zentrenrelevanter Einrichtungen gesichert werden.                                                                                |
| <b>G 43</b> | Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen und städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen sollen nicht nur zur Sanierung von Stadt- und Ortskernen beitragen, sondern insbesondere auch die Funktionen von Städten und Gemeinden im jeweiligen Versorgungsbereich stärken.          |
| <b>G 48</b> | Kulturdenkmäler wie Baudenkmäler, landschaftsprägende Bauten und Bodendenkmäler sollen bei allen Planungs- und Baumaßnahmen berücksichtigt werden. Die angemessene und verträgliche Nutzung historischer Bausubstanz für heutige Bedürfnisse soll unterstützt werden. |

Mit der Planung werden die Grundsätze des Regionalen Raumordnungsplans berücksichtigt. Durch die Entwicklung wird der ruhende Verkehr neu geordnet und im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme die Umfeldqualität des innerstädtischen Siedlungsgefüges erhöht. Die Entwicklung der Hochgarage in unmittelbarer Nähe zur Fußgängerzone trägt der Versorgungsfunktion Mayens und damit seiner Funktion als Mittelzentrum Rechnung.

## 2.2 Flächennutzungsplan der Stadt Mayen

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mayen stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen „M“ gem. § 1 Abs. 2 BauNVO dar.

Die Festsetzung eines sonstiges Sondergebiets SO mit der Zweckbestimmung „Parkhaus“ auf Ebene des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 72 „Gerberviertel“ ist insofern nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan abgeleitet.

Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen wird daher eine Änderung für diesen Bereich erforderlich.



Abbildung 2: wirksamer Flächennutzungsplan (weiß gestrichelt = Geltungsbereich der Änderung)



Abbildung 3: geänderte Darstellung (weiß gestrichelt = Geltungsbereich der Änderung)

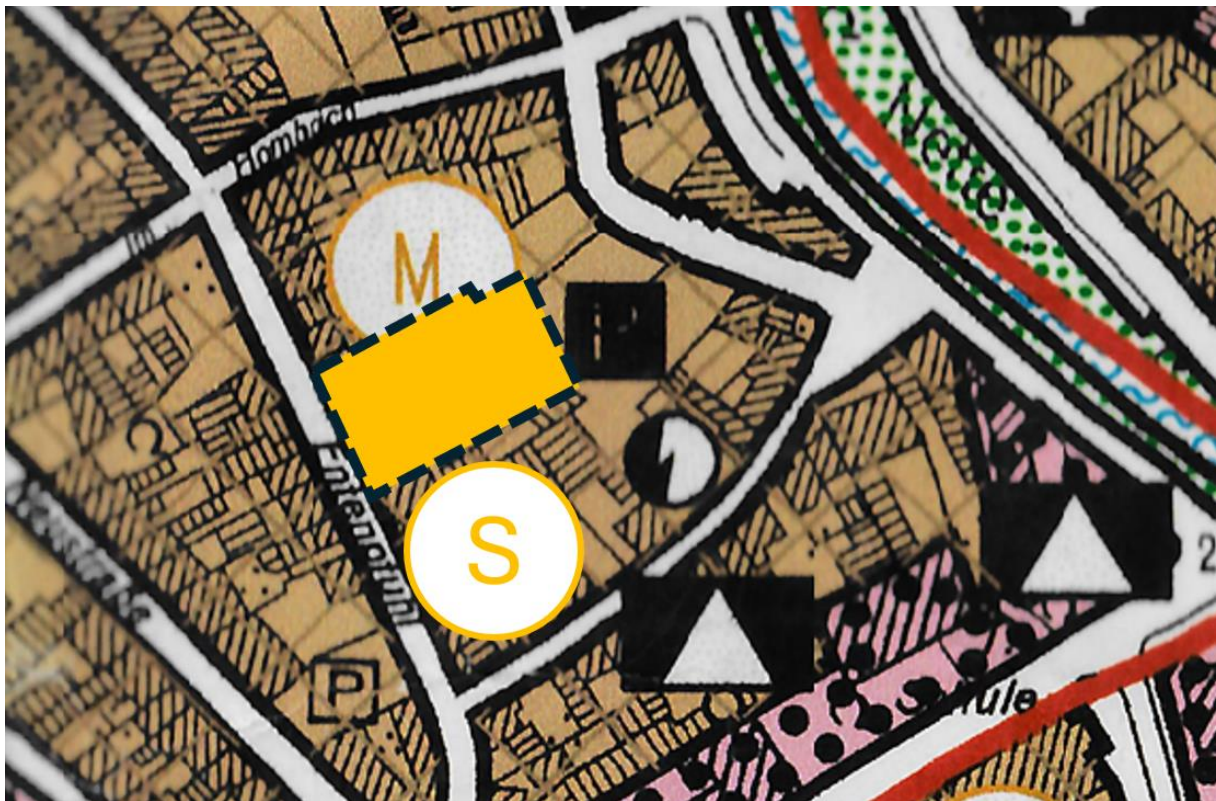


Abbildung 4: vergrößerter Auszug der geänderten Darstellung

## 2.3 Angrenzendes Planrecht

Bisher liegt für den Bereich der Flächennutzungsplanänderung kein Bebauungsplan vor. Der planungsrechtliche Bewertungsmaßstab wird somit durch § 34 BauGB festgelegt. Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan Nr. 72 „Gerberviertel“ aufgestellt. Diese beinhaltet u.a. die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets SO mit der Zweckbestimmung „Parkhaus“.

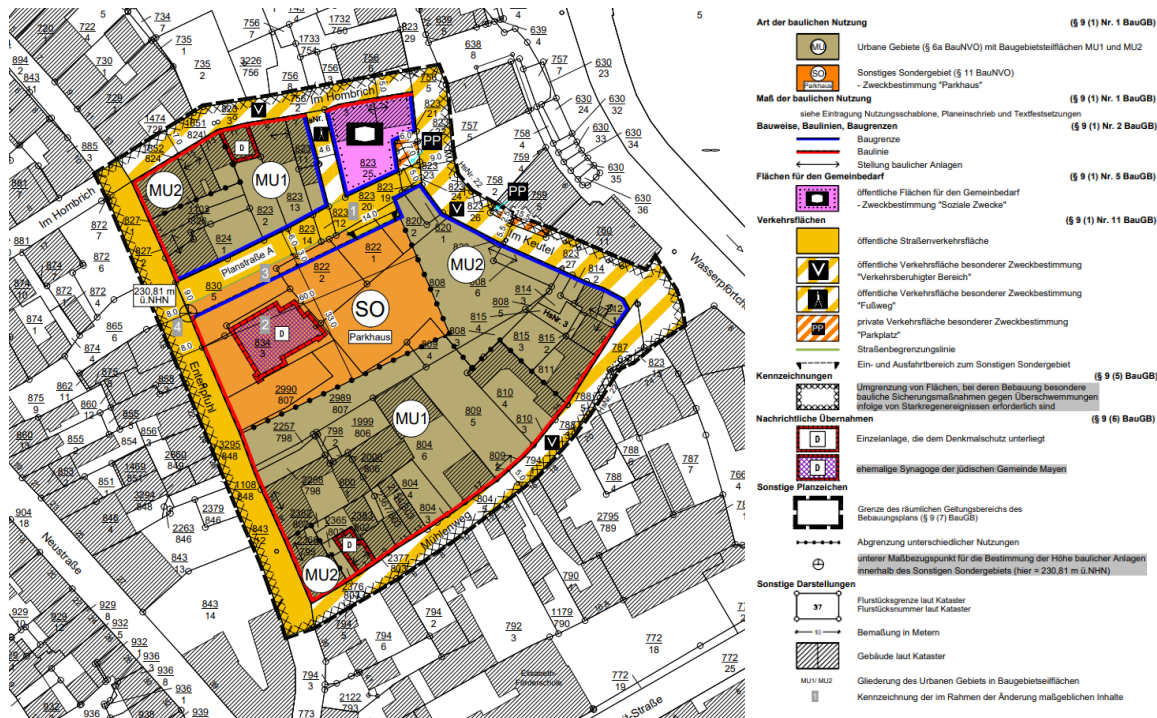


Abbildung 5: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 72 „Gerberviertel“ (Stand: 2026)

## 2.4 Schutzgebiete

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung fachplanerischer oder -gesetzlicher Schutzgebiete vor.

In ca. 50 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich das FFH-Gebiet Nr. 5610-301 „Nettetal“. Aufgrund der bestehenden Abschirmung durch die Gebäude entlang des „Wasserpfortchens“ besitzt das Plangebiet kaum einen Bezug in Richtung des FFH-Gebietes. Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes sind durch die Zulässigkeit gemäß dem Bebauungsplan nicht zu erwarten (siehe Büro für Landschaftsplanung Anne Reitz (August 2017): FFH-Eingangsbeurteilung, Fauna-Flora-Habitat Gebiet 5610-301 „Nettetal“). Weitere Schutzgebiete oder Schutzobjekte wie insbesondere Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete sowie gemäß § 30 BNatSchG geschützte Biotope sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.

## **2.5 Verkehrliche Erschließung und Straßenplanung**

Die verkehrsmäßige Erschließung der zur Überplanung anstehenden Flächen ist durch das umgebende, innerstädtische Straßennetz sichergestellt. Entlang der Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplans verlaufen die Erschließungsstraßen Im Keutel, Im Hombrich, Entenpfuhl und Mühlenweg. Hierdurch ist das Plangebiet an das innerstädtische Straßensystem angebunden.

Das Plangebiet verfügt mit der südlich gelegenen Haltestelle „Berufsschule“ über eine Anbindung an den ÖPNV in einer fußläufig zumutbaren Entfernung (< 800 m).

## **2.6 Denkmalschutz**

Innerhalb des Plangebiets befindet sich die ehemalige Synagoge der Jüdischen Gemeinde Mayen. Die räumliche Abgrenzung der Fundamente der 1938 zerstörten Synagoge sind in der Planurkunde zum im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 72 „Gerberviertel“ gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

Im Rahmen eines gemeinsamen Vorort-Termins zwischen Vertretern der Jüdischen Gemeinde Mayen sowie der Stadtverwaltung wurde einer Überbauung des Denkmals zugestimmt.

## **2.7 Altablagerungen**

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

Für den Bereich der geplanten Hochgarage wurden jedoch belastete Schwarzdecken sowie unterschiedlich eingestufte Boden- und Bauschuttgemische beziehungsweise Auffüllungen festgestellt. Teilweise sind gefährliche Abfälle betroffen, für die besondere Anforderungen an Untersuchung, Einstufung, Verwertung und Entsorgung gelten.

Die bekannten Boden- und Baustoffbelastungen sind als mögliche Rahmenbedingung für die Entwicklung des Bereichs zu berücksichtigen. Aus der vorliegenden Bewertung ergeben sich keine grundsätzlichen Hinweise, dass die geplante Nutzung allein wegen der Abfallsituation ausgeschlossen wäre. Die tatsächliche Einstufung des Aushubmaterials, die Untersuchung weiterer Verdachtsbereiche sowie die ordnungsgemäße Verwertung und Entsorgung sind jedoch erst im Zuge konkreter Erd- und Abbrucharbeiten abschließend zu klären.

## 2.8 Grundwasser und Baugrund

Im Plangebiet wurde innerhalb des Bereichs für die geplante Hochgarage eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Gemäß der Untersuchung wurde in Tiefen von ca. 2,5 m bis 3,5 m unter Geländeoberkante (ca. 226,4 – 227,2 m ü. NHN) Grundwasser angetroffen. Hierbei handelt es sich um einen geschlossenen Porengrundwasserleiter im quartären Nettekies, der in nur geringer zeitlicher Verzögerung mit dem Wasserstand der Nette korrespondiert. Insofern ist Grundwasser auf der Höhe des Nettewasserstands zu erwarten, so dass je nach Baugrubentiefe Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich sein können.

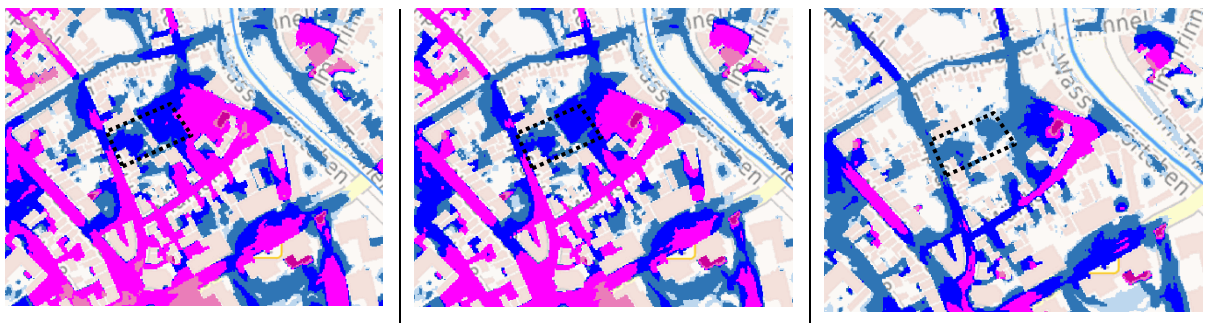
Im Plangebiet liegen inhomogene Baugrundverhältnisse vor. Es sind Bauwerke und deren Reste zu erwarten. Weiterhin sind die vorhandenen Auffüllungen und der angetroffene Aulehm gering bzw. nicht tragfähig und ohne weitergehende Maßnahmen zur Lastaufnahme nicht geeignet. Ebenso verhält es sich mit den Hohlräumen, die sackungsgefährdet und somit nicht lastaufnahmeges geeignet sind. Für diese „Oberzonen“ wird der Austausch gegen tragfähige und verdichtungsfähige mineralische Erdbaustoffe empfohlen.

Der anstehende Nettekies ist zur Aufnahme von Bauwerkslasten gut geeignet, so dass die geplante Gründung der geplanten Hochgarage in einer Tiefe von ca. 3 m erfolgen kann. Ggf. können punktuell aufgrund der Belastungen des Baugrundes Tiefgründungen erforderlich werden.

Gemäß Gutachten werden weitergehende Nacherkundungen des Baugrundes im Rahmen einer Hauptuntersuchung empfohlen.

## 2.9 Starkregengefahr und Sturzfluten

Gem. Geodatendienste Rheinland-Pfalz werden die Sturzflutengefahren/Starkregenereignisse für das Plangebiet der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans in den Abstufungen SRI10, 4Std, SRI10, 1 Std. sowie SRI7, 1Std. wiedergegeben.



|                                     |                                       |                                     |
|-------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|
| SRI10, 4 Std.                       | SRI 10, 1 Std.                        | SRI 7, 1 Std.                       |
| Wassertiefen zwischen 0,4 und 0,5 m | Wassertiefen zwischen 0,24 und 0,44 m | Wassertiefen zwischen 0,2 und 0,3 m |

Im Rahmen des Überflutungsnachweises ist auf Ebene der Baugenehmigung gem. DIN 1986-100 nachzuweisen, dass im Plangebiet bzw. Baugrundstück anfallendes Niederschlagswasser schadfrei zurückgehalten bzw. abgeleitet werden kann.

Aufgrund der mit Planungsverwirklichung verbundenen Geländemodellierung können weitergehende Aussagen erst auf Ebene der Baugenehmigung getroffen werden. Darüber hinaus stellt ein Parkhaus, welches mit der Änderung des Flächennutzungsplans sowie dem im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 72 „Gerberviertel“ planungsrechtlich ermöglicht werden soll, keine in besonderem Maße schutzbedürftige Nutzung mit dauerhaftem Aufenthalt von Personen dar.

## 2.10 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan der Stadt Mayen aus dem Jahr 1999 stellt für das Plangebiet bestehendes Siedlungsgebiet ohne spezielle Zielsetzungen in der Entwicklungskonzeption dar. Generell sollten gemäß dem Bericht innerörtliche Siedlungsflächen durchgrünt werden.

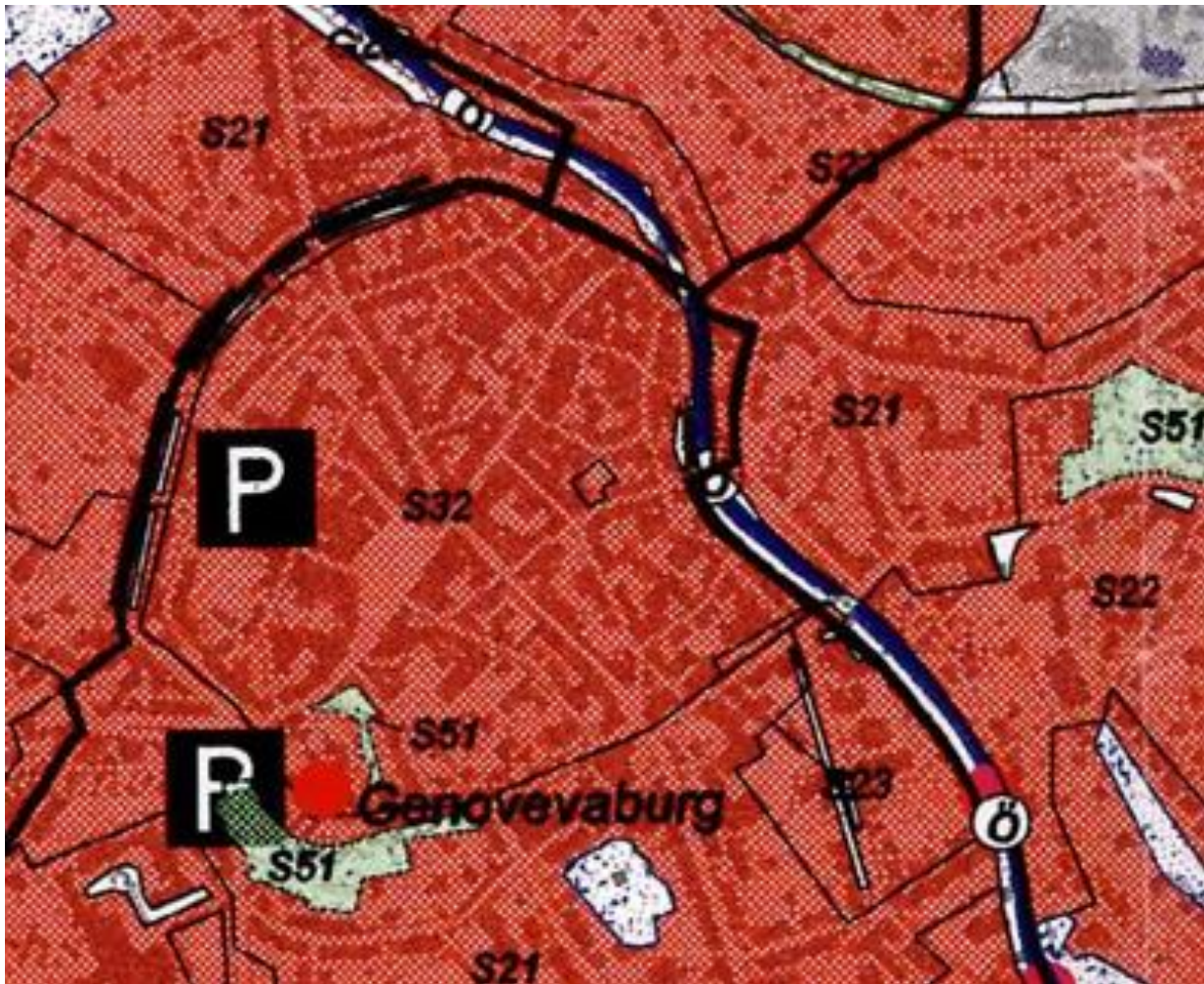


Abbildung 6: Auszug aus dem Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes, Quelle: Stadt Mayen.

### 3 Sonstige Planungen

#### 3.1 Sanierungssatzung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des durch Stadtratsbeschlusses vom 06.10.2015 nach § 142 BauGB förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Nordöstliche Innenstadt“. Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Mit Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung sowie der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 72 „Gerberviertel“ im Parallelverfahren werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neuordnung des ruhenden Verkehrs im Plangebiet und dessen Umfeld zur Beseitigung vorhandener funktionaler und städtebaulicher Missstände geschaffen.



Abbildung 7: Auszug aus der Sanierungssatzung mit Überlagerung des Geltungsbereichs (schwarz gestrichelt)

### 3.2 Dachgestaltungssatzung

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone A der Dachgestaltungssatzung der Stadt Mayen. Die Bestimmungen dieser Satzung werden in den Bebauungsplan übernommen.

### 3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Zur Aufnahme in das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentrum“ wurde eine vorbereitende Untersuchung mit integriertem städtebaulichem Entwicklungskonzept für das Gebiet der nordöstlichen Innenstadt Mayens durchgeführt. Zur Behebung funktionaler und städtebaulicher Missstände im Gebiet sollen insbesondere folgende Sanierungsziele und -maßnahmen verfolgt werden:

- Erhalt, Stärkung und Verbesserung der Wohnfunktion in der „Nordöstlichen Innenstadt“, insb. durch Modernisierung und Instandsetzung sanierungsbedürftiger Bausubstanz und Steigerung der Qualität des Wohnumfeldes.
- Erhalt von Nutzungsmischung.
- Bündelung des fließenden und ruhenden Verkehrs, auch als Voraussetzung zur Aufwertung des öffentlichen Straßenraumes.
- Aufwertung von Grün- und Freiflächen, insbesondere entlang der Nette.

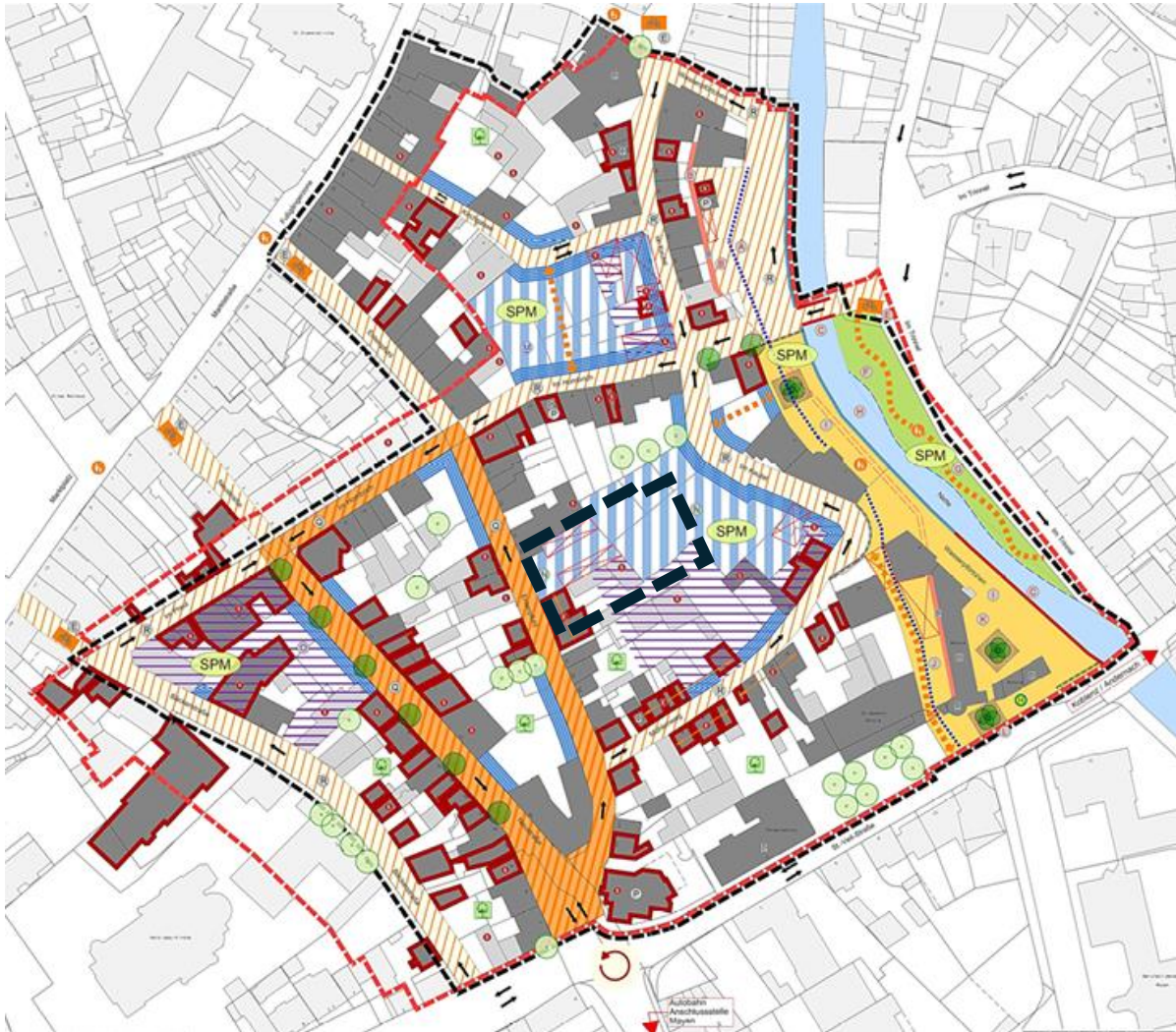


Abbildung 8: Auszug aus dem Rahmenplan – Integriertes Stadtentwicklungskonzept mit Überlagerung des Geltungsbereichs (schwarz gestrichelt)

Für den Bereich des Plangebietes wurde insbesondere die Schwerpunktmaßnahme zur Errichtung einer Hochgarage mit Bündelung des Verkehrs und Schaffung zusätzlichen Parkraumes, Zu- und Abfahrt über die Straße Entenpfuhl und Schließung der Raumkanten sowie die Entkernung des Blockinnenbereichs auf privaten Flächen als Entwicklungsziel angestrebt.

## 2.4 Parkraumbedarfsermittlung, Machbarkeitsstudie

Im Rahmen einer Parkraumbedarfsermittlung 2013 und der Fortschreibung 2016 wurde das Parkraumangebot in der Innenstadt Mayens untersucht und dem Parkraumbedarf gegenübergestellt sowie ein Parkraummanagementkonzept erarbeitet. In drei Prognosevarianten wurden die Auswirkungen der Parkraumbilanzierung untersucht. Gemäß den Aussagen der

Untersuchung 2016 soll das vorhandene Parkraumangebot auch zukünftig sichergestellt werden, da dieses nur eine knappe Deckung des ermittelten Bedarfs gewährleistet.

Für die geplante Errichtung der Hochgarage wurde eine Machbarkeitsstudie erstellt, in der geprüft wurde, wie die im ISEK dargestellte Schwerpunktmaßnahme zur gebündelten Bereitstellung von Parkraum in einer Hochgarage wirtschaftlich realisiert werden kann.

In der Machbarkeitsstudie wurden verschiedene Varianten zur Umsetzung einer Hochgarage im „Gerberviertel“ geprüft. Gemäß der Parkraumbedarfsermittlung wird auch in der Machbarkeitsstudie das Ergebnis verfolgt, dass der Bedarf der zahlenmäßig entfallenden Parkplätze im Minimum auch weiterhin abgedeckt werden soll. Ein Angebot von ca. 220 bis 250 Parkplätzen wurde seinerzeit als angemessen angesehen.

## **4 Städtebauliches Konzept**

### **4.1 Konzeption**

Geplant ist, eine Hochgarage im Blockinnenbereich zwischen den Straßen Entenpfuhl, Mühlenweg, Im Keutel und Im Hombrich zu errichten. Diese soll den ruhenden Verkehr auf mehreren Parkdecks bündeln.

Mit Entwicklung der geplanten Hochgarage soll im Plangebiet eine Schließung der Raumkanten zum Straßenraum hin erfolgen.

Die Gebäude Im Keutel Nr. 3 sowie Entenpfuhl Nr. 21 – 23, 25, 27 sowie 29 und 31, die zugehörigen Nebengebäude und das Gebäude Im Hombrich Nr. 5 wurden zugunsten der Errichtung der geplanten Hochgarage abgerissen, so dass ausreichend Raum für die Ausgestaltung der Hochgarage im Blockinnenbereich in direkter Innenstadtlage besteht. Gemäß ISEK wurden insbesondere für die Gebäude Entenpfuhl Nr. 27 und Nr. 29, Im Hombrich Nr. 5 und Im Keutel Nr. 3 ein erheblicher baulicher Sanierungsbedarf festgestellt, so dass gleichzeitig in diesem Bereich der städtebauliche Sanierungsbedarf miterfasst wurde.

Zur funktionalen und stadträumlichen Aufwertung sollen die Parkplätze im öffentlichen Raum im Plangebiet sowie in angrenzenden Bereichen reduziert und in einer Hochgarage gebündelt werden.

Gegenüber der Bestandssituation werden mit der geplanten Bündelung und Neuordnung der Verkehre ca. 215 Parkplätze im Plangebiet und der näheren Umgebung entfallen (Entfall des Parkplatzes Keutel ca. 70 Parkplätze; Entfall des Parkplatzes Hombrich ca. 55 Parkplätze; Entfall von Parkplätzen in den Straßen: Bäckerstraße ca. 10 Parkplätze; Preul ca. 3 Park-

plätze; Neustraße ca. 5-8 Parkplätze; Entenpfuhl ca. 14 Parkplätze, Wasserpfortchen ca. 47 Parkplätze; Im Keutel ca. 9 Parkplätze).

Durch die geplante Hochgarage wird dieser Entfall ausgeglichen und es wird insgesamt zu einer Erhöhung der Parkplatzanzahl kommen. Neben dem Ersatz der öffentlichen Parkplätze für insbesondere Gelegenheitsparker und Kunden des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt / der Fußgängerzone können in untergeordnetem Umfang für Anwohner des Plangebiets und dessen nähere Umgebung Parkplätze innerhalb der Hochgarage geschaffen und die privaträumliche Parkraumsituation im Bestand entschärft werden. Darüber hinaus sollen im direkten Umfeld zwei Mehrparteienhäuser errichtet werden, welche ebenfalls einen stellplatzbedarf auslösen. Dieser kann ebenfalls in der Hochgarage dargestellt werden. Weiterhin kann mit der höheren Anzahl an Parkplätzen ein Beitrag dazu geleistet werden, dass zu Spitzenzeiten der Parksuchverkehr in der Mayener Innenstadt reduziert wird.

Im Übrigen vgl. Kap. 7.1 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 72 „Gerberviertel“.

#### **4.2 Neuordnung Verkehr**

Im Zusammenhang mit der Entwicklung der Hochgarage und Umsetzung der Maßnahmen aus dem ISEK erfolgt die Neuordnung des fließenden Verkehrs.

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über die Straßen Entenpfuhl und Neustraße mit Anbindung an den Kreisverkehrsplatz Am Neutor an die St.-Veit-Straße als Hauptverkehrsstraße in Mayen vorgesehen.

Für die Erschließung der geplanten Hochgarage sind zwei Varianten möglich. Favorisiert wird gemäß dem ISEK die Ausbildung eines Haupteerschließungsrings über eine Einbahnstraßenregelung Entenpfuhl, Planstraße A (Bebauungsplan Nr. 72 „Gerberviertel“, Im Keutel, Im Hombrich und Neustraße. Andererseits könnte die Erschließung zwischen der geplanten Zu- und Abfahrt zur Hochgarage und der Neustraße in der Straße Entenpfuhl auch im Zweirichtungsverkehr erfolgen. Daher wurden in der verkehrstechnischen Untersuchung sowie der lärmtechnischen Untersuchung beide Varianten betrachtet. Gemäß der Empfehlung der verkehrstechnischen Untersuchung wurde sich abschließend für die Ringerschließung mit Einbahnstraßenregelung entschieden. Diese soll durch Umbau der Straßen bzw. Änderung der Markierungen und Verkehrskennzeichnung umgesetzt werden.

Die Straße Wasserpfortchen soll von der St.-Veit-Straße bis zur Brücke auf Höhe der Straße Im Hombrich für den Verkehr geschlossen und stadträumlich im Zusammenhang mit der Gestaltung des Flussufers der Nette aufgewertet werden. Dies dient der Stärkung der Aufenthaltsqualität in diesem Bereich.

Die Straßen Mühlenweg, Im Keutel sowie Im Hombrich sollen verkehrsberuhigt und als Mischverkehrsflächen ausgestaltet werden. Der geplante Hapterschließungsring über die Straße Entenpuhl in Richtung der Straße Im Hombrich und mit Abfluss des Verkehrs über die Neustraße zum Kreisverkehrsplatz an der St. Veit-Straße soll straßenräumlich im Trennprinzip, jedoch mit Reduzierung der Fahrbahnbreiten auf das notwendige Maß ausgestaltet und damit der Straßenraum aufgewertet werden. Hierdurch soll auch die Qualität der fußläufigen Verbindung in Richtung Fußgängerzone und Innenstadt verbessert werden.

#### **4.3 Planungs- und Standortalternativen**

Standortalternativen stellen sich aufgrund der geplanten Aufwertungsmaßnahmen im innerstädtischen Plangebiet nicht dar. Weiterhin sind Standortalternativen zur Entwicklung einer innerstädtischen Hochgarage mit direktem Bezug zur Innenstadt und Fußgängerzone unter Berücksichtigung der verkehrsgünstigen Anbindung an eine Hapterschließungsstraße in Mayen sowie fehlender Flächenverfügbarkeiten nicht ersichtlich.

Planungsalternativen bestehen z.B. in der Entwicklung einer Hochgarage mit drei Ebenen, die gemäß der Machbarkeitsstudie und Parkraumbedarfsermittlung den Wegfall von Parkplätzen im öffentlichen Raum abdecken würde. Diese Variante wurde zugunsten der Entwicklung von vier Parkebenen nicht weiterverfolgt, da mit einem Angebot auf vier Ebenen die bisher knappe Deckung des Parkraumbedarfs mit teilweise Unterversorgung einzelner Nachfragegruppen bzw. zu Spitzenzeiten weitergehend entspannt werden kann. Zudem ist trotz der Erhöhung der Parkplatzanzahl für das Gebiet der „nordöstlichen Innenstadt“ nicht davon auszugehen, dass es in der Summe zu maßgebenden Mehrverkehren kommen wird. Dies wird in der Verkehrsuntersuchung durch die Berechnungen und das Verkehrsmodell hinsichtlich des Ziel- und Quellverkehrs und der Verlagerungen in das neue Parkhaus bestätigt. Weiterhin erfolgte ein Abgleich mit den Ansätzen aus der Parkplatzlärmstudie (Umschlagsgrad von ca. 4 Belegungen pro Parkplatz) und ein Abgleich mit vorliegenden Belastungszahlen eines Bestandsparkhauses in Mayen. Mit der Bündelung und Neuordnung der Verkehre finden vielmehr Verlagerungen aus Bereichen statt, in denen Parkplätze entfallen. Weiterhin kann mit der höheren Anzahl an Parkplätzen ein Beitrag dazu geleistet werden, dass zu Spitzenzeiten der Parksuchverkehr aufgrund des Angebotes in der geplanten Hochgarage vermieden wird.

Weitere Planungsalternativen wären z.B. eine Bebauung mit einer Hochgarage, die auch unterirdische Parkebenen aufweist. Insbesondere aufgrund einer Baugrunderkundung mit

dem Ergebnis, dass das Grundwasser im Plangebiet hoch ansteht, wurde auf die Planungsalternative unterirdischer Parkebenen verzichtet.

Zusätzliche Planungsalternativen stellt die Möglichkeit der Befahrung der Straße Entenpfuhl im Ein- oder Zweirichtungsverkehr dar. Diese fällt aufgrund der Ergebnisse der verkehrstechnischen Untersuchung zugunsten des Einrichtungsverkehrs aus.

Im Vorentwurf des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 72 „Gerberviertel“ wurden Mischgebiete sowie urbane Gebiete festgesetzt. Von diesen Festsetzungen wurde aufgrund der gezielten Planung zur Errichtung einer Hochgarage sowie der Förderung eines Nutzungsmixes unter Erhaltung der nicht nur untergeordneten Wohnnutzung entlang der Straßen Im Hombrich, Entenpfuhl und Mühlenweg verzichtet.

## **5 Planinhalt**

### **5.1 Bisherige Darstellung der Art der baulichen Nutzung**

Innerhalb des Plangebiets stellt der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mayen gemischte Bauflächen „M“ im Umfang von rd. 0,2 ha dar.

### **5.2 Geplante Darstellung der Art der baulichen Nutzung**

Die Planung sieht die Darstellung von Sonderbauflächen gem. § 1 Abs. 4 BauNVO anstelle der bisherigen gemischten Bauflächen vor. Das Erfordernis einer Flächennutzungsplanänderung ergibt sich dabei aus den Festsetzungen des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 72 „Gerberviertel“.

Grundsätzlich wäre auch die Entwicklung des Parkhauses im Rahmen von urbanen Gebieten bzw. Kerngebieten zulässig. Es soll jedoch sichergestellt werden, dass eine Hochgarage hergestellt wird, keine sonstige im Rahmen von urbanen Gebieten oder Kerngebieten zulässigen Nutzungen, wie z.B. weitere Wohnnutzungen.

Der Bebauungsplan setzt zur planungsrechtlichen Sicherstellung der Herstellung eines Parkhauses daher sonstige Sondergebiete SO mit der Zweckbestimmung „Parkhaus“ fest. Diese Festsetzung entspricht nicht dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB. Zukünftig wird die getroffene Festsetzung den Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechen.

## **6      Angaben zur Erschließung**

Das Plangebiet und somit die künftige Hochgarage sind über die Straße Entenpfuhl, die im Bebauungsplan Nr. 72 „Gerberviertel“ festgesetzte Planstraße A sowie die Straße Im Keutel erschlossen.

## **7      Ver- und Entsorgung**

### **7.1    Stromversorgung**

Die Gewährleistung der Versorgung des Plangebiets mit Strom ist über die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sichergestellt.

### **7.2    Wasserversorgung**

Mit Schreiben vom 11.02.2026 teilen die Stadtwerke Mayen GmbH, Kehriger Str. 8-10, 56727 Mayen als zuständige Versorgungsträgerin mit, dass eine ordnungsgemäße Wasserversorgung (Trink- und Löschwasser) innerhalb der zur Überplanung anstehenden Flächen gewährleistet werden kann.

### **7.3    Abwasserbeseitigung**

Die Sicherstellung der Abwasserbeseitigung ergibt sich aus dem Gebot einer städtebaulichen geordneten Entwicklung und setzt eine Entwässerung der Schmutz- und Niederschlagswasser voraus.

Die Entwässerung (Abwasser und Niederschlagswasser) soll im Rahmen der bestehenden Entsorgungsinfrastrukturen erfolgen (Mischwasserkanal in den umliegenden Straßen) und kann darüber sichergestellt werden.

Aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit im innerstädtischen Bereich ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich. Zudem ergeben sich Einschränkungen aufgrund des hoch anstehenden Grundwasserstandes (vgl. Umweltbericht).

Insofern wird den städtebaulichen Leitvorstellungen nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Gebot der Innen- vor Außenentwicklung im vorliegenden Planungsfall ein höheres Gewicht als der Versickerung von Niederschlagswasser gemäß den fachgesetzlichen Vorschriften zugemessen. In diesem Zusammenhang sind jedoch die auf

Ebene des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 72 „Gerberviertel“ getroffenen grünordnerischen Festsetzungen zu berücksichtigen, die u.a. einen Beitrag zur Erhöhung der Versickerungsrate bzw. der Retention von Niederschlagswasser leisten.

## **8 Auswirkungen der Planung**

Im Rahmend er vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans wird im nachfolgenden im Wesentlichen auf die detaillierte Betrachtung der Auswirkung der Planung auf Ebene des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 72 „Gerberviertel“ verwiesen.

### **8.1 Städtebauliche Auswirkungen**

Die geplante Hochgarage ermöglicht die Neuordnung und effizientere Nutzung innerstädtischer Flächen. Insbesondere durch die Bündelung des ruhenden Verkehrs können bisherige Parkplatzflächen und andere mindergenutzte Bereiche einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Durch die Konzentration des Parkverkehrs sollen angrenzende Siedlungsbereiche verkehrlich entlastet und Voraussetzungen für deren städtebauliche Weiterentwicklung geschaffen werden. Zugleich unterstützt die Maßnahme die Innenentwicklung, reduziert den Bedarf an zusätzlichen Flächen im Außenbereich und stärkt den zentralen Versorgungsbereich mit der Mayener Fußgängerzone.

Das Ortsbild wird durch die Hochgarage baulich verändert. Laut Planung orientiert sich die Höhenentwicklung jedoch an der Bestandsbebauung. Die städtebauliche Einbindung erfolgt im Zusammenhang mit der ergänzenden Wohnbebauung und der Schließung bestehender Blockrandstrukturen entlang der Straßen Im Keutel und Entenpfuhl.

### **8.2 Verkehr**

#### **Übergeordnete / Äußere Anbindung**

Durch die geplante Hochgarage und die damit in Zusammenhang stehenden Änderungen der Verkehrsführung verändern sich die Verkehrsströme im Plangebiet und in dessen Um-

gebung. Die Erschließung soll über einen Haupteerschließungsring aus den Straßen Entenpfuhl, Im Hombrich und Neustraße an die St.-Veit-Straße erfolgen.

Die Festsetzungen des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 72 „Gerberviertel“ ermöglichen eine Anbindung der Hochgarage sowohl an den Entenpfuhl als auch an die Erschließungsstraße Im Keutel. Die konkrete Ausgestaltung der Zu- und Abfahrten bleibt der konkreten Ausbauplanung vorbehalten. Damit soll eine verkehrlich verträgliche Erschließung sichergestellt werden.

### **Verkehrsaufkommen der geplanten Nutzungen**

Die Verkehrsuntersuchung aus dem Jahr 2017 geht ursprünglich von 340 Stellplätzen auf vier Parkebenen und einem daraus resultierenden Verkehrsaufkommen von rund 1.200 Kfz-Zu- und Abfahrten pro Werktag aus. Die geplante Erhöhung auf etwa 380 Stellplätze lässt nach gutachterlicher Einschätzung keine wesentlich veränderten Auswirkungen erwarten.

Durch die Hochgarage können rund 215 Stellplätze im öffentlichen Straßenraum und auf den bisherigen Parkplätzen Im Keutel und Im Hombrich ersetzt werden. Trotz des insgesamt erhöhten Stellplatzangebots wird nicht mit maßgeblichen zusätzlichen Gesamtverkehren gerechnet. Vielmehr sollen bestehende Parkverkehre aus den umliegenden Straßen auf die Hochgarage und die vorgesehene Erschließung gebündelt werden.

Das gebündelte Stellplatzangebot der Hochgarage kann zudem dazu beitragen, den Parksuchverkehr zu reduzieren. Gleichzeitig ist mit einer räumlichen Verlagerung der Verkehrsbelastungen zu rechnen, insbesondere auf die Zufahrtsstraßen der Hochgarage.

### **Verkehrliche Belastung des Straßennetzes**

Die Verkehrsuntersuchung betrachtet zwei Erschließungsvarianten, die sich insbesondere hinsichtlich der Verkehrsführung im Entenpfuhl und im weiteren Verlauf des Haupteerschließungsringes unterscheiden. Grundlage beider Varianten sind zusätzliche Verkehrsbewegungen durch die Hochgarage sowie weitere Änderungen der Verkehrsführung, darunter die Sperrung des Wasserpfortchens für den motorisierten Verkehr und verschiedene Einbahnstraßenregelungen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und der besseren Erkennbarkeit der Verkehrsführung wird die Variante mit Einrichtungsverkehr als Haupteerschließungsring bevorzugt. Sie verteilt

die durch die Hochgarage verursachten Verkehrsbewegungen auf mehrere Straßenabschnitte, führt jedoch zugleich zu zusätzlichen Belastungen im näheren Umfeld der Erschließungsrouten.

### **Leistungsfähigkeit von Knotenpunkten**

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplante Hochgarage am Kreisverkehrsplatz am Neutor keine Leistungsfähigkeitsdefizite entstehen. Der Knotenpunkt bleibt auch nach Umsetzung der Planung ohne zusätzliche leistungssteigernde Maßnahmen mit der Qualitätsstufe C leistungsfähig.

### **Fußgänger / Radverkehr**

Die Hochgarage wird in ein Gesamtkonzept zur Neuordnung und Verkehrsberuhigung des umliegenden Straßennetzes eingebunden. Durch die Neugestaltung der Straßen Mühlenweg, Im Keutel und Im Hombrich sowie des Entenpfuhls sollen die Aufenthaltsqualität und die fußläufige Verbindung zur Innenstadt und zur Fußgängerzone verbessert werden.

Ein geplanter Durchgang von der Hochgarage zur Straße Im Hombrich mit einer vorgesehenen Weiterführung nach Norden soll eine kurze fußläufige Verbindung zur Innenstadt gewährleisten. Damit wird die Hochgarage nicht nur als Stellplatzanlage, sondern auch als Bestandteil der innerstädtischen Erschließung betrachtet.

## **8.3 Soziale Infrastruktur**

Für die soziale Infrastruktur sind keine unmittelbaren Auswirkungen zu erwarten.

## **9 Verfahren**

### **9.1 Begründung des Verfahrens**

Die Aufstellung des Flächennutzungsplans erfolgt im Regelverfahren gemäß den §§ 2 ff. BauGB. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens werden die Belange des Umweltschutzes einschließlich der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen im Rahmen einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht als gesondertem Teil der Begründung gemäß § 2a

BauGB dokumentiert. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß §§ 3 und 4 BauGB.

## 9.2 Verfahrensablauf

Folgende Verfahrensschritte sind in einem Verfahren durchzuführen:

| Verfahrensschritt                                              | Datum      |
|----------------------------------------------------------------|------------|
| Aufstellung                                                    | 02.12.2026 |
| Frühzeitige Beteiligung<br>gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB |            |
| Öffentliche Auslegung<br>gem. §§ 3 abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB   |            |
| Abwägung                                                       |            |
| Satzungsbeschluss                                              |            |
| Vorlage zur Genehmigung gem. § 6 BauGB                         |            |
| Datum der Ausfertigung                                         |            |
| Inkrafttreten                                                  |            |

## 10 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. September 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 286)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673)

- Gemeindeordnung (GemO) vom 31. Januar 1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475)

## **11 Planverwirklichung**

Einer baurechtlichen Planverwirklichung steht nach aktuellen Erkenntnissen nichts im Wege.

Die Erschließung ist gegeben.

Stadtverwaltung Mayen

Mayen, den .....

Dirk Meid

Oberbürgermeister