

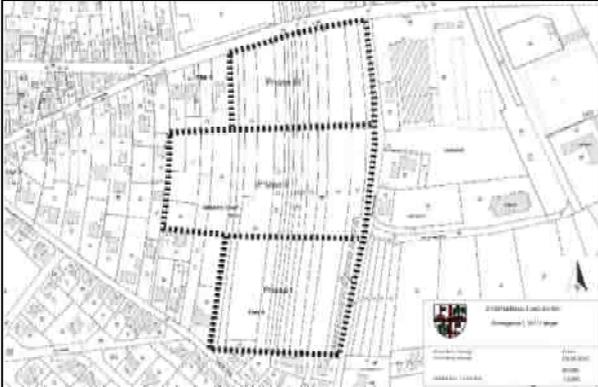
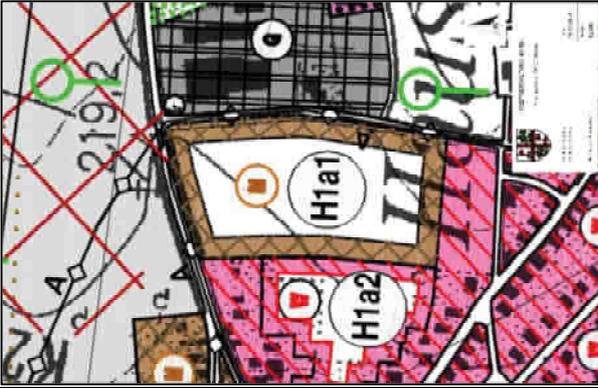
**Flächenpässe des Ortsteiles Mayen-Hausen im Bereich Wohnungsbau**  
**Stand 02/2018**

## Inhalt

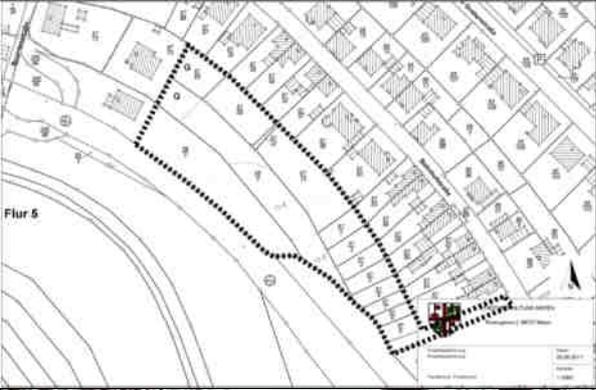
|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| MUSTERBOGEN .....                 | 3 |
| Unterm Dorf (Phase I - III) ..... | 5 |
| Bahnhofsstraße .....              | 7 |

| <b>Allgemeine Angaben</b>                 |  |           |            |        |
|---|--|-----------|------------|--------|
| Name                                      | MUSTERBOGEN  |           |            |        |
| Flächennummer                             | NUMMER DER FLÄCHE  |           |            |        |
| Abgrenzungsplan Kataster                  | Katasterplan mit Umgrenzung der Fläche.  |           |            |        |
| Foto der Fläche                           | FOTO DER FLÄCHE, dient dazu einen Eindruck des aktuellen Zustandes der Fläche zu erhalten, Stand der Fotos ist Feb./März. 2017.  |           |            |        |
| Luftbild                                  | LUFTBILD, dient der Übersicht der Flächen und der aktuellen Nutzung, Stand der Luftbilder ist 2015/2017.   |           |            |        |
| Räumliche Einordnung                      | EINORDNUNG NACH DEN ORTSTEILEN VON MAYEN   |           |            |        |
| Derzeitige Nutzung                        | Beschreibt die derzeitige Nutzung der Fläche.  |           |            |        |
| Potentielle Nutzung                       | Beschreibt die geplante Nutzung der Fläche.  |           |            |        |
| Grundstücke<br>Eigentümer<br>Fläche       | Flur   | Flst.-Nr. | Eigentümer | Fläche |
|   | Um eine Fläche zu entwickeln, müssen die Eigentümer frühzeitig informiert und in das Verfahren involviert werden. Daher sind die Angaben über Eigentümer, Grundstück und Grundstücksgröße relevant.  |           |            |        |
|   | Zudem ist die Gesamtgröße, sowie die Anzahl der Eigentümer und Grundstücke relevant für die Bodenordnung.  |           |            |        |
| Anzahl Baugrundstücke                     | Die geschätzte Anzahl der Grundstücke wird ermittelt durch: (Flächengröße – 15% Erschließungsfläche)/500 m <sup>2</sup> bei Wohnbauflächen bzw. /1.000 m <sup>2</sup> bei Gewerbeflächen. Wenn genauere Angaben möglich sind, sind diese angeben.  |           |            |        |
| Umgebender<br>Bodenrichtwert              | Hier wird der Bodenrichtwert (Stand 2016) für die nächste, mit ähnlichen Nutzungen belegten Fläche dargestellt, um den Bodenwert nach Durchführung der Bauleitplanung abschätzen zu können.  |           |            |        |
| <b>Baurecht</b>                           |  |           |            |        |
| Aussage FNP                               | Hier wird die Aussage des FNP der Stadt Mayen in seiner derzeit gültigen Form dargestellt. Der FNP stellt die aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Bei manchen Flächen ist eine Änderung des FNP erforderlich. |           |            |        |
| Kartenausschnitt FNP                      | AUSSCHNITT AUS DEM FNP   |           |            |        |
| Aussage Bplan                             | Hier werden rudimentär die Festsetzungen eines rechtskräftigen Bplanes auf der Fläche dargestellt.   |           |            |        |
| Kartenausschnitt Bplan                    | AUSSCHNITT AUS DEM BPLAN   |           |            |        |
| Verfahrensschritte für die<br>Entwicklung | Hier werden die Verfahrensschritte aufgezeigt, welcher notwendig sind um dies Fläche zu entwickeln.  |           |            |        |
| Verfahrensdauer                           | geschätzte Zeit für die Verfahrensdauer in Kategorien dargestellt: Kategorie I bis 3 Jahre, Kategorie II bis 6 Jahre, Kategorie III bis 10 Jahre, Kategorie IV über 10 Jahre   |           |            |        |
| Altlasten                                 | hier werden bekannte Altlasten dargestellt.  |           |            |        |
| Hochwasserbereich                         | hier werden bekannte Hochwasserflächen dargestellt.  |           |            |        |
| Leitungsrechte                            | hier werden bekannte Leitungsrechte dargestellt.   |           |            |        |
| Planungskosten                            | hier wird eine Schätzung der Planungskosten dargestellt.   |           |            |        |
| <b>Erschließung</b>                       |  |           |            |        |
| Erschließung                              | hier wird die mögliche Erschließung des Baugebietes an die umliegenden Straßen beschrieben.  |           |            |        |
| Erschließungsvarianten                    | hier wird die innere Erschließung dargestellt.   |           |            |        |

|   |   |
|---|---|
| Erschließungskosten   | hier werden die geschätzten Erschließungskosten dargestellt.  |
| Oberflächenwasser   | hier wird die Entsorgung des Oberflächenwassers dargestellt.  |
| Abwasser  | hier wird die Entsorgung des verunreinigten Wassers dargestellt.  |
| <b>Erreichbarkeit</b>   |   |
| Erreichbarkeit der Mayener Innenstadt eines Bahnhofes eines Einzelhandelszentrums Autobahnanschluss | Die Erreichbarkeit dient der Ermittlung der Zentralität einer Fläche und der Erreichbarkeit von dieser Fläche zu der Mayener Innenstadt (Einfahrt Parkhaus am Rathaus), des näherliegenden Bahnhofes (Westbahnhof oder Ostbahnhof), eines Nahversorgungszentrums (REWE an der Innenstadt, Polcher Straße oder Koblenzer Straße) und des Autobahnanschlusses (A 48 oder A 61). Die Distanzen wurden über maps.google.de ermittelt. Es wurde immer nur der Weg von der Fläche zu dem jeweiligen Ziel ermittelt. |
| <b>Ökol. Kriterien</b>  |   |
| Ökol. Bedeutung der Fläche  | gibt eine Abschätzung, welche ökol. Wertigkeit die Fläche besitzt. Eingriffe in den Naturhaushalt durch ein Bauleitverfahren müssen ausgeglichen werden. Je niedriger die ökol. Wertigkeit einer Fläche ist, desto niedriger muss dieser ausgeglichen werden.   |
| Naturschutzfl. Gutachten  | hier wird angegeben, ob schon ein naturschutzfl. Gutachten vorliegt.  |
| Internationale Schutzgebiete  | hier werden die jeweiligen Distanzen zu Flächen dargestellt, welche durch internationale Schutzgebiete unter Schutz gestellt sind. Dies sind Vogelschutzgebiete, Flora-Fauna Habitats und Flora Fauna Lebensräume. Je größer die Distanz zu einer solchen Fläche ist, desto leichter ist diese zu entwickeln. Distanzen über 300 m sollten für ein Bauleitverfahren unproblematisch sein. Die Distanzen wurden über das LANIS Geoportal ermittelt.  |
| Nationale Schutzgebiete   | hier werden die jeweiligen Distanzen zu Flächen dargestellt, welche durch nationale Schutzgebiete unter Schutz gestellt sind. Dies sind Landschaftsschutzgebiete und Naturschutzgebiete. Je größer die Distanz zu einer solchen Fläche ist, desto leichter ist diese zu entwickeln. Distanzen über 300 m sollten für ein Bauleitverfahren unproblematisch sein. Die Distanzen wurden über das LANIS Geoportal ermittelt.  |
| Biotop  | hier werden Biotopflächen nach ihrer Art beschrieben, welche innerhalb des Gebietes liegen oder an dieses Anliegen. Biotope sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.  |
| Kartenausschnitt Biotop   | AUSCHNITT AUS LANIS 2017  |
| <b>Bplanentwurf</b>   |   |
| Wenn vorhanden, ist hier skizzenartig ein mögl. Bplan dargestellt.                                  |   |

| Allgemeine Angaben                                   |  |            |            |                         |
|--|--|------------|------------|-------------------------|
| Name   | Unterm Dorf (Phase I - III)  |            |            |                         |
| Flächennummer  | 16 I -III  |            |            |                         |
| Abgrenzungsplan<br>Kataster                          |    |            |            |                         |
| Foto der Fläche<br>Luftbild                          |   |            |            |                         |
| Derzeitige Nutzung                                   | landwirtschaftliche Fläche   |            |            |                         |
| Potentielle Nutzung                                  | Wohnbaufläche  |            |            |                         |
| Grundstücke  | Flur   | Flst.-Nrn. | Eigentümer | Fläche                  |
| Eigentümer   | 19   | 26         | 24         | ca. 47.000 <sup>2</sup> |
| Flächengröße   |  |            |            |                         |
| Anzahl Baugrundstücke                                | 82 Grundstücke mit ca. 500 m <sup>2</sup>  |            |            |                         |
| Umgebender<br>Bodenrichtwert                         | 65 - 90 EUR  |            |            |                         |
| Baurecht   |  |            |            |                         |
| Aussage FNP  | Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche   |            |            |                         |
| Kartenausschnitt FNP                                 |    |            |            |                         |
| Aussage Bplan  | kein Bplan   |            |            |                         |
| Verfahrensschritte für die<br>Entwicklung der Fläche | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Eigentümerinteresse</li> <li>2. Abstände zu Zelte Frank</li> <li>3. Entwässerung der Fläche prüfen</li> <li>4. Geruchsgutachten</li> </ol> |            |            |                         |

|   |   |             |                |               |
|---|---|-------------|----------------|---------------|
|   | 5. Lärmgutachten<br>6. klassisches Bebauungsplanverfahren   |             |                |               |
| Verfahrensdauer   | Kategorie III   |             |                |               |
| Altlasten   | unbekannt   |             |                |               |
| Hochwasserbereich   | unbekannt   |             |                |               |
| Leitungsrechte  | unbekannt   |             |                |               |
| Planungskosten  | - Bplan Ø 34.567 EUR (HOAI § 21, Honorarzone II)<br>- Kompensation erforderlich<br>- Artenschutzgutachten erforderlich  |             |                |               |
| <b>Erschließung</b>                                       |   |             |                |               |
| Erschließung  | vorhanden   |             |                |               |
| Erschließungsvarianten                                    | Stichstraßen oder Ringerschließung  |             |                |               |
| Erschließungskosten                                       | Straßenerschließungskosten bis zu 900.000 EUR inkl. Abwasser (200 EUR/m <sup>2</sup> )  |             |                |               |
| Oberflächenwasser   | direkte Distanz bis zum Vorfluter 600 m, Trennsystem vorhanden  |             |                |               |
| Abwasser  | Abwasser liegt in der Industriestraße   |             |                |               |
| <b>Erreichbarkeit</b>                                     | <b>PKW</b>  | <b>ÖPNV</b> | <b>Fahrrad</b> | <b>Zu Fuß</b> |
| der Mayener Innenstadt                                    | 10 min  | -           | 19 min         | 57 min        |
| eines Bahnhofes   | 6 min   | -           | 14 min         | 39 min        |
| eines Einzelhandelszentrums                               | 4 min   | -           | 15 min         | 30 min        |
| Autobahnanschluss   | 8 min   | -           | -              | -             |
| <b>Ökol. Kriterien</b>                                    |   |             |                |               |
| Ökol. Bedeutung der Fläche                                | geringe ökol. Wertigkeit  |             |                |               |
| Naturschutzfl. Gutachten                                  | nein  |             |                |               |
| Internationales Schutzgebiet                              | VSG   | ca. 380 m   |                |               |
|   | FFH I   | ca. 380 m   |                |               |
|   | FFH II  | ca. 380 m   |                |               |
| Nationales Schutzgebiet                                   | LSG   | ca. 3,2 km  |                |               |
|   | NSG   | ca. 380 m   |                |               |
| Biotop  | Nr.   |             |                |               |
| Kartenausschnitt Biotop                                   |   |             |                |               |
| <b>Auswirkungen der Planungen auf das Mikro/Mesoklima</b> |   |             |                |               |
| Kaltluftschneise  | nein  |             |                |               |
| Kaltluftentstehung  | wird deutlich vermindert Feld = 10 – 12 m <sup>3</sup> Kaltluft pro Nacht   |             |                |               |
| geeignet für Solarthermie                                 | ja  |             |                |               |
| <b>Fazit</b>  |   |             |                |               |
| Vorteile  | große zusammenhängende Wohnbaufläche<br>Ortsrandarrondierung<br>verbindendes Element zu Bürgerhalle<br>nah an der Ausfallstraße L 98<br>geringe ökologische Wertigkeit<br>in drei Abschnitten entwickelbar<br>aus dem FNP entwickelbar<br>realistischstes Gebiet für Mayen-Hausen<br>kaum Gefälle |             |                |               |
| Nachteile   | ggf. Dachflächenentwässerung -> Nette 600 m, wobei Trennsystem vorhanden (Industriestraße)<br>Nähe zu Gewerbegebiet und landwirtschaftlichen Betrieben<br>klassisches Bauleitverfahren  |             |                |               |
| <b>Bplanentwurf</b>                                       |   |             |                |               |
| noch nicht vorhanden                                      |   |             |                |               |

| Allgemeine Angaben        |  |            |            |                      |
|---------------------------|--|------------|------------|----------------------|
| Name                      | Bahnhofsstraße   |            |            |                      |
| Flächennummer             | 19   |            |            |                      |
| Abgrenzungsplan Kataster  |    |            |            |                      |
| Foto der Fläche           |   |            |            |                      |
| Luftbild                  |  |            |            |                      |
| Derzeitige Nutzung        | gärtnerische Nutzung   |            |            |                      |
| Potentielle Nutzung       | Wohnbaufläche  |            |            |                      |
| Grundstücke               | Flur   | Flst.-Nrn. | Eigentümer | Fläche               |
| Eigentümer                | 19   | 15         | 13         | 7.853 m <sup>2</sup> |
| Flächengröße              |  |            |            |                      |
| Anzahl Baugrundstücke     | 11 Grundstücke mit ca. 500 m <sup>2</sup>  |            |            |                      |
| Umgebender Bodenrichtwert | 90 EUR   |            |            |                      |
| Baurecht                  |  |            |            |                      |
| Aussage FNP               | Außenbereich nach § 35 BauGB   |            |            |                      |

|  |   |             |                |               |
|--|---|-------------|----------------|---------------|
| Kartenausschnitt FNP                                       |   |             |                |               |
| Aussage Bplan  | kein Bplan  |             |                |               |
| Verfahrensschritte für die Entwicklung der Fläche          | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Eigentümerinteresse</li> <li>2. Wohnbauflächenrücknahme an anderer Stelle aus FNP</li> <li>3. Artenschutzgutachten</li> <li>4. Entwässerung der Fläche prüfen</li> <li>5. BPlan nach § 13b BauGB</li> </ol> |             |                |               |
| Verfahrensdauer  | Kategorie II  |             |                |               |
| Altlasten  | unbekannt   |             |                |               |
| Hochwasserbereich  | unbekannt   |             |                |               |
| Leitungsrechte   | unbekannt   |             |                |               |
| Planungskosten   | - Bplan Ø 10.850 EUR (HOAI § 21, Honorarzone II)<br>- vorsorglich Artenschutzgutachten  |             |                |               |
| <b>Erschließung</b>  |   |             |                |               |
| Erschließung   | vorhanden   |             |                |               |
| Erschließungsvarianten                                     | öffentliche oder private Stichstraße mit kleinem Wendehammer  |             |                |               |
| Erschließungskosten  | private Straßenerschließungskosten bis zu 250.000 EUR<br>Stichstraße inkl. Abwasser (200 EUR/m <sup>2</sup> )   |             |                |               |
| Oberflächenwasser  | direkte Distanz bis zum Vorfluter 630 m, Entwässerung in den Mischwasserkanal, RRB wäre notwendig   |             |                |               |
| Abwasser   | Abwasser liegt in der Erschließungsstraße   |             |                |               |
| <b>Erreichbarkeit</b>                                      | <b>PKW</b>  | <b>ÖPNV</b> | <b>Fahrrad</b> | <b>Zu Fuß</b> |
| der Mayener Innenstadt                                     | 12 min  | -           | 15 min         | 53 min        |
| eines Bahnhofes  | 8 min   | -           | 10 min         | 35 min        |
| eines Einzelhandelszentrums                                | 5 min   | -           | 11 min         | 29 min        |
| Autobahnanschluss  | 9 min   | -           | -              | -             |
| <b>Ökol. Kriterien</b>                                     |   |             |                |               |
| Ökol. Bedeutung der Fläche                                 | hohe ökol. Wertigkeit   |             |                |               |
| Naturschutzfl. Gutachten                                   | nein  |             |                |               |
| Internationales Schutzgebiet                               | VSG   | ca. 400 m   |                |               |
|  | FFH I   | ca. 400 m   |                |               |
|  | FFH II  | ca. 600 m   |                |               |
| Nationales Schutzgebiet                                    | LSG   | ca. 3,0 km  |                |               |
|  | NSG   | ca. 400 m   |                |               |
| Biotop   | Nr.   |             |                |               |
| Kartenausschnitt Biotop                                    |   |             |                |               |
| <b>Auswirkungen der Planungen auf das Mikro-/Mesoklima</b> |   |             |                |               |
| Kaltluftschneise   | nein  |             |                |               |
| Kaltluftentstehung   | wird vermindert Feld = 10 – 12 m <sup>3</sup> Kaltluft pro Nacht  |             |                |               |
| geeignet für Solarthermie                                  | unbekannt   |             |                |               |
| Fazit  |   |             |                |               |

|                     |   |
|---------------------|---|
| Vorteile            | <p>Erschließung teilw. vorhanden<br/> § 13 b BauGB Verfahren<br/> nähe zum Fahrradweg MAI und VULKAN (insb. Interessant für E-BIKE)<br/> Integrierte Lage, Ortsteilabrundung<br/> klare Innenentwicklung<br/> ruhige Lage<br/> kleines Baugebiet (schnelle Entwicklung)</p> |
| Nachteile           | <p>viele Eigentümer<br/> kleine Parzellen<br/> ineffiziente Erschließung (ca. 20 % Straßenfläche)<br/> Entwässerung, Einleiten mit Drosselung<br/> Artenschutz</p>  |
| <b>Bplanentwurf</b> |   |

**Bebauungsplan Bahnhofstraße 1:1.000**  
**Stand 13.02.2018**

