

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>7804/2025</b>	<b>Fachbereich 3</b> Herr Heilmayer
<b>Bebauungsplan »In der Urkelskaul IV«, Mayen - Veränderungssperre</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Digitales Haupt- und Finanzausschuss Stadtrat</b>	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Stadtrat beschließt gemäß der §§ 14, 16 und 17 Baugesetzbuch – BauGB – den Erlass einer Veränderungssperre im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes »In der Urkelskaul IV«, Mayen.

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

**Sachverhalt:**

Die Aufstellung des Bebauungsplans »In der Urkelskaul IV«, Mayen soll am 25.06.2025 gefasst werden. Um die städtebaulichen Ziele dieses Bebauungsplans zu sichern ist der Beschluss einer Veränderungssperre als Satzung nach § 14 BauGB notwendig.

Eine Veränderungssperre ermöglicht, dass derzeit mögliche Baugenehmigungsverfahren gem. § 34 BauGB (Innenbereich), welche den Planungszielen des Bebauungsplans (siehe Beschlussvorlage 7777/2025) widersprechen, zurückgestellt werden können.

Konkret kann durch die Veränderungssperre die Verwaltung während des Verfahrens der Aufstellung eines Bebauungsplanes untersagen, dass Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB durchgeführt, bauliche Anlagen beseitigt werden oder dass Grundstücke erheblich oder wesentlich Wert steigernd verändert, nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigebedürftige, aber Wert steigernde bauliche Anlagen errichtet oder im Wert steigernde Veränderungen solcher Anlagen vorgenommen werden.

Ausnahmen sind nur nach den Voraussetzungen des § 14 Abs. 2 BauGB möglich, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Veränderungssperre dient somit der Sicherung der planerischen Ziele der Stadt für die Entwicklung der in Anlage 2 dargestellten Fläche.

**Begründung:**

Nach Auszug der Komm-Aktiv GmbH aus den Gebäuden der ehemaligen Landwirtschaftsschule (Alte Hohl 21), stehen diese nun leer. Die Grundstücke, auf welchem sich die Gebäude befinden sind im Eigentum der Stadt. Diese möchte das Grundstück für eine

sinnvolle (Wohn-) Bebauung an einen privaten Investor, im Bieterverfahren, veräußern. Im Sommersitzungslauf 2025 soll die Entscheidung getroffen werden, welcher Bieter :in den Zuschlag erhält.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans »In der Urkelskaul IV«, Mayen ist, eine städtebaulich geordnete Wohnnachverdichtung zu regeln. Diese soll unter Einhaltung des Gebietscharakters gesteuert werden. Weitere Planungsziele sind die Sicherung bereits vorhandener und neuer Grün- und Landschaftsstrukturen sowie die Steuerung der Gebäude-Kubatur (Höhe, Breite, Tiefe).

Ohne Beschluss der Aufstellung des Bebauungsplans und der begleitenden Veränderungssperre ergeben sich für einen potentiellen neuen Eigentümer :in die Baumöglichkeiten des § 34 BauGB. Dies bedeutet, die Bebauung kann sich an den umliegenden Gebäuden nach Art und Maß orientieren und teilweise auch über dieses Maß hinaus errichtet werden. Zu diesen umliegenden Gebäuden gehören einige Punkthäuser mit Gebäudehöhen von bis zu 19,80 m und einige Gebäude mit großen Grundflächen. Hierdurch können massive Strukturen entstehen, die städtebaulich in diesem Bereich nicht gewünscht sind.

Der Bebauungsplan soll folgende Regelungen vorsehen:

- Aufgrund der anspruchsvollen, vorhandenen Topographie wird der Geltungsbereich in drei allgemeine Wohngebiete (WA1 – westlicher Bereich, WA2 – mittlerer Bereich, WA3 – östlicher Bereich) aufgeteilt (siehe Anlage 5),
- der untere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe, soll die heutige mittlere in der jeweiligen Fläche (WA1, 2 oder 3) liegende (gewachsene) Höhe gem. NhN sein,
- nordöstlich der allgemeinen Wohngebiete wird eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg festgesetzt (Eschenweg),
- folgende Nutzungen sollen im WA1 zulässig sein:
  - o Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
  - o Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- folgende Nutzungen sollen nur ausnahmsweise im WA1 zulässig sein:
  - o sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- folgende Nutzungen sollen im WA1 nicht zulässig sein:
  - o Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke; Betriebe des Beherbergungsgewerbes; Anlagen für Verwaltungen; Gartenbaubetriebe; Tankstellen,
- folgende Nutzungen sollen im WA2 und 3 zulässig sein:
  - o Wohngebäude,
- folgende Nutzungen sollen nur ausnahmsweise im WA2 und 3 zulässig sein:
  - o die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- folgende Nutzungen sollen im WA2 und 3 nicht zulässig sein:
  - o Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke; Betriebe des Beherbergungsgewerbes; Anlagen für Verwaltungen; Gartenbaubetriebe; Tankstellen
- die Grundflächenzahl (GRZ) soll gem. den Orientierungswerten des § 17 BauNVO festgesetzt werden,
- die Geschossigkeit darf in WA1 2-3 Vollgeschosse plus maximal ein Staffelgeschoss und im WA2 und WA3 3-4 Vollgeschosse plus maximal ein Staffelgeschoss betragen,
- die Anzahl der Stellplätze soll analog zum Bebauungsplan »Im Vogelsang« (14. Änderung), Mayen geregelt werden:
- es wird festgesetzt, dass in WA 1, 2 und 3 im mindesten (pro Wohngebiet) 15 Wohneinheiten errichtet werden müssen,

- die Dachform soll in dem Bebauungsplangebiet nicht geregelt werden.

Die oben dargestellten Planungsinhalte sollen einen ersten Einblick in die geplante städtebauliche Entwicklung geben und wird im weiteren Verfahren weiter ausgearbeitet und präzisiert.

Gemäß § 17 Abs. 1 und 5 BauGB tritt die Veränderungssperre mit der Rechtskraft des Bebauungsplans »In der Urkelskaul IV«, Mayen, jedoch spätestens nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft.

Eine einmalige Verlängerung der Veränderungssperre um ein, maximal zwei Jahre, ist durch einen Beschluss des Stadtrates möglich.

In der Anlage zu dieser Sitzungsvorlage befinden sich der Entwurf der Satzung der Veränderungssperre (siehe Anlage 1), der Geltungsbereich der Veränderungssatzung (siehe Anlage 2), ein Luftbild (siehe Anlage 3), der Auszug aus dem Flächennutzungsplan (siehe Anlage 4) und die Aufteilung der Gebiete in WA1 bis WA3 (siehe Anlage 5).

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Es sind keine unmittelbaren haushalterischen Auswirkungen zu erwarten.

### **Anlagen:**

1. Satzung
2. Übersichtsplan mit Geltungsbereich
3. Luftbild
4. Flächennutzungsplan
5. Aufteilung in WA1 bis WA3