

Beschlussvorlage	7777/2025	Fachbereich 3 Herr Heilmayer
Bebauungsplan »In der Urkelskaul IV«, Mayen - Aufstellung - Verfahren nach § 13a BauGB		
Beratungsfolge	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Digitales Haupt- und Finanzausschuss Stadtrat	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt

1. die Aufstellung des Bebauungsplans »In der Urkelskaul IV«, Mayen gem. § 2 Abs. 1 BauGB,
2. das Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen.

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

Sachverhalt:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans »In der Urkelskaul IV«, Mayen besteht aus den Flurstücken Nr: 17/1 und 18/2 tlw. 3/89 innerhalb der Flur 12 der Gemarkung Mayen. Die Gesamtfläche beträgt 7.226 m² (siehe Anlage 1).

Aktuell befinden sich im vorgenannten Bereich die ehem. Landwirtschaftsschule, welche auch eine Zwischennutzung durch die gemeinnützige Organisation Komm-Aktiv GmbH erfahren hat. Das Grundstück ist überwiegend asphaltiert, an den Grenzen der Grundstücke befinden sich Hecken und verbuschte Grünflächen (siehe Anlage 2).

Die Fläche befindet sich aktuell im Eigentum der Stadt.

Baurechtlich beurteilt sich die Fläche gem. § 34 BauGB – Innenbereich.

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).

Bei Nichtaufstellung eines Bebauungsplans 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 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mayen sieht eine Allgemeinbedarfsfläche mit der Zweckbindung „Schule“ vor (siehe Anlage 3).

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt, ein gesondertes Verfahren ist hierzu nicht erforderlich.

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.

Weiteres Verfahren:

Aufgrund fehlender interner personeller Ressourcen wird ein externes Planungsbüro mit der Erstellung der Bebauungsplanunterlagen durch die Verwaltung beauftragt. Die Kosten des externen Planungsbüros werden von dem Erwerber des Grundstücks getragen. Dies kann mittels eines städtebaulichen Vertrages geregelt werden.

Die Unterlagen für die Unterrichtung und Offenlage, sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll in der Herbstsitzung 2025 beraten werden.

Bei optimalen Verlauf der Unterrichtung, der Offenlage und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist davon auszugehen, dass in der Frühjahrssitzung 2026 der Bebauungsplan als Satzung (siehe Anlage 5) beschlossen werden kann.

Finanzielle Auswirkungen:

Es ist aktuell geplant, ein externes Planungsbüro für die Erstellung der Unterlagen zu beauftragen. Die Kosten für dieses und die Erstellung der notwendigen Unterlagen soll auf den Käufer der Fläche übertragen werden. Dies kann mittels städtebaulichem Vertrag oder über den Kaufvertrag geregelt werden. Die internen Kosten der Verwaltung sollen ebenfalls durch den Käufer der Fläche getragen werden.

Anlagen:

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