

Beschlussvorlage	7792/2025/1 Vorgänger-Vorlage: 7792/2025	Fachbereich 1 Herr Hoffmann
Satzung der Stadt Mayen über die Gestaltung von Gebäuden und Werbeanlagen sowie Möblierung des Straßenraums (Gestaltungssatzung Innenstadt) und Gestaltungshandbuch Mayen		
Beratungsfolge	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Digitales Haupt- und Finanzausschuss Stadtrat	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt den vorgelegten Satzungsentwurf über die Gestaltung von Gebäuden und Werbeanlagen sowie Möblierung des Straßenraums (Gestaltungssatzung Innenstadt) und ermächtigt den Oberbürgermeister zur Ausfertigung dieser Satzung mit Wirkung vom 01. Januar 2026

<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:

Veränderungen zur Ursprungsvorlage sind in dieser Referenzvorlage grau hinterlegt.

Mit Projektauftrag vom 22.07.2021 hatte das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Auftrag des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (BMI) bundesweit Kommunen aufgerufen, Interessensbekundungen für das **Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“** einzureichen. Auch die Stadtverwaltung Mayen hat sich an diesem Aufruf beteiligt und eine Interessensbekundung mit Projektskizze eingereicht, welche von den Fördergebern positiv bewertet wurde. Als eine der im Förderantrag vom 28.02.2022 eingereichten 17 Maßnahmen wurde die „Erstellung einer Gestaltungssatzung“ mit Zuwendungsbescheid vom 18.10.2022 bewilligt.

Der Stadt Mayen wurden für diese Maßnahme ursprünglich Fördermittel in Höhe von 20.000 € zur Verfügung gestellt. Aufgrund von erneuten Kostenschätzungen wurden mittels Änderungsantrag abschließend Fördermittel in Höhe von 40.460 € zur Beauftragung eines Planungsbüros zur Verfügung gestellt.

Die Maßnahme war ursprünglich für das Jahr 2022 vorgesehen. Durch den späten Termin der Fördermittelzusage konnte mit der Umsetzung erst 2023 begonnen werden.

Der bisherige Zeitauflauf stellt sich dabei wie folgt dar:

07/2021	Projektauftrag
10/2022	Zuwendungsbescheid

01/2023 -04/2023	Erarbeitung Verwaltungsentwurf Gestaltungssatzung/-handbuch
------------------	---

05/2023–09/2023	Abstimmung Entwurf mit Verwaltungseinheiten und Dritten
09/2023	Beschluss Lenkungsrunde zur Weiterentwicklung des Entwurfs
02/2024	Beschluss Stadtentwicklungsausschuss zur Ausschreibung Architekturbüro
03/2024	Ausschreibung Architekturbüro
06/2024	Beauftragung Architekturbüro Urbanophil.koeln
07/2024 – 12/2024	Analyse und Recherchearbeit Architekturbüro
12/2024 – 02/2025	Ausarbeitung Vorentwurf durch Architekturbüro
02/2025 – 04/2025	Finale Abstimmung der Verwaltungseinheiten
04/2025	Präsentation von Satzung und Handbuch an Kaufmannschaft
05/2025	Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Digitales –
	Vertagung der Vorlage 7792/2025 in den weiteren Sitzungslauf
05/2025	Bürgerinformationsveranstaltung durch Architekturbüro und Veröffentlichung des Entwurfs im Bürgerinformationsprogramm
08/2025	Workshop unter Beteiligung der Fraktionsvorsitzenden, Werbegemeinschaften und zuständigen Fachämter durch Architekturbüro.

Erläuterung einzelner Punkte:

Mit Beschluss der Lenkungsrunde des Förderprogramms ZIZ am 12.09.2023 und des Technischen Ausschusses am 15.02.2024 wurde die Ausschreibung und Beauftragung eines Architekturbüros in die Wege geleitet.

Das Architekturbüro URBANOPHIL.KOELN konnte den Zuschlag auf sich vereinigen. In enger Zusammenarbeit mit der Verwaltung und der Kaufmannschaft wurde ein gemeinsamer Entwurf erarbeitet.

Dieser erste Entwurf wurde dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Digitales in der Sitzung vom 14.05.2025 zur Vorberatung vorgelegt. Der Antrag wurde in den nächsten Sitzungslauf verschoben, da weitere Beratungs- und Erarbeitungszeit durch die Fraktionen gewünscht wurde.

In der Bürgerinformationsveranstaltung vom 22.05.2025 wurde der erste Entwurf der Satzung vorgestellt. Zeitgleich erfolgte eine Veröffentlichung des Entwurfs im Bürgerinformationssystem.

Nach der Veröffentlichung des Entwurfs konnten weitere Anmerkungen von Seiten der Fraktionen, der Bürger und der Werbegemeinschaften in den Entwurf aufgenommen und diskutiert werden. Innerhalb eines gemeinsamen Workshops am 14.08.2025 wurden die eingebrachten Anmerkungen diskutiert. Die vorgelegten Änderungswünsche bzw. die dazugehörigen Anmerkungen sind in **Anlage 2** dargestellt.

Im Anschluss an die Beratungen des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Digitales findet eine weitere Bürgerinformationsveranstaltung statt.

Damit eine ordentliche Vor- und Nachbereitung dieser, unter Aufnahme weiterer Anmerkungspunkte aus dem ASWD und von Seiten der Bürger, stattfinden kann, werden die abschließenden Beschlussfassungen im 4. Sitzungslauf beraten. Dies gibt auch den Fraktionen die Möglichkeit die internen Beratungen abzuschließen.

Folgendes Zitat seitens der Kaufmannschaft ergab sich aus den Abstimmungsgesprächen:

„Gut für Mayen – aber mit Herausforderungen

Die Gestaltungssatzung ist insgesamt gut durchdacht und passt sehr gut zur Stadt Mayen.

Sie stärkt die historische Identität, wertet das Stadtbild auf und unterstützt durch ein harmonisches Erscheinungsbild auch den Einzelhandel.

Gleichzeitig sehe ich jedoch einige Herausforderungen für Einzelhändler, Immobilieneigentümer und Bauherren, die sich an zum Teil sehr strikte Vorgaben halten müssen.“

Die Übergangsregelungen für Warenauslagen und Außengastronomie wurden durch die Verwaltung und die Kaufmannschaft einstimmig festgelegt.

Gründe zur Erstellung einer Gestaltungssatzung:

Das mehr als 700 Jahre alte Mayen liegt am Übergang zwischen der östlichen Vordereifel und dem Maifeld. Zur Römerzeit bereits besiedelt, wurde Mayen 1291 zur Stadt erhoben. Trotz beträchtlicher Kriegszerstörungen ist der historische Altstadtkern bis heute gut im Stadtbild ablesbar, nicht zuletzt wegen der erhaltenen Stadtbefestigung mit Türmen und Mauern. Viele erhaltene Gebäude und Monumente bezeugen die lange Stadtgeschichte Mayens. Hervorzuheben sind hier das Brückenviertel, die Genovevaburg und das Alte Rathaus. In mehreren Kriegen hat das Stadtbild empfindliche Verluste erlitten. Erstmals 1689 im Pfälzischen Erbfolgekrieg, zuletzt im Zweiten Weltkrieg, dem etwa 90 % der Bausubstanz der Stadt zum Opfer fielen. Trotzdem konnten viele Wahrzeichen wiederaufgebaut werden. Da die historische Bausubstanz aber – anders als in anderen Altstadtkernen – kein geschlossenes Ensemble bildet, sondern ein großer Teil der Gebäude erkennbar aus der Zeit nach 1950 stammt, ist das Bewusstsein, sich im Kontext einer historischen Altstadt zu bewegen, nicht durchgehend vorhanden. Dies erklärt die teilweise wenig einfühlsam gestalteten Fassaden der innerstädtischen Bebauung und die Gestaltung der Schaufenster, die von sehr unterschiedlicher Qualität sind. Insbesondere im Bereich der Erdgeschosszonen ist Handlungsbedarf erkennbar.

In der historischen Innenstadt von Mayen zeigt sich weiterhin ein sehr heterogenes, gewachsenes Bild der Gestaltung der Stadtmöblierung und der Sondernutzungselemente, welche eine klare Richtung der Gestaltung finden soll. Die Innenstadt von Mayen ist durch zahlreiche historische Gebäude geprägt, welche nicht durch eine heterogene Mischung verschiedener Sondernutzungen oder Möblierungselemente in den Hintergrund gedrängt werden soll.

Erörterungen und Abstimmungsprozesse zwischen Politik, Verwaltung und Werbegemeinschaften haben ergeben, dass Fassaden, Schaufenstergestaltung und Warenpräsentation bei einem Teil der Geschäfte im Zentrum nicht überzeugen können. Besonders kritisch wird die Präsentation der Waren vor den Geschäften gesehen. Es besteht Konsens darüber, dass das Erscheinungsbild der Innenstadt nicht nur, aber auch aufgrund der problematischen Erdgeschosszonen negativ beeinflusst wird. Auch privatwirtschaftliche Akteure erkennen hier Handlungsbedarf.

(Text URBANOPHIL.KOELN)

Verfahrensweise des Architekturbüros zur Erstellung der Gestaltungssatzung und des Handbuchs:

Phase 1: Bestandserfassung

In einer ersten Phase der Analyse und Bestandserfassung wurden alle vorhandenen Unterlagen gesichtet und es erfolgte eine Abstimmung mit der Verwaltung als örtliche Expert:in. In einer intensiven Ortsbesichtigung wurden die räumlichen Besonderheiten und die typischen Gestaltungsmerkmale der Mayener Innenstadt untersucht. Diese wurden mit Hilfe von Fotos sowie schriftlichen Notizen und Skizzen erfasst. Im Rahmen einer Dokumentation, die auch als Einstieg zum Gestaltungshandbuch dient, wurden die Erkenntnisse festgehalten und es wurden daraus erste Ziele für das Handbuch abgeleitet.

Phase 2: Erarbeitung Vorentwurf

Als Symbiose aus der Bestandserfassung sowie den bereits im Verwaltungsentwurf formulierten Zielen wurde ein Vorentwurf des Gestaltungshandbuches und der Gestaltungssatzung erarbeitet. Für das Gestaltungshandbuch wurde ein erster Vorschlag zu Layout und Gliederung entwickelt.

Phase 3: Erarbeitung Entwurf

Auf Grundlage des Feedbacks aus der Verwaltung wurde der Vorentwurf zu einem vollwertigen Entwurf ausgearbeitet. Darin wurden die einzelnen Themenfelder und deren Gestaltungsregeln konkretisiert und grafisch aufbereitet.

Im Rahmen einer Dialogveranstaltung wurde das Gestaltungshandbuch den Bürger:innen, Händler:innen sowie weiteren Akteuren vor Ort vorgestellt und diskutiert.

Phase 4: Endergebnis

In der letzten Phase wird das Endergebnis erarbeitet. Hierbei werden die gesammelten Anregungen berücksichtigt. Nach einer erneuten Abstimmung des Entwurfes mit der Verwaltung wird der Entwurf der Politik vorgestellt. Produkte sind das Gestaltungshandbuch sowie die Satzung im finalen Layout.

(Text URBANOPHIL.KOELN)

Finanzielle Auswirkungen:

Für die Beauftragung eines Planungsbüros wurden Fördermittel in Höhe von **40.460 €** verwendet

Anlagen:

1. Satzungsentwurf Gestaltungssatzung und Gestaltungshandbuch Stand 14.08.2025
2. Anmerkungen zur Gestaltungssatzung als Ergebnis des Workshops vom 14.08.2025