

Beschlussvorlage	7807/2025	Fachbereich 3 Herr Heilmayer
Bebauungsplan »Heckenberg II« (1. Änderung), Mayen - Aufstellung - Unterrichtung - Offenlage		
Beratungsfolge	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Digitales Haupt- und Finanzausschuss Stadtrat	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt

1. die Aufstellung des Bebauungsplans »Heckenberg II« (1. Änderung), Mayen gem. § 2 Abs.1 BauGB,
2. das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchzuführen,
3. die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB,
4. die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB,
5. die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belangen gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

<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:

In Anlage 1 ist der Entwurf der Satzung des Bebauungsplans zu finden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes »Heckenberg II« (1. Änderung), Mayen befindet sich innerhalb der Gemarkung Mayen, Flur 19. Er umfasst folgende Flurstücke: 117/6, 117/7, 264/10, 270/2, 270/3, 270/4, 278/3, 279/2, 279/5, 279/6, 286/5 und 286/6. Die Gesamtfläche beträgt ca. 11.000 m² (siehe Anlage 2).

Aktuell befinden sich im vorgenannten Bereich ein Wohngebäude (Königsberger Straße 21), Wiesenflächen und Baumgruppen (siehe Anlage 3 und 4). Die Fläche wurde im Frühjahr 2025 gerodet.

Planungsrechtlich beurteilt sich die Fläche gem. dem Bebauungsplan »Heckenberg II«, Mayen (siehe Anlage 5). Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es den ursprünglichen Bebauungsplan

zu ändern und die Einrichtung von Mehrfamilienhäusern in moderner Bauform zu ermöglichen. Zudem wurden die Flächen hinsichtlich einer besseren Ausnutzung angepasst.

Ein Wohngebäude innerhalb des Geltungsbereichs (gegenüber Wohngebäude Königsberger Straße 21) wurde bereits auf Grundlage des ursprünglichen Bebauungsplans genehmigt. Die Dachform wurde mittels Befreiung von den Festsetzungen als Flachdach ermöglicht. Das Bauvorhaben entspricht dem geplanten Bebauungsplan »Heckenberg II« (1. Änderung), Mayen.

Der wirksame Flächennutzungsplan [FNP] der Stadt Mayen sieht Wohnbauflächen vor. Das Bebauungsplanverfahren entspricht somit den langfristigen Zielen der Stadt, welche im Flächennutzungsplan hinterlegt sind (siehe Anlage 6).

Inhalte

Der Bebauungsplan »Heckenberg II« (1. Änderung), Mayen (siehe Anlagen 7 bis 10) sieht folgende relevante Änderungen zum Ursprungsbebauungsplan (siehe Anlage 5) vor:

Zeichnerischer Teil (siehe Anlage 7)

- die Gebietsart wird wie im Ursprungsbebauungsplan als ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt,
- die Verkehrsfläche wird reduziert, die Wendeeinrichtung wurde versetzt und entsprechend der Vorgaben der RaST 06 (Richtlinie für die Anlage für Stadtstraßen) verkleinert,
- das Baufenster im Norden wurde verbreitert und verlängert,
- das Baufenster im Süden entfällt,
- das Baufenster im Südosten wurde in der Tiefe um drei Meter verlängert,
- die straßenbegleitenden Bäume wurden auf neue Standorte versetzt,
- es wurde eine Fläche für das Abfangen des Außengebietswassers nördlich des nördlichen Baufensters festgesetzt,
- die öffentliche Grünfläche bleibt erhalten wird aber nun als private Grünfläche festgesetzt,
- es werden südlich der Erschließungsstraße Stellplätze dargestellt,
- die Böschungen wurde entsprechend der neuen Verkehrsflächenplanung angepasst,
- es wurde eine straßenbegleitende Firstlinie festgesetzt,
- ein Schemaschnitt wurde auf die Planurkunde positioniert,
- die Bauweise ist nun abweichend, die Fassadenbreite wird von 50 m bei der offenen Bauweise auf 40 m reduziert,
- die Dachgestaltung wurde entsprechend moderner Gestaltungsmöglichkeiten abgeändert,
- die Gebäudehöhe wird im nördlichen Baufenster auf 16,00 m und im südlichen Baufenster auf 6,00 m festgesetzt, der untere Bezugspunkt ist die Straßenoberfläche.

Textliche Festsetzungen (siehe Anlage 8)

- die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 festgesetzt, dies entspricht den Orientierungswerten gem. § 17 BauNVO für ein *Allgemeines Wohngebiet*
- die Grund Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,8 festgesetzt und liegt unterhalb der Orientierungswerte gem. § 17 BauNVO,
- die Geschossigkeit wird auf zwei Vollgeschosse festgesetzt,
- der Stellplatzschlüssel je Wohneinheit wird entsprechend der Vorgaben bei neueren Baugebieten in Stadtrandlage mit 2,0 je erster Wohneinheit und anschließend nach Wohnungsgröße (kleiner 70 m² = 1,0 Stellplätze, größer 70 m² = 2,0 Stellplätze) festgesetzt (entspricht u. A. den Vorgaben Im Vogelsang 14. Änderung),

- es werden Festsetzungen zur Dachgestaltung, Sattel-, Pult-, Flachdach getroffen,
- es werden Festsetzungen zur Kompensation der ökologischen Eingriffe durch die Bebauung getroffen.

Begründung (siehe Anlage 9)

- eine eigenständige Begründung wurde erstellt.

Des Weiteren wurde für den Bebauungsplan eine **Verträglichkeitsvorprüfung Artenschutz** (Anlage 10) erstellt. Diese dient der Untersuchung, ob auf der Fläche des Geltungsbereiches geschützte Arten vorkommen.

Weiteres Verfahren

Mit dem Investor ist vor der Offenlage ein städtebaulicher Vertrag bzgl. des Brandschutzes und der Sicherung des Verfahrens (Normenkontrolle) vor der Offenlage zu schließen.

Bei optimalen Verlauf der frühzeitigen Beteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist davon auszugehen, dass in der Frühjahrssitzung 2026 der Stadtrat die Satzung beschließen kann. Aufgrund der Komplexität des Vorhabens kann eine erneute Offenlage nicht ausgeschlossen werden. In diesem Fall würde sich der Satzungsbeschluss um ca. ein halbes Jahr verschieben.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Bebauungsplan wird durch einen externen Investor in Gänze inkl. notwendiger Gutachten finanziert.

Anlagen:

1. Satzung
2. Lageplan
3. Foto
4. Luftbild
5. Bebauungsplan Heckenberg II
6. Flächennutzungsplan
7. Bebauungsplan
8. Textliche Festsetzungen
9. Begründung
10. Verträglichkeitsvorprüfung Artenschutz