

Beschlussvorlage	7957/2025	Fachbereich 3 Herr Heilmayer
Bebauungsplan »Im Vogelsang« (15. Änderung), Mayen		
- Aufstellung		
- Verfahren gem. § 13a BauGB		
Beratungsfolge	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Digitales Haupt- und Finanzausschuss Stadtrat	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes »Im Vogelsang« (15. Änderung), Mayen gem. § 2 Abs. 1 BauGB,
2. den Bebauungsplan im beschleunigten 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 Investor hat dem Haupt- und Finanzausschuss in seiner Sitzung am 24.09.2025 das geplante Wohnbauprojekt im Kottenheimer Weg auf dem privaten Grundstück Gemarkung Mayen, Flur 23, Parzellen 99/20, 99/21 und 99/22 mit einer Gesamtgröße von ca. 11.894 m² vorgestellt. Aktuell befindet sich hier eine Industriebrache (siehe Anlage 1).

Die Planung von mehreren Mehrfamilienhäusern entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt Mayen zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Für die Realisierung ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes »Im Vogelsang« (10. Änderung), Mayen mit Rechtskraft vom 11.01.2023 erforderlich (siehe Anlage 2).

Als Nutzungsart ist weiterhin ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO vorgesehen, dies entspricht auch den Vorgaben des Flächennutzungsplans, welcher durch das Bebauungsplanverfahren »Im Vogelsang« (10. Änderung) nachrichtlich angepasst wurde.

Durch die Änderung der Baufenster und der Erschließung soll eine höhere Baudichte möglich werden. Die Erschließung wird dem Bauvorhaben angepasst, aber weiterhin privat bleiben.

Die entsprechenden Verfahrensschritte für das Bauleitplanverfahren (einschließlich der Unterrichtung und Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB) können in den kommenden Sitzungsläufen beschlossen werden.

Der Investor wird für die o.g. Verfahrensschritte die Planungsunterlagen mittels eines externen Planungsbüros anpassen lassen. Hierfür sind Fachgutachten/Konzeptionen zu beauftragen. Unter Anderem wird eine neue Entwässerungskonzeption, eine Straßenverkehrsplanung, eine artenschutzfachliche Vorprüfung (Untersuchung Zauneidechsen, Mauereidechsen und Schlingnattern), eine Wasserhaushaltsbilanzierung, sowie eine schalltechnische Untersuchung benötigt.

Da bis dato kein Entwurf des Bebauungsplans vorliegt, kann der weitere Verfahrensverlauf nicht abgeschätzt werden.

Der Investor hat die Stadt um eine unverbindliche Willensbekundung gebeten, um seine weiteren Planungen auf dieser Grundlage fortführen zu können. Dies soll durch diesen Aufstellungsbeschluss erfolgen.

Die Satzung und der geplante Geltungsbereich sind der Anlage beigefügt (siehe Anlage 3 und 4).

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten der Bebauungsplanerstellung werden durch einen externen Investor getragen.

Es wird mit dem Investor ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB geschlossen, dass dieser die Kosten der Verwaltung, für zusätzlichen Brandschutz, für das abwägen anwaltlicher Stellungnahmen, für Normenkontrollanträge und für Kompensationsmaßnahmen im Art- und Naturschutz tragen muss.

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bleibt privat, so dass für die öffentliche Hand keine weiteren Infrastrukturkosten zu erwarten sind.

Anlagen:

1. Luftbild
2. Bebauungsplan »Im Vogelsang« (10. Änderung), Mayen
3. Satzung
4. Geltungsbereich