

Beschlussvorlage	8139/2026	Fachbereich 3 Herr Heilmayer
Bebauungsplan »Im Vogelsang« (15. Änderung), Mayen - Unterrichtung - Trägerbeteiligung		
Beratungsfolge	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Digitales Haupt- und Finanzausschuss Stadtrat	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt

1. die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB und
2. die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 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:

Allgemeines

Auf der privaten Industriebrachfläche im Kottenheimer Weg (ehem. SHS), Gemarkung Mayen, Flur 23, Parzellen 99/20, 99/21 und 99/22 plant ein privater Investor auf ca. 11.894 m² die Errichtung von sieben Mehrfamilienhäusern.

Der rechtskräftige Bebauungsplan »Im Vogelsang« (10. Änderung) mit Rechtskraft vom 11.01.2023 widerspricht dem geplanten Vorhaben. Daher hat der Stadtrat der Stadt Mayen in seiner öffentlichen Sitzung am 03.12.2025 beschlossen, den Bebauungsplan »Im Vogelsang« (15. Änderung), Mayen aufzustellen und hierfür das erforderliche Verfahren nach dem Baugesetzbuch durchzuführen (siehe Beschlussvorlage 7957/2025).

Die 15. Änderung des Bebauungsplans »Im Vogelsang« umfasst, anders als der Ursprungsbebauungsplan, ausschließlich die Flächen nördlich des Kottenheimer Wegs, da die südlich angrenzenden Bereiche bereits mit der 14. Änderung des Bebauungsplans »Im Vogelsang« überplant wurden.

Änderungen zum Ursprungsbebauungsplan

Folgende konkrete Änderungen wurden im Vergleich zum aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan »Im Vogelsang« (10. Änderung) vorgenommen:

Zeichnerischer Teil (Anlage 2)

- Der Geltungsbereich verkleinert sich um die Fläche des Bebauungsplans »Im Vogelsang« (15. Änderung), es wird nur der Bereich nördlich des Kottenheimer Wegs überplant,
- die Verkehrsflächen werden neu verlegt und der Wendebereich wird neu angeordnet und ändert sich in seiner Größe,
- der private Fußweg entfällt,
- die Baufenster werden deutlich vergrößert und an die größeren Gebäudekörper angepasst
- die Baufenster passen sich an den neuen Straßenverlauf an,
- zwei neue Spielplatzflächen werden ausgewiesen,
- Entfall der Stellplatzflächen.

Textliche Festsetzungen (Anlage 3)

- Die GRZ (Grundflächenzahl) wird erhöht um eine höhere Wohndichte zu erreichen,
- die GFZ (Geschossflächenzahl) wird als Konsequenz daraus ebenfalls erhöht,
- die Gebäudehöhe wird erhöht,
- die Höhenbezugspunkte werden auf die Gebäude bezogen und nicht auf die Baugrundstücke,
- Einzelhäuser mit einer Gebäudelänge von maximal 40 m werden zulässig sein,
- die höchstzulässige Anzahl an Wohnen wird mit 20 Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt,
- es werden lediglich Flachdächer zugelassen,

Hinweis:

Am 15.04.2026 fand ein Abstimmungsgespräch zwischen dem Investor, dem Architekten und der Stadtverwaltung statt. Gegenstand des Termins war die Frage, wie die für das konkrete Bauvorhaben erforderlichen Stellplätze innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans realisiert werden können.

Die derzeitige Regelung, nach der für Wohnungen mit weniger als 50 m² ein Stellplatz und für größere Wohnungen zwei Stellplätze nachzuweisen sind, lässt sich auf den bereits parzellierten Grundstücken (Haus 1, 5 und 6) nicht umsetzen.

Zudem handelt es sich bei dem Standort um einen stark Pkw-orientierten Bereich. Eine intensive Nutzung alternativer Verkehrsmittel – etwa des barrierefrei erreichbaren Busangebots, des Fahrrads bzw. E-Bikes oder des Zugverkehrs (Ostbahnhof: ca. 13 Minuten zu Fuß, ca. 4 Minuten mit dem Fahrrad) – ist hier nicht zu erwarten.

Aus Sicht der Verwaltung stellt die Stellplatzfrage daher ein reales und nicht lediglich theoretisches Problem dar. Für die geplanten 124 Wohneinheiten ist folglich auch die entsprechende Anzahl an Stellplätzen nachzuweisen.

Der Investor beabsichtigt jedoch, auf eine Sicherung der Stellplätze mittels Baulast zu verzichten, da dies mit einem erheblichen vertraglichen Aufwand verbunden wäre.

Zur planungs- bzw. bauordnungsrechtlichen Sicherung der Stellplätze kommen grundsätzlich

drei Optionen in Betracht:

Erlass einer gesonderten Stellplatzsatzung für das Baugebiet (aufwendig, zusätzliches Verfahren)

Abschluss eines städtebaulichen Vertrags (zeitlich auf 25 Jahre begrenzt, ebenfalls komplex)

Festsetzung im Bebauungsplan über eine Nutzungsabgrenzung mit differenziertem Stellplatzschlüssel je Baufenster (aufwendig, jedoch rechtlich belastbar)

Alle Varianten erfordern einen gewissen rechtlichen und organisatorischen Aufwand. Um den Verfahrensablauf nicht zu verzögern, wurde daher entschieden, die Regelung zur Stellplatzsicherung erst im Anschluss an die frühzeitige Unterrichtung und vor der Offenlage zu konkretisieren.

Begründung (Anlage 4)

- eine eigenständige Begründung wurde erstellt.

Übersicht der erstellten Gutachten und sonstigen Planungen

Straßenplanung (siehe Anlage 5)

Eine Straßenplanung weist nach, dass die private Erschließung für das Baugebiet innerhalb des Geländes technisch umsetzbar ist.

Entwässerungsplanung (siehe Anlage 6)

Die Entwässerungsplanung erbringt den Nachweis, dass eine funktionierende Entwässerung des Baugebiets gewährleistet werden kann.

Wasserhaushaltsbilanz (siehe Anlage 7)

Die Wasserhaushaltsbilanz untersucht verschiedene Lösungsansätze und berechnet diese, um die optimale Entwässerungsmöglichkeit zu ermitteln.

Artenschutzrechtliche Nachuntersuchung (siehe Anlage 8)

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Nachuntersuchung für Reptilien wurde geprüft, ob geschützte Arten im Baugebiet vorhanden sind. Ziel ist es, diese gegebenenfalls zu identifizieren und in das Gebiet der CEF-Maßnahme (alte Mülldeponie in der Nähe des Kreisverkehrs südlich von Ettringen) umzusiedeln.

UVPG-Vorprüfung (siehe Anlage 9)

Eine Vorprüfung wurde durchgeführt, um nachzuweisen, dass kein Verfahren nach dem UVPG erforderlich ist.

Schalltechnisches Gutachten (siehe Anlage 10)

Das schalltechnische Gutachten belegt, dass eine Wohnbebauung in dem ehemals gewerblich genutzten Bereich möglich ist.

Weiteres Verfahren

Es handelt sich um ein Verfahren nach § 13 a BauGB. Anders als bei einem solchen Verfahren vorgesehen, wird das Verfahren zweistufig geführt, da mindestens ein notwendiges Gutachten fehlt. Durch die Verwaltung wird eine Verkehrsuntersuchung gefordert, welche den Verkehrsbelastung durch das neue Baugebiet mit 132 Wohneinheiten auf die umliegenden Straßenzüge untersucht.

Zudem ist ein städtebaulicher Vertrag vor der Offenlage zwischen dem Investor und der Stadt zu schließen. Der städtebauliche Vertrag soll u. A. folgendes geregelt werden:

- Übernahme der Kosten der Verwaltung
- Übernahme der Kosten des Bauleitplanverfahrens
- Übernahme der Löschwasservorhaltung (bei Bedarf)
- Übernahme der Kosten bei Widersprüchen im Verfahren
- Übernahme der Kosten für die Rechtsberatung bei einem Normenkontrollverfahren

Bei optimalen Verfahrensverlauf kann die Offenlage in der Dezembersitzung 2026 beraten werden. In der Sommersitzung 2027 des Stadtrates kann die Satzung beraten werden.

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 und für Normenkontrollanträge 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. Satzung
2. Bebauungsplan
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung
5. Straßenplanung
6. Entwässerungsplanung
7. Wasserhaushaltsbilanz
8. Artenschutzrechtliche Untersuchung Reptilien
9. Vorprüfung UVPG
10. Schalltechnisches Gutachten