

Beschlussvorlage	8146/2026	Fachbereich 3 Herr Heilmayer
Zustimmungsverfahren gem. § 36a BauGB - Im Bornhaustert 6, Mayen		
Beratungsfolge	Stadtrat	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat Mayen stimmt dem Bauvorhaben »Bornhaustert 6«, Mayen nach § 36a BauGB zu.

<u>Gremium</u>	<u>Ja</u>	<u>Nein</u>	<u>Enthaltung</u>	<u>wie Vorlage</u>	<u>TOP</u>
<u>Stadtrat</u>					

Sachverhalt

Bauvorhaben

Der Vorhabenträger plant auf den Flurstücken 120/2, tlw. 80/1 und tlw. 80/5, Flur 21, Gemarkung Mayen, Anwesen Hausnummern 6 und 8, die Errichtung eines Wohnhauses mit sieben Wohneinheiten und einer gewerblichen Einheit. Die Wohnnutzung nimmt dabei flächenmäßig den größeren Anteil ein (siehe Anlage 1).

Teilstücke der Parzellen 80/1 (städtische Fläche) und 80/5 (private Fläche) sind noch vom Vorhabenträger käuflich zu erwerben.

Baurecht

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich der Bebauungspläne:

- „Obere Stehbach I – 1. Änderung“, Mayen mit Rechtskraft vom 25.06.1986: Abrufbar unter

https://komserv4gdi.service24.rlp.de/BPlan2/07137068_Mayen/pdf/BPlan.07137068.23.0.plan.pdf - Bebauungsplan

https://komserv4gdi.service24.rlp.de/BPlan2/07137068_Mayen/pdf/BPlan.07137068.23.0.text.pdf - Textliche Festsetzungen

- „Obere Stehbach II“, Mayen vom 16.03.1994, rückwirkend in Kraft getreten am 25.06.1986: Abrufbar unter.

https://komserv4gdi.service24.rlp.de/BPlan2/07137068_Mayen/pdf/BPlan.07137068.30.0.plan.pdf - Bebauungsplan

https://komserv4gdi.service24.rlp.de/BPlan2/07137068_Mayen/pdf/BPlan.07137068.30.0.text.pdf – Textliche Festsetzungen

Als Planungsgrundlage ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977 sowie die Landesbauordnung (LBauO) 1974 und 2025 zu beachten.

Das Vorhaben weicht in mehreren Punkten von den Festsetzungen der Bebauungspläne ab. Die Abweichungen berühren wesentliche Grundzüge der Planung, sodass Befreiungen nach § 31 BauGB nicht in Betracht kommen.

Insbesondere bestehen Abweichungen hinsichtlich:

- der teilweisen Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze,
- der teilweisen Überschreitung der straßenzugewandten Baugrenze,
- der Überschreitung der zulässigen Maße für Dachgauben,
- der Überschreitung der festgesetzten Geschossigkeit,
- der Inanspruchnahme festgesetzter Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zugunsten von Stellplätzen.

Da das Vorhaben überwiegend der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum dient, kann die planungsrechtliche Zulässigkeit der Abweichungen der Bebauungspläne im Rahmen des § 246 e BauGB mit der Zustimmung der Gemeinde ermöglicht werden.

Die Anforderungen der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) sowie sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bleiben hiervon unberührt.

Städtebauliche Einschätzung

Durch die Maßnahme werden zwei baulich stark sanierungsbedürftige Gebäude beseitigt und durch einen zeitgemäßen Neubau ersetzt, der zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums in der Kernstadt beiträgt.

Für die gewerbliche Einheit liegt bereits eine langfristige Nutzungsperspektive durch einen Gesundheitsdienstleister vor, der seinen bisherigen Standort innerhalb des Stadtgebietes verlagern möchte.

Der geplante Baukörper schließt eine bestehende Baulücke und orientiert sich grundsätzlich an der vorhandenen geschlossenen Bauweise entlang des Straßenzuges. Hinsichtlich der Kubatur und der Bruttogrundfläche bewegt sich das Vorhaben im Wesentlichen innerhalb der städtebaulichen Zielsetzungen der Bebauungspläne.

Die geplante Höhenentwicklung überschreitet zwar die Festsetzungen der Bebauungspläne sowie den Bestand in der näheren Umgebung, wird jedoch unter Berücksichtigung der innerstädtischen Lage sowie der vorhandenen Entwicklungspotenziale entlang des Straßenzuges noch als städtebaulich vertretbar angesehen (siehe Anlage 2 bis 7).

Die Anwendung des § 246 e BauGB setzt voraus, dass die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung gewahrt bleiben und öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Aus Sicht der Stadtplanung sind diese Voraussetzungen erfüllt. Die Belange gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauGB wurden berücksichtigt (Abrufbar unter: https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_1.html).

Der nordöstliche Teilbereich der Parzelle 120/2 liegt im Bebauungsplan »Obere Stehbach I – 1. Änderung«, Mayen, der die Fläche als Kerngebiet (MK) ausweist. Der südwestliche Teilbereich der Parzelle 120/2 liegt im angrenzenden Bebauungsplan »Obere Stehbach II«, Mayen, bei dem die Fläche als Mischgebiet (MI) festgesetzt ist. Da mehrere bauordnungsrechtliche Vorgaben unmittelbar von der Gebietskategorie abhängen, ist das Vorhaben eindeutig einem Gebietstyp zuzuordnen.

Die Stadtplanung ordnet die Parzelle vollständig dem Kerngebiet (MK) zu, da das Vorhaben eine typische Nutzungsstruktur eines Kerngebietes aufweist (höhere bauliche Dichte, publikumsorientierte Nutzungen, zentrale Lagebezüge, stärker urban geprägt).

Städtebaulicher Vertrag

Zur Regelung der aus dem Vorhaben resultierenden Folgewirkungen ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages erforderlich.

Insbesondere sollen folgende Punkte geregelt werden:

- Entbindung des Vorhabenträgers zur Herstellung eines Kinderspielplatzes durch Zahlung eines Ablösebetrags, welcher zur Herstellung des Spielplatzes im Geltungsbereich des Bebauungsplans »Obere Stehbach II«, Mayen genutzt wird – die Ablösekosten betragen 400,00 EUR pro m²,
- Umsetzung gegebenenfalls erforderlicher brandschutztechnischer Maßnahmen auf Kosten des Vorhabenträgers,
- Übernahme der im Zusammenhang mit dem Verfahren nach § 246 e BauGB entstehenden Kosten für die Verwaltung – Gesamtbetrag 7.113,94 EUR,
- Ablösung entsprechend der Stellplatzsatzung der nicht auf dem Grundstück oder durch Stellplatzbaulasten nachweisbarer notwendiger 13 Stellplätze – Ablöse je Stellplatz 7.209,00 EUR,

Hinweis: Zwei weitere für das Bauvorhaben notwendige Stellplätze werden auf naheliegenden Parzellen mittels Baulast gesichert.

- Beauftragung und Finanzierung einer schalltechnischen Untersuchung für die geplante rückwärtige Stellplatzanlage sowie die Umsetzung der daraus resultierenden Maßnahmen,
- Verpflichtung zur Eingrünung der Stellplatzanlage sowie zur Begrünung von mindestens 20 % der zur GRZ-Berechnung herangezogenen Grundstücksflächen,
- Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Unterstützung der Verwaltung in möglichen Rechtsbehelfsverfahren durch Bereitstellung fachlicher Expertise auf eigene Kosten.

Weiteres Verfahren

Der Bauantrag wurde am 26.05.2026 eingereicht. Das Vorhaben wurde aus Zeitgründen bislang nur vorgeprüft; eine finale Prüfung liegt noch nicht vor. Die Anforderungen der Gestaltungssatzung sowie die Prüfung der Barrierefreiheit und des Brandschutzes sind noch nicht erfolgt. Auch die Stellungnahme vom FB 1 zur Gestaltungssatzung sowie das vom Bauherrn einzuholende Schallschutzgutachten könnten noch zu Änderungen am Projekt führen.

Für die weitere Bearbeitung des Bauantrages ist die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB erforderlich.

Nach Vorliegen dieser Zustimmung kann das Baugenehmigungsverfahren durch die Bauordnungsbehörde auf Grundlage der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz fortgeführt werden.

Aufgrund der bereits erfolgten Abstimmungen und Vorprüfungen wird derzeit von einer weiteren Verfahrensdauer von etwa drei Monaten ausgegangen.

Der Abbruch der Bestandsgebäude kann unabhängig hiervon erfolgen, da dieser nach der LBauO verfahrensfrei ist.

Finanzielle Auswirkungen:

Die der Stadt entstehenden Kosten für die Durchführung des Verfahrens sowie Personalkosten werden gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags vollständig auf den Investor übertragen.

Anlagen:

1. Lageplan
2. Schnitt A
3. Schnitt B
4. Ansicht Nord
5. Ansicht Süd
6. Ansicht West
7. Visualisierung