

# Stadt Mayen

## Gebiet „Nordöstliche Innenstadt“



Vorbereitende Untersuchungen zur Aufnahme  
in das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

*Integriertes städtebauliches Handlungskonzept*

***Einwohnerversammlung am 25.02.2014***



## Nachweis von **Substanzmängeln** im Gebiet als Ergebnis der Bestandsaufnahme und Einwohnerbeteiligung

- Schlechte bauliche Beschaffenheit von rund 70 Gebäuden  
ortsbildstörende bauliche und gestalterische  
Veränderungen an rund 20 Gebäuden
- Leerstand/Teilleerstand von rund 15 Gebäuden im  
Untersuchungsgebiet (markanter Leerstand Mayener  
Brauerei in Nähe zur Fußgängerzone)
- Fehlende Erlebbarkeit der historischen Bausubstanz bzw.  
Stadtstrukturen
- Größere Baulücken im städtischen Gefüge
- schlechter baulicher Zustand der Straßenverkehrsflächen





## Nachweis von **Funktionsmängeln** im Gebiet als Ergebnis der Bestandsaufnahme und Einwohnerbeteiligung

- Nutzung privater Freiflächen und Baulücken zum Parken
- geringe Aufenthaltsqualität der einzigen öffentlichen Grün- und Freifläche im Gebiet
- fehlende sowie unattraktive Möblierung des öffentlichen Raums insgesamt
- starke Ausrichtung des Straßenraums und -querschnitts auf den fließenden Verkehr,
- übermäßiges Parken im Straßenraum
- zu enge Gehwege sowie Barrieren durch nicht abgesenkte Hochborde





## Schwerpunkte städtebaulicher Missstände

- **Parkplatz Im Keutel (öffentlich)**
- **Netteufer im Bereich Wasserpfortchen und Grünfläche im Trinnel (öffentlich)**
- **Bereich Vogelsturm/ Stadtmauer/St. Veit-Straße (öffentlich)**
- **Parkplatz Im Hombrich (öffentlich)**
- **Mayener Brauerei (privat)**





## Sanierungsziele

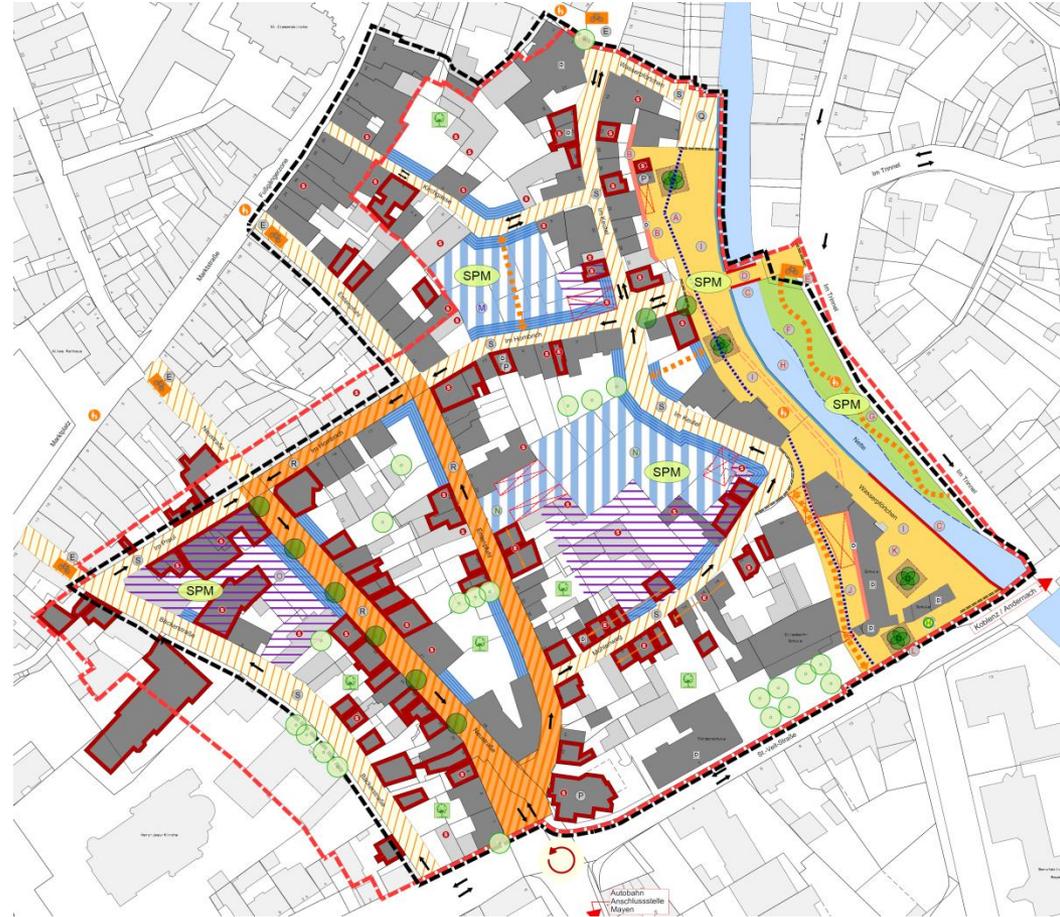
- **Erhalt der Nutzungsmischung von Wohnen, Arbeiten und Versorgung im Sinne der Stadt der kurzen Wege**
- **Erhalt, Stärkung und Verbesserung der Wohnfunktion (Hauptnutzung im Gebiet) für alle Bevölkerungsgruppen**
- **Schaffung eines Verkehrsraums mit verträglicher Abwicklung verschiedener Nutzungsansprüche**
- **Bündelung des fließenden und ruhenden Verkehrs**
- **Funktionsstärkung bzw. Umgestaltung/ Attraktivierung und Pflege der öffentlichen Freibereiche**
- **Verringerung der Versiegelung, Ausbau privater Grünflächen**



## Sanierungsrahmenplan

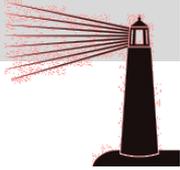
### Der Sanierungsrahmenplan

- benennt Handlungsfelder/ und – maßnahmen,
- stellt die „Richtschnur“ für die Sanierung dar,
- Ist keine starre Vorgabe, sondern an veränderte Rahmenbedingungen anzupassen
- Ist z.T. durch weitere, sachlich oder räumlich stärker zu differenzierende Planungen zu ergänzen





## Sanierungsmaßnahmen - Schwerpunktmaßnahmen



- **Neubebauung der öffentlichen Parkflächen Im Keutel mit Konzentration von Parken - unter Einbeziehung angrenzender privater, untergenutzter Flächen,**
- **Aufwertung des Netteufers in den Bereichen Im Trinnel, Wasserpfortchen zu einem attraktiven Aufenthaltsbereich für Bewohner und Besucher,**
- **Neubebauung der öffentlichen Parkflächen Im Hombrich, eventuell unter Einbeziehung angrenzender privater, untergenutzter Flächen,**
- **Neubebauung der Flächen der ehemaligen Mayener Brauerei (Private Maßnahme)**



## Sanierungsmaßnahmen - Schwerpunktmaßnahme



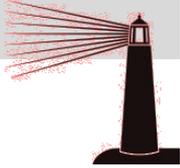
### Neubauung der öffentlichen Parkflächen Im Keutel

- **Neubau eines mindestens zweigeschossigen Parkdecks mit Zu- und Abfahrt vom Entenpfuhl zur Konzentration des ruhenden Verkehrs**
- **Einbeziehung südlich bzw. südöstlich angrenzender, untergenutzter Flächen**
- **Schließung von Raumkanten**
- **Voraussetzung: Erstellung einer detaillierten Machbarkeitsstudie**



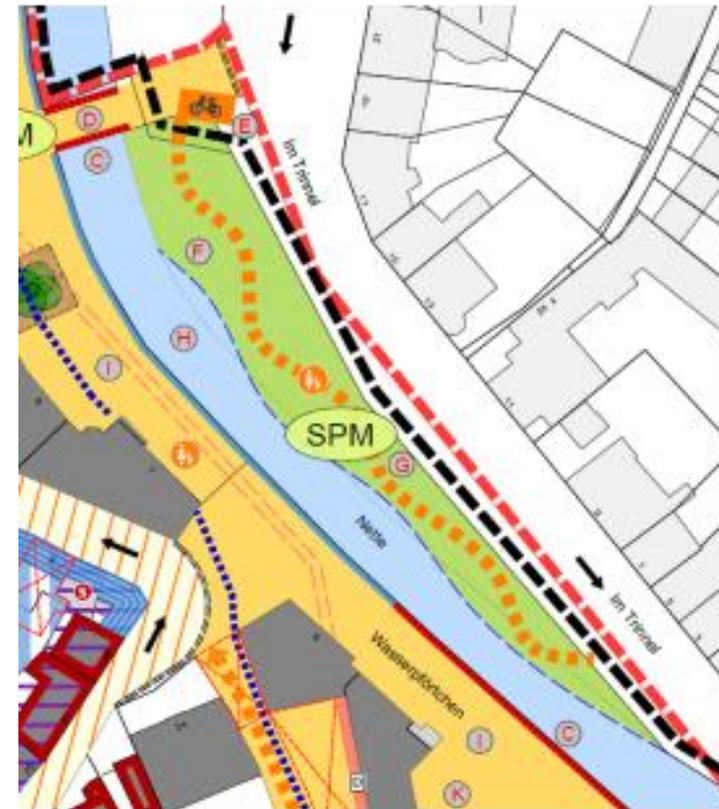


## Sanierungsmaßnahmen - Schwerpunktmaßnahme



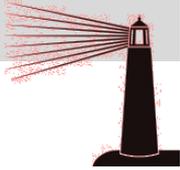
### Aufwertung der Netteufers – Grünfläche Im Trinnel

- **Umgestaltung der Grünfläche**
  - Absenkung des Uferbereichs
  - Anlage eines Fußweges
  - Verbesserung der Freiflächengestaltung und –möblierung
- **gewässerökologische Aufwertung der Nette („AKTION BLAU plus“)**
  - Ausweitung des Flussbetts und Mäandrierung des Flussufers





## Sanierungsmaßnahmen - Schwerpunktmaßnahme



### Aufwertung der Netteufers – Grünfläche Im Trinnel



Beispielfoto



Beispielfoto

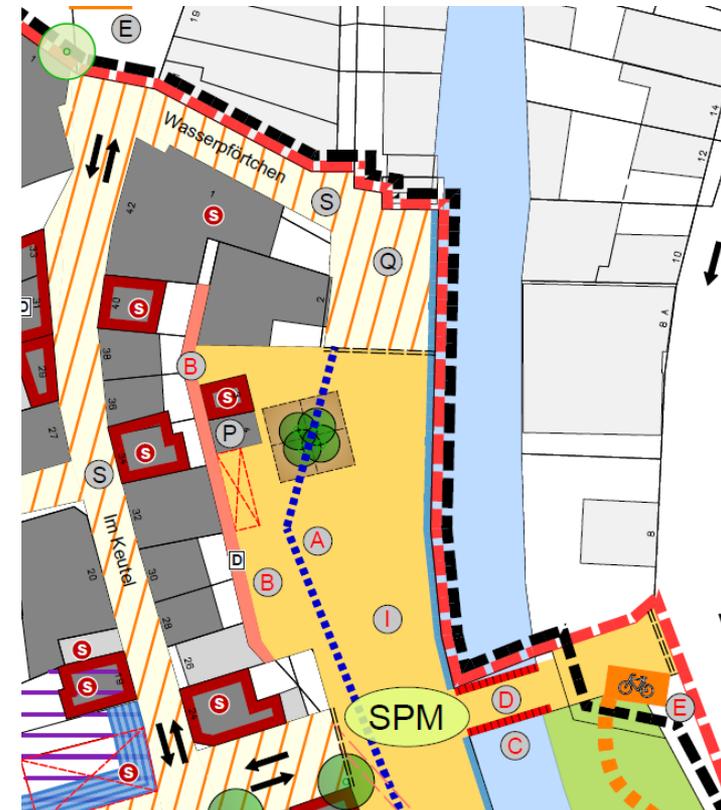


## Sanierungsmaßnahmen - Schwerpunktmaßnahme



### Aufwertung der Netteufers – nördlicher Abschnitt Wasserpfortchen

- Sperrung des Wasserpfortchens bis zu dem Grundstück „Wasserpfortchen 2“
- Sperrung der Brücke über die Nette
- Darstellung des ehemaligen Verlaufs des Mühlteichs
- Sanierung im Bereich der Stadtmauer
- Bauliche Sanierung der Gebäude Wasserpfortchen 3+4 incl. Vorflächen (evtl. Ansiedlung Gastronomie)
- Sanierung der Ufermauer bzw. des Geländers





## Sanierungsmaßnahmen - Schwerpunktmaßnahme

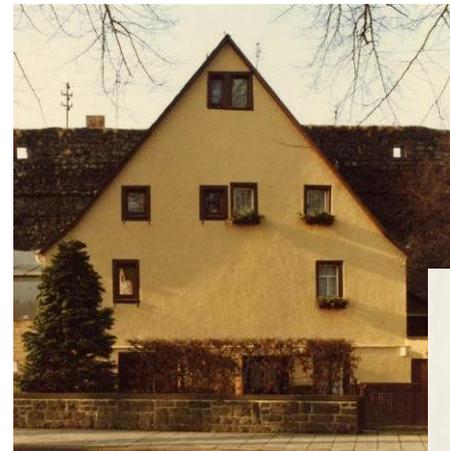


### Aufwertung der Netzeufers – nördlicher Abschnitt Wasserpfortchen

- Freilegung des Mühlteichs ähnlich wie der Stehbach
- Freilegung des Fachwerks Gebäude Wasserpfortchen 3 + 4



Beispielfoto

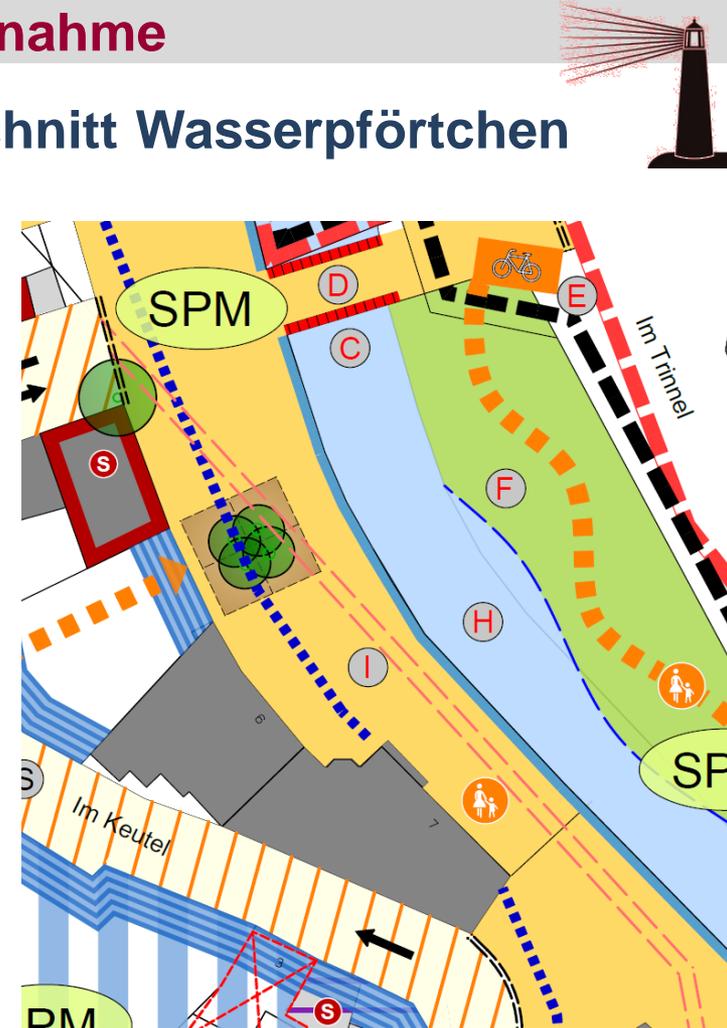




## Sanierungsmaßnahmen - Schwerpunktmaßnahme

### Aufwertung der Netzeufers – mittlerer Abschnitt Wasserpfortchen

- Ausbildung eines reinen Fußgängerbereichs zwischen dem Mühlenweg und der Straße Im Hombrich
- Ausbildung einer Treppe mit Sitzstufen zur Netze
- Ansiedlung Gastronomiebetrieb mit Bewirtung der Außenanlagen möglich
- Markierung des ehemaligen Verlaufs des Mühlteichs und der Stadtmauer
- Nutzung für kulturelle Veranstaltungen (z.B. Konzerte), Stadtteilstefte etc.





## Sanierungsmaßnahmen - Schwerpunktmaßnahme

### Aufwertung der Netteufers – mittlerer Abschnitt Wasserpförtchen



Beispielfoto



Beispielfoto

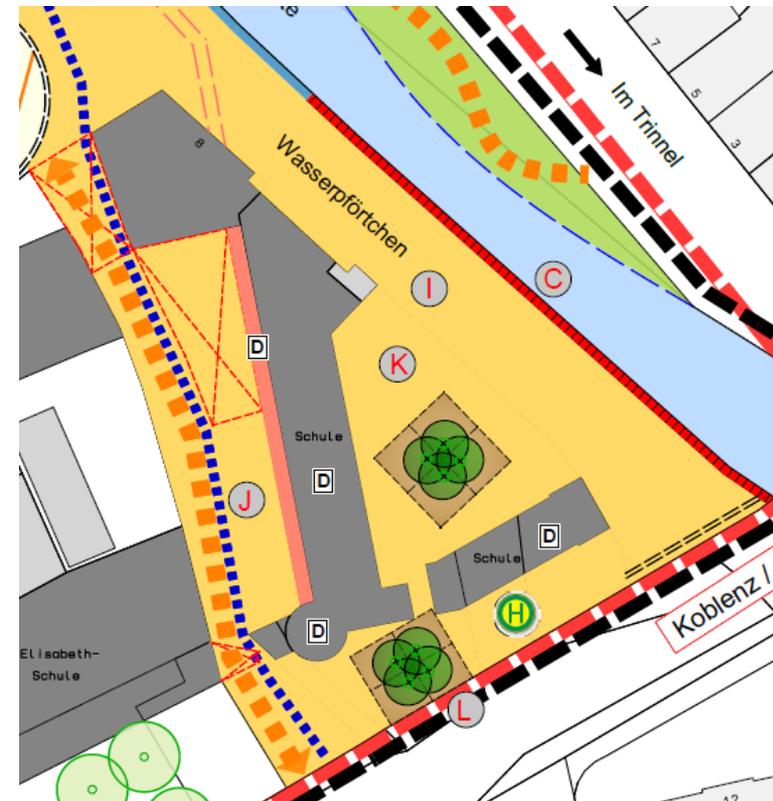


## Sanierungsmaßnahmen - Schwerpunktmaßnahme



### Aufwertung der Netteufers – südlicher Abschnitt Wasserpfortchen

- Ausbildung eines reinen Fußgängerbereichs
- Erlebarmachen der historischen Weißberggasse (Verlagerung Schreinerei)
- Wiederherstellung der Zugänglichkeit zur Stadtmauer und zum Vogelsturm
- Ausbildung einer Platzfläche im Bereich der Elisabeth Schule mit Haltebucht für Bus/Taxi
- Gestalterische Aufwertung der Hofflächen der ehemaligen Steinmetzfachschule





## Sanierungsmaßnahmen - Schwerpunktmaßnahme

### Aufwertung der Netteufers – südlicher Abschnitt Wasserpfortchen



- **Ausbilden einer Platzfläche vor der Elisabeth Schule / Gestalterische Aufwertung der Hofflächen der ehemaligen Steinmetzfachschule**

- **Erlebarmachen der historischen Weißergasse**



## Sanierungsmaßnahmen - Schwerpunktmaßnahme



### Neubauung der öffentlichen Parkflächen Im Hombrich

- Maßstabsgerechte Neubebauung der Parkplatzfläche unter Einbeziehung der östlich angrenzenden Flächen
- Errichtung von Anwohnerstellplätzen
- Erhalt Durchgang in Richtung Fußgängerzone
- Begrünung des Innenhofs



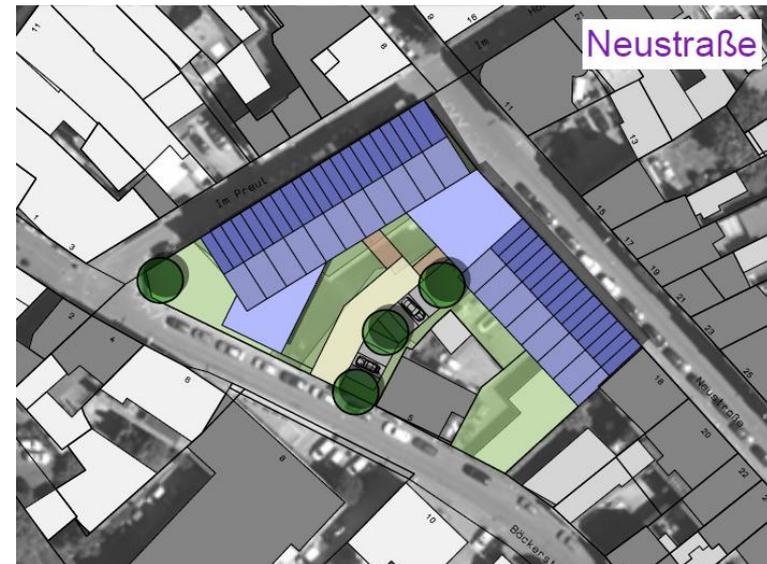


## Sanierungsmaßnahmen - Schwerpunktmaßnahme



### Neubebauung der privaten Flächen der Mayener Brauerei

- Ansiedlung eines Hotels, von Dienstleistung und/oder Wohnen
- Errichtung einer privaten Tiefgarage möglich
- Abstimmung mit den Eigentümern um eine möglichst schnelle Nachnutzung der Fläche zu erreichen





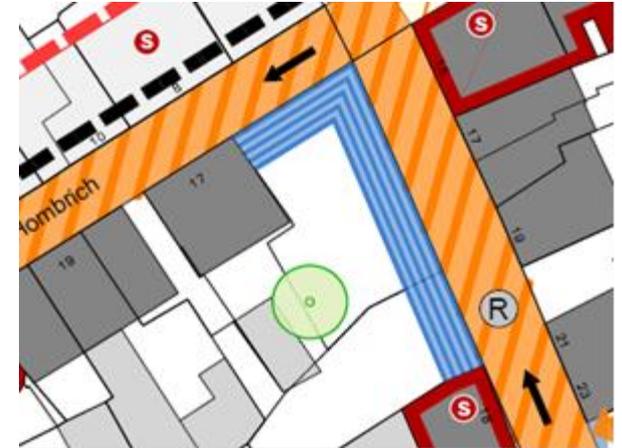
## Sanierungsmaßnahmen im Bereich Bausubstanz

- ca. 70 sanierungsbedürftige Gebäude und ca. 20 Gebäude mit aufwertungsbedürftigen Fassaden
- Beratung und Modernisierungsförderung z.B. zur
- Verbesserung des energetischen Standards der Bausubstanz,
- Berücksichtigung von Planungsprinzipien des barrierefreien bzw. barrierereduzierten Bauens,
- Förderung alternativer Wohnformen wie z.B. generationenübergreifendes, senioren- oder behindertengerechtes Wohnen,
- Verbesserung des Stadtbildes



## Sanierungsmaßnahmen im Bereich Bausubstanz

- Baulückenschließung durch Neubauten
- z.B. im Kreuzungsbereich Entenpfuhl/ Im Hombrich
  
- Entkernung der Blockinnenbereiche
- z.B. rückwärtig gelegenen Nebengebäude Entenpfuhl (sichtbar vom Parkplatz Im Keutel)





## Sanierungsmaßnahmen im Bereich Nutzungen

- **Sicherung und Ausbau der Wohnnutzung**
- **Sicherung des Einzelhandels / Wiedernutzbarmachung von leerstehenden Ladenlokalen**
- **Zwischennutzungen wie z.B. künstlerische, kulturelle oder karitative Ausstellungen**
- **Schaffung weiterer Angebote im Bereich Kultur, Freizeit und Tourismus**
- **Stadtteilst, kleine Konzerte oder Theateraufführungen**
- **Stationen der Museumsroute Mayen in der Nordöstlichen Innenstadt**





## Sanierungsmaßnahmen im Bereich Verkehr

- zwingende Voraussetzung für die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Gebiet ist die Bündelung des fließenden und ruhenden Verkehrs
- Ausbildung eines Haupterschließungsringes: Entenpfuhl, Im Hombrich, Neustraße (Einbahnstraßen, Trennprinzip)
- Sperrung Brücke über die Nette und Einfahrt Wasserpfortchen
- Bündelung des Parkraums auf der Fläche im Keutel





## Sanierungsmaßnahmen im Bereich Verkehr

- Verkehrsberuhigter Ausbau der Straßen , Im Keutel, „Im Hombrich-östlicher Abschnitt“, Mühlenweg, Bäckerstraße und Im Preul als Mischfläche mit punktuellen Gestaltungsmaßnahmen
- gezielte Straßenraumbegrünung
- Ausbildung von Baumscheiben bei bestehenden und anzupflanzenden Straßenbäumen





## Sanierungsmaßnahmen im Bereich Möblierung und Beleuchtung

- Fortführung des bereits eingeführten attraktiven Beschilderungskonzepts für die Innenstadt Mayens
- Erneuerung der Straßenraumbeleuchtung
- Illuminierung stadtbildprägender Gebäude, Grünflächen und Platzbereiche



Beispielfoto



Beispielfoto



## Sanierungsmaßnahmen im Bereich Sauberkeit und Sicherheit

### Sauberkeit

- Sauberhaltung der öffentlichen Flächen, Errichtung einer ausreichenden Anzahl von Müllbehältern und Hundekotstationen
- Stärkung des Bewusstseins durch regelmäßige Öffentlichkeitsarbeit
- Beteiligung der Bevölkerung an Reinigungsmaßnahmen
- Überprüfung und konsequente Umsetzung des Bußgeldkatalogs

### Sicherheit

- Vermeidung bzw. Eindämmung von Vandalismus
- Umgang mit „unangenehmem Publikum“ im Bereich Marktplatz und Neustraße
- Präventive Maßnahmen wie z.B. durch effiziente Beleuchtung im öffentlichen Raum



## Abschluss des Verfahrens

### ■ Bestimmung der Verfahrensart

Das klassische oder umfassende Verfahren: Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156 a BauGB werden angewendet.

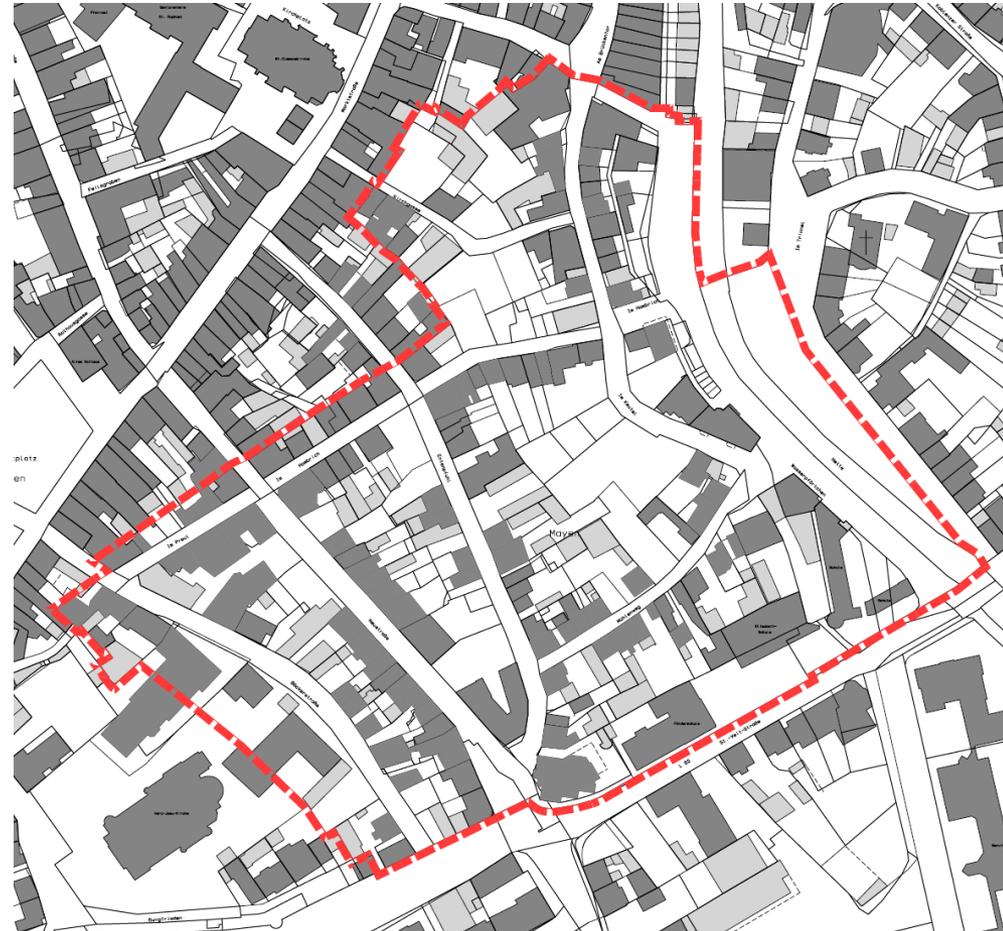
Das Vereinfachte Verfahren: Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156 a BauGB werden nicht angewendet.

Maßstab für die Entscheidung der Stadt über die Verfahrensart ist die Erforderlichkeit der „besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften“.

- Grundlage ist das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen
- gemäß gesetzlicher Bestimmungen keine „Wahlfreiheit“

## Abschluss des Verfahrens

- **Abgrenzung des Satzungsgebiets**
- **Flächen westlich der Bäckerstraße und nördlich der Straße Im Preul bzw. Im Hombrich werden integriert**
- **Gebäude entlang der Marktstraße und der nördliche Abschnitt des Entenpfuhls nicht in das Satzungsgebiet übernommen**





## Abschluss des Verfahrens

- **Kosten- und Finanzierungsübersicht auf der Grundlage des Rahmenplans**
- **Satzungsbeschluss**
- **Festlegung der Modernisierungsrichtlinie**
- **Zeitlicher Ablauf: Mindestlaufzeit der Sanierung von 15 Jahren  
Beginn der ersten öffentlichen und privaten Maßnahmen noch im Jahr 2014**
- **Erfolgskontrolle und evtl. Fortschreibung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes**



**Danke für Ihre Aufmerksamkeit!**