

## Stadt Mayen

### Gebiet „Nordöstliche Innenstadt“

## Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB

mit integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept  
zur Aufnahme in das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“



**Bericht zur Vorlage**

**bei der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion**



## Abschlussbericht

**Stand: Juni 2015**

erarbeitet durch:

### **ISU**

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung  
Am Tower 14  
54634 Bitburg / Flugplatz

Telefon 06561/9449-01  
Telefax 06561/9449-02

E-Mail [info-bit@i-s-u.de](mailto:info-bit@i-s-u.de)  
Internet [www.i-s-u.de](http://www.i-s-u.de)





INHALTSVERZEICHNIS

**Teil A Einleitung..... 5**

**1. Ausgangssituation und Aufgabenstellung..... 5**

**2. Das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ ..... 6**

**3. Vorbereitende Untersuchungen ..... 7**

**4. Aufbau der Untersuchungen und des Konzepts..... 7**

**5. Allgemeine Rahmenbedingungen..... 8**

5.1 Räumliche Lage und regionale Bedeutung der Stadt Mayen ..... 8

5.2 Historische Entwicklung ..... 9

5.3 Denkmalschutz..... 12

5.4 Rahmensetzende Planungen und Konzepte ..... 13

**6. Untersuchungsgebiet ..... 15**

**Teil B Bestandsaufnahme und -analyse..... 16**

**1. Systematik der Bestandsaufnahme und -analyse..... 16**

**2. Strukturdaten der Gesamtstadt und des Gebietes „Nordöstliche  
Innenstadt“ ..... 16**

2.1 Bevölkerung ..... 16

2.2 Altersstruktur ..... 17

2.3 Haushaltsgößen ..... 18

2.4 Migranten ..... 19

2.5 Bildung ..... 19

2.6 Wirtschaftsstruktur..... 21

2.7 Tourismus ..... 22

2.8 Gemeinschaft, Aktivitäten..... 23

**3. Bestandsaufnahme und –analyse im Gebiet Nordöstliche Innenstadt..... 25**

3.1 Nutzung..... 25

3.2 Stadtbild und Bausubstanz..... 30

3.3 Fließender Verkehr..... 36

3.4 Ruhender Verkehr ..... 44

3.5 Grün- und Freiflächen ..... 51

3.6 Möblierung öffentlicher Raum..... 54

3.7 Sicherheit und Sauberkeit ..... 55





<b>4.</b>	<b>Ergebnisse der Beteiligung und Mitwirkung .....</b>	<b>56</b>
4.1	Einwohnerversammlung .....	56
4.2	Ergebnisse der Befragung der Einwohner der Nordöstlichen Innenstadt .....	56
4.3	Ergebnisse der Befragung der Besucher des Gebietes „Nordöstliche Innenstadt“ .....	64
4.4	Ergebnisse des Runden Tisches .....	65
4.5	TÖB-Beteiligung .....	66
<b>5.</b>	<b>Zusammenfassende Bewertung.....</b>	<b>66</b>
5.1	Stärken.....	66
5.2	Schwächen .....	67
5.3	Nachweis städtebaulicher Missstände.....	70
<b>Teil C</b>	<b>Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept.....</b>	<b>71</b>
<b>1.</b>	<b>Sanierungsziele / Sanierungsmaßnahmen .....</b>	<b>71</b>
1.1	Erhalt, Stärkung und Verbesserung der Wohnfunktion in der „Nordöstlichen Innenstadt“ .....	71
1.2	Erhalt der Nutzungsmischung .....	72
1.3	Verkehrsflächen .....	72
1.4	Aufwertung von Grün- und Freiflächen .....	73
1.5	Einsparung von Ressourcen .....	73
<b>2.</b>	<b>Sanierungsrahmenplan.....</b>	<b>74</b>
2.1	Schwerpunkte der weiteren Sanierungsmaßnahmen im Bereich des öffentlichen Raums (Schwerpunktmaßnahmen) .....	75
2.2	Handlungsfeld Bausubstanz.....	80
2.3	Handlungsfeld Nutzungen .....	84
2.4	Handlungsfeld Verkehr .....	85
2.5	Handlungsfeld Frei- und Grünflächen .....	87
2.6	Handlungsfeld Möblierung und Beleuchtung .....	87
2.7	Handlungsfeld Sauberkeit und Sicherheit.....	89
2.8	Handlungsfeld Stadtteilarbeit/Stadtteilkommunikation .....	89
2.9	Maßnahmenkatalog mit Prioritätensetzung .....	93
<b>Teil D</b>	<b>Wahl des städtebaulichen Instrumentariums.....</b>	<b>99</b>
<b>1.</b>	<b>Festlegung eines Sanierungsgebietes .....</b>	<b>99</b>
<b>2.</b>	<b>Sanierungsverfahren .....</b>	<b>99</b>
<b>3.</b>	<b>Gebietsabgrenzung.....</b>	<b>101</b>



<b>Teil E</b>	<b>Durchführung der Sanierung.....</b>	<b>102</b>
<b>1.</b>	<b>Zeitplanung.....</b>	<b>102</b>
<b>2.</b>	<b>Sozialplan .....</b>	<b>102</b>
<b>3.</b>	<b>Erfolgskontrolle.....</b>	<b>103</b>
<b>4.</b>	<b>Kosten und Finanzierung .....</b>	<b>103</b>
<b>Anhang</b>	<b>.....</b>	<b>104</b>
<b>Teil F</b>	<b>Fragebögen.....</b>	
<b>Teil G</b>	<b>Pläne (DIN A3-Format) .....</b>	
<b>Teil H</b>	<b>Kosten- und Finanzierungsübersicht .....</b>	
<b>Teil I</b>	<b>Städtebaulicher Rahmenplan (Originalformat).....</b>	

## Teil A Einleitung

### 1. Ausgangssituation und Aufgabenstellung

Aufgrund des sich derzeit vollziehenden technischen, wirtschaftlichen und demografischen Wandels findet in den Städten und Gemeinden ein Funktions- und Strukturwandel statt. Hieraus ergeben sich Probleme aber auch Potenziale für die künftige Entwicklung der Stadt- und Ortsteilzentren. Durch die Verlagerung von Wohn- und Handelsnutzungen an den Rand der Stadt und das Freiwerden innerstädtischer Wohn- und Gewerbeflächen, haben viele Stadt- und Ortskerne ihre funktionale Substanz verloren. Der Verlust vieler Innenstädte an Wohnbevölkerung führt zu Verödung, Verlust sozialer Kontrolle und oft auch zu Wohnungsleerständen und infolgedessen zu fehlender Urbanität, Vitalität und Sicherheit. Der Erhalt und die Förderung von innerstädtischem Wohnen und Handel ist daher aus städtebaulicher, ökologischer und sozialer Sicht eine wichtige Grundlage für die Lebensqualität städtischer Zentren. Gerade die Innenstädte könnten mit vielfältigen sozialen und kulturellen Angeboten und kurzen Wegen über günstige Standortfaktoren zur Schaffung einer Nutzungsvielfalt verfügen, die entscheidend für die Leistungsfähigkeit der Zentren ist.

Im Zentrum der Stadt Mayen südlich der Fußgängerzone und des Marktplatzes sind im Bereich „Nordöstliche Innenstadt“ nach übereinstimmender Auffassung der Stadt, der Verwaltung und der Einwohner größere städtebauliche, bauliche und funktionale Defizite festzustellen, so dass dieser Teil der Innenstadt in der Funktionserfüllung hinter seinen Potenzialen und den örtlichen Entwicklungsvorstellungen zurückbleibt. Die daraus resultierende Notwendigkeit gezielter Struktur- und/oder Sanierungsmaßnahmen wurde in vorlaufenden Gesprächen und Ortsterminen festgestellt und auch seitens der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) Koblenz bestätigt.

Folgende Handlungsschwerpunkte sollen in Mayen zukünftig insbesondere berücksichtigt werden:

- qualitative (einschließlich barrierereduzierte) und energetische Sanierung des Gebäudebestandes unter Berücksichtigung der stadtbaukulturellen Qualität,
- Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs durch Beseitigung von Leerständen,
- Verminderung der Immissionsbelastungen durch Verkehr, Berücksichtigung der Belange aller Verkehrsteilnehmer beim Straßenumbau, insbesondere die Belange der schwächeren Verkehrsteilnehmer,
- Lösung der Problematik des ruhenden Verkehrs,
- Barrierefreie und qualitätvolle Gestaltung des öffentlichen Raums und Aufwertung von Wegeverbindungen,
- Belebung des Zentrums durch Sicherung und Aufwertung öffentlicher Freiflächen einschließlich einer Erhöhung des Grünanteils,
- Verbesserung von Nachbarschaften und des sozialen Zusammenhalts und Aktivierung der Bewohner, Eigentümer und Gewerbetreibenden im Planungsprozess,
- nachhaltige Stadtentwicklung unter besonderer Beachtung ökologischer/ klimaschützender Belange und dauerhafter Finanzierbarkeit (Folge- und Unterhaltungskosten).

Zur Ermittlung bzw. Präzisierung der städtebaulichen und funktionalen Missstände wurden im Innenstadtdistrikt der Stadt Mayen „Vorbereitende Untersuchungen“ nach § 141 BauGB durchgeführt. Diese Untersuchungen sind auch Teil des „integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes“ (ISEK), welches im Rahmen des Förderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ für das Gebiet „Nordöstliche Innenstadt“ zu erstellen ist.

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept dient als Grundlage für die endgültige Gebietsabgrenzung und die Festlegung der Förderziele entsprechend den Vorgaben der Verwal-

tungsvereinbarung zur Städtebauförderung 2013. Es bildet dabei die inhaltliche Basis für alle Entscheidungen und soll die einzelnen Maßnahmen und Projekte sowohl inhaltlich und räumlich, als auch zeitlich und ökonomisch koordinieren und sicherstellen, dass damit die Programmziele erreicht werden. Weiterhin dient es der Aktivierung der beteiligten Personen und Interessensgruppen, da bereits in einer frühen Phase alle zentrenrelevanten Akteure einbezogen werden müssen.

## 2. Das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

Aufgrund der Komplexität der Aufgabenstellungen, die sich in vielen von Funktionsverlusten betroffenen Zentren stellen, wurde im Jahr 2008 das Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (kurz auch „Aktive Stadtzentren“) aufgelegt. Für das Zentrenprogramm ist insgesamt eine Laufzeit von acht Jahren (2008 - 2015) vorgesehen. Der Bund beteiligt sich an der Finanzierung förderungsfähiger Kosten mit einem Drittel, zwei Drittel werden vom Land und der Gemeinde aufgebracht.

Das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ ist generell auf die Erhaltung und Stärkung der Funktionsfähigkeit von Innenstädten und insbesondere auf die Stärkung zentraler Versorgungsgebiete ausgerichtet, die als Standorte für Wirtschaft und Kultur sowie als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben erhalten werden sollen. Das Programm zielt darauf ab, positive Wirkungen durch gemeinsames Handeln von Bürgerschaft, Wirtschaft und öffentlicher Hand auszulösen. Dazu soll das Instrument des Verfügungsfonds genutzt werden, das auch private Finanzressourcen aktiviert.

Die Ausgestaltung der Fördermaßnahmen, Vorhabenauswahl, Umsetzung und Erfolgskontrolle erfolgt analog zu allen Bund-Länder-Programmen der Städtebauförderung. Die Basis der Programmumsetzung stellen die Programmstrategie sowie die Verwaltungsvereinbarung (VV) Städtebauförderung 2013 dar, die u. a. auch den Verteilungsschlüssel zur Aufteilung der Fördermittel auf die Länder umfasst. Das Fördergebiet ist räumlich abzugrenzen. Die Stadt hat das Untersuchungsgebiet und die „Vorbereitenden Untersuchungen“ nach § 141 BauGB beschlossen. Im Rahmen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts wird herausgearbeitet, welche räumliche Abgrenzung das Gebiet und welches Verfahren im weiteren Verlauf des Förderprogramms gewählt werden soll. Der Stadtrat entscheidet über die Festsetzung als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB, städtebaulicher Entwicklungsbereich nach § 165 BauGB, Erhaltungsgebiet nach § 172 BauGB oder Maßnahmengbiet nach § 171 b Absatz 1 BauGB. Die Förderung erfolgt auf der Grundlage des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts entsprechend § 171 b Absatz 2 BauGB.

Weiterhin sind in der VV Städtebauförderung 2013 die spezifischen Fördergegenstände aufgeführt, die für Investitionen zur Profilierung und Standortaufwertung in den zentralen Versorgungsbereichen insbesondere maßgeblich sind:

- Vorbereitung der Gesamtmaßnahme wie Erarbeitung (Fortschreibung) der „Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepte“,
- Aufwertung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze),
- Instandsetzung und Modernisierung von das Stadtbild prägenden Gebäuden (einschließlich der energetischen Erneuerung),
- Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden und von Brachflächen einschließlich städtebaulich vertretbarer Zwischennutzung,
- Citymanagement und die Beteiligung von Nutzungsberechtigten und von deren Beauftragten im Sinne von § 138 BauGB sowie von Immobilien- und Standortgemeinschaften,
- Leistungen Beauftragter.

### **3. Vorbereitende Untersuchungen**

Allgemeine Voraussetzung zur Förderung im Rahmen des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ ist die Anwendung des besonderen Städtebaurechts nach BauGB. Nach dem BauGB sind städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen Maßnahmen, durch die ein Gebiet wesentlich verbessert und umgestaltet werden soll. Die Voraussetzung ist, dass im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen nachgewiesen wurde, dass entsprechende städtebauliche Missstände vorliegen.

Diese liegen nach § 136 Abs. 2 und 3 BauGB vor, wenn:

- das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder seiner sonstigen Beschaffenheit nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (...) entspricht
- oder das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen (§ 136 Abs. 2 BauGB).

Die Durchführung der „Vorbereitenden Untersuchungen“ ist Voraussetzung für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets (Sanierungssatzung § 142 BauGB) und für die Förderung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme. Die §§ 137 BauGB (Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen) und 139 BauGB (Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger) sind anzuwenden.

Aufgaben der „Vorbereitenden Untersuchungen“ sind:

- der Nachweis über städtebauliche Missstände im Gebiet (§ 136 Abs. 2 und 3 BauGB),
- die Begründung, dass die Sanierungsmaßnahme im öffentlichen Interesse liegt und erforderlich ist (§ 136 Abs. 1 BauGB) und dass sie zügig durchgeführt werden kann (§ 142 Abs. 3 BauGB),
- ein Vorschlag zur Abgrenzung der Sanierungsgebiete, die förmlich festzulegen sind (§ 142 Abs. 1 BauGB),
- ein Vorschlag, welches Sanierungsverfahren anzuwenden ist (§ 142 Abs. 4 BauGB).

Der Beschluss zur Einleitung der „Vorbereitenden Untersuchungen“ für das Gebiet „Nordöstliche Innenstadt“ wurde in der Sitzung des Stadtrates am 12.12.2012 gefasst und am 18.12.2012 öffentlich bekannt gemacht.

### **4. Aufbau der Untersuchungen und des Konzepts**

In einem ersten Schritt werden die Lage und historische Entwicklung der Stadt Mayen beschrieben und die für die Entwicklung der Innenstadt maßgeblichen rahmensetzenden Planungen erläutert (s. Teil A Kapitel 5). Anschließend erfolgt eine detaillierte Beschreibung des Untersuchungsgebietes und seiner räumlichen Abgrenzung. Es wird beschrieben, woraus sich die Abgrenzung ergibt und welche besonderen Merkmale im Gebiet vorliegen (s. Teil A Kapitel 6).

Im Teil B folgt eine Darstellung der Ergebnisse der „Vorbereitenden Untersuchungen“ mit einer detaillierten Bestandsaufnahme und -analyse. Die Erfassung der Sachdaten erfolgte mit Hilfe von Ortsbegehungen und durch Auswertungen von gemeindespezifischen Daten der Stadt Mayen und des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz. Zur Dokumentation von gebäudebezogenen Kriterien (Nutzung, Bausubstanz) wurde ein standardisierter Erhebungsbogen verwendet und eine umfangreiche Fotodokumentation erstellt. Neben den gebäudebezogenen Bestandsaufnahmen wurden auch flächenhafte Bestandsaufnahmen zu den Themenbereichen „Verkehr“ und „Parken“ durchgeführt und in entsprechenden Plänen dokumentiert. Am Ende jedes Kapitels werden in einer Matrix die Stärken und Schwächen im Untersuchungsgebiet stichwortartig gegenübergestellt.

Neben dieser Erhebung wurden mittels eines Fragebogens die Eigentümer von Liegenschaften im Gebiet, die Bewohner, Arbeitnehmer und Gewerbetreibenden des Gebietes aber auch Bewohner, Beschäftigte und Besucher der Innenstadt insgesamt nach ihrer Einschätzung der Probleme und Potenziale des Untersuchungsgebietes befragt (s. Teil B Kapitel 4). In einem separaten Verfahrensschritt wurden die Träger der öffentlichen Belange beteiligt.



Aus der Bestandsaufnahme und -analyse und der Befragung sowie der Trägerbeteiligung wurden die Stärken und Schwächen des Untersuchungsgebiets und die städtebaulichen Missstände abgeleitet (s. Teil B Kapitel 5.3). Im Anschluss erfolgte die Definition städtebaulicher Entwicklungsziele für das Untersuchungsgebiet (s. Teil C Kapitel 1). Aus der Stärken- und Schwächenanalyse und den Zielformulierungen werden zur Erstellung eines Rahmenplans konkrete Maßnahmen und Projekte abgeleitet, räumlich verortet und im Inhalt detailliert beschrieben. Dies schließt auch eine Prioritätensetzung mit ein (s. Teil C Kapitel 2).

Zuletzt schließen sich Überlegungen zur Wahl des städtebaulichen Instrumentariums (s. Teil D) und zur Umsetzung der Maßnahmen zum Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (s. Teil E) an. Neben der Entwicklung eines Zeiten- und Kostenplans und Überlegungen zur Finanzierung wird auch auf die Notwendigkeit einer regelmäßigen Erfolgskontrolle hingewiesen.

## **5. Allgemeine Rahmenbedingungen**

### **5.1 Räumliche Lage und regionale Bedeutung der Stadt Mayen**

Die Stadt Mayen liegt im Landkreis Mayen-Koblenz im Norden von Rheinland-Pfalz und ist Verwaltungssitz der Verbandsgemeinde „Vordereifel“. Bis 1973 war Mayen auch Verwaltungssitz des Landkreises Mayen. In der Stadt leben derzeit rund 18.700 Einwohner<sup>1</sup>. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Bundesstraßen B 256 und B 258 sowie die B 262, die die Verbindung zwischen BAB 61 und BAB 48 herstellt, über die Köln und Ludwigshafen sowie Trier und Koblenz erreicht werden können. Darüber hinaus ist die Stadt Mayen über die „Eifelquerbahn“ an das überregionale Schienennetz der „Deutschen Bahn“ Richtung Köln und Koblenz angebunden (Bahnhof Andernach). Die regionale Erschließung erfolgt außerdem über verschiedene Buslinien in Richtung Koblenz, Neuwied, Maria-Laach und Andernach sowie in die Eifel.

---

<sup>1</sup> Statistisches Landesamt Rheinland- Pfalz (Stichtag: 31.12.2011)

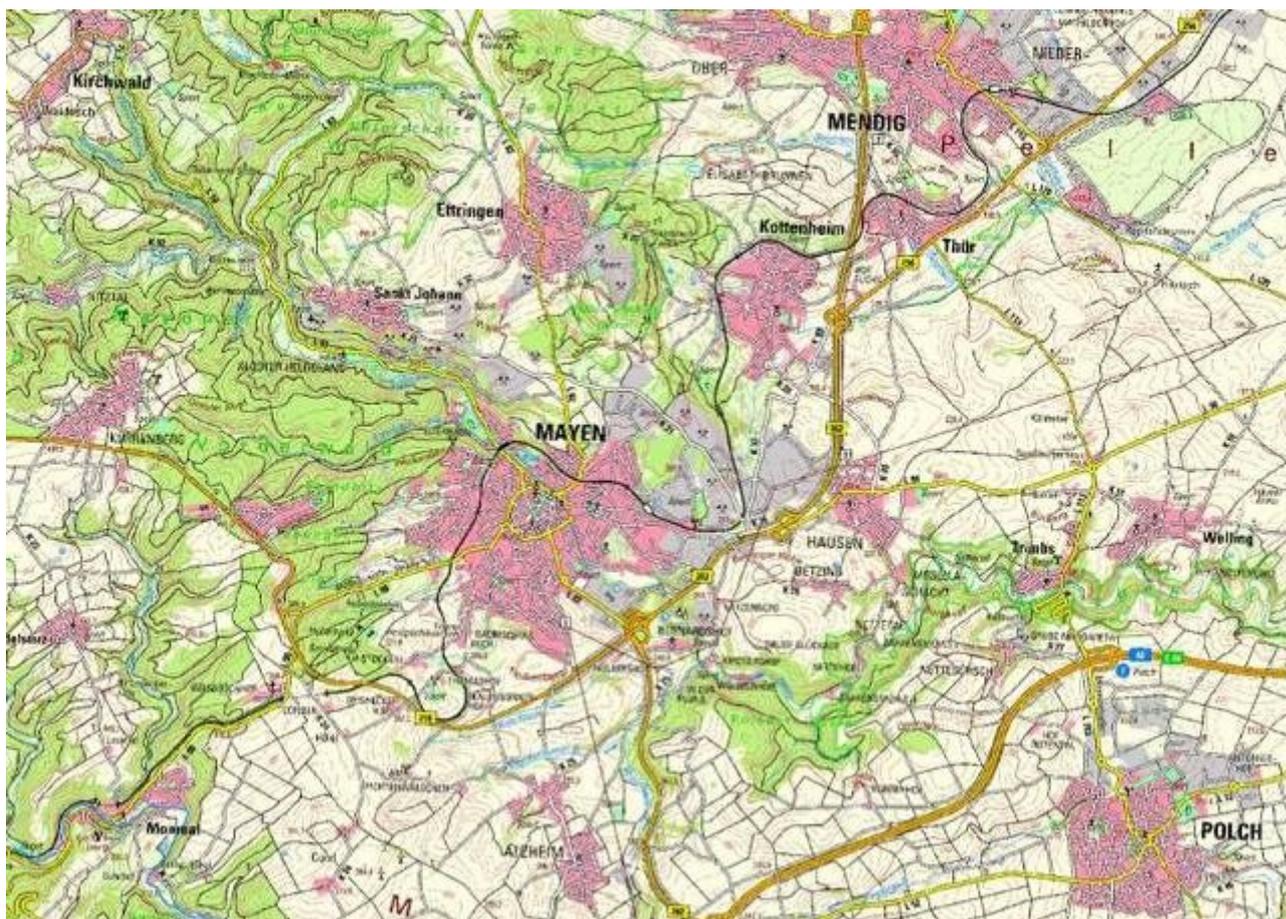


Abbildung 1: Räumliche Lage von Mayen (Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz, 2011)

Naturräumlich liegt Mayen zwischen der sich westlich und nordwestlich in einer Geländestufe erhebenden Eifel und dem sich östlich anschließenden, flach auslaufenden Neuwieder Becken. Dieses ist unterteilbar in den Nordteil Pellenz und den Südteil Maifeld, der landläufig noch zur Eifel gerechnet werden kann.

## 5.2 Historische Entwicklung

Die Gründung der ersten Ansiedlung wird ungefähr auf 3000 Jahre v. Chr. datiert; 1041 n. Chr. wurde Mayen erstmals urkundlich erwähnt.

Unter römischer Herrschaft entstand im Verlauf des Ausbaus des Straßennetzes und der Sicherung der germanischen Provinzen im Hinterland des Limes in den letzten Jahrzehnten v. Chr. auf dem germanischen „Netteufer im Talkessel eine dorftartige Siedlung im Kreuzungsbereich mehrerer Straßen. Die Basaltsteinbrüche waren der Grund für eine dauerhafte römische Besiedlung. Der „Mayener Basalt“ wurde vorrangig zur Mühlsteinproduktion herangezogen, aber auch für den Straßenbau und Gebäude verwandt.

Als Siedlungskern des mittelalterlichen Ortes und somit auch der heutigen Innenstadt gilt der Bereich um die im 7. Jahrhundert gegründete Pfarrkirche St. Clemens. Mit dem 1280 erfolgten Rückenerwerb der verlehnten Güter machte das Erzbistum Trier seinen Herrschaftsanspruch in Mayen geltend und begann im gleichen Jahr mit der Errichtung der Burg als Amtssitz. Am 29. Mai 1291 wurde Mayen zur Stadt erhoben. Bestimmend für die mittelalterliche Stadtentwicklung Mayens blieb die Burganlage, die 1317 vollendet und in ihrer baulichen Konzeption in die Ummauerung der Stadt einbezogen war. Die 1326 fertig gestellte Stadtmauer umschloss auf einer Länge von rund

1300 m ein Areal von 13,1 ha. Sie wurde durch vier Tore und 16 Türme ergänzt und hatte eine Höhe von etwa 12 m. Sie ist heute noch in voller Höhe im Bereich der Straße Wasserpfortchen vorhanden.

Die „Genovevaburg“, oberhalb des Marktplatzes, mit ihrem 34 m hohen „Goloturm“, prägt heute noch das Stadtbild. Von der Stadtbefestigung sind heute noch das „Brücken-“, und das Obertor erhalten. Ebenfalls gut erhalten sind der „Mühlen-“, und Vogelsturm, sowie große Partien der Stadtmauer mit dem restaurierten, bis zur Genovevaburg begehbaren Wehrgang. Die sich paarweise gegenüberliegenden Stadttore der Stadtmauer bedingen die Ausrichtung der Straßenführung der Stadt. So wurden die heutige Marktstraße, „Brückenstraße“, „Göbelstraße“ und Neustraße sowie der Marktplatz erst in Ausrichtung auf die Ummauerung bzw. auf die Burg angelegt.

Insgesamt ist für den Zeitraum ab der Stadtgründung ein rascher wirtschaftlicher Aufschwung festzustellen. Diese Entwicklung der Stadt bis zum 19. Jahrhundert vollzog sich im Wesentlichen innerhalb der Stadtmauern. Mit der Angliederung des linksrheinischen Rheinlandes an Frankreich verlor Mayen 1798 seinen Rechtsstatus als Stadt, behielt jedoch eine deutliche Mittelpunktfunktion für die Region bei. Dann traten einige Veränderungen ein, die sich auf die Entwicklung der Stadt auswirkten. – Aufhebung des Zunftzwanges und des Mühlenbanns, Auflösung und Neuverteilung der geistlichen und adeligen Besitztümer in der Stadt, darunter auch die Burg und die Gutshöfe sowie die Auflösung des Clemensstiftes. Besonders bedeutsam war die Verbesserung des Wegenetzes um Mayen, vor allem durch den Ausbau der direkten Verbindung nach Koblenz.

Zu Beginn des 19. Jahrhunderts entwickelte sich der Raum Mayen zunächst infolge der Kontinentalperre sowie des großen Tuchbedarfs der napoleonischen Armeen zum Zentrum der Textilerzeugung im Rhein-Mosel-Departement. Das Gerbereiwesen erlebte ebenfalls einen großen Aufschwung: Im Bereich des heutigen Wasserpfortchens und am Vogelsturm entstanden zwei Gerbereien. Die ländliche Überbevölkerung drängte nach Mayen und die Einwohnerzahl stieg in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts sprunghaft an. Die städtische Bebauung dehnte sich in Folge über die Stadtummauerung hinaus aus.

Nach dem endgültigen Ausbau der Straße nach Koblenz (1841) veränderte sich mit der Verlagerung des „Durchgangsverkehrs“ auch das Wegenetz in der Innenstadt. Hauptverkehrsstraße wurde die Achse „Marktstraße – Brückentor“. Zur Verbreiterung und Begradigung der Neustraße wurde das bis dahin vollständig erhaltene „Neutor“ zwischen 1815 und 1825 niedergelegt. Die Verbesserung der Verkehrsanbindung und –struktur war die Grundlage für die Teilhabe Mayens an dem in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts einsetzenden allgemeinen wirtschaftlichen Aufschwung in der Region.

Stadtbildprägend wirkten sich die Existenz und das Wirken der jüdischen Gemeinde Mayens im 19. Jahrhundert aus. In Folge der Pest-Pogrome des 14. Jahrhunderts hatte es in Mayen nach der 1349 erfolgten Auflösung eines mittelalterlichen Ghettos im Bereich der heutigen Straßen Kirchgasse, Im Hombrich und Entenpfuhl über 200 Jahre lang keine jüdischen Einwohner mehr gegeben. Erst in der Neuzeit ließen sich wieder Juden in der Stadt nieder, allerdings nicht mehr in einem abgegrenzten Gebiet. In der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts war die Zahl der jüdischen Einwohner auf 206 angestiegen, was vermutlich den Bau einer großen Synagoge im Entenpfuhl veranlasste. Der Bau wurde in der Reichskristallnacht niedergebrannt. Bis heute hat die ehemalige, aus dem 19. Jahrhundert stammende Judenschule in der Straße Im Hombrich Bestand.

In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts wurde die Stadtfunktion Mayens erneut rechtlich verankert und die Stadt 1857 zum Amtssitz der Bürgermeisterei Mayen und Mayen-Land bestimmt. Mit dem wirtschaftlichen Aufschwung des Basaltabbaus in den Gründerjahren konnten in den Basaltgruben umfangreiche Beschäftigungsmöglichkeiten angeboten werden. Dadurch wuchs die Stadtbevölkerung schnell. Die innerstädtische Wirtschaftsstruktur blieb im Wesentlichen von kleineren Gewerbe- und Handwerksbetrieben bestimmt. Besonders häufige Gewerbebetriebe waren Brauereien und Gerbereien (entlang der Nette).

Die Entwicklung der Innenstadt in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts war vor allem geprägt durch die mit dem raschen Bevölkerungsanstieg einhergehende Verelendung großer Bevölkerungsteile und der Ausbildung katastrophaler Wohn- und Lebensverhältnisse. Das Wachsen der Stadt bewirkte schließlich auch die Entstehung sozialer Infrastruktureinrichtungen und die Einführung erster städtebaulicher Rechtsvorschriften sowie polizeilicher Verordnungen im Zusammenhang mit den gravierenden städtebaulichen Missständen im Innenstadtbereich. Die Überbevölkerung führte dazu, dass in den Innenbögen der Stadtmauer Wohnungen, Ställe und Lagerräume eingebaut wurden, die sich schnell zu ungesunden Elendsquartieren entwickelten. Der fast vollständig erhaltene Mauerring verhinderte eine ausreichende Ventilation in den dicht bebauten Innenbereichen. Das Fehlen einer Kanalisation verursachte schwerwiegende hygienische Missstände und hatte zahlreiche Seuchen und Infektionen zur Folge. Die Stadtmauer behinderte zudem den innerörtlichen Verkehr bzw. dessen Anbindung an die Stadterweiterungsgebiete. Nach großen Epidemien in den 50er Jahren beschloss die Stadtverordnetenversammlung 1862 die Räumung der Quartiere und den Abriss der Mauern, was aber aufgrund denkmalpflegerischer Bedenken des preußischen Kulturministeriums nicht geschah. Erst 1878 wurde auf Drängen des damaligen Bürgermeisters schließlich die Genehmigung zur Niederlegung der Stadtmauer erteilt und zwischen 1880 und 1905 der größte Teil mit Ausnahme der drei Stadttore und einigen kleineren Abschnitten der Stadtmauer – unter anderem am Wasserpförtchen – abgerissen.

Nach dem ersten Weltkrieg kam es im Zusammenhang mit der Ausdehnung des Siedlungsgebietes auf der Grundlage des Scholten-Planes (Generalbebauungsplan mit Fluchtlinienplänen) erstmals zu einer geordneten und geplanten baulichen Entwicklung der Stadt. In der Innenstadt traten nur vereinzelt bauliche Veränderungen auf. Eine der wichtigsten war die Umnutzung und der Ausbau eines ehemaligen Stierstalles an der Stadtmauer im Wasserpförtchen zu einer Steinmetzfachschule, die die alte Tradition der Basaltbearbeitung künstlerisch wiederbeleben sollte und von 1922 bis 1966 bestand. Ferner sei auf einige Bauten im expressionistischen Stil der 20er Jahre hingewiesen, beispielsweise auf das Kaufhofgebäude am Marktplatz und das Gebäude der ehemaligen städtischen Sparkasse an der Ecke Neustraße/Im Hombrich, das durch Umbauten jedoch völlig verändert ist.

Die großflächigen Zerstörungen in den letzten Kriegsmonaten bedeuteten für die weitere Entwicklung der innerstädtischen Struktur eine Zäsur. Bei Luftangriffen im Dezember 1944 und Januar 1945 wurde die Innenstadt zu 87 % zerstört. Der Wiederaufbau wurde wirtschaftlich durch die günstige Lage Mayens am Rande des fruchtbaren Maifeldes und durch das Vorhandensein vieler Facharbeitskräfte aus der Baubranche erleichtert. Auch der nach dem Krieg aufblühenden Bimssteinproduktion in der Pellenz kam hier große Bedeutung zu. Im heutigen Gebäudebestand der Innenstadt sind zahlreiche Beispiele des Wiederaufbaus mit den „Schwemmsteinen“ vorhanden.

Richtungweisend für die Entwicklung der frühen Nachkriegszeit und für die heutige städtebauliche Struktur der Innenstadt war die 1946 vorgelegte Wiederaufbaukonzeption des Stadtbaumeisters Braun. Diese sah eine kleingliedrige, an der mittelalterlichen Maßstabsstruktur und Parzellierung orientierte Bebauung der freien Flächen vor, um den geschichtlich geprägten Charakter der Innenstadt zu dokumentieren. Die Möglichkeit einer verbesserten Erschließung des Stadtkerns nach der Zerstörung wurde mit dem Durchbruch der neuen Marktstraße und der „Stehbach“ zur Ringstraße genutzt. Die Umsetzung des Wiederaufbauplanes in den 50er Jahren fand jedoch nur teilweise statt und wurde überdies im Verlauf der weiteren Stadtentwicklung durch bauliche Veränderungen überlagert. Ein Vergleich des heutigen Innenstadtgrundrisses mit dem Wiederaufbauplan Brauns zeigt, dass nur noch Teile des Aufbauplanes die heutige Innenstadtstruktur prägen: so vor allem die mehr oder weniger geschlossenen Randbebauungen in der „Göbelstraße“, der „Stehbach“, der oberen „Brückenstraße“ und der oberen Marktstraße, deren Verlauf erst mit dem Wiederaufbau die heutige Form annahm, sowie die oberen Abschnitte von Neustraße und Entenpuhl. Nur in Ansätzen sind die damaligen Ideen heute in der Neustraße, Entenpuhl, Wasserpförtchen und am „Oberen Markt“ bzw. im Burgfrieden zu erkennen.

Der aktuelle städtebauliche Zustand der Innenstadt wird wesentlich durch die in den 80er Jahren durchgeführten Sanierungs- und Umgestaltungsmaßnahmen geprägt. Mit der 1964 begonnenen Aufstellung eines Flächennutzungsplans, der 1978 rechtswirksam wurde und den bis dahin, für die gesamte Stadtentwicklung als Grundlage geltenden Wirtschaftsplan aus dem Jahre 1957 ablöste, wurden auch grundlegende Umgestaltungen in der Innenstadt verbunden. Der Flächennutzungsplan der Stadt wurde parallel zu den Untersuchungen zu einem Gesamtverkehrsplan und zu vorbereitenden Untersuchungen zur Stadtsanierung erstellt. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen machten eine mehrfache Revision der Flächennutzungsplanung für die Innenstadt notwendig, vor allem das 1975 ausgewiesene Sanierungsgebiet. Im Flächennutzungsplan ist das Innenstadtdgebiet als Kerngebiet bzw. als Mischgebiet ausgewiesen. Als Fachplanwerk sollte ein Generalverkehrsplan für die Kernstadt von Mayen in den Flächennutzungsplan integriert werden. Der Gesamtverkehrsplan wurde 1973 fertig gestellt. Von der tatsächlichen Entwicklung des motorisierten Individualverkehrs sehr bald „überrollt“ und in Abkehr vom städtebaulichen Leitbild der „autogerechten Stadt“ ließ die Stadt 1980/81 eine Fortschreibung des Gesamtverkehrsplans erstellen, die bis heute eine der wichtigsten Planungsgrundlagen der Innenstadtentwicklung geblieben ist. Entsprechend den Empfehlungen wurde der Innenstadtraum überwiegend mit verkehrsberuhigten Bereichen und Fußgängerzonen umgestaltet und durch Andienungsschleifen in Verbindung mit Parkflächen erschlossen.

Für die Sanierung der Innenstadt wurden 1972 vorbereitende Untersuchungen durchgeführt. Deutliche Mängel wiesen neben dem südwestlichen Altstadtkern vor allem auch der nordöstliche und nordwestliche Teil der Altstadt auf. Die Entstehung eines attraktiven, städtischen Zentrums im Süden und Südwesten der Innenstadt beruhte neben den mit den Sanierungsmaßnahmen verbundenen Veränderungen auch auf den seit Mitte der 70er Jahre einsetzenden Instandsetzungs- und denkmalpflegerischen Renovierungsarbeiten an/ in der Burg, dem Burgfrieden sowie am Obertor. In den nächsten Jahren wurden weitere Bereiche in der südlichen Innenstadt gestaltet, wie z.B. der Platz vor der Herz- Jesu-Kirche und der St. Clemens Kirche, der Burgfrieden und der „Obere Marktplatz“, der „Obere und Mittlere Stehbach“ mit dem stellenweise freigelegten Stehbach, die „Göbelstraße“ und der „Feilsgraben“.

### **5.3 Denkmalschutz**

Innerhalb oder randlich des Untersuchungsraumes befinden sich einige Kulturdenkmäler, die dem landesrechtlichen Denkmalschutz unterliegen.

In dem nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler der Generaldirektion Kulturelles Erbe - Rheinland Pfalz für den Kreis Mayen-Koblenz vom 03. Januar 2013 heißt es hierzu:

#### **„Stadtbefestigung (Denkmalzone)**

*Baubeginn wohl bald nach 1291 (Stadterhebung, 1329 als vollendet bezeichnet, die unteren Geschosse des Wittbender- und Obertors, des Mühlen-, Vogel- und Pützhausturms wohl unter Erzbischof Balduin, Erhöhung der Türme und Aufstockung der Mauer im 15./ 16. Jh., bis 1944 fast vollständig erhalten; kreisrunder „Bering“ mit ursprünglich 4 Toren und 16 Wehrtürmen; von der Mauer erhalten größere Strecken am Boemund- und Habsburgiring, in der Nähe des Wasserpfortchens und der St.-Veit-Straße, im Norden entlang der Nette als Vollmauer; neben der Herz-Jesu-Kirche und Burg großer Bereich bez. 1916 (rekonstruiert); fünfgeschossiges Obertor, Anfang 14. Jh., Ausbau 15. Jh.; Wittbendertor 1390 erwähnt, 1944 zerstört, angrenzende Mauerreste; „Mauerstraße“: Reste der Stadtmauer, Schalenturm; Mühlenturm im Nordwesten und angrenzende Mauerreste; Brückentor: Brücke und vorgelagerter Stadtgraben, Anfang 14. Jh., Wiederaufbau mit Treppenturm bez. 1599; Mauer Am Wasserpfortchen hinter der Steinmetzschule, zwei Bauphasen; Vogelsturm im Nordosten: mittelalterlicher Rundturm, Anfang 14. Jh., mit der Stadtmauer im 16. Jh. erhöht;*

#### **Im Hombrich 11**

*Ehemalige Jüdische Schule, dreigeschossiger Putzbau, 1869*

**Im Keutel 31***Tor, 1777***Im Keutel 37***Dreigeschossiges Fachwerkhaus, teilw. massiv, bez. 1655***Mühlenweg 7***Tür, bez. 1696***St. Veit-Straße 3***Gymnasium, dreigeschossiger Putzbau, bez. 1868, Erweiterung 1908 bez.***Wasserpförtchen***Steinmetzfachschule, gegründet 1922“*

Als denkmalwert werden zudem seitens der Stadt Mayen das vermutlich aus dem 17. Jhd. stammende Fachwerkdoppelhaus vor der Stadtmauer, (Wasserpförtchen 3 und 4) sowie das Ende der zwanziger Jahre des vergangenen Jahrhunderts errichtete expressionistische Gebäude Ecke Neustraße/Im Hombrich eingestuft. Zudem schätzt die Stadt Mayen auch Gebäudereihen insbesondere im Mühlenweg, in der Straße Entenpfuhl und in der Bäckerstraße, die zum Teil noch mit Basaltlava gebaut wurden, als schützenswerte Ensembles ein.

## **5.4 Rahmensetzende Planungen und Konzepte**

Nachfolgend werden Planungen räumlich übergeordneter Ebenen dargestellt, die Auswirkungen auf das Untersuchungsgebiet „Nordöstliche Innenstadt“ haben.

### **5.4.1 Landesentwicklungsprogramm LEP IV und Regionaler Raumordnungsplan**

Nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Rheinland-Pfalz und dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP) ist Mayen als Mittelzentrum im Grundnetz ausgewiesen. Die Stadt Mayen wie auch der Mittelbereich Mayen gehören dem Raumstrukturtyp III an. Die Stadt Mayen soll ihrer Funktion entsprechend die Versorgung des gehobenen Bedarfs für den ihr zugeordneten Mittelbereich wahrnehmen und den hoch verdichteten Raum Koblenz/Neuwied entlasten und zugleich die Lebens- und Arbeitsbedingungen für den strukturschwachen ländlichen Raum verbessern.

Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sollen nicht nur zur Sanierung von Stadt- und Ortskernen beitragen, sondern insbesondere auch die Funktionen im jeweiligen Versorgungsbereich stärken. Vorhandene Denkmäler sollen möglichst erhalten, gepflegt und vor Beeinträchtigungen geschützt werden. Sie sollen mit Funktionen ausgestattet werden, die ihre Erhaltung begünstigen. Dominierende landschaftsprägende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung (Genovevaburg) sind dabei vor optischen Beeinträchtigungen zu bewahren. Bei Veränderungen an Gebäuden oder Neubauten sind die städtebauliche Struktur oder der kunsthistorische Gesamteindruck zu erhalten.

### **5.4.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan 2015 der Stadt Mayen ist seit 2006 wirksam und stellt die Innenstadt Mayens als gemischte Baufläche dar. Weitere Vorgaben, die für die Sanierung des Gebietes zu berücksichtigen sind, werden nicht getroffen.

### **5.4.3 Bebauungspläne**

Für das Untersuchungsgebiet liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor.

#### 5.4.4 Sanierungsgebiete

Für die Sanierung der Innenstadt wurden 1972 vorbereitende Untersuchungen durchgeführt. 1975 wurde das Sanierungsgebiet „Obere Stehbach“ festgelegt, welches 1979 erweitert wurde. Beide Gebiete liegen im süd/südwestlichen Teil der Innenstadt. Im Anschluss an die 1. Erweiterung des Sanierungsgebietes wurde noch die Ausweisung des Ersatz- und Ergänzungsgebietes „An der Burgbrücke“ erforderlich. Das Sanierungsgebiet wurde erneut durch folgende Ergänzungen erweitert: „Obere Stehbach“ -2. Erweiterung (1984) und „Obere Stehbach“ -3. Erweiterung (1995).

Das Untersuchungsgebiet „Nordöstliche Innenstadt“ wurde von Teilflächen verschiedener Sanierungsgebiete der Stadt Mayen überlagert. Die Straßen Im Preul, Im Hombrich (Abschnitt zwischen Neustraße und Entenpfuhl) sowie die Neustraße zwischen der Straße Im Hombrich und Marktstraße waren Teil des Sanierungsgebietes „Obere Stehbach“ – Erweiterung. Die Fläche, die von der Marktstraße, dem Entenpfuhl, Im Hombrich (teilweise), Im Keutel (teilweise) und der Kirchgasse umgrenzt wird, war in vollem Umfang in dem Sanierungsgebiet „Obere Stehbach“ – 2. Erweiterung enthalten. Der überwiegende Teil des Untersuchungsgebietes wurde von dem Sanierungsgebiet „Obere Stehbach“ – 3. Erweiterung überlagert. Dieses Gebiet wurde eingefasst vom Entenpfuhl, der rückwärtigen Grenzen des ehemaligen Hotels Am Neutor und der Sonderschule bis hin zum Vogelsturm, versprang dort zur St.-Veit-Straße, Wasserpförtchen bis hin zum Haus Brückenstraße Nr. 1, verlief durch das Viertel bis zum Haus Marktstraße 38, Marktstraße, Kirchgasse, Im Keutel (teilweise) und Im Hombrich (teilweise).

Die Aufhebung aller genannten Sanierungssatzungen wurde am 13.03.2013 durch den Stadtrat beschlossen und mit der öffentlichen Bekanntmachung am 26.03.2013 rechtskräftig.

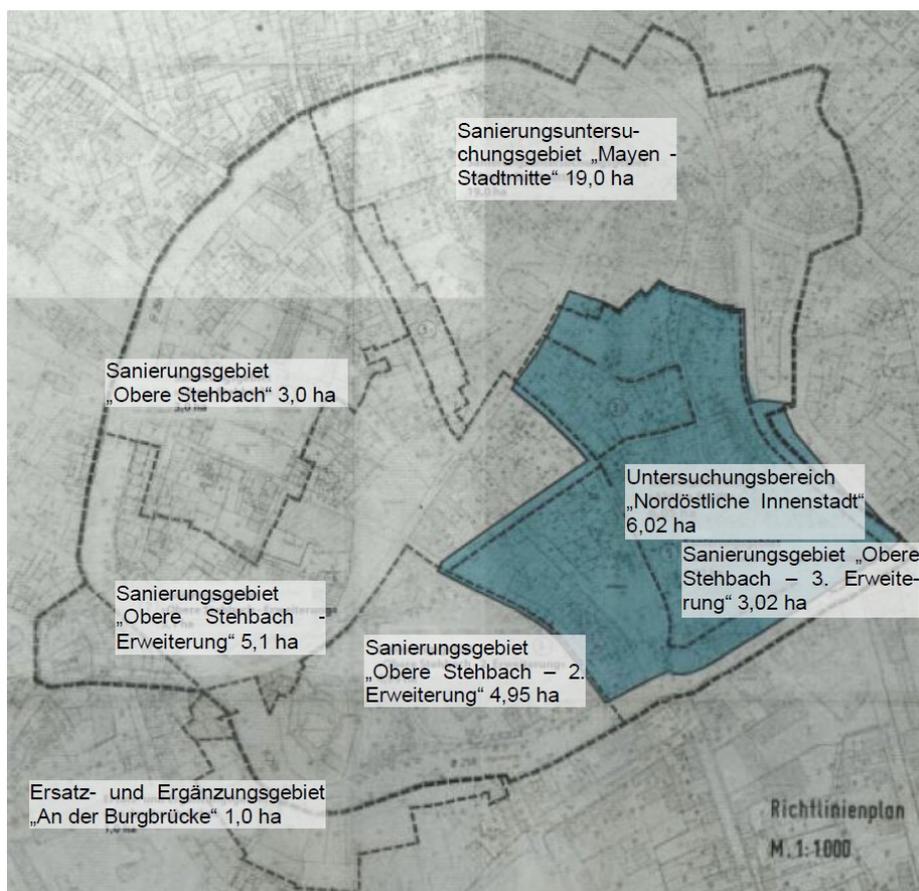


Abbildung 2: Lage der Sanierungsgebiete und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes „Nordöstliche Innenstadt“ (Quelle: Aktive Stadt, Positionspapier der Stadt Mayen, 2010)



## **Teil B Bestandsaufnahme und -analyse**

### **1. Systematik der Bestandsaufnahme und -analyse**

Die Erfassung der Sachdaten erfolgte mit Hilfe von Ortsbegehungen und durch Auswertungen von gemeindespezifischen Daten der Stadt Mayen und des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz. Zur Dokumentation von gebäudebezogenen Kriterien wurde ein standardisierter Erhebungsbogen verwendet und eine umfangreiche Fotodokumentation erstellt. Die Beurteilung des Gebäudezustands beschränkte sich dabei auf das Äußere des Gebäudes. Neben den gebäudebezogenen Bestandsaufnahmen zu den Themenbereichen „Gebäudenutzungen“ und „Bausubstanz“ wurden auch flächenhafte Bestandsaufnahmen zu den Themenbereichen fließender und ruhender Verkehr sowie Grün- und Freiflächen durchgeführt.

Neben dieser Erhebung wurden mittels eines Fragebogens die Einwohner, Arbeitnehmer und Gewerbetreibenden des Gebietes nach ihrer Einschätzung der Probleme und städtebaulichen Potenziale des Gebietes „Nordöstliche Innenstadt“ befragt. Im Sommer 2013 wurden die Fragebögen im Gebiet ausgeteilt und die Bewohner und Eigentümer schriftlich gebeten, den versandten Fragebogen auszufüllen und bei der Stadtverwaltung wieder abzugeben. Daneben wurden mit einem separaten Fragebogen auch die Besucher des Gebietes „Nordöstliche Innenstadt“ gefragt, um eine Außensicht der Probleme und städtebaulichen Potenziale des Untersuchungsgebiets in Erfahrung zu bringen. Zudem wurde eine vertiefende Erörterung der städtebaulichen Missstände in der „Nordöstlichen Innenstadt“ im Rahmen eines „Runden Tisches“ mit ausgewählten Schlüsselpersonen der Stadt Mayen durchgeführt.

Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und Befragung werden in einer Stärken- und Schwächenanalyse des Gebietes zusammengeführt, um anschließend die städtebaulichen Missstände des Gebietes gemäß §136 Abs. 2 Satz 2 BauGB abzuleiten.

### **2. Strukturdaten der Gesamtstadt und des Gebietes „Nordöstliche Innenstadt“**

Als Grundlage zur Bewertung insbesondere der Bevölkerungs-, Alters- und Haushaltsstruktur wurden Daten der Stadt Mayen und des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz herangezogen.

#### **2.1 Bevölkerung**

Insgesamt leben derzeit 331 Einwohner innerhalb des Untersuchungsgebiets (Hauptwohnsitz, Stand: 08.04.2013). In den Jahren von 2000 bis 2009 gab es geringfügige Schwankungen bei der Bevölkerungszahl, 2000 lebten noch 350 Menschen innerhalb des Plangebiets, der niedrigste Stand war 2005 mit 309 Einwohnern zu verzeichnen. Insgesamt betrachtet, lässt sich feststellen, dass die Bevölkerungszahl im Untersuchungsgebiet in den letzten rund 15 Jahren nur geringen Schwankungen unterworfen war.

Die Bevölkerung der Gesamtstadt Mayens ist hingegen leicht rückläufig und wird auch zukünftig weiter abnehmen. So ist für den Zeitraum von 2002 bis 2011 ein Rückgang von 19.656 Einwohnern auf 18.615 Einwohner festzustellen.

Für die Jahre 2030 und 2060 hat das Statistische Landesamt Rheinland-Pfalz eine Prognose in Varianten zur demographischen Entwicklung im Landkreis Mayen-Koblenz erstellt.<sup>1</sup> In der mittleren Variante wird eine Abnahme der Bevölkerung um 6,2% bis 2030 und um 22% bis 2060 prognostiziert, während zeitgleich der Altenquotient deutlich steigt und es zu einer Überalterung der Bevölkerung kommt.

---

<sup>1</sup> Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz: Rheinland-Pfalz 2060, 3. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2010)

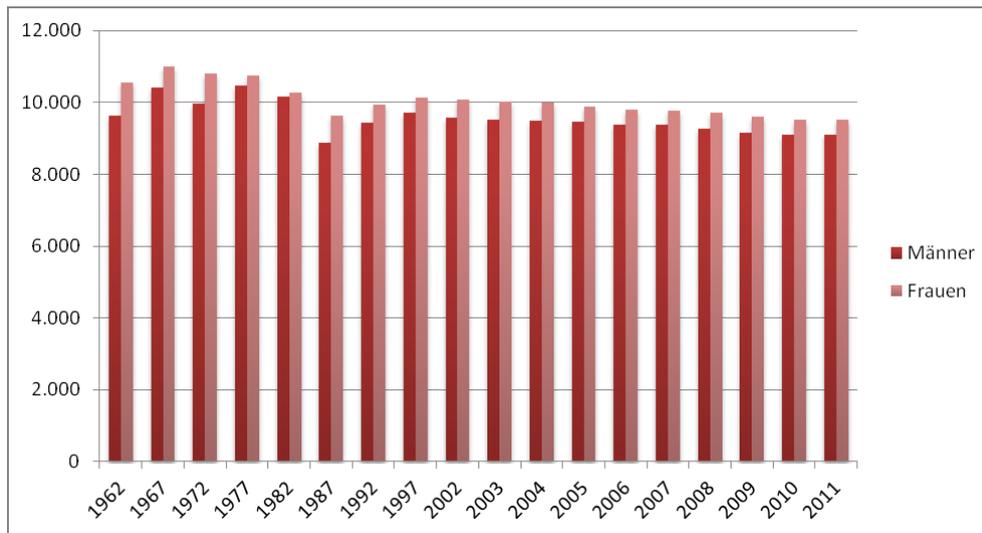


Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung 1962- 2011 der Stadt Mayen (Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, 2011), eigene Darstellung

Durch den Bevölkerungsrückgang kommt es zu einem Rückgang der Nachfrage nach Wohnraum und Konsumgütern, zu einer schlechteren Auslastung der Infrastrukturnetze und –einrichtungen und insgesamt zu Funktionsverlusten von Stadträumen.

## 2.2 Altersstruktur

Die Altersstruktur im Untersuchungsraum entspricht in etwa der des gesamten Stadtgebietes (Abb. 5). Die 0 bis 14-Jährigen haben einen Anteil von 7,64%, die 15 bis 64-Jährigen einen Anteil von 60,19% und der Anteil der Menschen über 65 Jahre beträgt 32,17%. Die über 65-Jährigen sind somit mehr als viermal so stark vertreten wie die 0 bis 14-Jährigen. Innerhalb des Gebietes ist demnach eine Überalterung der Einwohner festzustellen.

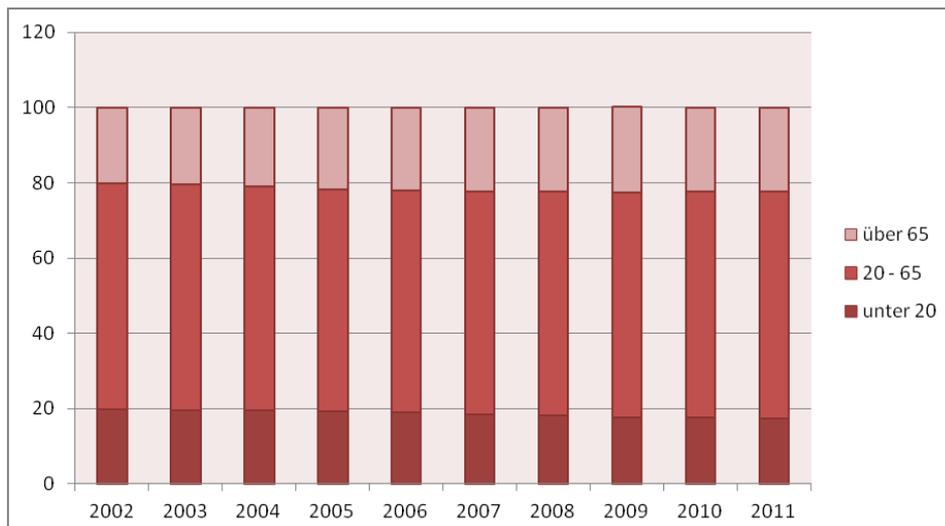


Abbildung 5: Entwicklung der Altersstruktur im Stadtgebiet der Stadt Mayen (Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, 2011), eigene Darstellung

Der deutschlandweiten Entwicklung folgend werden auch in der Stadt Mayen in den nächsten Jahren die Veränderungen im Altersaufbau an Deutlichkeit zunehmen. Für die Jahre 2030 und 2060

hat das Statistische Landesamt Rheinland-Pfalz eine Prognose in Varianten zur demographischen Entwicklung im Landkreis Mayen-Koblenz erstellt.<sup>2</sup> Die „Mittlere Variante“ prognostiziert eine

- Abnahme der unter 20-Jährigen von 19,5% auf 16,8% (2030) bzw. 15,5% (2060)
- Abnahme der unter 20-65-Jährigen von 60,1% auf 53,9% (2030) bzw. 50,2% (2060)
- Zunahme der über 65-Jährigen von 20,4% auf 29,3% (2030) bzw. 34,3% (2060).

Die altersstrukturellen Verschiebungen werden sich nicht nur auf die Infrastruktur auswirken, sondern sich auch in einem Wandel der Lebens- und Umweltbedürfnisse der Bevölkerung zeigen. Nicht zuletzt sind weitreichende Anpassungen des Wohnungsbestandes erforderlich, um weiterhin eine freie Wahl des Wohnorts zu ermöglichen. Dies umfasst die barrierefreie bzw. barriere-reduzierte Gestaltung von (bezahlbaren) Wohnungen, aber auch des Wohnumfeldes sowie gut erreichbare Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen, soziale Infrastruktureinrichtungen und Stationen des öffentlichen Personennahverkehrs.

### **2.3 Haushaltsgrößen**

Seit einigen Jahren ist sowohl bundesweit als auch in Rheinland-Pfalz ein starker Anstieg der Gesamtzahl der Privathaushalte mit gleichzeitig rückläufiger Bevölkerungsentwicklung festzustellen. So stieg zwischen den Jahren 2000 und 2010 die Zahl der Privathaushalte um 3,1%. Lebten im Jahr 2000 in einem rheinland-pfälzischen Durchschnittshaushalt noch 2,2 Personen, waren es im Jahr 2010 nur noch 2,1 Personen. 2010 gliederte sich die Zahl der Privathaushalte in Rheinland-Pfalz zu je etwa einem Drittel in Haushalte mit einer Person (35,9%), zwei Personen (36,1%) bzw. drei und mehr Personen (28,0%).<sup>3</sup> Im Untersuchungsgebiet stellt sich diese Entwicklung noch drastischer dar: So sind nahezu die Hälfte (49,0%) aller Haushalte Ein-Personenhaushalte, 35% sind Zwei-Personenhaushalte. Drei-Personen-, Vier-Personen- und Fünf-Personenhaushalte machen zusammen nur 15,0% der vorhandenen Haushalte aus.

Die steigende Anzahl an Ein- und Zwei-Personenhaushalten kann mit der fortschreitenden Alterung der Bevölkerung begründet werden. Ältere Personen leben in der Regel in einer Partnerschaft (Zwei-Personenhaushalt) oder allein (Ein-Personenhaushalt). Hinzu kommen Single-Haushalte, berufstätige Paare sowie alleinerziehende Frauen und Männer. Diese Bevölkerungsgruppen sind zur Bewältigung ihres Alltags verstärkt auf wohnungsnahе Versorgungsstrukturen und kurze Wege angewiesen. Familien mit Kindern, werden tendenziell seltener, d.h. die entsprechende Wohnungsgröße wird weniger nachgefragt. Zudem verändern sich auch innerhalb dieser Gruppe die Ansprüche an die Wohnung und das Wohnumfeld.

---

<sup>2</sup> Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz: Rheinland-Pfalz 2060, 3. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2010)

<sup>3</sup> Statistisches Landesamt Rheinland Pfalz: Haushalte und Familien 2010

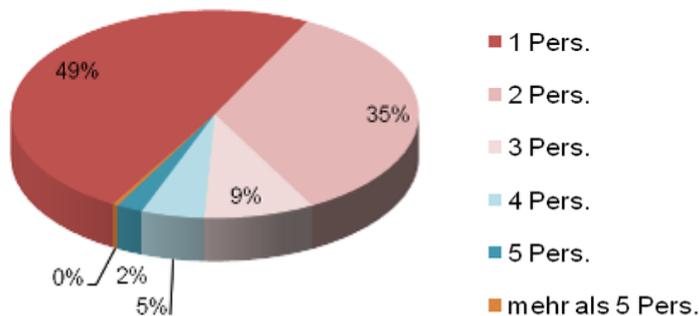


Abbildung 6: Haushaltsgrößen im Untersuchungsgebiet, Zahlen der Stadt Mayen, eigene Darstellung

## 2.4 Migranten

Der Ausländeranteil im Untersuchungsgebiet „Nordöstliche Innenstadt“ ist mit unter 10% als gering einzustufen. Im Hinblick auf die Ansprüche an ihre Wohnungen und das Wohnumfeld kann die Nachfragegruppe der Migranten/ Migrantinnen nicht als homogene Gruppe betrachtet werden.

## 2.5 Bildung

Die Stadt Mayen verfügt über folgendes Angebot von allgemeinbildenden über weiterführenden bis zu berufsbildenden Schulen einschließlich Förderschulen<sup>4</sup>

- 5 Grundschulen (zwei davon in den Ortsteilen „Hausen“ und „Kürrenberg“)
- 1 Realschule plus, 1 Gymnasium, 1 Wirtschaftsgymnasium
- 1 Berufsbildende Schule, inkl. Fachschule für Steintechnik
- 3 Förderschulen
- Rheinland-pfälzische Fachhochschule für öffentliche Verwaltung (FHöV)
- die Zentrale Verwaltungsschule (ZVS) des Landes Rheinland-Pfalz
- das Bundesbildungszentrum des Deutschen Dachdeckerhandwerks
- die staatliche Lehr- und Versuchsanstalt, Fachbereich Bienenkunde

Hinzu kommen 12 Kindertagesstätten mit einer ausreichenden Anzahl an Kindergartenplätzen sowie Krippen- und Hortplätzen.

In der Nähe des Untersuchungsgebiets „Nordöstliche Innenstadt“ befindet sich eine Reihe von Bildungseinrichtungen, die das Gebiet z.B. auch für Familien als Wohnstandort interessant machen. So grenzen zwei Kindergärten fast unmittelbar an das Plangebiet an und auch die Entfernung zur Grundschule St. Clemens beträgt lediglich rund 400m zur Mitte des Untersuchungsgebiets.

<sup>4</sup> Vgl. Internetseite der Stadt Mayen

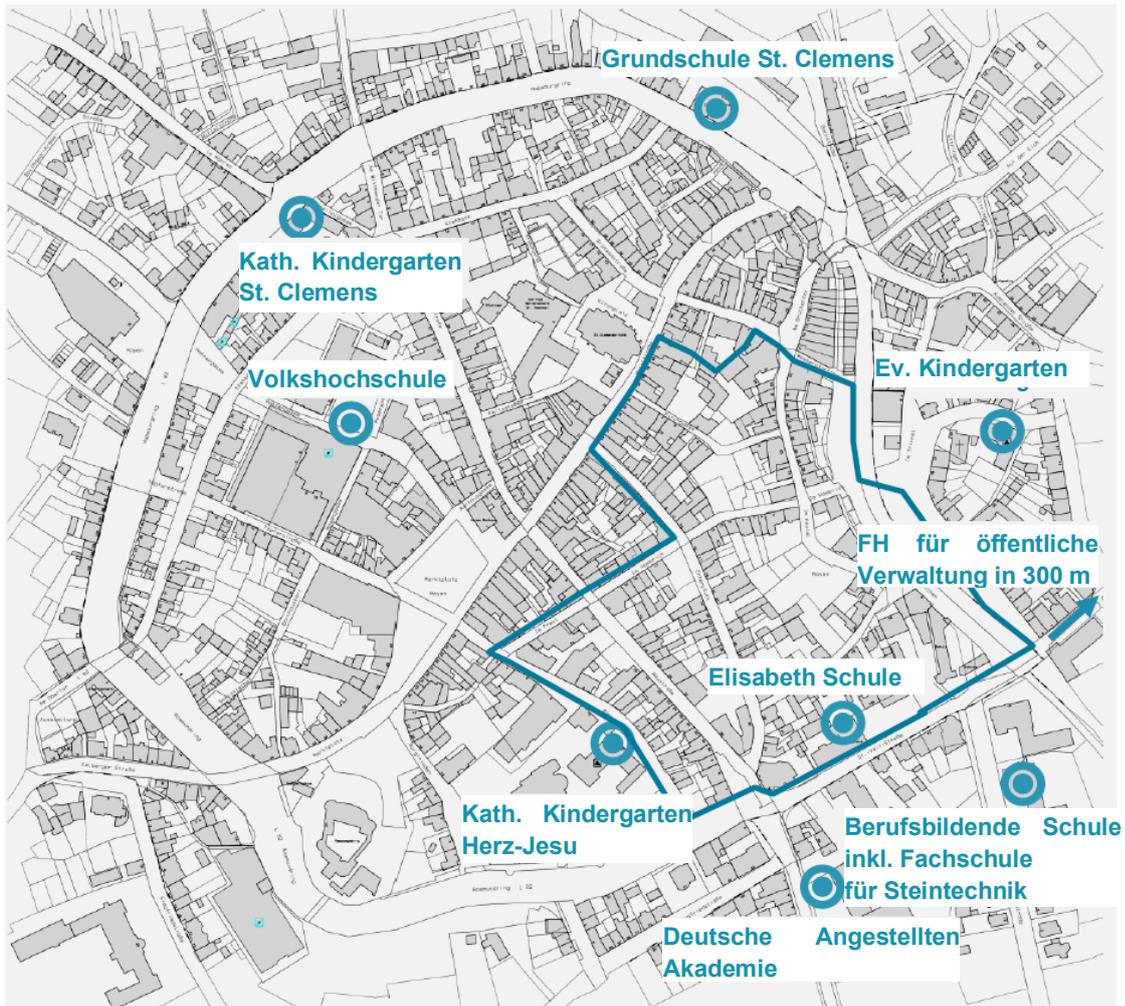


Abbildung 7: Bildungseinrichtungen in der Nähe des Plangebiets, eigene Darstellung

Die Zahl der Schüler/-innen, die eine Allgemeinbildende Schule in Mayen besuchen, ist in den letzten Jahren rückläufig gewesen. So haben im Schuljahr 2005/06 noch 3.309 Schüler/-innen eine Allgemeinbildende Schule besucht, während es im Jahr 2012/13 noch 3.100 Schüler/-innen waren. Dies entspricht einem Rückgang von ca. 6,3% innerhalb sieben Jahren.

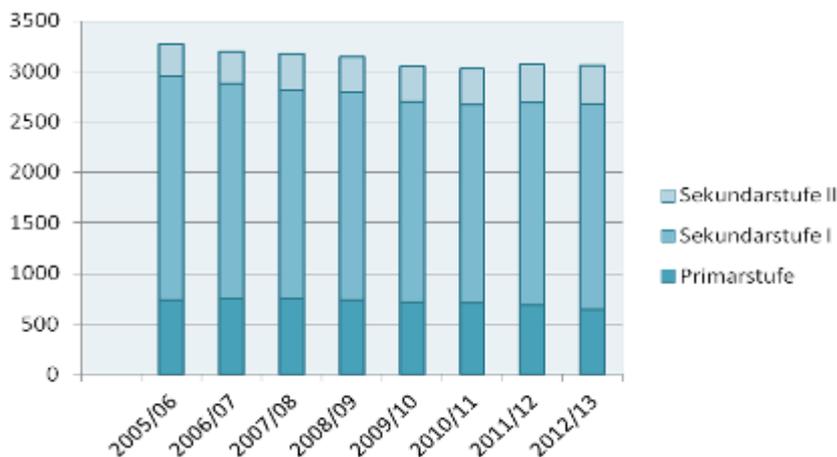


Abbildung 8: Schüler und Schülerinnen am Schulsitz von 2005/06 bis 2012/13 nach Schulstufen, Quelle Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Darstellung

Auch bei den Schüler/-innen der Berufsbildenden Schulen ist ein leichter Rückgang zu verzeichnen. So haben im Schuljahr 2005/06 noch 2.215 Schüler/-innen eine Berufsbildende Schule besucht, während es im Jahr 2012/13 noch 2.126 Schüler/-innen waren. Dies entspricht einem Rückgang von ca. 4,0% in sieben Jahren.

## 2.6 Wirtschaftsstruktur

Im Jahr 2011 waren im Landkreis Mayen-Koblenz 29,0% der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten im produzierenden Sektor tätig. Die Mehrzahl der Beschäftigten arbeitete im Dienstleistungssektor (ca. 40,0%). Der Bereich Handel, Gastgewerbe sowie Verkehr weist mit ca. 24,0% durchschnittliche Werte auf. Im Baugewerbe waren 7,0% der Beschäftigten und in der Land- und Forstwirtschaft 1,0% der Beschäftigten tätig.<sup>5</sup> Mit 4,7% lag die Arbeitslosenquote im Landkreis Mayen-Koblenz im Juni 2013 unter dem Durchschnitt von Rheinland-Pfalz (5,3%).<sup>6</sup> Mit einem positiven Pendlersaldo (8.175 Einpendler gegenüber 3.275 Auspendlern) wird die Bedeutung der Stadt Mayen als Arbeitsplatzstandort deutlich.<sup>7</sup>

Für den Themenbereich Einzelhandel wurde im Jahr 2010 durch die „Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) Ludwigsburg“ ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Mayen erstellt. Inhalte dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind eine „Mayener Sortimentsliste“, Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung sowie die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs, des Nahversorgungszentrums Polcher Straße und des Ergänzungsstandortes Koblenzer Straße. Gemäß Einzelhandelskonzept befindet sich das Untersuchungsgebiet vollständig im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt.

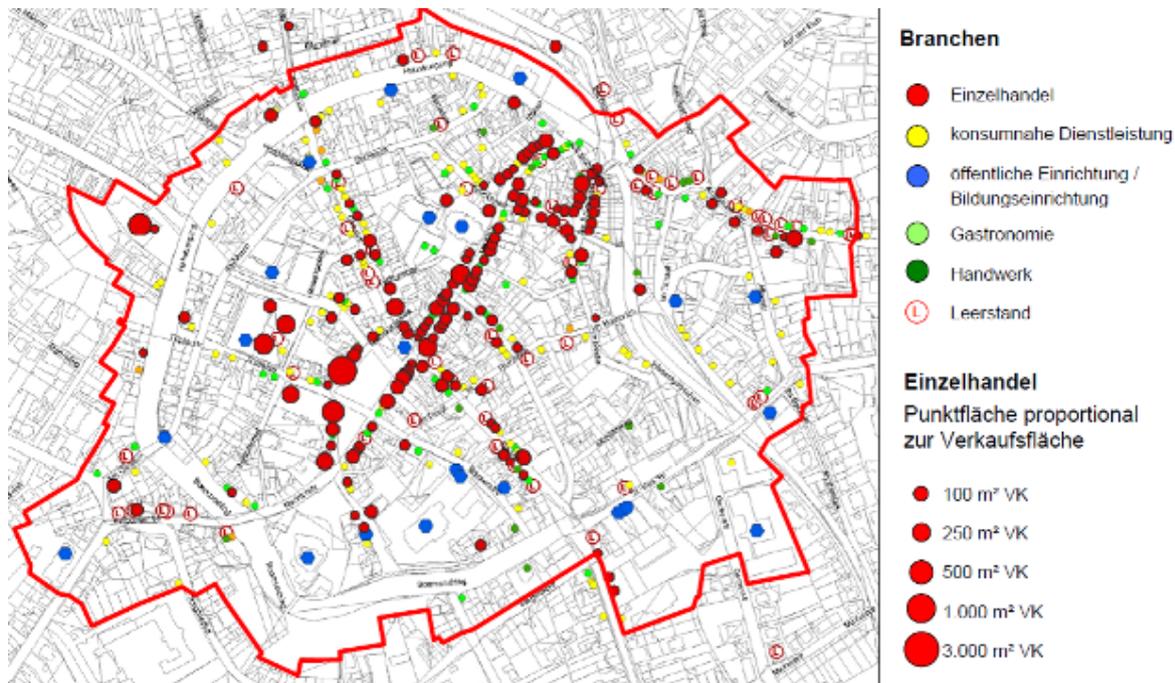


Abbildung 9: Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) Ludwigsburg: Gutachten zum kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Mayen, Stand 08.12.2010

<sup>5</sup> IHK Koblenz: Wirtschaft im Landkreis Mayen-Koblenz, Juni 2011

<sup>6</sup> Statistisches Landesamt Rheinland Pfalz: Arbeitslose im Juni 2013 nach Verwaltungsbezirken

<sup>7</sup> Statistisches Landesamt Rheinland Pfalz: Beschäftigte und Berufspendler am 30.06.2012

Die Stadt Mayen verfügt demnach über drei Einzelhandelslagen. Von diesen weist die Innenstadt zwar die höchste Anzahl Betriebe (56%) auf, verfügt aber lediglich über 22% der städtischen Verkaufsflächen, was auf den kleinteiligen Geschäftsbesatz der Innenstadt zurückzuführen ist. Dabei weist die Innenstadt einen Schwerpunkt hinsichtlich des innenstadtrelevanten Sortiments wie z.B. Bekleidung, Schuhe und Sport auf. Auffällig hingegen ist der niedrige Besatz mit Nahrungs- und Genussmitteln. Dieses Sortiment nimmt lediglich 12% der Verkaufsflächen der Innenstadt ein.

### Exkurs: „Stadtentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG Mayen“

Die „Stadtentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG Mayen“ wurde als GmbH am 01.01.1992 gegründet und am 17.07.2003 in eine GmbH & Co. KG umgewandelt. Die Stadtentwicklungsgesellschaft Mayen initiiert Wirtschaftsförderungsmaßnahmen, die unmittelbar und mittelbar der Verbesserung der strukturellen Entwicklung von Mayen dienen. So sind auf der Internetseite der Stadtentwicklungsgesellschaft Mayen ausführliche Informationen über den Standort Mayen, ebenso wie eine Übersicht der zur Vermarktung anstehenden Immobilien und Grundstücke sowie Informationen für Existenzgründer zu finden.

## 2.7 Tourismus

Sehenswürdigkeiten in der Stadt Mayen sind u.a. die „Genovevaburg“ aus dem 13. Jahrhundert - darin das Eifelmuseum mit dem „Deutschen Schieferbergwerk“ und „Terra Vulcania“ auf dem Grubenfeld als Teil des Vulkanparkprojektes, die Pfarrkirche St. Clemens mit verdrehtem Turm (Wahrzeichen der Stadt), die Pfarrkirche Herz-Jesu und die St. Veit-Kirche. Hinzu kommen das Obertor und das Brückentor, der „Mühlenturm“ und der Vogelsturm, der Marktplatz mit dem alten Rathaus (Touristeninformation) und dem Marktbrunnen. Nördlich des Untersuchungsraums liegt das „Nettebad“ (Freibad - Hallenbad - Sauna) sowie die Sportanlagen der Stadt Mayen.

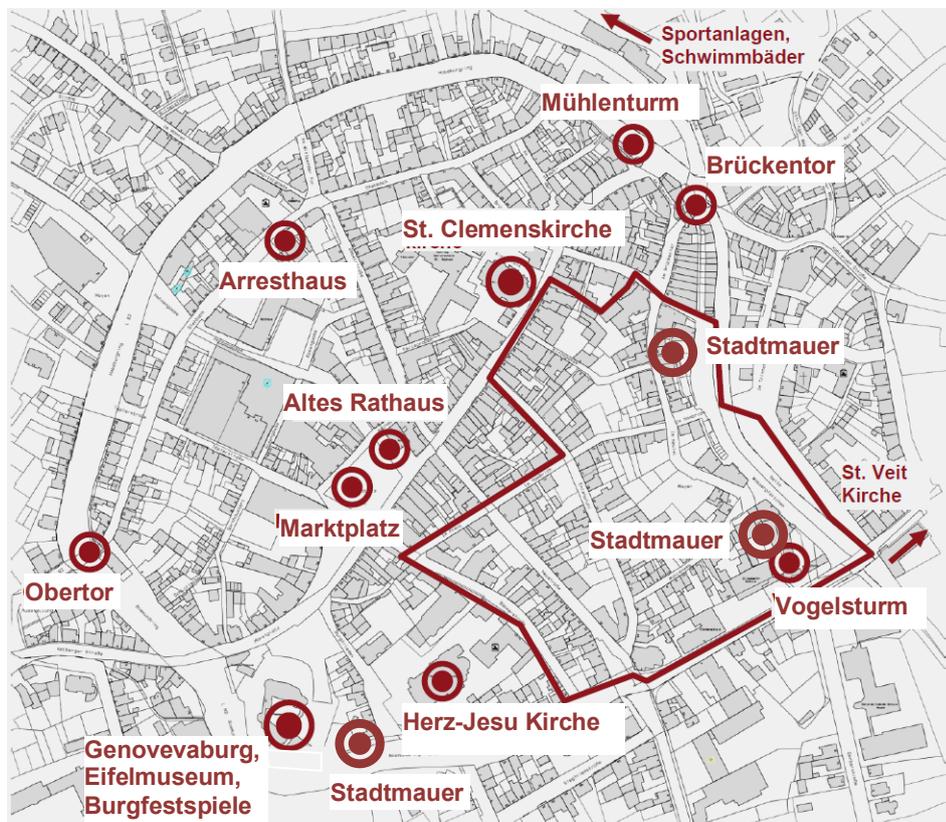


Abbildung 10: Sehenswürdigkeiten in der Nähe des Plangebiets, eigene Darstellung

Gemäß den Angaben des statistischen Landesamtes waren im Jahr 2012 in 11 Betrieben 27.401 Gäste mit 75.866 Übernachtungen zu verzeichnen. Die durchschnittliche Verweildauer betrug demnach 3 Tage. Betrachtet man die Entwicklung der Anzahl der Übernachtungen, so ist eine deutliche Steigerung in den letzten zwei Jahren festzustellen.

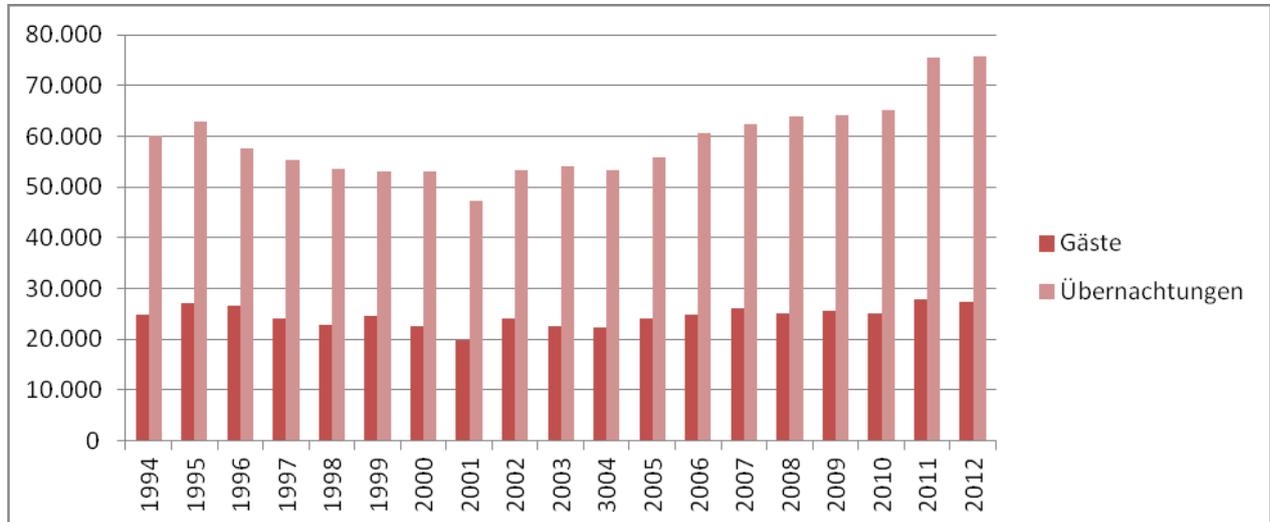


Abbildung 11: Entwicklung der Gäste und Übernachtungszahlen von 1994 – 2012, Quelle Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Darstellung

## 2.8 Gemeinschaft, Aktivitäten

Der Veranstaltungskalender der Stadt Mayen bietet eine Vielzahl von Aktivitäten über das Jahr verteilt an. So findet der Lukasmarkt (bereits Anfang des 15. Jahrhunderts urkundlich erwähnt) eine Woche lang im Oktober statt. Von Mai bis August finden im Innenhof der Genovevaburg die Burgfestspiele mit jährlich unterschiedlichen Theateraufführungen in eigener Intendanz statt. Hinzu kommen Wochenmärkte und Krammärkte, der Pfingstmarkt, das Römerfest auf dem Grubenfeld, das Stein- und Burgfest mit Handwerker- und Bauernmarkt, das Festival der Magie mit Hexen- und Magiermarkt, der Adventmarkt auf der Genovevaburg und die „Mayener Buch- und Autorenlesungen“.<sup>8</sup>

Für die ortsansässige Bevölkerung gibt es zudem ein vielfältiges Angebot an Gruppen und Vereinen. Auf der Internetseite der Stadt Mayen sind über 100 Vereine und Gruppierungen aufgelistet. Das Angebot reicht dabei von eher großen Vereinen wie Sport-, Musik- und Schützenvereinen über die Angebote der Kirchen und Parteien bis hin zu Literatur- und Kulturkreisen etc. Das Angebot der Sportmöglichkeiten ist in der Stadt Mayen ebenfalls gut. So gibt es neben den örtlichen Fußballvereinen auch Tennisvereine, Leichtathletik mit entsprechenden Außenanlagen sowie eine große Anzahl von Sporthallen, in denen die örtlichen Vereine ebenfalls Angebote bereithalten. Zudem gibt es einen Bogenschützenverein, der auf dem Grubengelände trainiert.

Hinzu kommt das Angebot für Jugendliche im „Haus der Jugend Mayen“, welches neben Freizeitangeboten auch Hausaufgabenbetreuung mit Mittagessen anbietet. Hinzu kommt die Organisation von Veranstaltungen und Projekten im Bereich der außerschulischen Kinder- und Jugendarbeit wie z.B. Ferienbetreuungsangebote und Präventionsangebote. Auch für Senioren existieren zahlreiche Angebote z.B. vom Caritas-Verband Rhein-Mosel-Ahr e.V., der Arbeiterwohlfahrt oder der Kirchengemeinden. Seniorenbegegnungen, organisiert von sozialen Vereinigungen sowie kirchlichen und politischen Organisationen, finden regelmäßig in der Kernstadt statt.

<sup>8</sup> Vgl. Internetseite der Stadt Mayen



**Zusammenfassung Stärken und Schwächen hinsichtlich der Strukturdaten in den Innenstadt Mayens:**

<b>Stärken</b>	<b>Schwächen</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>+ insgesamt keine signifikanten Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung im Gebiet</li><li>+ gutes kulturelles, soziales und sportorientiertes Angebot</li><li>+ niedrige Arbeitslosenquote</li><li>+ Innenstadt mit hohem Geschäftsbesatz</li><li>+ umfassendes Bildungsangebot</li><li>+ steigende Übernachtungszahlen</li><li>+ Trend zur Stärkung der Innenstädte infolge hoher Mobilitätskosten und demographischen Entwicklungen</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Prognostizierter Bevölkerungsrückgang für den Landkreis</li><li>- mögliche Überalterung infolge der demographischen Entwicklung</li><li>- hoher Anteil an Ein- und Zwei-Personenhaushalten</li><li>- geringe Ausstattung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt mit Nahrungs- und Genussmitteln</li></ul>

### 3. Bestandsaufnahme und –analyse im Gebiet Nordöstliche Innenstadt

#### 3.1 Nutzung

Im Rahmen der Ortsbegehungen wurden die Funktionen der Hauptgebäude in den Erdgeschossen in den verschiedenen Kategorien Wohnen, Gemeinbedarf, Einzelhandel, Hotel/Gastronomie, Verwaltung/Büro/Bank, Gesundheit/Praxis, Handwerk/Gewerbe, Dienstleistung und Vergnügungsstätte aufgenommen. Berücksichtigt wurde die abweichende Nutzung der Obergeschosse hauptsächlich durch die Wohnfunktion. Garagen, Scheunen und Schuppen wurden als Nebengebäude erfasst.

Das Zentrum der Stadt Mayen ist durch eine enorme Nutzungsvielfalt gekennzeichnet: So dient es dem Wohnen und Arbeiten, der Versorgung und Bildung, der Freizeit und der Kultur. Das Gebiet „Nordöstliche Innenstadt“ von Mayen übernimmt als zentrale Funktion die des Wohnens. Die Hälfte der Hauptgebäude im Gebiet werden ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Der größte Teil der verbleibenden Gebäude wird gemischt genutzt, wobei in der Regel im Erdgeschoss ein Einzelhändler (16%), ein Dienstleistungsbetrieb (8%) und/ oder eine Praxis u.ä. (8%) untergebracht ist und die darüber liegenden Geschosse Wohnzwecken dienen. Weitere Nutzungen im Untersuchungsgebiet sind Gemeinbedarfseinrichtung wie das Haus der Jugend und die Elisabeth-Schule sowie Hotels und Gastronomiebetriebe.

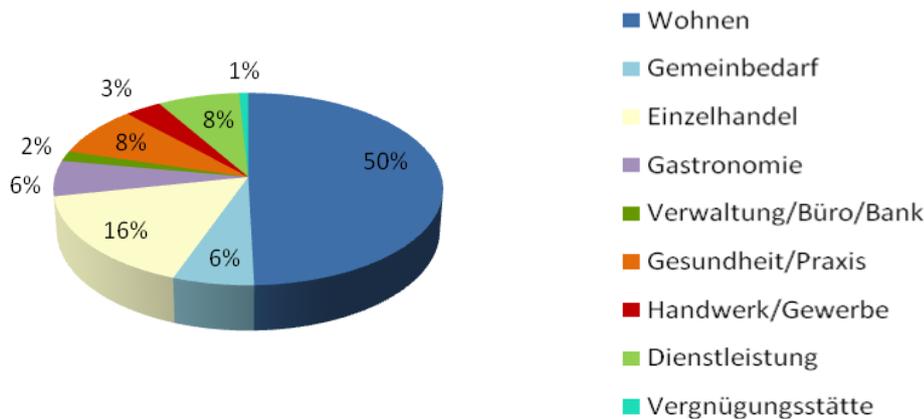


Abbildung 12: Nutzungsverteilung der Erdgeschossnutzungen im Untersuchungsgebiet, eigene Darstellung

##### 3.1.1 Einzelhandel

Das Untersuchungsgebiet umfasst einen kleinen Teil der Fußgängerzone Mayens (Marktstraße 22 – 42) bzw. grenzt unmittelbar südlich an die Fußgängerzone an. Die Fußgängerzone ist entlang der Marktstraße und am Marktplatz mit Ausnahme einiger Dienstleister und Gastronomiebetriebe fast lückenlos mit Einzelhandelsgeschäften besetzt. Einen Schwerpunkt bilden dabei Bekleidungs-, Schuh- und Sportgeschäfte. Auch im Bereich am Brückentor, an den das Untersuchungsgebiet ebenfalls angrenzt, ist ein fast durchgängiger Einzelhandelsbesatz gepaart mit Gastronomie zu finden. In den Seitenstraßen nimmt der Besatz mit Einzelhandel aber auch Dienstleistungen und Gastronomie schnell ab. Es ist festzustellen, dass das Aufkommen an Laufkundschaft außerhalb der Fußgängerzone reduziert ist und Einzelhandelsbetriebe mit dem gleichen Angebot wie in der Fußgängerzone einen schwereren Stand haben.

Dies betrifft auch das Untersuchungsgebiet „Nordöstliche Innenstadt“. So ist in den Straßen nur noch vereinzelt Einzelhandel vorhanden. Auffällig ist, dass im Gebiet nur eine Bäckerei im Bereich der Fußgängerzone, ein kleines Lebensmittelgeschäft „Intermarkt“ sowie ein Getränkehandel ansässig sind. Eine Metzgerei fehlt völlig. Das Gebiet weist daher keine große Bedeutung für die

Nahversorgung der Bevölkerung auf. Dies ist umso bedeutsamer, als dass auch in den umliegenden Bereichen keine Nahversorger vorhanden sind und daher die fußläufige Entfernung zum nächsten Lebensmittelmarkt Rewe über 500 m von der Mitte des Untersuchungsgebiets beträgt.

Lediglich in der Neustraße ist noch ein fast durchgehender Besatz mit Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie vorhanden. Jedoch ist aufgrund des markanten Leerstands im Bereich der ehemaligen Mayener Brauerei und aufgrund des mittlerweile unattraktiven Geschäftsbesatzes ein einsetzender „Trading-Down-Effekt“ für die Neustraße festzustellen. Leerstände und Nutzungen wie Nagelstudios, „Second-Hand-Läden“ und Handyläden sowie die gestalterischen Defizite wie z.B. Schaufensteranlagen und Werbeanlagen führen zu einem Imageverlust. Hiermit verbunden ist eine Abnahme der Besucherfrequenz und der Attraktivität der Geschäfte. Da die Neustraße auch die Funktion als ein Ankunfts- und Eingangsbereich zur Innenstadt übernimmt, ist die beschriebene Entwicklung besonders gravierend.



Abbildung 13 und Abbildung 14: unattraktiver Geschäftsbesatz mit gestalterischen Missständen des Ladenlokals

### 3.1.2 Leerstände und untergenutzte Flächen

Zwischen Bäckerstraße und Neustraße in unmittelbarer Nähe zur Fußgängerzone liegt das Gelände der „ehemaligen Mayener Brauerei“. Es handelt sich hier um eine 2.300 m<sup>2</sup> große innerstädtische Fläche, die sich in Privatbesitz befindet. Die Gebäude (Grundflächen rd. 770 m<sup>2</sup>) sind noch erhalten, stehen jedoch leer. Ein Gebäude auf der Ecke Bäckerstraße/Im Preul wurde zwischenzeitlich abgerissen. Das Gelände ist stark versiegelt und wird derzeit als Parkfläche für Dauerparker genutzt. Insgesamt sind hier ein hoher baulicher Sanierungsbedarf und erhebliche gestalterische Missstände festzustellen.



Abbildung 15 und Abbildung 16: ehemaliges Brauhaus und Parksituation auf dem Gelände der ehemaligen Brauerei

Weitere untergenutzte Flächen, auf denen jedoch keine Bausubstanz mehr vorhanden ist und die derzeit als öffentliche Parkplätze genutzt werden, sind die Flächen Im Hombrich (53 Parkplätze, rund 1.600 m<sup>2</sup>) und Im Keutel (70 Parkplätze, rund 1.900 m<sup>2</sup>). Beide Parkplätze weisen erhebliche Missstände auf: Sie sind ungestaltet, in erheblichem Maße versiegelt und zudem durch die angrenzenden - vom Abbruch z.T. geschädigten und nicht wieder hergestellten - Fassaden negativ geprägt.



Abbildung 17: Parkplatz Im Keutel und Abbildung 18: Parkplatz Im Hombrich

Weitere markante Leerstände in unmittelbarer Nähe zur Fußgängerzone sind die Gebäude Neustraße 5, Neustraße 6/ Im Preul (Grundfläche ca. 200 m<sup>2</sup>), Neustraße 11 (Teilleerstand, Grundfläche ca. 220 m<sup>2</sup>), Erdgeschoss des Gebäudes Im Keutel 41/ „Wasserpförtchen 1 (Grundfläche ca. 310 m<sup>2</sup>) und die Gebäude Entenpfehl 1, 6 und 15, Kirchgasse 3 sowie Im Keutel 31 und 29.



Abbildungen 19. Entenpfehl 15 und Abbildung 20: Im Keutel 42/ Wasserpförtchen 1

Aufgrund der historischen Bedeutung der Bausubstanz sind zudem folgende Leerstände bzw. Teilleerstände markant, die sich z.T. noch durch erheblich sanierungsbedürftige Bausubstanz auszeichnen: Dies sind die ehemalige Judenschule (Im Hombrich 11), die Bäckerstraße 13 mit Fassade in Basalt und auch das Gebäude Neustraße 11.



Abbildung 21, 22 und Abbildung 23: Im Hombrich 11, Bäckerstraße 13, Neustraße 11

Zudem sind punktuell noch weitere Leerstände zu verzeichnen: So stehen die Gebäude Im Keutel 3, Im Hombrich 5 und 21, Im Preul 3, Neustraße 32 und 34 und Entenpfuhl 42 ebenfalls leer.

Berücksichtigt wurden auch Leerstände, die nicht im Untersuchungsraum liegen, mit diesem aber funktional zusammenhängen. Insgesamt deutet der Anteil der Gebäudeleer- bzw. Teilleerstände von 12% der Hauptgebäude im und um das Untersuchungsgebiet „Nordöstliche Innenstadt“ auf eine sinkende Attraktivität dieses Teilbereichs der Innenstadt hin.

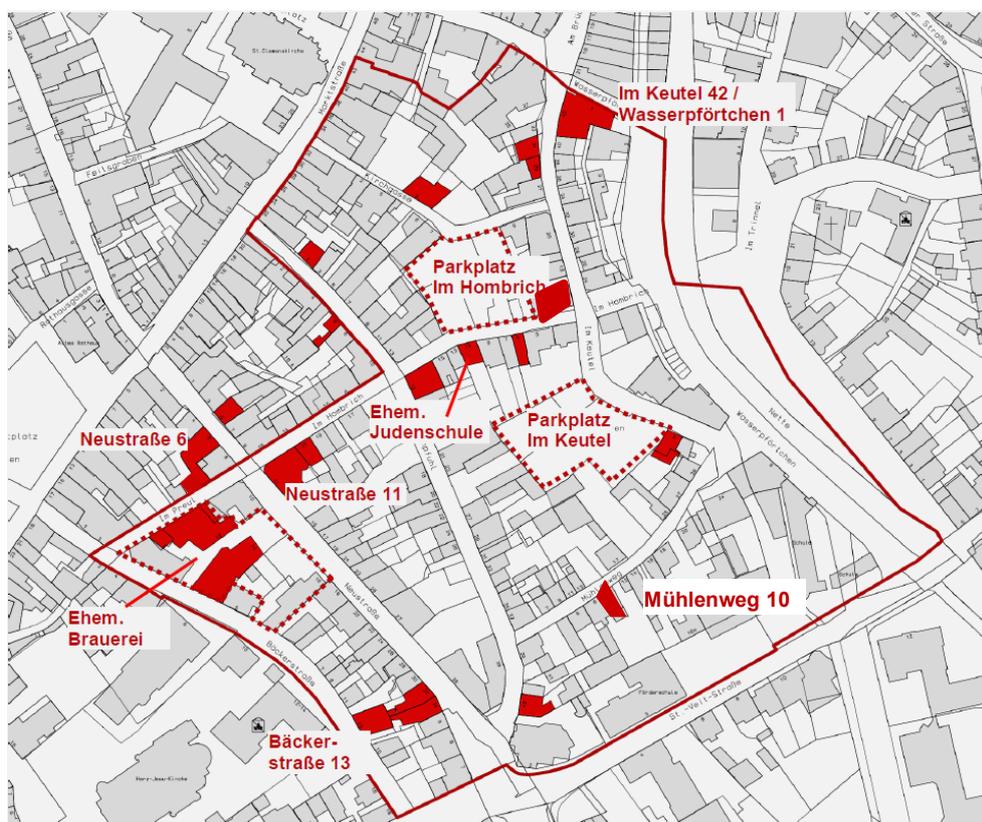


Abbildung 24: Leerstände und untergenutzte Flächen im Untersuchungsgebiet, eigene Darstellung

Ein Plan mit der Darstellung der Nutzungen und Leerstände im Untersuchungsgebiet (Bestandsaufnahme Nutzungen) ist nachfolgend abgebildet und dem Bericht im Anhang beigelegt.



Abbildung 25: Bestandsaufnahmeplan Nutzungen im Untersuchungsgebiet Nordöstliche Innenstadt, eigene Darstellung

**Zusammenfassung Stärken und Schwächen hinsichtlich der Nutzungen im Gebiet:**

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>+ gute Nahversorgungssituation (mit Ausnahme Nahrungs- und Genussmittel) sowie gute Versorgung mit Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfs</li> <li>+ vorhandene Nutzungsmischung aus Wohnen, Dienstleistung und Handel ist beim erkennbaren Trend zur Reurbanisierung ein Standortvorteil</li> <li>+ gute ärztliche Versorgung in und um das Untersuchungsgebiet</li> <li>+ Nähe zu öffentlichen Einrichtungen, Dienstleistungen und Bildungseinrichtungen einschließlich Kindertagesstätten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Leerstände und untergenutzte Flächen in unmittelbarer Nähe zum Zentrum (Fußgängerzone)</li> <li>- Trading-down Neustraße mit Auswirkungen auf das Bild des Zentrums</li> <li>- Nachnutzung entstehender Baulücken als Parkplätze</li> <li>- gestalterische Mängel insbesondere der Einzelhandelseinrichtungen (Schaufenster- und Werbeanlagen)</li> <li>- geringe Versorgung mit Nahrungs- und Genussmittel</li> </ul>

## 3.2 Stadtbild und Bausubstanz

### 3.2.1 Stadtbild

Bezogen auf die Stadtsilhouette wird die Innenstadt Mayens einschließlich des Untersuchungsraums positiv durch die Genovevaburg, den Markplatz mit dem alten Rathaus, die St. Clemenskirche und die Herz-Jesu-Kirche geprägt. Das Stadtbild im Untersuchungsraum wird zudem von den Resten der Stadtmauer am Wasserpförtchen hinter der ehemaligen Steinmetzschule mit dem Vogelsturm und dem zwischen den Straßen Im Keutel und Wasserpförtchen verlaufenden Abschnitt der Stadtmauer mit dem vermutlich aus dem 17. Jhd. stammenden Fachwerkdoppelhaus vor der Stadtmauer („Wasserpförtchen 3 und 4“) mitbestimmt. Jedoch ist eine stärkere Aufwertung und Erlebbarkeit dieser Teilbereiche wünschenswert:

#### Stadtmauer mit Vogelsturm und ehemalige Steinmetzfachschule

Der Vogelsturm mit dem noch erhaltenen Teil der Stadtmauer und der vorgelagerten ehemaligen Steinmetzfachschule ist heute Teil des Schulgeländes der Elisabeth-Schule. Da die Stadtmauer hinter der Steinmetzfachschule verläuft und nur noch als Bruchstück vorhanden ist, ist diese kaum wahrnehmbar. Der Vogelsturm ist derzeit nicht begehbar; seine Erschließung erfolgte ursprünglich von außen. Die Vorflächen im Bereich der Elisabeth-Schule sind wenig ansprechend gestaltet und für die Öffentlichkeit nicht nutzbar.

Früher verlief die Straße Wasserpförtchen vor der Stadtmauer. Die heute nicht mehr vorhandene Weißergasse (Ansiedlung der Weißgerber) führte hinter der Stadtmauer in Verlängerung der Straße Im Keutel zum Vogelsturm und folgte dem weiteren Verlauf der Stadtmauer in Richtung Westen. Derzeit ist infolge der Ansiedlung eines Schreinereibetriebes auf der Ecke Wasserpförtchen/Mühlenweg der Verlauf der ehemaligen Weißergasse vom Straßenraum nicht mehr einsehbar.



Abbildung 26 und Abbildung 27: Vogelsturm mit vorgelagerter ehemaliger Steinmetzfachschule und historische Abbildung der Weißergasse mit Mülhteich mit Blick auf die rückwärtige Seite des Vogelsturms

#### Stadtmauer mit Fachwerkdoppelhaus

Im nördlichen Bereich des Wasserpförtchens ist noch ein weiterer Abschnitt der Stadtmauer erhalten. Unmittelbar an die Stadtmauer angebaut ist ein Fachwerkdoppelhaus, das vermutlich aus dem 17. Jhd. stammt, dessen Fachwerk nicht mehr sichtbar ist und welches insgesamt in einem schlechten baulichen Zustand ist. Infolge einiger Anbauten und der erhöhten Lage des Wasserpförtchens ist die Wahrnehmung der Stadtmauer eingeschränkt. Sie ist zudem von beiden Seiten für die Öffentlichkeit unzugänglich, da die vorgelagerten Flächen auf beiden Seiten privat genutzt werden und auf der Seite der Straße Im Keutel durchgängig bebaut sind.



### 3.2.2 Bausubstanz

Das Untersuchungsgebiet ist durch seine - sowohl hinsichtlich des Bauzustands als auch hinsichtlich gestalterischer Ausprägungen – sehr heterogene Bausubstanz gekennzeichnet. Des Weiteren wird das Stadtbild im Untersuchungsgebiet auch in hohem Maße vom parkenden Verkehr geprägt.

Im Rahmen der Bestandserhebung wurden alle Gebäude erfasst und hinsichtlich ihres Sanierungsbedarfs bewertet. Als Schlüsselkriterien wurden sowohl der bauliche Sanierungsbedarf als auch der Sanierungsbedarf aus städtebaulichen und funktionalen Gründen für die einzelnen Gebäude ermittelt. Die hier vorgenommene Vorabschätzung dient einer einheitlichen Bewertung des Gebietes, ersetzt jedoch nicht bautechnische Untersuchungen, die bei der eventuellen Sanierung der einzelnen Gebäude durchzuführen sind.

Zur Bestandserhebung wurden Bestandsaufnahmebögen erstellt, die in einem ersten Abschnitt die wichtigsten Daten für das jeweilige Gebäude wie Adresse, Nutzung, Denkmalstatus und das Vorhandensein von Stellplätzen wiedergeben. Fotos von der vorderen und wenn möglich rückwärtigen Fassade runden die Datenerfassung ab.

In einem zweiten Teil wurde eine Bestandserhebung der baulichen Mängel sowie der städtebaulichen/funktionalen Mängel und der gestalterischen Mängel durchgeführt. Zur Feststellung der **baulichen Mängel** wurden u.a. folgende Merkmale erhoben:

- Bauschäden wie z.B. Setzrisse u.ä.,
- Einschränkung der Belichtung und Belüftung,
- unzureichende Wärme- und Schallschutzeigenschaften der Fassade und des Dachs,
- erneuerungsbedürftige Eingangstüren,
- fehlende Barrierefreiheit.

Zur Feststellung der **städtebaulichen/funktionalen Mängel** wurden u.a. folgende Merkmale erhoben:

- Leerstände,
- konfliktträchtige Nutzungen,
- zu geringe oder zu hohe bauliche Dichte, baulicher Erweiterungsbedarf,
- fehlendes Parkplatzangebot an Gebäude,
- fehlende Grünflächen,
- eingeschränkte Zugangs-/Zufahrtsmöglichkeiten zum Grundstück,
- hoher Versiegelungsgrad,
- erheblicher Störungsgrad durch Lärm/Abgase von angrenzenden Straßen,
- problematische Nachnutzung.

IM HOMBRICH 11			
Nutzung	Leerstand, ehemalige jüdische Schule		
Denkmalstatus	Ja		
Eintragsliste	nein		
Sonstiges	-		
			
Bestandsaufnahme baulicher Mängel			
Verfall aufgrund unterlassener Instandsetzung	<input checked="" type="checkbox"/>	Erneuerungsbedürftige Bausubstanz insgesamt	<input checked="" type="checkbox"/> Erforderliche Beschadensbehebung einzelner Stellen (Risse, Durchschlagung o.ä.)
Verfallmischschaden	<input type="checkbox"/>	Erneuerungsbedürftiges Dach	<input checked="" type="checkbox"/> Durchdringungen von Belichtung und Belüftung
Unzureichende Wärme- und Schallschutzeigenschaften der Fassade	<input checked="" type="checkbox"/>	Einfachverglasige Fenster	<input checked="" type="checkbox"/> Unzureichende Wärme- und Schallschutzeigenschaften des Dachs
Einweckungsbedürftige Eingangstüren	<input checked="" type="checkbox"/>	Kein barrierefreier Zugang zum Gebäude im Erdgeschoss	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges
Bestandsaufnahme städtebaulicher und funktionaler Mängel			
Leerstand	<input checked="" type="checkbox"/>	Teilweerstand	Konfliktträchtige oder gebotshindernde Nutzungen
Zu geringe bauliche Ausnutzung	<input type="checkbox"/>	Zu hohe bauliche Dichte auf dem Grundstück	Realer Erweiterungsbedarf
Fehlendes Parkplatzangebot auf dem Grundstück	<input checked="" type="checkbox"/>	Fehlende Grünflächen	Eingeschränkte Zugangs-/Zufahrtsmöglichkeiten zum Grundstück
Hoher Versiegelungsgrad	<input checked="" type="checkbox"/>	Erheblicher Störungsgrad durch Lärm/Abgase von angrenzenden Straßen	Erheblicher Störungsgrad durch Lärm/Abgase von angrenzenden Beständen
Nachnutzung problematisch	<input type="checkbox"/>	Sonstiges	
Bestandsaufnahme gestalterischer Mängel			
Störende bauliche Veränderungen	<input type="checkbox"/>	Heterogene Fassadengestaltung	Erheblicher Störungsgrad aufgrund einzelner Gestaltungselemente
Sanierungsbedarf gemäß den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen			
Hoher Sanierungsbedarf	<input checked="" type="checkbox"/>	Mittlerer Sanierungsbedarf	Geringer Sanierungsbedarf
			Kein Sanierungsbedarf
Sanierungsabsicht der Eigentümer gemäß Einwohnerbefragung			
Ja	<input type="checkbox"/>	Nein	Keine Rückmeldung

Abbildung 31: Bestandsaufnahmebogen zur Bausubstanzbewertung

Zur Feststellung der **gestalterischen Mängel** wurden u.a. folgende Merkmale erhoben:

- störende bauliche Veränderungen,
- heterogene Fassadengestaltung,
- erheblicher Störungsgrad aufgrund einzelner Gestaltungselemente.

Zur Anwendung kam eine vierstufige Skala von „kein baulicher Sanierungsbedarf“ bis „hoher baulicher Sanierungsbedarf“.

Die nachfolgenden Bilder zeigen beispielhaft die Bewertung des Sanierungsbedarfs von Gebäuden im Untersuchungsgebiet:



Abbildung 32, Abbildung 33 und 34: Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf und mit mittlerem Sanierungsbedarf



Abbildung 35 und Abbildung 36: Gebäude mit geringem und keinem baulichen Sanierungsbedarf



Abbildung 37 und Abbildung 38: Gebäude, die einen erheblichen Störungsgrad aufgrund der äußeren Gestaltung aufweisen

Der vordergründig hohe Anteil an Gebäuden, die mit keinem (10%) oder „geringem (44%) Sanierungsbedarf bewertet wurden, darf nicht darüber hinweg täuschen, dass immerhin 46% der Ge-

bäude deutliche Mängel und damit einen Sanierungsbedarf in der Bandbreite von mittel (36%) bis hoch (10%) haben.

Des Weiteren weisen rund 44 Gebäude (einschließlich Nebengebäuden) im Untersuchungsgebiet einen erheblichen Störungsgrad aufgrund ihrer äußeren Gestaltung auf. Stadtbildprägend im negativen Sinne sind dabei die freigestellten Giebelwände von Gebäuden die z.T. mit großen Werbeanlagen versehen sind.

So ist z.B. in der Neustraße ein überproportional hoher Anteil an sanierungsbedürftiger Bausubstanz bzw. von Gebäuden mit Sanierungsbedarf aufgrund der äußeren Gestaltung gegeben, was zusammen mit den dortigen unattraktiven Nutzungen und dem ungestalteten Straßenraum zu einem insgesamt unattraktiven Stadtbild führt. Auch der Mühlenweg ist von sanierungsbedürftiger Bausubstanz geprägt. Hinzu kommt, dass Freiflächen in großem Umfang zum Parken genutzt werden, sodass das Stadtbild im Mühlenweg einer erheblichen Aufwertung bedarf. Ein dritter Schwerpunkt liegt in der Straße Im Preul. Auch hier weist die Bausubstanz überwiegend einen mittleren bis hohen Sanierungsbedarf auf.



Abbildung 39 und Abbildung 40: freigestellte Giebel mit Werbeanlagen

Ein Plan mit der Darstellung der Bewertung des baulichen Sanierungsbedarfs der einzelnen Gebäude im Untersuchungsgebiet ist nachfolgend abgebildet und dem Bericht im Anhang beigelegt. Darin sind auch die Gebäude gekennzeichnet, die einen erheblichen Störungsgrad aufgrund ihrer äußeren Gestaltung aufweisen.



### 3.3 Fließender Verkehr

In der Innenstadt übernimmt der Innenstadtring (Habsburgring, Boemunding, Koblenzer Straße, Im Trinnel, St.-Veit-Straße), der im Wesentlichen die historische Innenstadt umschließt, die Funktion als Haupterschließung. Innerhalb des Innenstadtrings erfolgt die Erschließung über kleinere, z.T. als Einbahnstraßen eingestufte Straßen. Dabei trennt die Fußgängerzone den Innenstadtbereich mittig; befahrbare Nord-Süd Erschließungen sind nicht vorhanden.

Das Untersuchungsgebiet ist im Bereich der St.-Veit-Straße über die Neustraße und die Straße Wasserpfortchen an den Innenstadtring angeschlossen. Über die Brücke über die Nette wird zudem ein Anschluss an die Straße Im Trinnel mit Verbindung an die St.-Veit-Straße hergestellt. Die Bäckerstraße knüpft im Bereich Boemunding an den Innenstadtring an. Die übrigen Straßen dienen der gebietsinternen Erschließung.

Ein Plan mit der Darstellung der Verkehrssituation im Innenstadtbereich (Bestandsaufnahme Verkehr) ist nachfolgend abgebildet und dem Bericht im Anhang beigelegt.

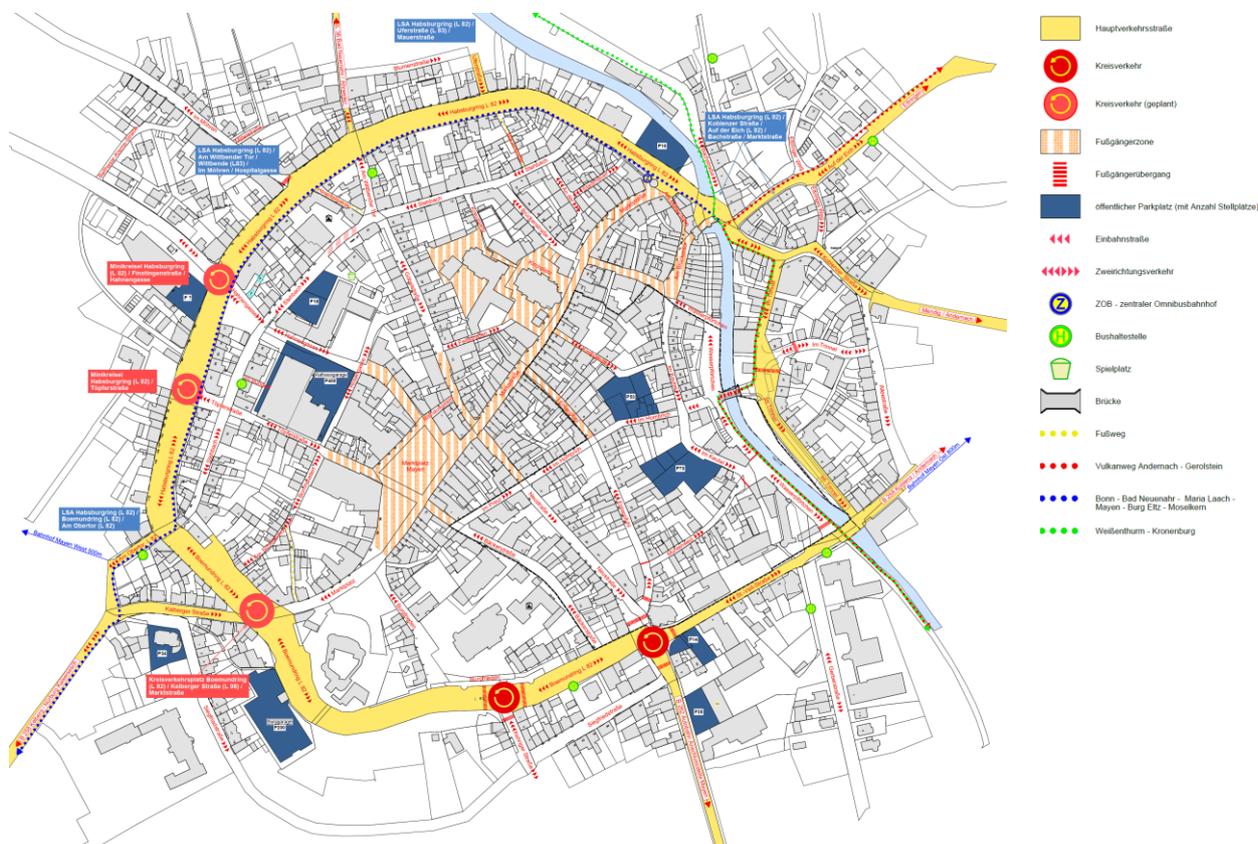


Abbildung 42: Bestandsaufnahmeplan Verkehr in der Innenstadt, eigene Darstellung

#### 3.3.1 Straßen

In der „Nordöstlichen Innenstadt“ ist eine gut ausgebaute Verkehrsinfrastruktur und damit verbunden eine gute Erreichbarkeit des zentralen Einkaufslage vorhanden, was eine wesentliche Voraussetzung für ein funktionstüchtiges Zentrum ist. Jedoch sind die Verkehrsflächen z.T. in einem schlechten baulichen Zustand und auf die Bevorrechtigung des fließenden Verkehrs ausgelegt. Zudem ist mit der guten Erschließung und infolge der umfangreichen Schaffung von Parkraum ein Verlust der Standortqualität im Untersuchungsgebiet eingetreten.

Die im Untersuchungsgebiet liegenden Straßen wurden hinsichtlich ihrer Funktion und Gestaltungs- und Zustandsmerkmale wie folgt bewertet:

### St.-Veit-Straße

Die St.-Veit-Straße ist die einzige Hauptverkehrsstraße im Untersuchungsgebiet. Sie ist Teil des Innenstadtrings, quert über eine Brücke die Nette und dient als Verbindung zwischen den östlich gelegenen Teilen der Stadt und der Innenstadt. Auf Höhe der Neustraße erfolgt der Anschluss an das Untersuchungsgebiet über einen Kreisverkehr, über den u.a. auch die Autobahnanschlussstelle Mayen erreicht werden kann.

**Funktion:** Hauptverkehrsstraße (Teil des Innenstadtrings)

**Zustand:** gut

**Defizit:** Konfliktpotential im Kreuzungsbereich mit der Straße Wasserpförtchen durch Linksabbieger in das Untersuchungsgebiet und Rechtsabbieger aus dem Untersuchungsgebiet.



Abbildung 43 und Abbildung 44: St.-Veit-Straße, Einmündung Wasserpförtchen und Neustraße (jeweils von rechts)

### Bäckerstraße

Die Bäckerstraße dient der Erschließung der hier liegenden Wohngebäude, des Kindergartens, der AOK und der Hotels. Sie ist als Einbahnstraße nur in Richtung der Straße Im Preul befahrbar.

**Funktion:** Erschließungsstraße

**Zustand:** erneuerungsbedürftig, da Hochborde und Oberflächenbeläge beschädigt sind

**Defizit:** geringe Aufenthaltsqualität; beidseitig Gehwege, jedoch stellenweise zu schmal; keine Barrierefreiheit; unattraktive Straßenraumbeleuchtung; fehlende Begrünung



Abbildung 45 und Abbildung 46: Bäckerstraße, Blickrichtung Im Preul und Blickrichtung Innenstadtring

### Neustraße

Die Neustraße dient der Erschließung der hier liegenden Geschäfts- und Wohnbebauung. Sie ist als Einbahnstraße nur in Richtung St.-Veit-Straße/Boemunding befahrbar. Ab dem Kreuzungsbe-  
reich mit der Straße Im Preul ist die Neustraße Teil der Fußgängerzone.

**Funktion:** Erschließungsstraße, Geschäftsstraße

**Zustand:** zwischen den Straßen Im Hombrich und Marktstraße gut, ansonsten Gehwege erneue-  
rungsbedürftig,

**Defizit:** starke Ausrichtung des Straßenraums und -querschnitts auf den fließenden Verkehr;  
fehlende Parkraumgestaltung; keine Barrierefreiheit; unattraktive Straßenraumbeleuch-  
tung; fehlende Begrünung



Abbildung 47 und Abbildung 48: Neustraße Blickrichtung Kreisverkehr St.-Veit-Straße und Blickrichtung Fußgängerzone

### Entenpfuhl

Die Straße Entenpfuhl dient der Erschließung der angrenzenden Wohn- und Geschäftsgebäude. Sie ist als Einbahnstraße in Richtung Im Hombrich befahrbar. Ab dieser Straße dient sie als Spiel-  
straße der Erschließung in Richtung Fußgängerzone.

**Funktion:** Erschließungsstraße/Geschäftsstraße (im oberen Abschnitt)

**Zustand:** zwischen Im Hombrich – Marktstraße gut, ansonsten Gehwege erneuerungsbedürftig

**Defizit:** geringe Aufenthaltsqualität; beidseitig Gehwege, jedoch stellenweise zu schmal; keine  
Barrierefreiheit; unattraktive Straßenraumbeleuchtung; fehlende Begrünung



Abbildung 49 und Abbildung 50: Entenpfuhl Blickrichtung Mühlenweg und Blickrichtung Fußgängerzone

## Wasserpfortchen

Die Straße Wasserpfortchen dient der Erschließung der dort liegenden Wohn- und Geschäftsgebäude. Des Weiteren verbindet sie die Innenstadt mit der St.-Veit-Straße und ist über eine im Zweirichtungsverkehr befahrbare Brücke an die Straße Im Trinnel angebunden. Ab der Straße Im Hombrich ist sie als Einbahnstraße nur noch in Richtung Brückenstraße befahrbar.

**Funktion:** Erschließungsstraße

**Zustand:** stark erneuerungsbedürftig

**Defizit:** geringe Aufenthaltsqualität trotz Lagegunst; Verkehrssituation im Bereich der Brücke insbesondere bei Linksabbiegevorgängen schwierig; zu kleine Baumscheiben bzw. Pflanzflächen bei vorhandenen Bäumen; sanierungsbedürftiges Geländer entlang der Nette, Baumwurzeln beschädigen die Ufermauer; Gehwege nur in Teilen barrierefrei



Abbildung 51 und Abbildung 52: Wasserpfortchen Blickrichtung Nette und St.-Veit-Straße

## Mühlenweg

Der Mühlenweg dient als Erschließungsstraße für die dort liegenden Wohngebäude. Er ist als Einbahnstraße vom Entenpuhl aus, kommend in Richtung Wasserpfortchen befahrbar.

**Funktion:** Erschließungsstraße

**Zustand:** stark erneuerungsbedürftig

**Defizit:** geringe Aufenthaltsqualität; beidseitig Gehwege, jedoch zu schmal; keine Barrierefreiheit; unattraktive Straßenraumbeleuchtung; fehlende Begrünung



Abbildung 53 und Abbildung 54: Mühlenweg Blickrichtung Wasserpfortchen (westlicher Abschnitt) und Blickrichtung Wasserpfortchen (östlicher Abschnitt)

### Im Keutel

Die Straße Im Keutel dient als Erschließungsstraße für die dort liegenden Wohngebäude und dem Parkplatz Im Keutel. Der Verkehr ist zwischen Brückenstraße und der Straße Im Hombrich als Einrichtungsverkehr geregelt und zwischen den Straßen Im Hombrich und Mühlenweg in beide Richtungen befahrbar.

**Funktion:** Erschließungsstraße

**Zustand:** im Abschnitt zwischen der Straße Im Hombrich und der Fußgängerzone erneuerungsbedürftig; Abschnitt zwischen Im Hombrich und Mühlenweg gut

**Defizit:** geringe Aufenthaltsqualität; stellenweise zu schmale Gehwege; keine Barrierefreiheit im nördlichen Abschnitt; unattraktive Straßenraumbeleuchtung; fehlende Begrünung



Abbildung 55 und Abbildung 56: Im Keutel Blickrichtung Fußgängerzone und Blickrichtung Kreuzung Mühlenweg

### Im Preul

Die Straße Im Preul dient als Erschließungsstraße der dort liegenden Wohngebäude sowie als Verbindungsstraße zwischen Bäckerstraße und Neustraße. Sie kann nur aus Richtung Bäckerstraße befahren werden.

**Funktion:** Erschließungsstraße

**Zustand:** stark erneuerungsbedürftig, da Hochborde und Oberflächenbeläge beschädigt sind

**Defizit:** keine Aufenthaltsqualität; beidseitig Gehwege, jedoch zu schmal; keine Barrierefreiheit; unattraktive Straßenraumbeleuchtung; fehlende Begrünung



Abbildung 57 und Abbildung 58: Im Preul Blickrichtung Bäckerstraße und Blickrichtung Neustraße

### Im Hombrich

Die Straße Im Hombrich erschließt außer den dort liegenden Wohn- und Geschäftsgebäuden den Parkplatz Im Hombrich, verbindet die Straße Wasserpfortchen mit der Neustraße und kann nur aus Richtung Nette kommend befahren werden.

**Funktion:** Erschließungsstraße

**Zustand:** erneuerungsbedürftig, da Hochborde und Oberflächenbeläge beschädigt sind

**Defizit:** geringe Aufenthaltsqualität; beidseitig Gehwege, jedoch stellenweise zu schmal; keine Barrierefreiheit; unattraktive Straßenraumbeleuchtung; fehlende Begrünung



Abbildung 59 und Abbildung 60: Im Hombrich Blickrichtung Kreuzung Entenpfuhl und Blickrichtung Wasserpfortchen

### Kirchgasse

Die Kirchgasse dient der Erschließung der dort liegenden Wohn- und Geschäftsgebäude. Sie verbindet die Straße Im Keutel sowie den Parkplatz Im Hombrich mit der Fußgängerzone.

**Funktion:** Erschließungsstraße, Wohnstraße

**Zustand:** gut

**Defizit:** unattraktive Möblierung



Abbildung 61 und Abbildung 62: Kirchgasse Blickrichtung Parkplatz Im Hombrich und Blickrichtung Fußgängerzone

### Marktstraße

Die Marktstraße dient als Aufenthalts-/Geschäftsstraße und ist Teil der Fußgängerzone. Das Untersuchungsgebiet ist über das Wasserpfortchen, die Kirchgasse, den Entenpfuhl sowie die Neustraße an die Fußgängerzone angebunden.

**Funktion:** Fußgängerzone

**Zustand:** gut

**Defizit:** keine Defizite erkennbar



Abbildung 63 und Abbildung 64: Marktstraße Blickrichtung Marktplatz und Blickrichtung Kirchgasse

Der Zustand der Verkehrsflächen wird im nachfolgenden Plan zusammenfassend dargestellt:

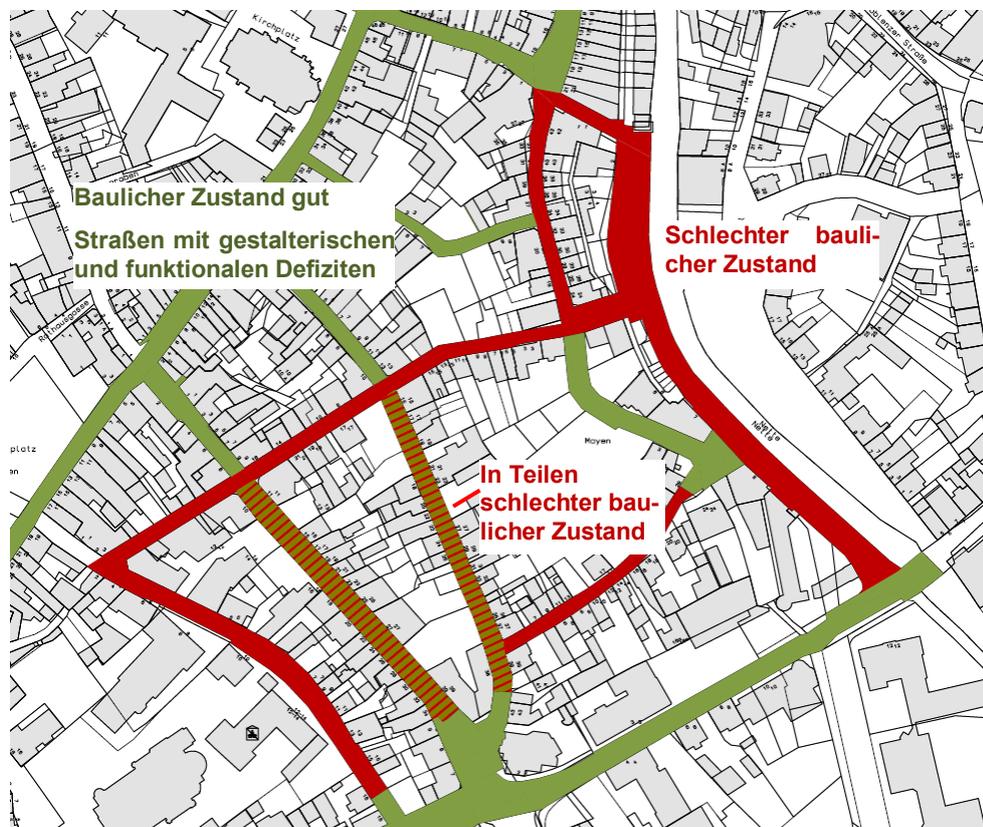


Abbildung 65: Zustand der Verkehrsflächen, eigene Darstellung

### 3.3.2 ÖPNV

Der Öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) in Mayen setzt sich aus Angeboten des Schienenverkehrs ebenso wie Bussen, Taxen und Fahrgemeinschaften zusammen. In der Mayener Kernstadt fahren die Busse des Stadtverkehrs. Die Stadtteile Mayens sind neben dem Linienverkehr per Anruf-Sammeltaxi in dieses Netz eingebunden. Mit dem Internet-Angebot „Mitfahren RLP“ wird die Bildung bzw. Nutzung von Fahrgemeinschaften gefördert. Von der Innenstadt verkehren Busse zum Bahnhof Mayen-Ost, zum Schulzentrum sowie dem Gymnasium und den einzelnen am Stadtrand gelegenen Baugebieten. Regionalbusse binden das Umland in Richtung Mayen an, stellen aber auch Verbindungen zu den Städten Mendig, Neuwied und Koblenz her.

Angrenzend an das Gebiet befindet sich eine Haltstelle im Bereich der St.-Veit-Straße, die von den Regionalbussen angefahren wird. Eine tägliche Gefahrenstelle dieser stark befahrenen Straße bildet sich derzeit im Bereich der Elisabeth Schule. Die dort im Straßenraum haltenden Taxen, die die Schüler befördern, behindern den fließenden Verkehr und machen eine zusätzliche Taxi-Haltestelle in diesem Bereich erforderlich.

Die Stadt Mayen verfügt über zwei Bahnhöfe. Der Bahnhof Mayen-Ost befindet sich ca. 1,3 km nordöstlich vom Gebiet. Von dort aus verkehren stündlich Regionalbahnen nach Andernach und Kaisersesch. Der Bahnhof ist auch eine wichtige Bushaltestelle für den städtischen und regionalen Busverkehr. Der Bahnhof Mayen-West liegt nördlich des Untersuchungsgebietes. Dieser Bahnhof fungiert als zusätzliche Haltestelle der stündlich verkehrenden Regionalbahnen nach Andernach und Kaisersesch. An diesem Bahnhof befindet sich keine Bushaltestelle. Die nächstgelegene Haltestelle ist am Obertor.

### 3.3.3 Fuß- und Radweg

Für Fußgänger sind entlang des Innenstadtrings separate Gehwege angelegt. Die Übergänge sind durch Lichtsignalanlagen geregelt. Des Weiteren ist die Innenstadt von Ost nach West fast vollständig von einer Fußgängerzone durchzogen, die eine gute fußläufige Erschließung gewährleistet. In den Straßen der „Nordöstlichen Innenstadt“, abseits der Fußgängerzone sind die Gehwege zu schmal und nicht barrierefrei angelegt. In der Stadt sind keine separaten Radwege vorhanden.

#### Zusammenfassung Stärken und Schwächen hinsichtlich des fließenden Verkehrs im Gebiet:

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>+ gute MIV und ÖPNV-Anbindung</li> <li>+ kurze Wege, gute Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorrang des fließenden und ruhenden Verkehrs</li> <li>- mehr als die Hälfte der Straßenflächen sind in einem schlechten Zustand</li> <li>- schlechter baulicher Zustand von Fußwegen</li> <li>- zu schmale Fußwege</li> <li>- keine Barrierefreiheit gewährleistet</li> <li>- Konflikte zwischen Verkehrsteilnehmern sind anzunehmen</li> <li>- unattraktive Straßenbeleuchtung</li> <li>- fehlende Radwege</li> <li>- fehlende Taxi-Haltestelle Elisabeth Schule</li> </ul>

### 3.4 Ruhender Verkehr

Im Untersuchungsgebiet „Nordöstliche Innenstadt“ besteht derzeit ein massiver Parkdruck. So wird zum einen der öffentliche Verkehrsraum in starkem Maße für das Parken genutzt, zum anderen werden aber auch zahlreiche private Freiflächen, die durch den Abriss von Gebäuden entstanden sind, für den ruhenden Verkehr nachgenutzt. Dessen Dominanz sowie die oft infolge des Abbruchs geschädigten Fassaden benachbarter Gebäude führen zu einer negativen Entwicklung des Stadt- und Straßenbilds und in der Folge auch zu „Trading down Effekten“ im Bereich der noch verbliebenen Geschäfte.

Aus diesen Gründen werden Maßnahmen zur Lösung des Parkdrucks ein wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Handlungskonzepts für das Untersuchungsgebiet sein. Da jedoch das Untersuchungsgebiet lediglich ein Teilgebiet der Innenstadt ist und hinsichtlich des Parkraumangebots und des -bedarfs nicht von den übrigen Bereichen der Innenstadt losgelöst betrachtet werden kann, wurde eine Parkraumbedarfsermittlung<sup>9</sup> für die gesamte Innenstadt durchgeführt. Für die diesbezüglichen Betrachtungen wurde der im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes abgegrenzte „zentrale Versorgungsbereich“ der Stadt Mayen als maßgeblicher Untersuchungsbe- reich zugrunde gelegt.

Im Rahmen der Untersuchungen wurde das vorhandene Parkraumangebot im Innenstadtbereich ermittelt und dem Parkraumbedarf gegenübergestellt. Der Parkraumbedarf wurde modellhaft gemäß den „Empfehlungen für die Anlagen des ruhenden Verkehrs – EAR 05“<sup>10</sup> für die Nachfragegruppen Einwohner, Beschäftigte und Kunden berechnet. Zudem wurden potenzielle Defizite in der Anzahl, Verteilung, Belegung der Parkstände bzw. Parkflächen ermittelt und Lösungsvorschläge für eine effektivere Nutzung des vorhandenen Parkraums erstellt. Insgesamt wurde untersucht, ob der bestehende Parkraum für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Bereich der „Nord- östlichen Innenstadt“ ausreichend ist oder ob Änderungen im Regelungskonzept bzw. sogar zu- sätzlicher Parkraum erforderlich werden.

Die Ergebnisse der Parkraumbedarfsermittlung bilden den Ausgangspunkt für strategische und konzeptionelle Lösungsansätze zur Behebung des Parkdrucks und sind dem integrierten städte- baulichen Entwicklungskonzept für das Gebiet zugrunde zu legen.

#### 3.4.1 Parkraumangebot „Zentraler Versorgungsbereich“ und „Nordöstliche Innenstadt“

Gemäß den Ergebnissen der Parkraumbedarfsermittlung existieren im zentralen Versorgungsbe- reich der Stadt Mayen insgesamt 1304 öffentliche Parkstände, von denen 880 für Gelegenheits- parker nutzbar sind und 424 an Dauermieter vermietet werden. Von den öffentlichen Parkständen für Gelegenheitsparker sind 503 für Bewohnerparken ohne Zeitbeschränkung freigegeben. Zu den öffentlichen Parkständen kommen 532 öffentlich zugängliche Stellplätze auf privaten Grundstü- cken, die als Kunden und /oder Mitarbeiterstellplätze ausgewiesen sind. Außerdem sind im zentra- len Versorgungsbereich 970 private Stellplätze vorhanden.

<sup>9</sup> ISU Bitburg: Parkraumbedarfsermittlung für den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Mayen unter Berücksichtigung der anvisierten städtebaulichen Entwicklungen im Bereich „Nordöstliche Innenstadt“. Stand Oktober 2013

<sup>10</sup> Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf: Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs EAR 05, Ausgabe 2005

Öffentliche Parkstände für Gelegenheitsparker	öffentliche Parkstände (Dauerparken)	öffentlich zugängliche Kunden-/ Mitarbeiter Stellplätze	private Stellplätze	private Stellplätze, (Dauerparken)
880	424	532	784	186
öffentlich Parkstände	1304	532	Bewohner- + Dauerstellplätze 970	
öffentliche + private Parkstände/Stellplätze 2806				

Tabelle 1: Übersicht Parkraumangebot im zentralen Versorgungsbereich, eigene Erhebungen im August 2013

#### Untersuchungsgebiet „Nordöstliche Innenstadt“

Ein Teil dieses Parkraumangebots liegt in der „Nordöstlichen Innenstadt“ und wird nach Straßen differenziert nachfolgend aufgeschlüsselt:

Straßen	öffentliche Parkstände für Gelegenheitsparker	öffentliche Parkstände (Dauerparken)	öffentlich zugängliche Kunden-/ Mitarbeiter Stellplätze	private Stellplätze	Private Stellplätze, (Dauerparken)
Am Neutor	0	/	0	10	0
Bäckerstraße	17	/	0	5	0
Entenpfuhl	14	/	0	31	27
Im Hombrich	57	/	0	14	0
Im Keutel	79	/	3	28	0
Im Preul	3	/	0	3	0
Kirchgasse	0	/	14	10	0
Marktstraße	0	/	15	2	0
Mühlenweg	0	/	0	38	43
Neustraße	15	/	0	52	34
St.-Veit-Straße	0	/	8	7	0
Wasserpfortchen	46	/	23	8	0
Summe	231	/	63	208	104
öffentlich Parkstände	231		63	Bewohner- + Dauerstellplätze 312	
öffentliche + private Parkstände/Stellplätze = 606					

Tabelle 2: Übersicht Parkraumangebot in der „Nordöstlichen Innenstadt“, eigene Erhebungen im August 2013

### 3.4.2 Parkraumbewirtschaftung „Zentraler Versorgungsbereich“ und „Nordöstliche Innenstadt“

Die Benutzung der Parkstände im Straßenraum im „Zentralen Versorgungsbereich“ ist fast durchweg durch die Benutzung einer Parkscheibe mit zeitlicher Beschränkung bzw. durch das Ziehen eines Parkscheins geregelt. Es finden sich jedoch auch Parkstände, deren Benutzung weder kostenpflichtig noch durch Benutzung einer Parkscheibe geregelt ist.

Anzahl öffentlich nutzbare Parkstände für Gelegenheitsparker	gebührenpflichtig	mit Parkscheibe 2 h	mit Parkscheibe 1 h	unbewirtschaftet
880	613	126	65	76

Tabelle 3: Übersicht über die Bewirtschaftung der öffentlichen Parkstände für Gelegenheitsparker im zentralen Versorgungsbereich

Von Montag bis Donnerstag ist auf den insgesamt 613 vorhandenen gebührenpflichtigen Parkständen zwischen 08.00 Uhr und 18.00 Uhr ein Parkschein zu ziehen. Freitags ist der Zeitraum zwischen 08.00 Uhr und 14.00 Uhr gebührenpflichtig, an Samstagen wird lediglich im Zeitraum zwischen 08.00 Uhr und 10.00 Uhr ein Parkschein benötigt. Die Gebühren betragen je 30 Min. €0,25; die max. Parkdauer ist auf 3 Stunden beschränkt. Im gesamten Stadtgebiet ist das Parken Freitag ab 14.00 Uhr sowie an Samstagen ab 10.00 Uhr und Sonntag gantztägig kostenfrei, ausgenommen von dieser Regelung sind die Tiefgaragen sowie der Parkplatz am REWE Supermarkt.

In der **Rathausgarage** kann montags bis freitags von 06.30 Uhr bis 19.30 Uhr geparkt werden, samstags ist nur bis 18.30 geöffnet. Sonntags und an Feiertagen ist die Tiefgarage geschlossen. Eine 24-Stunden-Ausfahrt ist nicht möglich. In der Rathausgarage kosten die ersten 20 Minuten € 0,40, danach sind in einem Intervall von jeweils 40 Minuten € 0,40 zu bezahlen. Die Höchstparkgebühr/Tag beträgt € 3,50, sonntags ist die Rathausgarage für Kurzparker geschlossen.

Die **Burggarage** öffnet morgens um 07.00 Uhr, Montag bis Mittwoch ist sie bis 19.00 Uhr geöffnet, Donnerstag und Freitag bis 19.30 Uhr und Samstag von 07.00 Uhr bis 18.30 Uhr. Die Öffnungszeiten sind jedoch flexibel und abhängig von Veranstaltungen. Eine 24-Stunden-Ausfahrt ist nicht möglich. In der Burggarage kosten die ersten 20 Minuten € 0,40, danach sind in einem Intervall von jeweils 40 Minuten € 0,40 zu bezahlen. Die Höchstparkgebühr/Tag beträgt € 3,50, sonntags und an Feiertagen ist die Burggarage für Kurzparker geschlossen.

Zu den gebührenpflichtigen Parkständen im Untersuchungsgebiet kommen 267 gebührenfreie Parkstände hinzu. Von diesen sind 126 Parkstände in der Regel von 07.00 Uhr bis 19.00 Uhr mit Parkscheibe nutzbar, wobei die Parkhöchstdauer auf 2h beschränkt wird. Dabei liegt ein Teil der Parkstände auf dem Parkplatz „Burgfrieden“ in unmittelbarer Nähe zur Burg und zur Fußgängerzone. Des Weiteren sind 65 Parkstände in der Regel von 07.00 Uhr bis 19.00 Uhr mit Parkscheibe nutzbar, wobei die Parkhöchstdauer auf 1h beschränkt wird. 76 Parkstände sind weder gebührenpflichtig noch hinsichtlich der Parkdauer beschränkt.

#### Untersuchungsgebiet „Nordöstliche Innenstadt“

Die Benutzung der Parkstände im Gebiet „Nordöstliche Innenstadt“ ist durch das Ziehen eines Parkscheins oder die Benutzung einer Parkscheibe mit zeitlicher Beschränkung geregelt.

Auf den Parkplätzen Im Keutel und Im Hombrich sowie entlang der Nette und auf den Parkständen entlang der Neustraße und der Bäckerstraße ist das Parken durch das Ziehen eines Parkscheins geregelt. Die gebührenpflichtige Zeit liegt von Montag bis Donnerstag zwischen 08.00 Uhr und 18.00 Uhr, an Freitagen zwischen 08.00 Uhr und 14.00 Uhr sowie an Samstagen zwischen 08.00 Uhr und 10.00 Uhr. Die Höchstparkdauer beträgt 3 Stunden, für 30 min sind 0,25 € zu bezahlen. Auf den Parkständen entlang der Straßen Entenpfuhl und Im Hombrich kann werktags zwischen 07.00 Uhr und 19.00 Uhr mit einer Parkscheibe geparkt werden, die zeitliche Begrenzung beträgt zwei Stunden. In der Straße Im Preul kann ebenfalls mit Parkscheibe mit Beschränkung auf eine Stunde geparkt werden. Der Kundenparkplatz der Commerzbank in der Kirchgasse kann auch von Nicht-Kunden genutzt werden, 30 Minuten kosten hier 1,50 €. Für Kunden ist das Parken innerhalb der ersten 30 Minuten sowie samstags und sonntags frei.

Zusätzlich können Bewohner auf allen oben genannten Parkplätzen mit einem Bewohnerparkausweis kostenfrei parken, die Beantragung und Ausstellung kostet pro Jahr 30,00 €. Für das Untersuchungsgebiet wurden ca. 50 Bewohnerparkausweise ausgegeben.

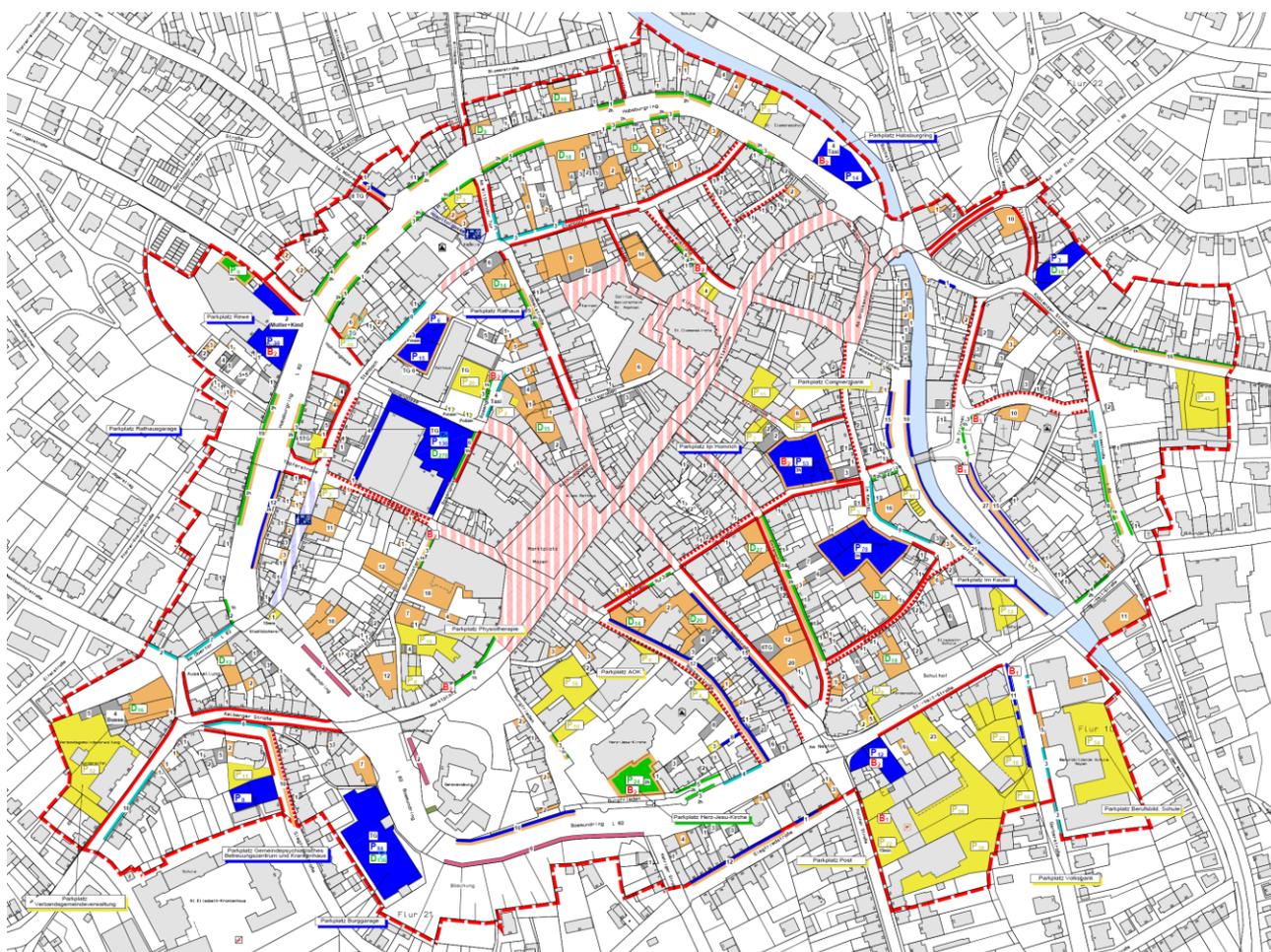


Abbildung 66: Bestandsaufnahme des Status Quo des Parkraumbewirtschaftung im zentralen Versorgungsbereich, Stand Oktober 2013, eigene Darstellung

### 3.4.3 Parkraumbewirtschaftung „Zentraler Versorgungsbereich“ und „Nordöstliche Innenstadt“

Die Belegung der Parkstände in den Tiefgaragen und auf den größeren öffentlichen Parkplätzen stellt einen Anhaltspunkt für die Nachfrage nach Parkraum in dem zentralen Versorgungsbereich dar. Die Parkstände für Gelegenheits- und Mietparker in der Rathausgarage und Burggarage<sup>11</sup> sind im Rahmen einer stichprobenartigen Erhebung an einem Donnerstag wie folgt belegt gewesen:

Uhrzeit	Belegung „Rathausgarage“ durch Gelegenheitsparker	Belegung „Burggarage“ durch Gelegenheitsparker
09.00 Uhr	22%	17%
11.00 Uhr	63%	50%
14.00 Uhr	48%	36%
16.00 Uhr	56%	26%

Tabelle 4: Auslastung der Parkstände für Kurzparker in der Rathausgarage und der Burggarage

<sup>11</sup> Angaben des Betreibers Parkraummanagement Knipping, E-Mail vom 25. Juni 2013

Die Mietparkplätze wiesen folgende Auslastung auf:

Uhrzeit	Belegung „Rathausgarage“ durch Mietparker	Belegung „Burggarage“ durch Mietparker
09.00 Uhr	59%	82%
11.00 Uhr	67%	88%
14.00 Uhr	64%	74%
16.00 Uhr	57%	52%

Tabelle 5: Auslastung der Parkstände für Dauerparker in der Rathausgarage und der Burggarage

#### Untersuchungsgebiet „Nordöstliche Innenstadt“

Die Parkstände Parkplätze „Im Keutel“ und „Im Hombrich“ waren im Rahmen einer stichprobenartigen Erhebung wie folgt ausgelastet:<sup>12</sup>

Uhrzeit	Auslastung „Im Keutel“	Auslastung „Im Hombrich“
09.00 Uhr	64%	80%
11.00 Uhr	84%	96%
14.00 Uhr	50%	69%
16.00 Uhr	80%	92%

Tabelle 6: Auslastung der Parkplätze Im Keutel und Im Hombrich

Die höhere Auslastung der Parkplätze im „Im Keutel“ und „Im Hombrich“ kann auf mehrere Faktoren zurück geführt werden: Zum einen werden oberirdische Parkplätze generell bevorzugt, zum anderen sind die Parkplätze „Im Keutel“ und „Im Hombrich“ kostengünstiger als die Tiefgaragen der Stadt Mayen und stehen auch ganztägig für Bewohnerparken zur Verfügung.

### 3.4.4 Parkraumbilanzierung

Im Rahmen der Parkraumbedarfsermittlung wurde eine Parkraumbilanzierung gemäß EAR 05 mit einer Gegenüberstellung von Parkraumangebot und Parkraumnachfrage für den Status Quo und unter Berücksichtigung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung in der „Nordöstlichen Innenstadt“ (Prognosefall) im zentralen Versorgungsbereich durchgeführt.

### 3.4.5 Parkraumbilanzierung für den Zentralen Versorgungsbereich „Status Quo“

Die Parkraumbilanzierung für den Status Quo kommt zu dem Ergebnis, dass der derzeitige Parkraumbedarf in der Innenstadt Mayens durch das vorhandene Angebot zahlenmäßig gedeckt wird und es auch in den einzelnen Nachfragegruppen nicht zu einer flächendeckenden „Unterversorgung“ kommt.

Im Einzelnen steht dem größten Parkraumbedarf zwischen 11:00 bis 12:00 Uhr von 1.565 Pkw steht ein Angebot an öffentlichen und öffentlich nutzbaren Parkständen von 1.836 Parkständen gegenüber. Ohne die privaten Stellplatzangebote einzubeziehen, entspricht das einer Gesamtauslastung in der Zeit der Spitzennachfrage von 85 %. Dies wird auch durch die Ergebnisse der stichprobenartigen Erhebung der Belegungszahlen der öffentlichen Tiefgaragen und Parkplätze unterstützt. Zwar liegen die Belegungszahlen auf dem Parkplatz „Im Hombrich“ in der Zeit der Spitzennachfrage mit 96% deutlich über dem ermittelten Wert der EAR 05 und auf dem Parkplatz „Im Keutel“ mit 88% leicht darüber. Die Auslastung der öffentlichen Tiefgaragen in der Zeit der Spitzennachfrage liegt jedoch in der Rathausgarage mit 63% und in der Burggarage mit 50% deutlich un-

<sup>12</sup> Eigene stichprobenartige Erhebungen am 06.03.2013

ter der ermittelten Parkraumbellegung von durchschnittlich 85%. Hier sind in der Zeit der Spitzennachfrage immerhin noch rund 90 öffentliche Parkstände frei.

Status-Quo 2013	Zeitintervall bis																							
	01:00	02:00	03:00	04:00	05:00	06:00	07:00	08:00	09:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00	18:00	19:00	20:00	21:00	22:00	23:00	00:00
Nachfragegruppe Einwohner, Beschäftigte, Kunden																								
Parkraumbellegung Status Quo Gesamt in %	30	29	29	29	30	34	43	61	76	82	85	85	81	79	77	71	63	56	50	50	47	43	37	30

Tabelle 7: Ganztägige Parkraumbellegung in % für den „Status Quo“

### 3.4.6 Parkraumbilanzierung für den Zentralen Versorgungsbereich „Prognosefall“ (Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen in der „Nordöstlichen Innenstadt“)

Die Parkraumbilanzierung für den Prognosefall berücksichtigt die angestrebten städtebaulichen Entwicklungen in der „Nordöstlichen Innenstadt“, die zu wesentlichen Änderungen des Parkraumangebots im zentralen Versorgungsbereich führen. Als Maximalvariante wird der Wegfall von 209 öffentlichen Parkständen angenommen, die sowohl für Gelegenheitsparker, insbesondere Kunden des zentralen Versorgungsbereichs, als auch durch Bewohner genutzt werden können.

Im Einzelnen steht dem größten Parkraumbedarf zwischen 11:00 bis 12:00 Uhr von 1.565 Pkw ein Angebot an öffentlichen und öffentlich nutzbaren Parkständen im Untersuchungsgebiet von 1.627 Parkständen gegenüber. Ohne die privaten Stellplatzangebote einzubeziehen, entspricht das einer Auslastung in der Zeit der Spitzennachfrage zwischen 11.00 und 12.00 Uhr von 96 %. Eine Auslastung über 90% findet im Zeitraum zwischen 10.00 Uhr und 14.00 Uhr statt, was insbesondere auch wesentliche Einschränkungen für die Nachfragegruppe der Kunden bedeutet.

Status-Quo 2013	Zeitintervall bis																							
	01:00	02:00	03:00	04:00	05:00	06:00	07:00	08:00	09:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00	18:00	19:00	20:00	21:00	22:00	23:00	00:00
Nachfragegruppe Einwohner, Beschäftigte, Kunden																								
Parkraumbellegung Status Quo Gesamt in %	30	29	29	29	30	34	43	61	76	82	85	85	81	79	77	71	63	56	50	50	47	43	37	30
Parkraumbellegung „Prognosefall“ Gesamt in %	33	33	33	33	34	38	48	69	85	92	96	95	91	89	86	80	71	64	56	56	53	48	42	33

Tabelle 8: Ganztägige Parkraumbellegung in % für den „Status Quo“ und „Prognosefall“

Die Nachfragegruppe der Kunden wird durch die Reduzierung des Parkraumangebots für Gelegenheitsparker um nahezu 25% deutlich betroffen sein. Dies drückt sich nicht nur in der zahlenmäßigen Reduktion des Parkraumangebotes aus, sondern auch darin, dass die Verteilung des verbleibenden Parkraums nicht mehr gleichmäßig über das gesamte Innenstadtgebiet erfolgt. Damit sind Kunden, die den östlichen Teil der Innenstadt aufsuchen wollen, deutlich benachteiligt, was mit Folgen für das in diesem Teilbereich der Innenstadt angesiedelten Dienstleistungs- und Einzelhandelsangebot verbunden sein würde.

Das Angebot an - für Bewohnerparken ausgewiesenen - Parkständen reduziert sich von 530 auf 324 Parkstände um rund 39%. Für die Bewohner der Nordöstlichen Innenstadt und der angrenzenden Teilbereiche bedeutet dies ein Entfallen eines Großteils ihres Parkraumangebots. Für diese stehen nach Umsetzung der Maßnahmen im Bereich der „Nordöstlichen Innenstadt“ nur sehr wenige öffentliche Parkstände zur Verfügung.

Die Gruppe der Beschäftigten wird durch die Planungen im Bereich der „Nordöstlichen Innenstadt“ zunächst am geringsten betroffen sein. Dennoch ist davon auszugehen, dass im Zuge der angestrebten städtebaulichen Entwicklungen – wie z.B. infolge der Bebauung von Brachflächen /

Schließung von Raumkanten, auch der private Parkraum in diesen Bereichen, der derzeit auch an Beschäftigte vermietet wird, knapper werden wird.

Insgesamt muss im Zusammenhang mit den anvisierten Maßnahmen im Bereich „Nordöstliche Innenstadt“ das Parkraumangebot durch bauliche und organisatorische Maßnahmen sowohl im Bereich der Innenstadt als auch in der Gesamtstadt verbessert werden, um die Parksituation der Kunden und der Einwohner nicht nachhaltig zu verschlechtern. Für eine entsprechende bauliche Lösung wird seitens der Stadt die Fläche des derzeitigen Parkplatzes „Im Keutel“ anvisiert. Hier bestehen zudem erhebliche städtebauliche Missstände, die infolge einer baulichen Entwicklung dieses Bereiches ebenfalls beseitigt werden könnten. In Abhängigkeit von der Realisierung der angestrebten Maßnahmen, werden die Auswirkungen auf das Parkraumangebot für Beschäftigte im Einzelnen untersucht werden müssen, um daraus Handlungsempfehlungen für deren Parkraumbereitstellung ableiten zu können.

### 3.4.7 Fazit der Parkraumbedarfsermittlung für den „Zentralen Versorgungsbereich“ und „Nordöstliche Innenstadt“

Aus der Gegenüberstellung von Parkraumangebot und Parkraumnachfrage wurde im Rahmen der Parkraumbedarfsermittlung zunächst abgeleitet, dass für den zentralen Versorgungsbereich derzeit ein ausreichend großes Angebot an Parkraum für den ruhenden Verkehr besteht.

Das Parkraumangebot soll zukünftig im Bereich der „Nordöstlichen Innenstadt“ deutlich reduziert werden, um die dortigen städtebaulichen Missstände, die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet erhoben und dokumentiert wurden, zu beseitigen und das Gebiet insbesondere in seiner Funktion als innenstadtnahes, gemischt genutztes Quartier zu stärken. Die Reduktion des Parkraumangebots im Bereich „Nordöstliche Innenstadt“ kann jedoch im Hinblick auf die Auslastung der bereits vorhandenen Parkstände nur unter Bereitstellung einer etwa gleich großen Anzahl von neuen Parkständen sowie zusätzlichen Maßnahmen der Parkraumbewirtschaftung und des Mobilitätsmanagements durchgeführt werden.

#### Zusammenfassung Stärken und Schwächen hinsichtlich des ruhenden Verkehrs:

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>+ gut erreichbare öffentliche Stellplätze in der Innenstadt</li> <li>+ zentrumsnahe öffentliche Parkplätze</li> <li>+ gute Stellplatzauslastung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- hohe Anzahl von Stellplätzen im öffentlichen und privaten Raum</li> <li>- starke Versiegelung des Untersuchungsgebiets</li> <li>- Baulücken werden zu Parkplätzen, keine Neubebauung</li> <li>- gestalterische Mängel der Parkplatzanlagen</li> <li>- Konflikte zwischen ruhendem Verkehr und konkurrierenden Ansprüchen an den öffentlichen Raum</li> <li>- Konflikte zwischen ruhendem Verkehr und konkurrierenden Ansprüchen an privaten Freiflächen</li> </ul>

### 3.5 Grün- und Freiflächen

Neben der Bedeutung von Grün- und Freiflächen für den Naturschutz und die Landschaftspflege im Allgemeinen, kommt den Grün- und Freiflächen in Siedlungsbereichen auch eine Erholungs-, Kommunikations- und Gestaltfunktion zu. Die Qualität des Untersuchungsraumes als Wohnstandort hängt wesentlich mit dem Wohnumfeld und hier mit dem Vorhandensein und der Qualität privater, aber auch öffentlicher Grün- und Freiflächen sowie der Straßenraumbegrünung zusammen.

Insbesondere der nördliche Teil des Untersuchungsgebiets weist eine sehr dichte Baustruktur mit wenig oder keinem privaten Grünanteil auf. Aber auch in den übrigen Teilbereichen lassen sich dem überwiegenden Teil der Gebäude zwar private Freiflächen zuordnen, oft sind diese jedoch stark versiegelt und weisen nur eine geringe Größe auf. Zur Stärkung des Wohnumfeldes im Allgemeinen und insbesondere für die Gebäude, denen nur ein geringer Anteil an privaten Grün- und Freiflächen zugeordnet ist, ist das Vorhandensein und Funktionieren öffentlicher Grün- und Freiflächen von hoher Bedeutung.

Folgende Grün- und Freiflächen sind im Gebiet bzw. am Rande des Untersuchungsgebietes vorhanden und öffentlich zugänglich:

#### 3.5.1 Ufer entlang der Nette

Das Untersuchungsgebiet schließt im Osten mit dem Ufer der Nette ab. Der Grünstreifen zwischen der Straße Im Trinnel und der Nette hat in diesem Bereich eine Breite von maximal 20 m (nördliches Ende) und wird durch Bäume gegliedert. Der hier verlaufende, unbefestigte Fußweg ist eher ein Trampelpfad. Die Grünfläche zeichnet sich durch eine geringe Aufenthaltsqualität aus und wird hauptsächlich durch Hundebesitzer zum „Ausführen ihrer Hunde“ benutzt. Die aufgestellte Hundekotstation wird nicht durchgehend genutzt, sodass die Grünfläche auch durch erhebliche Verunreinigungen durch Hundekot, aber auch durch sonstige Abfälle gekennzeichnet ist.



Abbildung 67: Grünfläche östlich der Nette



Abbildung 68: nördliche Brücke

Die Grünfläche wird im Süden und Norden jeweils durch Brückenbauwerke begrenzt. Das Geländer der Brücken sowie das Gelände entlang des westlichen Ufers der Nette ist durchgehend in blau gestrichen und fügt sich daher gestalterisch nicht in die Umgebung ein. Hinzu kommt, dass es stellenweise sanierungsbedürftig ist und Absturzgefahr besteht. Ebenfalls Absturzgefahr besteht im Bereich der Ufermauern im Anschluss an das nördliche Brückenbauwerk (Grünfläche Im Trinnel). Hier liegt die Grünfläche deutlich über dem Niveau des Flusses und ist nur stellenweise absturzesichert.



Abbildung 69: fehlende Absturzsicherung



Abbildung 70: stellenweise stark sanierungsbedürftiges Gelände

Die Lage des Stadtzentrums an der Nette stellt ein nicht genutztes Potenzial dar. Die Freifläche am östlichen Ufer besitzt aufgrund der nicht vorhandenen Gestaltung keine Aufenthaltsqualität und ist daher als Erholungsraum für Bewohner und Besucher nicht nutzbar. Das westliche Ufer ist durch eine von der Straße Wasserpfortchen senkrecht abfallende Mauer geprägt, attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten und/oder Nutzungen fehlen gänzlich. Die Nähe zur Innenstadt bzw. den Geschäften ist für Besucher nicht erkennbar. Es existieren keine attraktiven Wegebeziehungen, die die Verbindung zur Fußgängerzone herstellen.

Hinzu kommt, dass die Nette an dieser Stelle auch keine naturräumliche Qualität aufweist und der Querschnitt des Flussbettes durch die angrenzenden Mauern eingengt wird. Aus diesem Grund wird eine Aufwertung des Flusslaufs und der begleitenden Flächen auch im Rahmen der AKTION BLAU *plus* angestrebt. Die „AKTION BLAU *plus*“ ist ein Aktionsprogramm des Landes Rheinland-Pfalz zur Wiederherstellung der ökologischen Funktionsfähigkeit von Fließgewässern. Im Rahmen dieses Programms sind bereits Maßnahmen an der Nette außerhalb der Innenstadt gefördert worden.



Abbildung 71 und Abbildung 72: durch Mauern stellenweise stark eingegrenzter Flusslauf

### 3.5.2 Straßenraumbegrünung

Entlang der Straßen des Untersuchungsgebiets ist in Teilen keine Straßenraumbegrünung vorhanden, was mit negativen Auswirkungen auf die Gestaltqualität der Straßenräume verbunden ist. Für die bestehenden Bäume in der Straße Wasserpfortchen ist festzustellen, dass sie zu wenig geschützt sind, da sie ohne und mit zu kleinen Baumscheiben versehen sind und auch kein Anfahrtschutz vorhanden ist. Der Erhalt der Bäume, die entlang der Uferbefestigung der Nette stehen, ist fraglich, da sie mit ihren Wurzeln die Uferbefestigung schädigen. Andererseits weisen sie einen hohen Wert für das Stadtbild und auch das Stadtklima auf.



Abbildung 73: fehlende Baumscheiben



Abbildung 74: Baumscheibe eines bereits entfernten Baums im Bereich der Uferbefestigung der Nette

Insgesamt ist das Vorhandensein und Funktionieren öffentlicher Grün- und Freiflächen von hoher Bedeutung für die Attraktivität des Untersuchungsgebiets im Allgemeinen und auch zur Stärkung des Wohnumfeldes insbesondere der Gebäude, denen nur ein geringer Anteil an privaten Grün- und Freiflächen zugeordnet ist. Die derzeit fehlende Aufenthaltsqualität der einzigen Grünfläche im Untersuchungsraum, die sowohl auf mangelnde Gestaltungsqualität sowie geringe Pflege zurückzuführen ist, ist daher als deutlicher städtebaulicher Missstand einzustufen.



Abbildung 75: Größere Grünflächen und markante Bäume im Bereich des Untersuchungsgebiets, eigene Darstellung

### Exkurs Kinderspielplätze

Im Untersuchungsraum befinden sich keine Spiel- und Bolzplätze. Der nächste Kinderspielplatz liegt im Bereich „Stehbach“. Die selbstständige Erreichbarkeit für Kleinkinderspielplätze umfasst einen Bereich von 100- 500 m, der für Kinder zwischen 3 – 6 Jahren 400 m und der für Kinder- und Jugendliche von 7 - 12 Jahre einen Bereich von 1.000 m. Das Untersuchungsgebiet „Nordöstliche Innenstadt“ liegt im Einzugsbereich des Spielplatzes „Stehbach“. Jedoch sind große Teilbereiche

des Untersuchungsgebiets zwischen 500 m und 1000 m vom Spielplatz entfernt und damit für Familien mit Kleinkindern nicht unmittelbar erreichbar.

**Exkurs: Marktplatz**

Der Marktplatz liegt außerhalb des Untersuchungsraumes. Aufgrund seiner Lage und Funktion ist er jedoch ein wichtiger innerstädtischer Freibereich. Im Rahmen der Sanierung wurde der Marktplatz umfangreich umgebaut und stellt die größte innerstädtische Freifläche dar. Die Platzfläche ist seitlich durch Bäume eingefasst. In der Platzmitte befinden sich eine Brunnenanlage sowie ein Kinderspielbereich. Sitzbänke und Leuchten ergänzen die Möblierung.

**3.6 Möblierung öffentlicher Raum**

Die Möblierung des öffentlichen Raums hat eine hohe Bedeutung für die Nutzbarkeit und das Stadtbild des öffentlichen Raums und damit für die Aufenthaltsqualität, Image und Identität der Stadt. Der öffentliche Raum der Stadt Mayen ist derzeit von einer großen Anzahl von Materialien, Möblierungselementen und Gestaltungsprinzipien gekennzeichnet. Aktuell ist das Fehlen bestimmter Möblierungselemente wie z.B. Sitzbänke sowie das Fehlen eines durchgehenden Gestaltungsthemas z.B. hinsichtlich Mobiliar und Ausstattungen (Beleuchtungen, Mülleimer, Sitzbänke, Materialien/Bodenbeläge) festzustellen.



Abbildungen 76, 77 und Abbildung 78: Blumenkübel, Mülleimer mit Werbung, Aufbewahrung für Streusalz

**Zusammenfassung Stärken und Schwächen hinsichtlich der öffentlichen Grün- und Freiflächen und Möblierung im Gebiet:**

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Nähe Fußgängerzone</li> <li>+ Lage an der Nette</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- geringe Aufenthaltsqualität der einzigen öffentlichen Grün- und Freiflächen im gesamten Untersuchungsgebiet</li> <li>- untergenutztes Potenzial der Lage am Fluss insbesondere aufgrund der geringen Aufenthaltsqualität des „Netteufers“ auf beiden Seiten</li> <li>- geringe Straßenraumbegrünung</li> <li>- wenige private Grünflächen im Untersuchungsraum</li> <li>- fehlende und/oder unattraktive Möblierung</li> <li>- kein Kinderspielplatz im Gebiet</li> </ul>

### 3.7 Sicherheit und Sauberkeit

Sicherheit und Sauberkeit gehören zu den Standortfaktoren eines Gebiets und haben hohe Bedeutung für die Attraktivität der Innenstadt als Wohnort, aber auch Arbeits- und Einkaufsort.

Eine Auswertung der Polizeiinspektion Mayen (5 Jahreszeitraum) zum Thema Sicherheit im Untersuchungsgebiet kam zu dem Ergebnis, dass die Sicherheitslage in den meisten Straßen im Untersuchungsraum unauffällig ist. Festzustellen ist, dass im Zusammenhang mit bestimmten Nutzungen im Gebiet, insbesondere der Gaststätte in der Neustraße vermehrt Strafanzeigen aus unterschiedlichen Gründen gestellt werden. Auf die Beeinträchtigung der Wohnqualität der Nachbarn von der Gaststätte und auch von dem Imbiss in der Straße Im Keutel wurde im Rahmen der Einwohnerbefragung explizit hingewiesen.

Zum Stadtbild trägt neben dem baulichen Zustand der Bausubstanz und der Verkehrs-/Freiflächen auch die Pflege und Sauberkeit des öffentlichen Raums bei, die ebenfalls in Teilen des Untersuchungsgebiets zu bemängeln ist. So finden sich Fast-Food Verpackungen, Zigarettenkippen, Kaugummi und Hundekot auf öffentlichen Flächen, deren Beseitigung kostenintensiv ist und welche mit Folgen für Stadtbild und Attraktivität des Gebiets verbunden sind. Auch Vandalismusschäden insbesondere in Form von Graffitis gehören zum Stadtbild im Untersuchungsraum.



Abbildung 79: Graffiti an der Häuserwand



Abbildung 80: Kaugummis auf der Straße Im Keutel

## **4. Ergebnisse der Beteiligung und Mitwirkung**

### **4.1 Einwohnerversammlung**

Am 03.07.2013 wurde die erste Einwohnerversammlung im Ratssaal der Stadt Mayen durchgeführt. Zunächst wurden den Anwesenden die Untersuchungsergebnisse der Bestandsaufnahme und –analyse im Untersuchungsgebiet „Nordöstliche Innenstadt“ vorgestellt. Anschließend erhielten die Einwohner Gelegenheit, zu den Ergebnissen der Bestandsaufnahme bzw. zu den Missständen im Untersuchungsgebiet Stellung zu nehmen. Hingewiesen wurde u.a. auf die schlechte Parkplatzsituation im Untersuchungsgebiet verbunden mit der Bitte, dass hier keine Parkplätze verloren gehen sollten. Gleichzeitig sprach sich ein Anwohner der Parkplatzzfläche Im Keutel mit Hinweis auf erhöhte CO<sub>2</sub>-Immissionen gegen den Bau eines Parkhauses in diesem Bereich aus. Angesprochen wurden auch die fehlende Naherholungsmöglichkeit an der Nette, der bauliche Sanierungsbedarf des Gebäudes Im Hombrich 11 (ehemalige Judenschule), die Lärmbelästigung durch die Gaststätte „Café Central“ in der Neustraße und die fehlende Barrierefreiheit sowohl im öffentlichen Raum als auch in den Wohnungen des Untersuchungsgebietes.

Anschließend wurden den Einwohnern die Fragebögen erläutert, mit denen die Einwohner im Gebiet aber auch die Bewohner, Beschäftigte und Besucher außerhalb des Gebietes befragt werden sollten.<sup>13</sup> Es wurde darauf hingewiesen, dass die Ergebnisse der Befragung Teil der Bestandserhebung sind und Einfluss auf die Erstellung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und damit auf konkrete Maßnahmen haben.

### **4.2 Ergebnisse der Befragung der Einwohner der Nordöstlichen Innenstadt**

Der Fragebogen, der an die Bewohner des Gebietes verteilt wurde, enthielt vor allem Fragen, die statistisch ausgewertet werden konnten: Neben der Erfassung von Eigentumsverhältnissen, Wohndauer und durchgeführten bzw. geplanten Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden wurde auch die Einstellung der Bewohner zur geplanten Sanierung bzw. zur Dringlichkeit verschiedener städtebaulicher Aufgaben ermittelt. An mehreren Stellen des Fragebogens wurde den Einwohnern zusätzlich die Gelegenheit gegeben, weitere Anregungen und Hinweise zur Stadtsanierung selbst zu formulieren. Bei der Bewertung der Situation im Untersuchungsraum durch die Einwohner handelt es sich um subjektive Bewertungen, da es um eine persönliche Einschätzung zum eigenen räumlichen und auch sozialen Umfeld geht. Demzufolge spiegelt sich die unterschiedliche persönliche Betroffenheit zu verschiedenen Problemen innerhalb des Untersuchungsgebietes auch in der Beantwortung der Fragebögen durch die Bewohner wieder.

#### **Rücklauf**

Mit Schreiben vom 08. August 2013 wurden die Einwohner angeschrieben und 438 Fragebögen im Gebiet versandt. Auch im Internet konnten die Fragebögen heruntergeladen bzw. online ausgefüllt werden.

Der Rücklauf betrug mit 86 Fragebögen rund 19,6 % Aufgrund der Adressangabe konnte zudem die ‚gebäudebezogene Rücklaufquote‘ ermittelt werden: Im Untersuchungsbereich befinden sich insgesamt 124 Hauptgebäude. Für 52 Gebäude wurden Fragebögen abgegeben; so dass der gebäudebezogene Rücklauf 41,9% beträgt. Der Rücklauf verteilte sich gleichmäßig auf das gesamte Untersuchungsgebiet und ermöglicht daher Rückschlüsse auf das gesamte Gebiet sowie auch einige teilbereichsbezogene Aussagen.

---

<sup>13</sup> Die Fragebögen werden dem Bericht im Anhang beigelegt.

74,4 % der Rückläufe erfolgten von Eigentümern, 22,1 % von Mietern und ein Fragebogen wurde von einem Pächter ausgefüllt. Rund 3,5 % der Rückläufe enthielten keine Angaben zu Eigentums-, Miets- bzw. Pachtverhältnissen. In einem Teil der Fragebögen wurden – ohne Angabe von Gründen – nicht alle Fragen beantwortet. Bei der rechnerischen Auswertung werden diese als Enthaltungen („Keine Angaben“) bewertet. Nachfolgend werden die wesentlichen Ergebnisse der Einwohnerbefragung im Gebiet „Nordöstliche Innenstadt“ dargestellt:

### Wohndauer

Die Betrachtung der Wohndauer ist als Indikator für die ‚Wohnzufriedenheit‘ von Interesse. Für das Untersuchungsgebiet kann in Bezug auf die Wohndauer folgendes festgestellt werden: Deutlich mehr als die Hälfte (68,6 %) der Teilnehmenden an der Befragung wohnt über zehn Jahre im Gebiet. Es ist daher grundsätzlich von einer hohen Bindung der Einwohner an das Gebiet auszugehen, welche eine wichtige Voraussetzung für eine erfolgreiche Durchführung der Sanierung sein kann.

Wohndauer	Anzahl	In Prozent (%)
Bis 5 Jahre	16	18,6%
5 – 10 Jahre	10	11,6%
10 – 20 Jahre	21	24,4%
mehr als 20 Jahre	38	44,2%
Keine Angaben	1	1,2%

Tabelle 9: Wohndauer; Quelle: ISU-Erhebungen 2013, eigene Berechnungen

### Altersstruktur

Von den Teilnehmern der Befragung leben 61,6% in einem 1-Personen oder 2-Personen Haushalt. Die verbleibenden 39,4% verteilen sich auf Haushalte mit mehr als zwei Personen. Kinder bzw. Jugendliche machen 11,5 % der in den - an dieser Befragung teilnehmenden - Haushalten lebenden Personen aus. 1,7% der Bewohner sind im Alter zwischen 19 und 25 Jahren, 22,5 % der Bewohner sind im Alter zwischen 26 und 45 Jahren, 22,0 % zwischen 46 und 65 Jahren und 42,3% über 65 Jahren.

Damit werden die in den Teil B Kapiteln 2.2 und 2.3 erläuterten Trends zur Veränderung der Alters- und Haushaltsstrukturen durch die vorliegenden Ergebnisse bestätigt.

### Erhaltungs-/Erneuerungsmaßnahmen

Aus der Befragung ergibt sich, dass von einer hohen Anzahl der Befragten in den letzten zehn Jahren bereits Maßnahmen durchgeführt worden sind. Aufgrund der im Gebiet vorhandenen älteren Bausubstanz ist grundsätzlich davon auszugehen, dass Eigentümer je nach verfügbaren Mitteln und damit sukzessive Erneuerungs- /Sanierungsmaßnahmen vornehmen. Die bereits in den vergangenen Jahren durchgeführten Modernisierungsarbeiten sind insbesondere im Bereich der Gebäudehülle (Außenfassade, Fenster, Dach) getätigt worden.

Erhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen		
<b>Fassade</b>	<b>in den letzten Jahren getätigt</b>	<b>zukünftig vordringlich</b>
Gestalterische Maßnahmen / Anstrich	46,5%	15,1%
Wärmedämmung	15,1%	15,1%
Komplette Renovierung / Erneuerung	34,9%	17,4%
<b>Fenster / Türen / Haustüren</b>	<b>in den letzten Jahren getätigt</b>	<b>zukünftig vordringlich</b>
Anstrich / Teilerneuerung	33,7%	9,3%
Kompletter Austausch / Neue Fenster	55,8%	8,1%
Erneuerung Haustür	50,0%	1,2%
<b>Dach</b>	<b>in den letzten Jahren getätigt</b>	<b>zukünftig vordringlich</b>
Dachausbau	15,1%	4,7%
Beseitigung von Undichtigkeiten / Mängeln	57,0%	3,5%
Erneuerung der Dacheindeckung	30,2%	7,0%
Neue Wärmedämmung	17,4%	11,6%
<b>Gebäudeausstattung</b>	<b>in den letzten Jahren getätigt</b>	<b>zukünftig vordringlich</b>
Erneuerung der Heizungsanlage	4,7%	10,5%
Erneuerung von Sanitäreinrichtungen / Bädern	3,5%	8,1%
Erneuerung von Elektroinstallationen	7,0%	4,7%
Erneuerung von Böden und Decken	11,6%	3,5%
Veränderungen im Grundriss	4,7%	4,7%
<b>Sanierung von Freibereichen</b>	<b>in den letzten Jahren getätigt</b>	<b>zukünftig vordringlich</b>
Neue Balkone / Terrassen	25,6%	2,3%
Anlage von Grünflächen	22,1%	2,3%

Tabelle 10: Erhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen (Quelle: ISU-Erhebungen 2013, eigene Berechnungen)

### Gebäudehülle

Die in der Befragung am häufigsten genannten, durchgeführten Maßnahmen zur Gebäudehülle waren Beseitigung von Undichtigkeiten/Mängeln am Dach (57,0%), der Austausch der Fenster (55,8%), die Erneuerung der Haustüren (50,0%) und gestalterische Maßnahmen/Anstrich der Fassade (46,5 %). Wärmedämmmaßnahmen an Dach und Fassade sind gemäß der Erhebung nur von 17,4 % (Dach) bzw. 15,1 % (Fassade) durchgeführt worden. Komplettrenovierungen der Fassade haben 34,9 % der Umfrageteilnehmenden durchgeführt.

Zukünftig werden Komplettrenovierungen der Fassade von 17,4% als vordringlich genannt, gestalterische Maßnahmen und Maßnahmen der Wärmedämmung an der Fassade werden von 15,1 % beim Dach mit 11,6% der Umfrageteilnehmenden als zukünftig vordringlich eingestuft.

### Gebäudeausstattung

Hinsichtlich der Gebäudeausstattung sind in den letzten Jahren von den Umfrageteilnehmern nur wenige Sanierungen durchgeführt worden. So haben 4,7% der Befragten eine Erneuerung der Heizungsanlage und 3,5% die Erneuerung von Sanitäreinrichtungen/Bädern durchgeführt. 7,0% haben die Elektroinstallationen saniert und 11,6% Böden und Decken erneuert. Der höchste Erneue-

rungsbedarf ergibt sich mit 10,5% und 8,1% im Bereich der Erneuerung Heizungs- und Sanitäranlagen.

### **Beurteilung des Gebietes**

Die Bewohner des Gebietes konnten im Rahmen der Befragung eine Bewertung des Gebietes „Nordöstliche Innenstadt“ vornehmen unter Benutzung von Noten von 1 (sehr gut), 2 (gut), 3 (befriedigend), 4 (mangelhaft) bis 5 (ungenügend).

Generell wurde bei vielen Punkten eine befriedigende Wertung (Note 3) seitens der Bewohner eingetragen.

#### Folgende Aspekte des Gebietes wurden überwiegend positiv (sehr gut bis gut) beurteilt:

Die Wohnqualität wurde von 39,5% und die Erreichbarkeit mit öffentlichem Personennahverkehr wurde von 41,9% der Umfrageteilnehmer mit sehr gut bis gut bewertet. Die Beleuchtung des Straßenraums wurde sogar von 57,0% mit Noten von 1-2 bewertet. Am besten empfanden die Umfrageteilnehmer mit 75,6 % der Nennungen die ärztliche Versorgung im Gebiet.

#### Folgende Aspekte des Gebietes wurden überwiegend negativ (mangelhaft bis ungenügend) beurteilt:

39,5% der Umfrageteilnehmenden schätzten die Gestaltqualität von Gebäuden als mangelhaft bis ungenügend ein. Auch die Erlebbarkeit der historischen Bausubstanz wurde von 44,2% negativ beurteilt. In den schriftlichen Ausformulierungen, die Teile der Befragten für konkretere Aussagen nutzten, wurde insbesondere der Zustand der ehemaligen Judenschule moniert.

Des Weiteren wurden der Zustand der öffentlichen Verkehrsflächen (54,7%) sowie die Nutzbarkeit von Fußwegen (54,7%) und die Barrierefreiheit (37,2%) überwiegend negativ beurteilt. Die Begrünung des Straßenraums wurden von 43,0% der Umfrageteilnehmer und die Möblierung sowie die Sauberkeit des öffentlichen Raums jeweils von 47,7% mit Noten von 4 bis 5 bewertet. Der Zustand und die Pflege von öffentlichen Grünanlagen/Platzräumen wurden noch von 33,7 % der Umfrageteilnehmer negativ beurteilt.

Insbesondere der Zustand und die eingeschränkte Nutzbarkeit der Fußwege wurden seitens der Bewohner häufig zusätzlich durch Eintrag auf dem Fragebogen angesprochen.

#### Folgende Aspekte des Gebietes wurden unterschiedlich beurteilt:

Das Parkraumangebot wurde von 36,0% der Befragten mit sehr gut bis gut beurteilt, aber immerhin von 18,6% auch als mangelhaft bis ungenügend eingestuft. Die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf wurden von 43,0% als sehr gut bis gut eingestuft aber auch von 33,7% als mangelhaft bis ungenügend gewertet. Dies ist vermutlich darauf zurückzuführen, dass einerseits die Nähe der Fußgängerzone mit den dortigen Geschäften zu positiven Bewertungen, aber das Fehlen eines in der Nähe liegenden Lebensmittelmarktes zu schlechten Bewertungen führte.



Das kulturelle Leben/Vereinsleben/Sport und Freizeit wurde von 39,5% positiv aber auch von über einem Viertel der Umfrageteilnehmer (26,7%) negativ eingestuft. Ähnlich verhält es sich mit der Einschätzung des Sicherheitsgefühl im Gebiet: 39,5% bewerten diese mit Noten von 1 bis 2, aber immerhin 24,4% bewerten das Sicherheitsgefühl mit 5 bis 6. Hier spiegelt sich vermutlich die unterschiedliche persönliche Betroffenheit der Umfrageteilnehmer wieder.

Bewertung des Gebietes bezüglich:	Note 1	Note 2	Note 3	Note 4	Note 5	Keine Angabe
Wohnqualität	8,1%	31,4%	46,5%	10,5	0,0%	3,5%
Baulicher Zustand von Gebäuden	4,7%	5,8%	57,0%	25,6%	0,0%	7,0%
Gestaltqualität von Gebäuden	2,3%	3,5%	38,4%	36,0%	3,5%	16,3%
Erlebbarkeit der historischen Bausubstanz	5,8%	8,1%	26,7%	32,6%	11,6%	15,1%
Zustand der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Gehwege)	2,3%	10,5%	27,9%	27,9%	26,7%	4,7%
Nutzbarkeit von Fußwegen	2,3%	19,8%	25,6%	31,4%	18,6%	2,3%
Barrierefreiheit	0,0%	18,6%	23,3%	26,7%	10,5%	20,9%
Erreichbarkeit mit öffentlichem Personennahverkehr	4,7%	37,2%	36,0%	10,5%	3,5%	8,1%
Parkraumangebot	4,7%	31,4%	38,4%	14,0%	4,7%	7,0%
Beleuchtung des Straßenraums	5,8%	51,2%	33,7%	5,8%	1,2%	2,3%
Zustand und Pflege von öffentlichen Grünanlagen / Platzräumen	2,3%	14,0%	40,7%	22,1%	11,6%	9,3%
Begrünung des Straßenraums	3,5%	8,1%	30,2%	29,1%	14,0%	15,1%
Möblierung des öffentlichen Raums mit Sitzbänken etc.	0,0%	2,3%	36,0%	38,4%	9,3%	14,0%
Sauberkeit des öffentlichen Raums	1,2%	8,1%	32,6%	33,7%	14,0%	10,5%
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf	7,0%	36,0%	19,8%	23,3%	10,5%	3,5%
Ärztliche Versorgung	10,5%	65,1%	18,6%	0,0%	0,0%	5,8%
Kulturelles Leben / Vereinsleben / Sport und Freizeit	1,2%	38,4%	22,1%	17,4%	9,3%	11,6%
Sicherheitsgefühl im Gebiet	9,3%	30,2%	31,4%	18,6%	5,8%	4,7%

Tabelle 11: Bewertung des Gebietes „Nordöstliche Innenstadt“ (Quelle: ISU-Erhebungen 2013, eigene Berechnungen)

## Aufgaben der Sanierung

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die von Seiten der Einwohner als wichtigste Aufgaben der Sanierung eingestufteten Maßnahmen.

Aufgaben der Sanierung:	sehr wichtig	wichtig	teils/teils	weniger wichtig	nicht nötig	keine Angabe
Gebäudesanierungen	18,6%	29,1%	37,2%	2,3%	2,3%	10,5%
Umnutzung von Gebäuden	4,7%	23,3%	34,9%	11,6%	7,0%	18,6%
Neubau von Gebäuden	10,5%	20,9%	23,3%	16,3%	9,3%	19,8%
Abriss von Gebäuden	12,8%	14,0%	30,2%	16,3%	7,0%	19,8%
Gestaltungsmaßnahmen an Gebäuden und Vorflächen	3,5%	39,5%	29,1%	10,5%	1,2%	16,3%
Verkehrsberuhigung	16,3%	23,3%	23,3%	19,8%	5,8%	11,6%
Änderung der Verkehrsführung	7,0%	15,1%	17,4%	31,4%	15,1%	14,0%
Ausbau des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV)	4,7%	20,9%	17,4%	24,4%	18,6%	14,0%
Ausbau der Fuß- und Radwegeverbindungen	10,5%	29,1%	27,9%	11,6%	8,1%	12,8%
Begrünung des Straßenraums	8,1%	29,1%	31,4%	17,4%	3,5%	10,5%
Ausbau der Beleuchtung	4,7%	12,8%	33,7%	22,1%	16,3%	10,5%
Schaffung von öffentlichen Parkplätzen	17,4%	22,1%	17,4%	16,3%	14,0%	12,8%
Schaffung von privaten Stellplätzen	15,1%	30,2%	20,9%	8,1%	14,0%	11,6%
Schaffung von öffentlichen Grün-, Frei- und Spielflächen	12,8%	32,6%	24,4%	12,8%	7,0%	10,5%
Schaffung von privaten Grünflächen	7,0%	12,8%	34,9%	19,8%	14,0%	11,6%
Verbesserung der Qualität bereits vorhandener Grün-, Frei- und Spielflächen	24,4%	22,1%	23,3%	9,3%	11,6%	9,3%
Verbesserung der Möblierung (Sitzbänke, Blumenkübel etc.) und Beschilderung im öffentlichen Raum	14,0%	38,4%	20,9%	9,3%	9,3%	8,1%
Ausbau von öffentlichen / sozialen Einrichtungen (z.B. Räume für Vereine, etc.)	9,3%	25,6%	18,6%	23,3%	8,1%	15,1%
Ausbau der Angebote für Kinder/Jugendliche/Senioren, kulturellen /sportorientierten Angebote	15,1%	34,9%	17,4%	11,6%	8,1%	12,8%
Ausbau der Dienstleistungsangebote / ärztlichen Versorgung	16,3%	24,4%	22,1%	12,8%	12,8%	11,6%

Tabelle 12: Beurteilung der Dringlichkeit möglicher Aufgaben der Sanierung im Bereich der „Nordöstlichen Innenstadt“ (Quelle: ISU-Erhebungen 2013, eigene Berechnungen)

Im Themenschwerpunkt Bausubstanz wurden Gestaltungsmaßnahmen an Gebäuden und Vorflächen mit 43,0% der Nennungen am häufigsten als sehr wichtige bis wichtige Aufgabe der Sanierung von den Umfrageteilnehmern genannt.

Im Themenbereich Verkehr haben die Verkehrsberuhigung und der Ausbau von Fuß- und Radwegverbindungen eine hohe Bedeutung (39,5%), was auf die Dominanz des fließenden Verkehrs im Plangebiet zurückzuführen ist. Ein Ausbau des Öffentlichen Personennahverkehrs wird hingegen von 43% der Umfrageteilnehmer als weniger wichtig bis nicht nötig eingestuft.

Hinsichtlich des Ruhenden Verkehrs schätzen 39,5% der Befragten den Ausbau von öffentlichen Parkplätzen und 45,3% der Befragten den Ausbau von privaten Stellplätzen als wichtig bis sehr wichtig ein. Jedoch stufen 30,2% der Befragten den Ausbau von öffentlichen Parkplätzen und 22,1% der Befragten den Ausbau von privaten Stellplätzen als weniger wichtig bis nicht nötig ein. Auch hier spiegelt sich vermutlich die unterschiedliche persönliche Betroffenheit der Umfrageteilnehmer wieder.

Hinsichtlich der Grün- und Freiflächen hielten 46,5% der Befragten die Verbesserung der Qualität vorhandener öffentlicher Grün-, Frei und Spielflächen für eine wesentliche Aufgabe im Rahmen der Sanierung, aber auch die weitere Schaffung entsprechender Flächen (45,3%). Die Schaffung privater Grünflächen wurde hingegen von 33,7% als weniger wichtig bis nicht nötig erachtet. Als ergänzende Maßnahmen hielten 52,3% die Verbesserung der Möblierung/Beschilderung des öffentlichen Raums für bedeutsam.

Hinsichtlich der Angebote im Stadtzentrum Mayens stufen 50,0% der teilnehmenden Befragten den weiteren Ausbau der Angebote für Kinder/Jugendliche/Senioren sowie der kulturellen/sportorientierten Angebote als eine wichtige Aufgabe der Sanierung ein. Des Weiteren bewerteten 40,7% der Befragten den Ausbau der Dienstleistungsangebote/ärztlichen Versorgung ebenfalls als eine wichtige Aufgabe der weiteren Sanierungsmaßnahmen im Gebiet „Nordöstliche Innenstadt“ ein.

Eine teilbereichsbezogene Auswertung dieses Fragepunktes ergab nur für wenige Straßenzüge eindeutige Themenschwerpunkte:

So nannten die Bewohner der Straße **Im Hombrich** häufig als wichtige Maßnahmen der Sanierung die Sanierung der hier befindlichen ehemaligen Judenschule.

Die Bewohner der **Neustraße** sind insbesondere von der Nachbarschaft zu der vorhandenen Gaststätte („Lärmbelästigung“, „Verschmutzung“) betroffen. Des Weiteren werden der Zustand und die Nutzbarkeit von Fußwegen thematisiert.

Seitens der Anwohner der Straße **Im Keutel** wurden der Zustand der Gehwege und Verkehrsflächen und die gefahrenen Geschwindigkeiten moniert. Zudem sind die Einwohner durch die Nachbarschaft zu den vorhandenen Betrieben (Imbiss, Fitnessstudio) von Lärmimmissionen betroffen. Auch der Zustand der ehemaligen Judenschule wurde bemängelt.

### **Zufriedenheit der Befragten**

Weniger als die Hälfte (41,9 %) der Umfrageteilnehmer ist zufrieden mit der allgemeinen Situation im Gebiet. Dennoch können sich 79,1% der Antwortenden vorstellen, im Gebiet wohnen zu bleiben. Zusammen mit der Tatsache, dass 64,0% keine Verlagerung ihrer Wohnung oder des Betriebes beabsichtigen, ebenso wie 64,0% ein geringes Interesse am Verkauf von Flächen und Gebäuden äußerten, wird generell deutlich, dass unabhängig von den gewünschten Sanierungsmaßnahmen eine grundsätzliche Verbundenheit mit dem Gebiet gegeben ist. Die Tatsache, dass 53,5% der Umfrageteilnehmer kein Eigentum im Gebiet erwerben wollen, lässt sich auch damit erklären, dass bereits eine hohe Eigentumsbildungsquote (74,4%) im Gebiet besteht.

Im Hinblick auf die soziale Mischung und Integration gaben 54,7 % der Antwortenden an, mit der sozialen Mischung bzw. der sozialen Integration im Gebiet zufrieden zu sein, 16,3% zeigten sich unzufrieden. Insgesamt lässt sich ableiten, dass der Aspekt soziale Mischung kein Themen-

schwerpunkt im Gebiet ist, dennoch jedoch im Rahmen des Sanierungsprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ nicht außer Acht gelassen werden sollte.

	Ja	Nein	Keine Angabe
Sind Sie zufrieden mit der allgemeinen Situation im Gebiet?	41,9%	40,7%	17,4%
Können Sie sich vorstellen, weiterhin im Gebiet zu wohnen?	79,1%	4,7%	16,3%
Würden Sie gerne Eigentum im Gebiet erwerben (z.B. ein Haus kaufen)?	10,5%	53,5%	36,0%
Sind Sie mit der sozialen Mischung /Integration zufrieden?	54,7%	16,3%	29,1%
Wären Sie bereit, sich im Gebiet zu engagieren (Vereine, Stadtteilstiftungen...)?	29,1%	37,2%	33,7%
Haben Sie Interesse an einem Verkauf von Flächen oder Gebäuden?	11,6%	64,0%	24,4%
Haben Sie Interesse an einer Neuordnung von Grundstücken?	9,3%	57,0%	33,7%
Haben Sie Interesse an einer Entkernung der Innenbereiche?	18,6%	44,2%	37,2%
Haben Sie Interesse an der Verlagerung des Betriebes / der Wohnstätte?	1,2%	64,0%	34,9%

Tabelle 5: Zufriedenheit der Befragten (Quelle: ISU-Erhebungen 2013, eigene Berechnungen)

### Einstellung zur Sanierung

In 73,2 % der abgegebenen Fragebögen wurde die Sanierung im Gebiet positiv beurteilt. 7,0% der Befragten beurteilte eine Sanierung negativ. Die verbleibenden Befragten trafen keine Aussage zu diesem Punkt.

### Fazit

Insgesamt besteht eine gute Ausgangsposition für die erfolgreiche Durchführung einer Sanierung im Gebiet „Nordöstliche Innenstadt“. Um zukünftig die Mischung verschiedener Altersgruppen bzw. Haushaltsgrößen zu stärken, gilt es das Untersuchungsgebiet durch ein Angebot an zeitgemäßem Wohnraum, aber auch einer ansprechenden Grün- und Freiflächenstruktur für junge Familien zu attraktivieren. Gleichzeitig ist ein Augenmerk auf die Entwicklung hin zu Ein- und Zweipersonenhaushalten mit älteren Menschen zu legen und der Bedarf an seniorengerechter Versorgung (z.B. auch Altentagesstätte und vergleichbare Dienstleistungen) in gut erreichbarer zentraler Lage zu erörtern.

Die Angaben zu den geplanten Erhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen belegen, dass einige Einwohner bereit sind, die Sanierung des Gebiets ‚Nordöstliche Innenstadt‘ durch Modernisierungsmaßnahmen am eigenen Gebäude zu unterstützen. Die Einwohner sollten jedoch mit flankierenden Maßnahmen zur Sanierung, insbesondere mit Informationen zu Möglichkeiten und Ablauf der Förderung privater Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen umfassend informiert werden, um die Teilnahme am Programm weiter zu erhöhen.

Die gewünschten städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen verteilen sich verhältnismäßig gleichmäßig auf Maßnahmen im öffentlichen Raum – hier insbesondere im Bereich Verkehr (einschließlich Ruhender Verkehr) sowie Grün- und Freiflächen - als auch den privaten Bereich - hier Maßnahmen im Bereich der Bausubstanz und Ruhender Verkehr. Dies deckt sich mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahmen und –analysen und bildet die Grundlage für die Rahmenplanung für das zukünftige Sanierungsgebiet.

#### **4.3 Ergebnisse der Befragung der Besucher des Gebietes „Nordöstliche Innenstadt“**

Neben der Befragung der Einwohner im Gebiet, führte die Stadt Mayen eine Befragung außerhalb des Untersuchungsgebiets „Nordöstliche Innenstadt“ durch, um die Außenwahrnehmung des Gebietes zu ermitteln. Dazu wurden Fragebögen mit dem Wochenspiegel in die Haushalte der Stadt und der Ortsteile gebracht. Zudem wurden Fragebögen durch Auslage in Geschäften, Firmen, Touristeninformation, Museum, Terra Vulcania, Freibad und an der Zentrale der Stadtverwaltung verteilt. Auch im Internet konnten die Fragebögen heruntergeladen bzw. online ausgefüllt werden.

##### **Nutzung des Gebietes „Nordöstliche Innenstadt“ (Mehrfachnennung möglich)**

Die Mehrheit der Umfrageteilnehmenden kennen das Gebiet „Nordöstliche Innenstadt“ von ihren Besuchen der dortigen Einzelhandelsstätten (65,7%) und der dort ansässigen Ärzte/Apotheken (61,0%). Zudem wird das Gebiet von über der Hälfte zum Parken genutzt (57,4%) oder eine dort gelegene Gastronomie besucht (50,6%). Noch über ein Drittel der Umfrageteilnehmenden (38,3%) nutzt das Dienstleistungsangebot der „Nordöstlichen Innenstadt“, während deutlich weniger (23,7%) den Grünraum an der Nette aufsuchen.

##### **Beurteilung des Gebietes**

Auch die Umfrageteilnehmer, die nicht im Gebiet Eigentum besitzen bzw. wohnhaft sind, konnten im Rahmen der Befragung eine Bewertung des Gebietes „Nordöstliche Innenstadt“ unter Benutzung von Noten von 1 (sehr gut), 2 (gut), 3 (befriedigend), 4 (mangelhaft) bis 5 (ungenügend) vornehmen.

Generell wurde bei vielen Punkten eine befriedigende Wertung (Note 3) seitens der Befragten eingetragen.

Folgende Aspekte des Gebietes wurden überwiegend positiv (sehr gut bis gut) beurteilt:

Das Parkraumangebot wurde von 30,7% mit sehr gut bis gut bewertet. Die Beleuchtung des Straßenraums wurde von 27,5% mit Noten von 1 bis 2 bewertet. Am besten empfanden die Umfrageteilnehmer mit 48,9 % der Nennungen die ärztliche Versorgung im Gebiet. Insgesamt ist eine weniger positive Beurteilung der Merkmale des Gebiets als bei den Bewohnern der „Nordöstlichen Innenstadt“ festzustellen.

Folgende Aspekte des Gebietes wurden überwiegend negativ (mangelhaft bis ungenügend) beurteilt:

50,1% der Umfrageteilnehmenden bewerteten den baulichen Zustand von Gebäuden und 48,9% die Gestaltqualität von Gebäuden als mangelhaft bis ungenügend. Auch die Erlebbarkeit der historischen Bausubstanz wurde von 52,6% negativ beurteilt. In den schriftlichen Ausformulierungen, die Teile der Befragten für konkretere Aussagen nutzten, wurde auch durch die Besucher des Gebietes insbesondere der Zustand der ehemaligen Judenschule moniert.

Des Weiteren wurden der Zustand der öffentlichen Verkehrsflächen (53,1%) sowie die Nutzbarkeit von Fußwegen (47,9%) überwiegend negativ beurteilt. Die Begrünung des Straßenraums wurde von 44,8% der Umfrageteilnehmer und die Möblierung von 56,2% mit Noten von 4 bis 5 bewertet. 44,8% der Umfrageteilnehmer monierten die Sauberkeit des öffentlichen Raums und noch fast die Hälfte (49,4%) die Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs.

##### **Prioritäten der weiteren Entwicklung des Gebietes „Nordöstliche Innenstadt“ (Mehrfachnennung möglich)**

Weit über die Hälfte der Umfrageteilnehmenden (60,7 %) sahen als wesentliche Aufgaben der zukünftigen Sanierung die Aufwertung von Grünflächen bzw. die Verbesserung der Erlebbarkeit der Nette an. 56,9 % beurteilten die Sanierung von Straßen, 51,1 % die Sanierung von Gebäuden und 49,4% die Verbesserung des Parkraumangebots als dringliche Aufgaben der Sanierung. 32,7% plädierten zudem auch für eine Verbesserung des Wohnraumangebots.

## Fazit

Insgesamt ist festzustellen, dass seitens der Besucher des Gebietes tendenziell die Vorzüge des Gebietes weniger positiv und städtebauliche Missstände eher deutlicher als seitens der Eigentümer/Einwohner wahrgenommen werden. Die gewünschten städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen verteilen sich verhältnismäßig gleichmäßig auf Maßnahmen im öffentlichen Raum – hier insbesondere im Bereich Verkehr (einschließlich ruhender Verkehr) sowie Grün- und Freiflächen - als auch auf Maßnahmen auf privaten Flächen - hier insbesondere im Bereich der Bausubstanz. Dies deckt sich mit den diesbezüglichen Ergebnissen der Einwohnerbefragung.

## 4.4 Ergebnisse des Runden Tisches

Am 21.10.2013 fand der 1. Runde Tisch im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen „Nordöstliche Innenstadt“ statt. Teilgenommen haben der Oberbürgermeister der Stadt Mayen, Vertreter der Fraktionen, des Einzelhandels (Brückenstraßengemeinschaft, My-Gemeinschaft), sozialer Verbände (Lebenshilfe, „Mayen verbindet“), des Jugendhauses, des Seniorenbeirats, des Geschichts- und Altertumsvereins, der Vereinigung „Pro Rad“, Einwohner der Gebietes, der Stadtverwaltung und des Planungsbüros. Folgende Anregungen wurden geordnet nach Themenschwerpunkten für die weitere Sanierung gegeben:

### Bausubstanz

- Sanierung der ehemaligen Judenschule
- Sanierung der Stadtmauer, Erlebarmachen des Vogelsturm
- Schließen des städtebaulichen Gefüges (Baulücken)
- Sanierung der Bausubstanz unter Berücksichtigung von Anforderungen an Barrierefreiheit

### Nutzungen

- Öffnungszeiten vorhandener Gastronomiebetriebe begrenzen
- Belebung des Netteufers durch Cafés
- Sanierung des Jugendhauses, evtl. mit Beteiligung der Jugendlichen
- Keine Schaffung zusätzlicher Einzelhandelsflächen
- Ansiedlung Lebensmittelladen („Alnatura“)

### Verkehr

- Bündelung und Lenkung des Verkehrs
- Möglichst barrierefreier Umbau der Verkehrsflächen und gemeinsame Nutzung durch Verkehrsteilnehmer („Shared space“), Nutzung als „erweiterter Wohnraum“
- Entfernung des Parkens aus dem öffentlichen Raum
- Konzentration von Parken
- Beschilderung für Fahrradfahrer verbessern und Abstellanlagen für Fahrradfahrer anbieten

### Grün- und Freiflächen

- Attraktivierung des Netteufers, Nutzung der Grünfläche zur Naherholung, Einrichtung einer separaten Hundenauslaufzone
- Reaktivierung des Mühlteichs

### Sonstiges

- Durchführung von Projekten z.B. „Wie fühlt es sich an, behindert zu sein?“



Abbildung 81 und Abbildung 82: Runder Tisch am 21.10.2013

#### 4.5 TÖB-Beteiligung

Gemäß § 141 BauGB ist im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung eine Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger durchzuführen. Die Beteiligung fand im Zeitraum von 08.10.2013 bis 08.11.2013 statt und erfolgte mittels der Versendung eines Zwischenstands der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen. Im Rahmen der Beteiligung ergaben sich keine planungsrelevante Anregungen und Hinweise.

### 5. Zusammenfassende Bewertung

Die Stadt Mayen kann als Mittelzentrum viele Angebote vorhalten, die das tägliche Leben positiv beeinflussen. In diesem Zusammenhang sind der Einzelhandel, Dienstleistungen, die ärztliche Versorgung, Schulen und auch Freizeitangebote der verschiedensten Art (Sport, Kultur, zusätzliche Bildungsangebote usw.) zu nennen. Darüber hinaus profitiert die Stadt von der historischen Bausubstanz mit der Genovevaburg, dem Marktplatz und dem „alten Rathaus“ als Hauptanziehungspunkte sowie den Museen wie z.B. dem Eifelmuseum und dem Vulkanpark-Erlebniszentrum „Terra Vulcania“. Auch die Lage am Rande der Eifel trägt zur Anziehungskraft der Stadt Mayen bei.

Bedingt durch die zahlreich angesiedelten Gewerbebetriebe und den guten Besatz an Einzelhandel und Dienstleistungen aller Art sowie von Verwaltungen und Schulen, bietet Mayen eine Vielzahl an sehr unterschiedlichen Arbeitsplätzen und ist ein wichtiger Wohnstandort. Daraus resultiert jedoch ein enormer Pendlerverkehr durch Kunden, Beschäftigte und Touristen.

Das Untersuchungsgebiet „Nordöstliche Innenstadt“ ist der Bereich der Mayener Innenstadt, der insgesamt die meisten Schwächen aufweist. In unmittelbarer Nachbarschaft zu den bereits sanierten Quartieren bekommen diese Mängel deutlich mehr Gewicht. Die vorhandenen Stärken treten dabei in den Hintergrund.

Die Analyse des Bestandes hat ein komplexes Bild von dem zentral gelegenen Untersuchungsgebiet in der Mayener Innenstadt gezeichnet. Die Erhebungen vor Ort sowie die Erkenntnisse, die durch die „Fragebogenaktion“ (Aussagen der Eigentümer von Liegenschaften im Gebiet, von Mietern und anderen Bürgern und Besuchern der Stadt) gewonnen werden konnten, zeigen deutlich die vorhandenen Stärken und Schwächen des Gebietes auf.

#### 5.1 Stärken

Insgesamt weist das Untersuchungsgebiet mit seiner Umgebung eine gute Nutzungsmischung von Wohnen, Handel und Dienstleistung im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ auf. Infolge der Lage angrenzend an die Fußgängerzone besteht eine gute Nahversorgungssituation (eingeschränkt

hinsichtlich der Nahrungs- und Genussmittel) sowie eine gute Versorgung mit Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfs. Ein weiterer positiver Standortfaktor ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen wie den Kindergärten, der Grundschule, weiterführende Schulen bis hin zu Berufsschule mit Fachschule für Steintechnik und Fachhochschule. Sportstätten sind ebenfalls fußläufig zu erreichen. Diese Faktoren sind beim erkennbaren Trend zur steigenden Bedeutung der Innenstädte als Wohnstandort ebenso ein Standortvorteil, wie das gute kulturelle und soziale Angebot der Stadt.

Mit der Genovevaburg, dem Marktplatz, dem alten Rathaus, der Herz-Jesu – und der St. Clemenskirche, den in Teilen noch ablesbare mittelalterliche Stadtkern mit Resten der Stadtmauer und den verbliebenen beiden Stadttoren sind Spuren der Stadtgeschichte in den Stadtstrukturen deutlich ablesbar und tragen zur Attraktivität der Innenstadt in hohem Maße bei. Auch im Untersuchungsgebiet der „Nordöstlichen Innenstadt“ sind noch historische Stadtstrukturen sichtbar wie z.B. die Reste der Stadtmauer mit dem Vogelsturm, das (derzeit verputzte) Fachwerkhaus an der Stadtmauer im Wasserpförtchen, die ehemaligen Steinmetzfachschule und auch die ehemalige Judenschule.

Die Lage des Untersuchungsgebietes direkt am Flussufer der Nette und die Tatsache, dass hier noch unbebaute Flächen vorhanden sind, eröffnet die Möglichkeit das Untersuchungsgebiet bzw. die Innenstadt Mayens zum Fluss zu öffnen. Die Kombination von einem fließenden Gewässer, einem parallel laufenden verrohrten Gewässer (ehemaliger „Mühlteich“), einer angrenzenden Grünfläche sowie einer umzugestaltenden Verkehrsfläche zusammen mit der hier vorhandenen historischen Bausubstanz stellen ein großes Potenzial dar, um das Stadtbild zu verbessern und die Aufenthalts- und Lebensqualität zu steigern. In diesem Zusammenhang ist die Nähe zum Mehrgenerationenhaus in der St.-Veit-Straße, der Berufsbildenden Schule, der Fachhochschule für Verwaltung und die verschiedensten Arbeitsstätten bedeutsam, da diese Institutionen sehr stark frequentiert werden. Dadurch bedingt durchqueren täglich viele Menschen den Bereich an der Nette. Hier könnte ein innerstädtischer Naherholungsbereich mit einem Gastronomieangebot entstehen, der ähnlich dem Markt sowie der Genovevaburg und den Burggärten zu einem Anziehungspunkt für den Innenstadtbereich werden könnte. Bei adäquater Nutzung dieses Potenzials kann dieser Bereich für alle Altersgruppen ein Ort der Begegnung und zum Verweilen werden.

Die verkehrliche Erreichbarkeit der Innenstadt und damit des Untersuchungsgebiets ist insgesamt positiv zu bewerten. Dies gilt sowohl für den Individualverkehr als auch für den öffentlichen Personennahverkehr. Das Gebiet hält neben den zwei großen Parkplätzen Im Hombrich und Im Keutel eine Reihe von öffentlichen Parkständen entlang den Straßen vor, die auch zum Bewohnerparken genutzt werden können.

Zu den markanten Stadträumen gehört das Gelände der ehemaligen Mayener Brauerei. Aktuell stehen die Gebäude weitgehend leer und die Freiflächen werden zum privaten Parken genutzt. Hier liegt eine große Fläche in der Innenstadt brach, die aufgrund der Nähe zum Marktplatz und der Fußgängerzone sowie der guten Anbindung an das innerstädtische Verkehrsnetz ein großes Entwicklungspotenzial bietet.

## 5.2 Schwächen

Die Prognose für die zukünftige Bevölkerungsentwicklung in der Gesamtstadt geht von einer leicht rückläufigen Bevölkerungszahl aus. Zudem wird die Stadt auch vom demographischen Wandel betroffen sein. Die altersstrukturellen Verschiebungen werden sich nicht nur auf die Infrastruktur auswirken, sondern sich auch in einem Wandel der Lebens- und Umweltbedürfnisse der Bevölkerung zeigen. Nicht zuletzt sind weitreichende Anpassungen des Wohnungsbestandes erforderlich, um weiterhin eine freie Wahl des Wohnorts zu ermöglichen. Dies umfasst die barrierefreie bzw. barrierereduzierte Gestaltung von (bezahlbaren) Wohnungen, aber auch des Wohnumfeldes sowie gut erreichbare Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen, soziale Infrastruktureinrichtungen und Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs.

Hinsichtlich des Besatzes mit Einzelhandel ist für diesen Teil der Innenstadt eine rückläufige Tendenz festzustellen. Viele der ursprünglich angesiedelten Geschäfte waren nicht mehr existenzfähig und wurden aufgegeben. Leerstände und untergenutzte Flächen in unmittelbarer Nähe zum Zentrum (Fußgängerzone), verbunden mit gestalterischen Mängeln insbesondere der Einzelhandelseinrichtungen führen zu einem einsetzenden „Trading-Down-Effekt“ d.h. zu einer Abwärtsentwicklung mit Imageverlust, Abnahme der Besucherfrequenz und der Attraktivität der Geschäfte, was sich insbesondere im Bereich der Neustraße bereits ablesen lässt. Hier gilt es abzuwägen, ob ein Vorhalten an Geschäftsräumen noch sinnvoll sein wird oder ob eine Umnutzung als Wohnraum eine sinnvollere Alternative darstellen wird. Das geringe Angebot mit Nahrungs- und Genussmitteln in der Innenstadt, speziell im Untersuchungsgebiet „Nördliche Innenstadt“, und die Entfernung zum nächsten Lebensmittelmarkt am Habsburgring, stellen ein deutliches Defizit für das Untersuchungsgebiet dar.

Die Schwächen im Hinblick auf die Bausubstanz und damit auch auf die Wohnqualität wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme durch Begutachtung von außen erfasst. Im Ergebnis wiesen fast die Hälfte der Gebäude eine schlechte bauliche Beschaffenheit oder ortsbildstörende bauliche und gestalterische Veränderungen auf. Davon betroffen sind auch unter Denkmalschutz stehende, stadthistorisch bedeutsame Gebäude wie die ehemalige Judenschule. Zusammen mit dem jüdischen Friedhof der Stadt Mayen ist sie das einzige sichtbare Zeugnis vom Leben und Wirken der Juden in Mayen. Inzwischen in Privatbesitz weist das Gebäude einen weitgehend desolaten baulichen Unterhaltungszustand auf, welcher eine umfangreiche Instandsetzung der Bausubstanz notwendig macht.

Die fehlende Erlebbarkeit von historischen Gebäuden und Stadtstrukturen stellt insgesamt ein untergenutztes Potenzial in der „Nordöstlichen Innenstadt“ dar. Historische Bausubstanz wie die Stadtmauer und der Vogelsturm ist aufgrund ihrer unzugänglichen Lage nur schwer wahrnehmbar oder erlebbar. Historische Gebäude wie die ehemalige Steinmetzfachschule und das ehemalige Fachwerkhäus an der Stadtmauer sind aufgrund ihrer Nutzung als Schule oder durch private Wohnnutzung für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. In diesem Zusammenhang sind ebenfalls der alte Mühlgraben, die ehemalige Stadtmühle und das Gerberviertel als nicht mehr sichtbare historische Elemente zu nennen.

Im Zusammenhang mit der Bausubstanz ist auch der Anteil an Leerständen, untergenutzten Gebäuden und insbesondere auch an Baulücken entlang der Straßen, die nicht mehr bebaut, sondern zweckentfremdet als Parkplatz genutzt werden, beträchtlich. Diese Nichtbebauung der Baulücken und deren Folgenutzung für den ruhenden Verkehr sind mit negativen Folgen für das Stadtbild und die Wohn- und Aufenthaltsqualität verbunden. In den Blockinnenbereichen reduzieren eine Vielzahl an Nebengebäuden die privaten Freiflächen auf ein Minimum.

Ein markanter privater Leerstand stellt das Gelände der ehemaligen Mayener Brauerei dar. Dieser Bereich umfasst eine relativ große innerstädtische Fläche in unmittelbarer Nähe zum Marktplatz und wirkt sich äußerst negativ auf das Stadtbild und die gesamte Umgebung aus. Davon betroffen ist im Wesentlichen auch die Attraktivität der Neustraße als Geschäftsstandort. Mit der Nutzung als Privatparkplatz wird das Potenzial der Fläche nicht ausgeschöpft.

Ein erhebliches Problem im Untersuchungsgebiet „Nordöstliche Innenstadt“ ist der fließende und der ruhende Verkehr. Die günstige Lage zur Fußgängerzone und die Vielzahl an Dienstleistern innerhalb des Gebietes erzeugen ein erhebliches Verkehrsaufkommen. Parksuchverkehr und ruhender Verkehr prägen das Untersuchungsgebiet negativ. Für den ruhenden Verkehr stehen im Gebiet die beiden großen Parkplätze Im Keutel und Im Hombrich sowie weitere zahlreiche Parkstände entlang der stark frequentierten Straßen zur Verfügung. Die Auslastung der öffentlichen Parkplätze und auch die Vielzahl an privaten Parkplätzen, die durch Dauerparker genutzt werden, dokumentieren den enormen Parkdruck in diesem Gebiet.

In Anbetracht des enormen Bedarfs an Parkplätzen sind die Eigentümer privater Liegenschaften dazu übergegangen, alte Bausubstanz abzureißen und ihre Grundstücke als Parkplätze zu ver-

markten, mit negativen Folgen für das Stadtbild. Die geringe Gestaltung der Flächen und die durch Abrissmaßnahmen entstehenden freigelegten Giebel (in Teilen mit überdimensionierten Werbeanlage versehen) beeinträchtigen die Stadtstruktur und -gestalt im Untersuchungsraum in erheblichem Maße.

Infolge der hohen Versiegelungen der Verkehrs- und Parkflächen und der in Teilen mit Nebengebäuden bebauten Blockinnenbereiche ist das Gebiet nur wenig begrünt. Daher ist sowohl die Wohn- und Aufenthaltsqualität eingeschränkt als auch das Stadtklima, insbesondere infolge von Aufheizungen der versiegelten Flächen, beeinträchtigt. Zudem ist die Versickerung bei Regenfällen kaum noch möglich, was bei - in den letzten Jahren häufiger vorkommenden - Starkregenfällen zu erheblichen Abflussspitzen führen kann.

Auffallend ist die geringe Attraktivität der Grünflächen und Aufenthaltsbereiche entlang der Netze. Der Fluss ist in großen Teilen mit hohen Ufermauern eingefasst und daher unzugänglich. Die angrenzende Grünfläche zwischen der Straße Im Trinnel und der Netze wird überwiegend als Hundenausführfläche genutzt und weist keine Möblierung wie z.B. Sitzbänke, die zum Verweilen am Fluss einladen würden, auf. Die fehlende und / oder unattraktive Möblierung des öffentlichen Raums ist ein Defizit im gesamten Untersuchungsgebiet. Zusammen mit der in Teilen geringen Straßenraumbegrünung, der eingeschränkten Sauberkeit und der schlechten Beleuchtung wird insgesamt die Aufenthaltsqualität im gesamten Untersuchungsgebiet stark beeinträchtigt.

Nachfolgender Plan stellt die städtebaulichen Problemschwerpunkte sowie die sonstigen Defizite im Untersuchungsgebiet „Nordöstliche Innenstadt“ dar und ist dem Bericht im Anhang beigefügt.

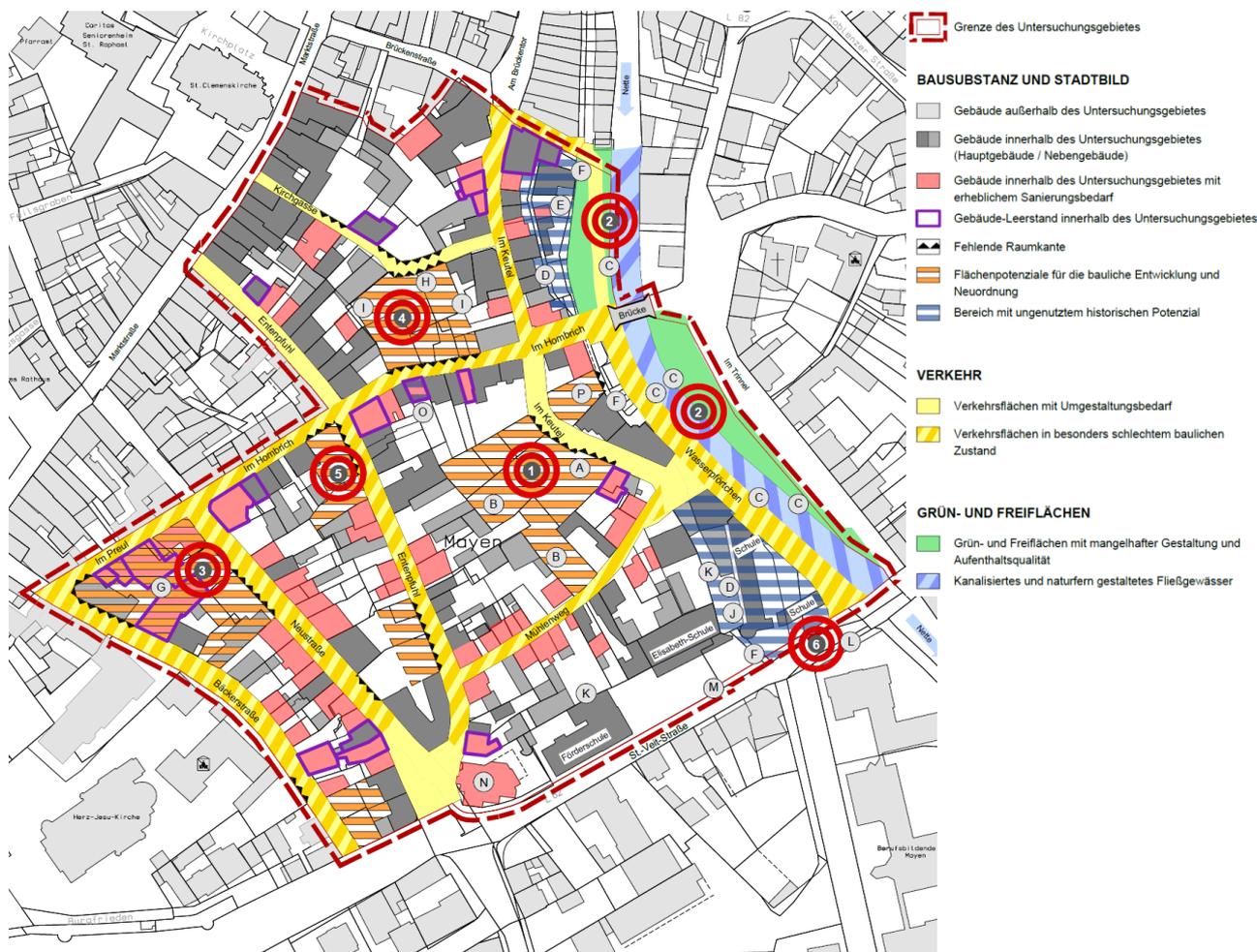


Abbildung 83: Bestandsanalyse des Gebiets „Nordöstliche Innenstadt“, eigene Darstellung

### 5.3 Nachweis städtebaulicher Missstände

Der Begriff des städtebaulichen Missstandes wird in § 136 Abs. 2 Satz 2 BauGB festgelegt. Dabei werden zwei Arten von Missständen unterschieden, nämlich Substanzschwächen und Funktionschwächen, die sich jedoch in einem Gebiet überlagern können. Substanzschwächen liegen nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BauGB vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht. Funktionsschwächen liegen nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist.

Die im Rahmen der Analyse vorliegenden Bestandsaufnahmen und Befragungen belegen, dass das Untersuchungsgebiet „Nordöstliche Innenstadt“ die ihm zukommenden Aufgaben nicht angemessen erfüllt und die diesbezügliche Ausstattung nicht den heutigen Anforderungen entspricht. Die Bestandserhebungen haben gezeigt, dass innerhalb des Gebietes insbesondere folgende substanzielle bzw. funktionale Mängel bestehen:

#### **Substanzielle Mängel der vorhandenen Bebauung:**

- Schlechte bauliche Beschaffenheit von rund 70 Gebäuden und ortsbildstörende bauliche und gestalterische Veränderungen an rund 20 Gebäuden im gesamten Untersuchungsgebiet:
  - z.B. das denkmalgeschützte Gebäude „Im Hombrich 11“ (ehemalige Judenschule), das infolge seines jahrzehntelangen Leerstands stark sanierungsbedürftig ist,
  - z.B. das bestehende historische Fachwerkdoppelhaus im nördlichen Bereich des Wasserpfortchens, das aufgrund seines baulichen Zustands (nicht angemessene Anbauten und Fassadenmaterialien) sowie des nicht mehr sichtbaren Fachwerks stark sanierungsbedürftig ist,
  - z.B. das im Architekturstil der 1960er Jahre gebaute „Ehemalige Hotel Neutor“, welches aufgrund seiner Lage am Eingang des Untersuchungsgebiets „Nordöstliche Innenstadt“ eine große Bedeutung für das Stadtbild aufweist und infolge seines schlechten baulichen Zustandes und seiner gestalterischen Beeinträchtigungen umfassend zu sanieren und gestalterisch aufzuwerten ist.
- Leerstand/Teilleerstand von rund 15 Gebäuden im Untersuchungsgebiet
- Fehlende Erlebbarkeit der historischen Bausubstanz bzw. Stadtstrukturen (z.B. Stadtmauer, Vogelsturm, ehemaliger Mühlteich, ehemalige Weißbergasse)
- mangelnde Ausgestaltung der Flächen im Bereich Ecke St.-Veit-Straße/Wasserpfortchen/fehlende Bus und Taxi-Haltebucht an der Elisabeth Schule
- Größere Baulücken im städtischen Gefüge, die als Parkraum genutzt werden und deren angrenzenden Gebäude infolge von freigelegten Giebeln mit z. T. erheblichem baulichen Sanierungsbedarf das Stadtbild negativ prägen:
  - Im Bereich des öffentlichen Parkplatzes Im Hombrich
  - Im Bereich des öffentlichen Parkplatzes Im Keutel
  - Im Bereich der ehemaligen Mayener Brauerei (private Stellplätze).
- schlechter baulicher Zustand der Straßenverkehrsflächen

### **Funktionale Mängel (Beeinträchtigung der Aufgabenerfüllung des Gebietes hinsichtlich seiner zentralen Funktion als Wohnquartier)**

- Nutzung privater Freiflächen und Baulücken zum Parken anstatt zur Neubebauung oder als private Grünflächen
- geringe Aufenthaltsqualität der einzigen öffentlichen Grün- und Freifläche im Gebiet, nämlich im Bereich der westlich des Flusses Nette verlaufenden Straße Wasserpfortchen als auch im Bereich der östlich des Flusses angrenzenden Grünfläche
- fehlende sowie unattraktive Möblierung des öffentlichen Raums insgesamt
- geringe Aufenthaltsqualität im Bereich der Straßenverkehrsflächen durch
  - starke Ausrichtung des Straßenraums und -querschnitts auf den fließenden Verkehr,
  - übermäßiges Parken im Straßenraum,
  - zu enge Gehwege sowie Barrieren durch nicht abgesenkte Hochborde, die die Nutzbarkeit des Straßenraums durch Fußgänger beeinträchtigen.

Die Bestandsaufnahmen und die Auswertung der Bevölkerungsdaten weisen nach, dass in großen Teilen des Untersuchungsgebiets substanzielle Mängel und erhebliche Funktionsschwächen bestehen, welche die Durchführung einer Gesamtmaßnahme erforderlich machen. Zur Behebung der städtebaulichen Missstände ist die städtebauliche Sanierungsmaßnahme (§§ 136 ff. BauGB) das geeignete Mittel.

## **Teil C Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept**

### **1. Sanierungsziele / Sanierungsmaßnahmen**

Ziel jeder Sanierung ist es, bestehende Diskrepanzen zwischen der aktuellen Situation und den Zielvorstellungen im Sanierungsgebiet zu beseitigen. Aus der generellen Zielsetzung, nämlich der „Beseitigung städtebaulicher Missstände“ müssen auf der Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen hinreichend konkrete Ziele abgeleitet werden, die durch ein Bündel aufeinander abgestimmter Maßnahmen realisiert werden können.

Den Sanierungszielen kommt neben dieser zentralen politischen wie inhaltlichen Programmierungs- und Steuerungsfunktion auch eine gewichtige rechtliche Bedeutung zu. Soweit nämlich im Rahmen der §§ 144 und 145 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben entschieden wird, ist unter anderem zu prüfen, ob das jeweilige konkrete Vorhaben den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.

Die vorliegende Untersuchung war unter der Prämisse begonnen worden, dass das Untersuchungsgebiet die ihm zukommenden Aufgaben nicht angemessen erfüllt. Sowohl die Analyse wie auch Überlegungen zu konzeptionellen Ansätzen bestätigen, dass die „Wohnfunktion“ und die „Versorgungsfunktion“ die Funktionen sind, die für das Untersuchungsgebiet „Nordöstliche Innenstadt“ auch künftig von wesentlicher Bedeutung sein werden. Insofern muss das Untersuchungsgebiet, soll es dauerhaft stabil bleiben, strategisch auf die Erfüllung dieser Funktionen ausgerichtet werden. Es werden folgende Sanierungsziele formuliert:

#### **1.1 Erhalt, Stärkung und Verbesserung der Wohnfunktion in der „Nordöstlichen Innenstadt“**

Der Bereich der „Nordöstlichen Innenstadt“ dient zu großen Teilen dem Wohnen und soll in dieser Funktion erhalten und deutlich gestärkt werden. Die Attraktivität des innerstädtischen Wohnens wird bestimmt durch die Qualität der Bausubstanz, durch ein breites Segment an bedarfsgerechtem Wohnraum und Wohnformen, durch die Attraktivität des Wohnumfeldes, durch Geschich-

te/Image/Atmosphäre des Wohnortes, durch die Qualität der Erschließung einschließlich der Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowie durch eine bedarfsgerechte Infrastrukturausstattung.

Angesichts der allgemeinen demographischen Entwicklung kommt es auch darauf an, die Wohnqualität der „Nordöstlichen Innenstadt“ so zu steigern, dass das Gebiet für alle Bevölkerungsgruppen wieder attraktiv wird. Voraussetzung ist eine Modernisierung und Instandsetzung der vorhandenen sanierungsbedürftigen Bausubstanz, um den Wohnwert des Wohnraums zu verbessern. Leerstände sind eventuell durch Umbau zu Wohnraum zu beseitigen. Auch der Neubau von bedarfsgerechtem Wohnraum z.B. für Senioren (zum Beispiel Mehrgenerationenwohnen, betreutes Wohnen) ist anzustreben.

Ein bedeutender Faktor für die Attraktivität des Wohnquartiers ist zudem ein attraktives Wohnumfeld. In dicht bebauten innerstädtischen Wohnquartieren mit einem geringen Anteil an privaten Grün- und Freiflächen spielt dabei die Qualität der öffentlichen Grün- und Freiflächen einschließlich der Straßenräume eine große Rolle. Daher ist für die „Nordöstliche Innenstadt“ eine Verbesserung des Wohnumfeldes durch Ausbau der Flächen an der Nette zu Aufenthalts- und Erholungsflächen sowie die Umgestaltung von Straßenräumen mit einer über die Verkehrs- und Erschließungsfunktion hinausgehenden Bedeutung erforderlich.

## **1.2 Erhalt der Nutzungsmischung**

Aufgrund der unmittelbaren Lage des Untersuchungsgebietes innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs besteht eine wesentliche Aufgabe der Sanierung im Erhalt und der Stärkung der Versorgungsfunktion mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen und mittelfristigen Bedarfs. Für einen Ausbau des Dienstleistungs- und/oder Wohnungsangebots besteht ein großes Potenzial mit dem fast unmittelbar an die Fußgängerzone angrenzenden Bereich der ehemaligen Mayener Brauerei (2.300 m<sup>2</sup>). Diese Fläche wird derzeit lediglich als Parkplatz genutzt; die Gebäude stehen leer und sind stark sanierungsbedürftig. Eine Umnutzung und eventuelle Neubebauung (z.B. für Hotel oder Dienstleistung, evtl. kombiniert mit einer Wohnnutzung) stellt ein wesentliches Ziel für die Sanierung der „Nordöstlichen Innenstadt“ dar.

In Teilen des Untersuchungsgebietes gilt es zudem die Leerstandsquote zu reduzieren sowie das vielfältige Angebot an Gütern und Dienstleistungen zu stärken. Hier ist insbesondere der Bereich Neustraße zu nennen, in welchem ein Trading-Down-Prozess eingesetzt hat, der auch mit Auswirkungen für die Funktion und das Stadtbild der Innenstadt verbunden ist. Neben rein baulich-funktionalen Maßnahmen zur Attraktivierung der Einzelhandelsflächen sind hier auch informelle Ansätze im Rahmen der Zentrenentwicklung zu berücksichtigen.

Die vorhandene Nutzungsmischung von Wohnen, Arbeiten und Versorgen sollte – soweit miteinander verträglich – erhalten und gestärkt werden, um kurze Wege zu gewährleisten und das Zentrum von Mayen im Bereich der „Nordöstliche Innenstadt“ als attraktiven Wohnstandort – auch für weniger mobile Menschen – zu sichern

## **1.3 Verkehrsflächen**

Ziel ist insgesamt die Schaffung eines Verkehrsraums, der die notwendigen Belange des Pkw-Verkehrs integriert, dem Fuß- und Radfaherverkehr eine neue Gewichtung einräumt, die Verkehrsarten im Sinne eines Begegnungsraumes verträglich koordiniert und darüber hinaus Möglichkeiten für vielfältige Aktivitäten im öffentlichen Raum bietet. Die Beseitigung der baulichen und funktionalen Mängel im Bereich der öffentlichen Verkehrs- und Parkierungsflächen stellen einen wesentlichen Baustein der Sanierung dar. Dabei ist sowohl eine Bündelung des fließenden Verkehrs als auch eine Bündelung des ruhenden Verkehrs Voraussetzung für eine Aufwertung des öffentlichen Verkehrsraums. Die Bündelung des fließenden Verkehrs in wenigen Straßen ermöglicht eine Verkehrsberuhigung und Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den anderen Teilen des Gebietes. Eine Bündelung des ruhenden Verkehrs auf einer Fläche und damit der Wegfall von

durchgehendem straßenbegleitenden Parken ermöglicht eine größere Flexibilität bei der Umgestaltung von Verkehrsräumen z.B. zugunsten der schwächeren Verkehrsteilnehmer, sowohl der zukünftigen Haupterschließung als auch der Nebenstraßen. Dabei soll jedoch das Parkraumkonzept so ausgestaltet werden, dass die Anzahl öffentlicher Parkstände im Gebiet erhalten wird, um die Voraussetzungen für die Einzelhändler im Gebiet und der östlichen Fußgängerzone nicht zu verschlechtern.

#### **1.4 Aufwertung von Grün- und Freiflächen**

Stadtsanierung widmet sich auch der Gestaltung des öffentlichen Raumes und dessen Aufwertung. In der Funktionsstärkung bzw. Umgestaltung/Attraktivierung und Pflege der öffentlichen Freibereiche liegt ein Schwerpunkt zur generellen Aufwertung des Wohnumfeldes, aber auch zur Stärkung der stadökologischen Funktionen. Durch die historisch bedingte enge Bebauung und die darum fehlenden öffentlichen Grün- und Freiflächen ergeben sich hierfür im Untersuchungsgebiet wenige Möglichkeiten. Daher ist die Umgestaltung und Aufwertung der einzigen größeren zusammenhängenden Grün- und Freifläche entlang der Nette ein wesentliches Ziel für die Sanierung der „Nordöstlichen Innenstadt“. Aufgrund der zahlreichen publikumsintensiven Nutzungen südlich, südöstlich und östlich des Untersuchungsgebietes wie die Elisabeth Schule, die Berufsbildende Schule, das Mehrgenerationenhaus des Caritasverbands, die Fachhochschule für öffentliche Verwaltung sowie die evangelische Kirche und der evangelische Kindergarten kommt einer attraktiven und gefahrlosen Fußwegeverbindung in Richtung Fußgängerzone/Marktplatz durch die „Nordöstliche Innenstadt“ entlang der Nette eine große Bedeutung zu.

Aufgrund der wenigen öffentlichen Freiflächen wird im Gebiet „Nordöstliche Innenstadt“ zudem ein Augenmerk auf den Ausbau privater Grünflächen zu legen sein.

#### **1.5 Einsparung von Ressourcen**

Die Stärkung der Wohnfunktion im Untersuchungsraum und damit in der Innenstadt von Mayen trägt dazu bei, die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich einzudämmen und damit auch Erschließungskosten für neues Bauland zu reduzieren. Die fortdauernde Nutzung bestehender Gebäude ist zudem ressourcen- und energiesparend, aber auch stadtbilderhaltend.

## 2. Sanierungsrahmenplan

Teil des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ist der Rahmenplan, der auf der Basis der Bestandsanalyse Handlungsfelder und -maßnahmen benennt, die dazu geeignet sind, die Sanierungsziele im Bereich „Nordöstliche Innenstadt“ der Stadt Mayen zu erreichen. Der Rahmenplan stellt eine verbindliche Richtschnur für das weitere Vorgehen bei der Sanierung dar. An ihm orientieren sich in Zukunft die öffentlichen und privaten Maßnahmen hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den Sanierungszielen und der Einbettung in den größeren Planungszusammenhang.

Dabei ist der Rahmenplan jedoch nicht als starre Vorgabe, sondern als weiter entwickelbare Ausgangsbasis zu verstehen, die gegebenenfalls einer geänderten Situation oder neuen Perspektiven angepasst werden kann. Darüber hinaus bedarf der Rahmenplan für die Durchführung der Sanierung der Ergänzung durch weitere, sachlich oder räumlich stärker zu differenzierende Planungen. Ein Plan mit der Darstellung der Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen für das Gebiet „Nordöstliche Innenstadt“ ist nachfolgend abgebildet und dem Bericht im Anhang beigelegt. Die einzelnen Maßnahmen werden in den sich anschließenden Kapiteln erläutert.

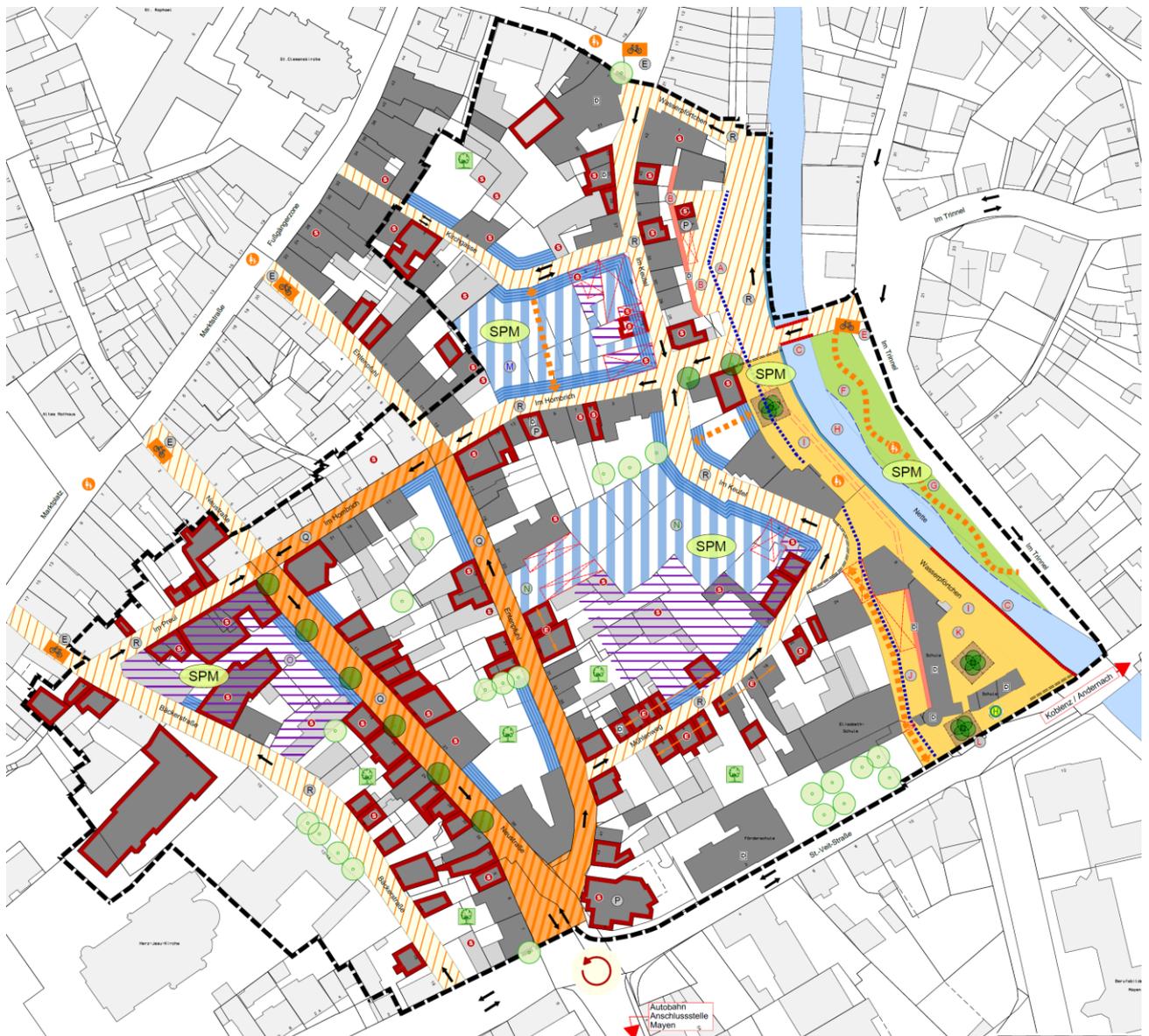


Abbildung 84: Sanierungsrahmenplan, Stand Mai 2015, eigene Darstellung

## 2.1 Schwerpunkte der weiteren Sanierungsmaßnahmen im Bereich des öffentlichen Raums (Schwerpunktmaßnahmen)

Zur Umsetzung der Maßnahmen des Rahmenplans sind zu Beginn der Sanierung eine große öffentliche Wahrnehmung und daher die Sichtbarkeit von Maßnahmen von Bedeutung. Die Realisierung von „Schwerpunktmaßnahmen“, d.h. Projekte, die Zeichen setzen und zur allgemeinen Aufbruchsstimmung beitragen sollen, kann hierfür von großer Bedeutung sein. Im Untersuchungsraum „Nordöstliche Innenstadt“ wird die Beseitigung der ermittelten städtebaulichen Problemschwerpunkte im öffentlichen Raum wesentlicher Bestandteil der Sanierungsmaßnahmen im Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ sein. Folgende Schwerpunktmaßnahmen werden für die Sanierung der „Nordöstlichen Innenstadt“ vorgeschlagen:

- Neubebauung des öffentlichen Parkraums Im Keutel mit Konzentration von Parken, eventuell unter Einbeziehung angrenzender privater, untergenutzter Flächen,
- Aufwertung des Netteufers in den Bereichen Im Trinnel und Wasserpfortchen zu attraktiven Aufenthaltsbereichen für Bewohner und Besucher,
- Neubebauung der öffentlichen Parkflächen Im Hombrich, eventuell unter Einbeziehung angrenzender privater, untergenutzter Flächen,
- Neubebauung der privaten Flächen der ehemaligen Mayener Brauerei.

### 2.1.1 Schwerpunktmaßnahme Neubebauung des öffentlichen Parkplatzes „Im Keutel“ mit Konzentration von Parkraum

Die Neuordnung und Bebauung des rund 1.900 m<sup>2</sup> großen öffentlichen Parkplatzes Im Keutel stellt den städtebaulichen Schwerpunkt der Sanierungsbestrebungen in der „Nordöstlichen Innenstadt“ dar. Dabei sind die – südlich bzw. südöstlich an den Parkplatz angrenzenden - untergenutzten Flächen in die Planungsüberlegungen mit einzubinden. Die städtebauliche Entwicklung dieses Bereiches ist im Zusammenhang mit anderen Maßnahmen im Gebiet zu sehen, da die Stadt Mayen beabsichtigt, an dieser Stelle des Gebietes Parkraum zu konzentrieren. Parkstände, die im Zuge anderer anvisierter Sanierungsmaßnahmen (s. Teil C Kap. 2.4.1) im Gebiet entfallen, sollen im Bereich „Im Keutel“ in eine städtebauliche Neugliederung /Neubebauung unter Einbezug der angrenzenden Flächen integriert, wieder angeboten werden. Dies gilt auch für Kurzzeitparkstände, die im Bereich Wasserpfortchen 6 / Reinigung Ebbecke entfallen. Vorgesehen ist der Neubau eines Parkdecks mit Zu- und Abfahrt vom Entenpuhl über das städtische Grundstück.



Abbildung 85: Neubebauung des Parkplatzes mit einem mindestens zweigeschossigen Parkdeck, eigene Darstellung

Für eine abgestimmte städtebauliche Entwicklung ist für diesen Bereich eine detaillierte Machbarkeitsstudie zu erarbeiten, die die geplanten Entwicklungen im Bereich der „Nordöstlichen Innenstadt“ berücksichtigt. Im Rahmen der Studie sollten sämtliche Rahmenbedingungen (z.B. die Größe der letztendlich zur Verfügung stehenden Flächen, die Beschaffenheit des Untergrunds) für die

Entwicklung der Fläche ermittelt werden, um ein detailliertes städtebauliches Konzept erstellen zu können. Im Anschluss sind die Auswirkungen der konkreten Planung auf die Umgebung zu untersuchen und eventuelle Anpassungen im Konzept vorzunehmen.

### 2.1.2 Schwerpunktmaßnahme Aufwertung des Netteufers in den Bereichen Im Trinnel und Wasserpförtchen

Entlang der Nette sind mit der östlich gelegenen Grünfläche im Bereich Im Trinnel und der Straße Wasserpförtchen sowie der hier noch vorhandenen historischen Bebauung große Potenziale für die zukünftige Stadtentwicklung vorhanden, die die Chance bieten, einen attraktiven innerstädtischen Aufenthalts- und Naherholungsbereich zu schaffen. Die Umgestaltung des Netteufers im Bereich der Grünflächen sowie die gewässerökologische Aufwertung der Nette ist in Kooperation mit dem Programm „AKTION BLAU plus“ durchzuführen.

Die Aufwertung der Grünfläche am östlichen Netteufer kann durch folgende Maßnahmen hergestellt werden:

- Absenkung der Grünfläche an der Nette gegenüber der Straße/dem Parkstreifen Im Trinnel
- Umgestaltung der Grünfläche an der Nette
  - Absenkung des Uferbereichs, um die Zugänglichkeit und damit Erlebbarkeit des Flussufers zu erzielen
  - Anlage eines Fußweges mit wassergebundener Decke
  - Verbesserung der Freiflächengestaltung und –möblierung (Sitzmöglichkeiten, Kinderspiel, Abfalleimer etc.)
  - Errichtung von Fahrradabstellanlagen/E-Bike Ladestation
- gewässerökologische Aufwertung der Nette (Kooperation mit dem Programm „AKTION BLAU plus“)
  - Ausweitung des Flussbetts und leichte Mäandrierung des Flussufers zur Verringerung der Strömungsgeschwindigkeit
  - Uferabflachung und abwechslungsreiche Uferstrukturen mit variablen Böschungsneigungen

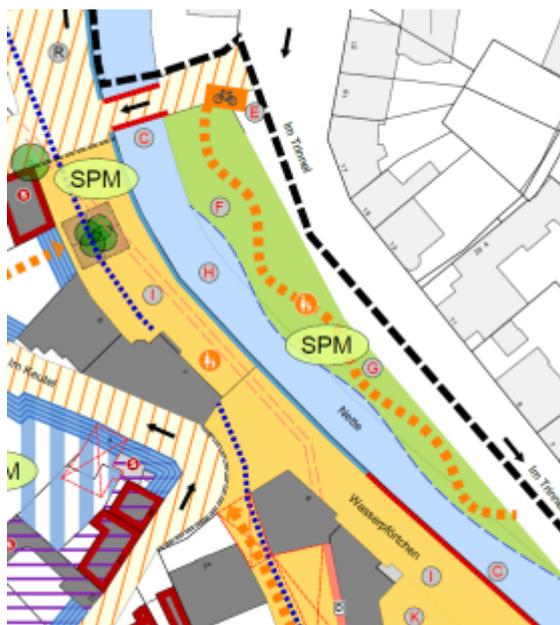


Abbildung 86: Ausschnitt Rahmenplan für den Bereich östlich der Nette und Abbildung 87: Beispielfoto Ufergestaltung

Die Aufwertung des Netteufers im nördlichen Teilbereich der Straße Wasserpfortchen kann durch folgende Maßnahmen hergestellt werden:

- Verkehrsberuhigter Ausbau des nördlichen Abschnitts als Mischfläche ausgebaut werden, ohne Bevorrechtigung für den Autofahrer
- Darstellung des ehemaligen Verlaufs des Mühlteichs, z.B. durch Ausbildung einer Wasserrinne mit begleitenden Sitzgelegenheiten
- Sanierung im Bereich der Stadtmauer
  - Bauliche Sanierung der Stadtmauer, Herstellung der Zugänglichkeit zur Stadtmauer und/oder Aufstellung einer Informationstafel mit Beschreibung der Historie der Stadtmauer
  - Bauliche Sanierung der Gebäude Wasserpfortchen 3+4 mit Freilegung des alten Fachwerks/Abriss der Anbauten und Grundstückseinfassungen
  - Gestaltung der Vorflächen der Gebäude Wasserpfortchen 3+4 in Anlehnung an die Gestaltung des Wasserpfortchens
  - Ansiedlung Gastronomiebetrieb mit Bewirtung der Außenanlagen wünschenswert
- Sanierung der Ufermauer bzw. des Geländers, evtl. mit Ausbildung einer Aussichtsplattform
- Einbahnstraßenverkehr über die Nette in Richtung Nordöstliche Innenstadt, um den Verkehr über die Nette zu minimieren und um eine gefahrlosere Fußwegeverbindung von publikumsintensiven Nutzungen östlich der Nette (Grünfläche, evangelische Kirche und Kindergarten) in Richtung Innenstadt zu ermöglichen.

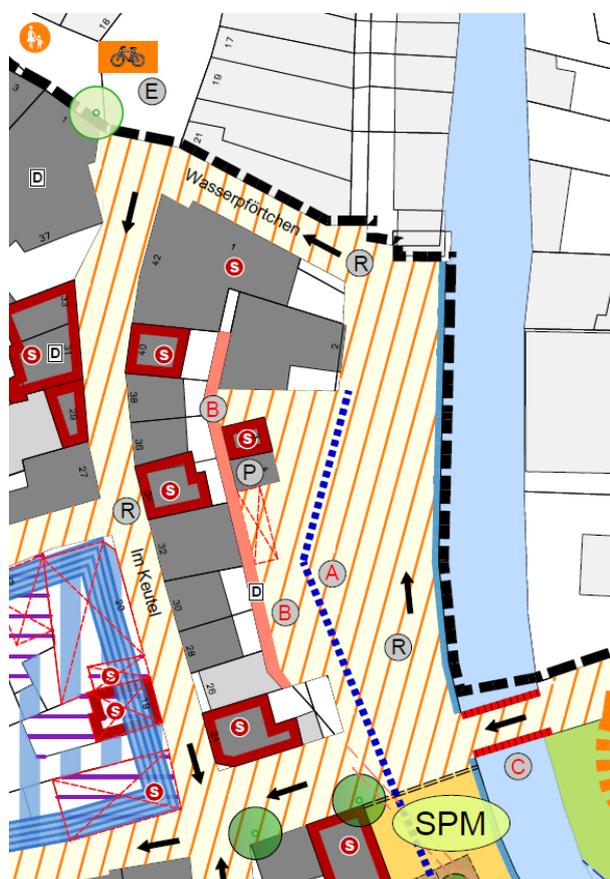


Abbildung 88: Ausschnitt Rahmenplan für den nördlichen Teilbereich des Wasserpfortchens und Abbildung 89: Beispiel-foto Wasserrinne im Straßenraum (Straße Stehbach)

Die Aufwertung des Netteufers im mittleren Teilbereich der Straße Wasserpfortchen kann durch folgende Maßnahmen hergestellt werden

- Stufenweise Realisierung eines verkehrsfreien Bereichs zwischen dem Mühlenweg und der Straße Im Hombrich (mit Ausnahme Anlieferung/Zufahrt zu privaten Stellplätzen)
- Ausbildung einer Treppe mit Sitzstufen zur Netze
- Ansiedlung Gastronomiebetrieb mit Bewirtung der Außenanlagen wünschenswert
- Markierung des ehemaligen Verlaufs des Mühlteichs z.B. in Form eines Pflasterbandes und der Stadtmauer
- Nutzung für kulturelle Veranstaltungen (z.B. Konzerte), Stadtteilfeste etc. möglich

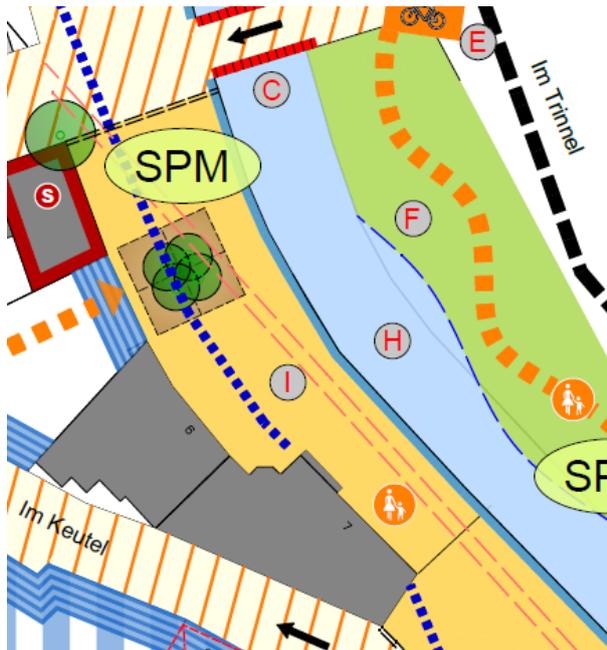


Abbildung 90: Ausschnitt Rahmenplan für den mittleren Bereich des Wasserpfortchens und Abbildung 91: Beispielfoto Sitzstufen

Die Aufwertung des Netteufers im südlichen Teilbereich der Straße Wasserpfortchen kann durch folgende Maßnahmen hergestellt werden

- Stufenweise Realisierung eines verkehrsfreien Bereichs im Abschnitt zwischen St.-Veit-Straße und dem Mühlenweg (mit Ausnahme Anlieferung/Zufahrt zu privaten Stellplätzen), um eine gefährlosere Fußwegeverbindung von publikumsintensiven Nutzungen südlich und südöstlich der St.-Veit-Straße (Elisabeth Schule, die Berufsbildende Schule, das Mehrgenerationenhaus des Caritasverbands, die Fachhochschule für öffentliche Verwaltung) in Richtung Innenstadt zu ermöglichen
- Erlebarmachen der historischen Weißergasse, in der früher die Weißgerber angesiedelt waren
  - Auslagerung des am Mühlenweg ansässigen Schreinerbetriebes und Abriss von Nebengebäuden
  - Wiederherstellung der Zugänglichkeit zur Stadtmauer und zum Vogelsturm
  - Möglichkeit der Ansiedlung von Gastronomie an der Stadtmauer

- Ausbildung einer Platzfläche im Bereich der Elisabeth Schule /St.-Veit-Straße mit Haltebuch für Bus/Taxi
- Gestalterische Aufwertung der Hofflächen der ehemaligen Steinmetzfachschule in Anlehnung an die zukünftige Neugestaltung des Wasserpfortchens. Mögliche zukünftige Nutzung der Gebäude der ehemaligen Steinmetzfachschule für öffentliche Bildungsangebote wie z.B. der Volkshochschule (Stichwort „Campus“).

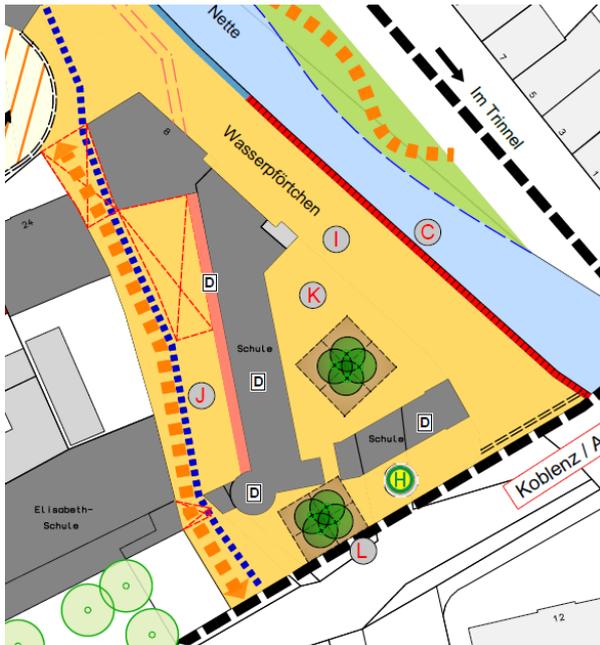


Abbildung 92: Ausschnitt Rahmenplan für den südlichen Bereich des Wasserpfortchens

### 2.1.3 Schwerpunktmaßnahme Neubebauung des öffentlichen Parkplatzes „Im Hombrich“

Die Entwicklung und Gestaltung der Flächen zwischen Kirchgasse, Im Keutel und Im Hombrich ist ein weiteres großes Potenzial für die Sanierung der „Nordöstlichen Innenstadt“. Generell ist eine Neubebauung der Parkplatzfläche unter Einbeziehung der derzeit untergenutzten östlich angrenzenden privaten Flächen und Bausubstanz anzustreben. Dabei sollte ein Durchgang von der Straße Im Hombrich in Richtung Fußgängerzone offengehalten werden. Im Rahmen einer Neubebauung könnte der Straßenraum Im Keutel aufgeweitet, Kurzzeitparkstände eingerichtet und die Anbindung der Kirchgasse verbessert werden.



Abbildung 93: Neubebauung des Parkplatzes „Im Hombrich“, eigene Darstellung

Vorzuziehen ist eine Schließung der Baulücke durch eine maßstabsangepasste Neubebauung mit dazugehörigen Anwohnerstellplätzen. Dabei sollte eine nahezu geschlossene Bebauung zu den Straßen Im Hombrich, Im Keutel und zur Kirchgasse ausgebildet werden. Denkbar wäre die Ergänzung des innenstadtnahen Wohnens durch ein Wohnungsangebot, welches auf den Bedarf von Familien und Senioren ausgerichtet ist oder ein Modellprojekt für generationenübergreifendes, alten- und behindertengerechtes Wohnen. Eine solche Einrichtung könnte von der Nähe zum Mehrgenerationenhaus in der St.-Veit-Str. und auch vom Altenzentrum St. Johannes am Kirchplatz St. Clemens profitieren.

#### **2.1.4 Schwerpunktmaßnahme Entwicklung der privaten Flächen der ehemaligen Mayener Brauerei**

Die Neuordnung und Bebauung des rund 2.300 m<sup>2</sup> Geländes der ehemaligen Mayener Brauerei stellt ein großes städtebauliches Entwicklungspotenzial in der „Nordöstlichen Innenstadt“ dar. Die zwischen Bäckerstraße und Neustraße in unmittelbarer Nähe zur Fußgängerzone gelegene Fläche befindet sich in Privatbesitz. Die Gebäude (Grundflächen rd. 770 m<sup>2</sup>) sind noch erhalten, stehen jedoch teilweise leer. Ein Gebäude auf der Ecke Bäckerstraße/Im Preul wurde zwischenzeitlich abgerissen. Das Gelände ist stark versiegelt und wird derzeit als Parkfläche für Dauerparker genutzt. Eine zusammenhängende Entwicklung scheiterte bisher daran, dass seitens der Eigentümer eine mangelnde Verkaufsbereitschaft besteht.

Aufgrund der besonderen Lage in unmittelbarer Nähe zur Fußgängerzone kämen für das Gelände verschiedene Nachnutzungsvarianten in Betracht, die von einer Sanierung und kulturellen und/oder gastronomischen Nachnutzung des eigentlichen Brauhauses bis zur Freilegung des Geländes und Neubebauung für Nutzungen wie Hotel, Wohnen und Dienstleistung reichen. Hier sollte eine Abstimmung mit dem Eigentümer der Fläche erfolgen, um zu festzustellen, wie das Gelände einer schnelleren Nachnutzung zugeführt werden kann.

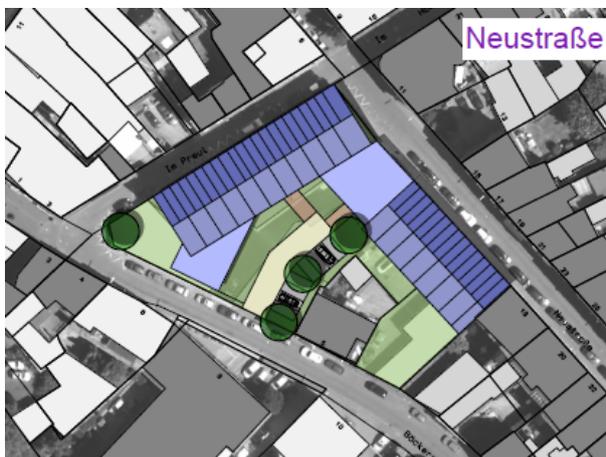


Abbildung 94: Neubebauung mit einem Hotel, eigene Darstellung

## **2.2 Handlungsfeld Bausubstanz**

Im Bereich des Gebäudebestandes besteht Handlungsbedarf hinsichtlich der vorhandenen sanierungsbedürftigen Bausubstanz und ebenso bezüglich der zahlreichen Baulücken und Brachflächen. Bei allen Sanierungs- und Neubaumaßnahmen ist zu berücksichtigen, dass mit dem demographischen Wandel auch weitreichende Anpassungen des Wohnungsbestandes erforderlich werden, um weiterhin eine freie Wahl des Wohnorts zu ermöglichen. Dies umfasst u.a. die barrierefreie bzw. barriere-reduzierte Gestaltung von (bezahlbaren) Wohnungen und des Wohnumfeldes.

### 2.2.1 Sanierung der modernisierungsbedürftigen Bausubstanz

Ein wichtiges Ziel der Rahmenplanung für das Gebiet der „Nordöstlichen Innenstadt“ liegt in der Instandsetzung und Modernisierung des sanierungsbedürftigen Gebäudebestands. Die Gebäude, die einen hohen baulichen Sanierungsbedarf haben, werden im Rahmenplan als angestrebte Maßnahmen „Sanierung der Bausubstanz“ (rund 70 Gebäude) bzw. „Aufwertung der Fassaden“ (rund 20 Gebäude) gekennzeichnet.

Die Sanierung der sanierungsbedürftigen Gebäude in der „Nordöstlichen Innenstadt“ ist insgesamt ein wesentlicher Faktor für die Stärkung insbesondere der Wohnfunktion in diesem Teil der Innenstadt Mayens. Da diese Gebäude fast ausschließlich in privater Hand sind, kommt der Stadt Mayen insoweit eine tragende Rolle zu, als dass sie die Eigentümer der betreffenden Gebäude über das Förderprogramm informiert und berät. Daneben sollten auch Handlungsempfehlungen und Beratungen zu den Aspekten

- Verbesserung des energetischen Standards der Bausubstanz,
  - Berücksichtigung von Planungsprinzipien des barrierefreien bzw. barriere reduzierten Bauens,
  - Förderung alternativer Wohnformen wie z.B. generationenübergreifendes, senioren- oder behindertengerechtes Wohnen,
  - Verbesserung des Stadtbildes
- erfolgen.

Begleitend kann die Bereitstellung entsprechender Informationsmaterialien und Handlungsempfehlungen („Gestalthandbuch“) sinnvoll sein.

Nachfolgend wird beispielhaft der Sanierungsbedarf einiger Gebäude, die entweder für die Stadtgeschichte und/oder das Stadtbild bedeutsam sind, erläutert.

#### Sanierungsbedarf der ehemaligen Judenschule

Die 1874/75 erbaute ehemalige Judenschule war Teil des städtischen Schulwesens und daher zunächst in städtischem Besitz. Im Jahr 1989 verkaufte die Stadt das Gebäude, welches seitdem im Privatbesitz ist. Seit 1995 steht das Gebäude unter Denkmalschutz. Ein Bauantrag zwecks Nutzung des Gebäudes als Mietobjekt mit 3 Wohneinheiten wurde am 10.02.2011 genehmigt, jedoch nie umgesetzt. Infolge des jahrzehntelangen Leerstands ist das Gebäude der ehemaligen Judenschule in einem sehr schlechten baulichen Zustand und daher umfassend zu sanieren. Dies betrifft sowohl die Fassade und das Dach sowie das Gebäudeinnere. Im Bereich der Gebäudehülle sind Maßnahmen zur Bauschadensbehebung, zur Erneuerung des Dachs, der Fenster und der Eingangstür sowie des Verputzes einschließlich eines abschließenden Anstrichs durchzuführen. Im Gebäudeinneren sind voraussichtlich die Erneuerung aller technischen Installationen und die Sanierung von Böden und Decken erforderlich.



Abbildung 95: Vorderansicht ehemalige Judenschule und Abbildung 96: rückwärtige Ansicht ehemalige Judenschule

Eine Sanierung dieses Gebäudes unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer bzw. bauhistorischer Aspekte würde dazu beitragen, das historische Erbe der Stadt Mayen zu bewahren und ist Voraussetzung für eine angemessene Nachnutzung des Gebäudes. Vorstellbar und wünschenswert wäre eine kombinierte Nutzung durch den inzwischen wieder aktiven christlich - jüdischen Arbeitskreis und als Museum, welches das Leben und Wirken der Juden in Mayen thematisiert. Des Weiteren wäre der Einlass eines sogenannten „Stolpersteins“, eines Betonsteins mit beschrifteter Messingplatte zum Gedenken an das Schicksal der Juden, im Gehweg vor dem Haus denkbar.

Im Zuge des Förderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ ist die Umsetzung der Museumsroute für den nordöstlichen Teil der Innenstadt geplant. In diese Route soll die Judenschule sowohl als Baudenkmal als auch als Zeugnis des jüdischen Lebens in der Stadt Mayen mit aufgenommen werden und könnte so zu einer weiteren Steigerung der touristischen Anziehungskraft Mayens beitragen.

### **Sanierungsbedarf des Fachwerkdoppelhauses Wasserpfortchen Nr. 3 und 4**

Das Fachwerkdoppelhaus stammt circa aus dem 17. Jhdt. und ist derzeit nicht in der Denkmalliste des Landes Rheinland-Pfalz aufgenommen. Dennoch weist es als ein unmittelbar außen an die Stadtmauer angebautes Gebäude eine große stadthistorische Bedeutung auf. Das Fachwerk liegt derzeit unter Putz, konnte aber mit Hilfe einer Thermovision sichtbar gemacht werden.

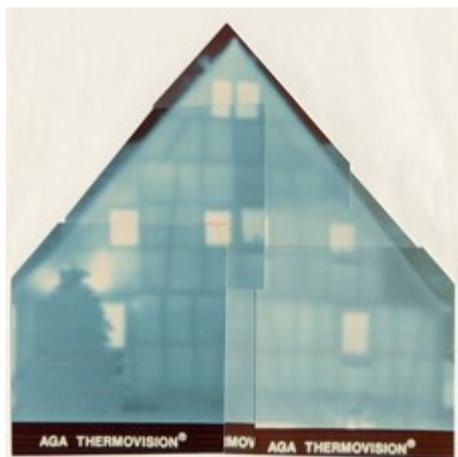


Abbildung 97: Wasserpfortchen 3 und 4 und Abbildung 98: Ergebnis der Thermovision des Gebäudes

Das derzeit wohnbaulich genutzte Gebäude ist aufgrund seines schlechten baulichen Zustandes umfassend zu sanieren. Dies betrifft sowohl die Fassade und das Dach sowie das Gebäudeinnere. Im Bereich der Gebäudehülle sind Maßnahmen zur Bauschadensbehebung, zur Erneuerung des Dachs, der Fenster und der Eingangstür sowie die Freilegung und Sanierung des Fachwerks durchzuführen. Aufgrund des Anbaus des Gebäudes an die Stadtmauer und der sehr kleinen Fensteröffnungen in der vorderen Fassade ist die Belichtung und Belüftung des Gebäudes eingeschränkt. In Zuge der Sanierung sind daher auch Möglichkeiten zu Verbesserungen der Belichtung und Belüftung zu prüfen. Im Gebäudeinneren sind voraussichtlich die Erneuerung aller technischen Installationen und die Sanierung von Böden und Decken erforderlich.

Wichtig ist die Freilegung des alten Fachwerks, um den geschichtlichen Wert des Gebäudes zu unterstreichen. Langfristig ist es die Absicht der Stadt Mayen, das Anwesen zu erwerben, die Anbauten und Grundstückseinfassungen abzureißen, das Gebäude zu sanieren und das gesamte Umfeld - Flächen zwischen Flussufer und Stadtmauer – in die Aufwertung mit einzubeziehen. Das sanierte Fachwerkhaus könnte dann unter der Auflage dort einen Gastronomiebetrieb mit Außenbewirtung einzurichten, verpachtet oder veräußert werden, was insgesamt zu einer deutlichen Funktionsstärkung und Steigerung der Aufenthaltsqualität im Wasserpfortchen beitragen würde.

### Sanierungsbedarf des ehemaligen Hotels Neutor

Ebenfalls bedeutsam für die städtebauliche Entwicklung der „Nordöstliche Innenstadt“ ist auch die Sanierung von stadtbildprägenden Gebäuden. Aufgrund der Lage des „Ehemaligen Hotels Neutor“ an der St.-Veit-Straße in Sichtachse der Polcher Straße am Eingang des Untersuchungsgebiets „Nordöstliche Innenstadt“ weist das Gebäude eine sehr große Bedeutung für das Stadtbild auf.

Das ehemalige Hotel der Löwenbrauerei wurde 1971 fertiggestellt und ist vom Architekturstil der 1960er Jahre gekennzeichnet. Im Jahr 2000 wurde eine Nutzungsänderung in die derzeit aktuelle Wohnnutzung bewilligt.

Das Gebäude ist voraussichtlich aufgrund seines baulichen Zustandes zu sanieren. Dies betrifft sowohl die Fassade und das Dach sowie aller Wahrscheinlichkeit nach das Innere des Gebäudes. Absehbar im Bereich der Gebäudehülle ist die Durchführung von Maßnahmen zur Wärmedämmung, evtl. die Sanierung des Dachs, der Fenster und der Eingangstür. Maßnahmen an der Gebäudehülle sollten auch mit Maßnahmen zur gestalterischen Aufwertung des Gebäudes einhergehen.



Abbildung 99: Ansicht Fassade St.-Veit-Straße und Abbildung 100: Ansicht Fassade „Am Neutor / Boemunding“

### 2.2.2 Baulückenschließung durch Neubauten

Das Gebiet der „Nordöstlichen Innenstadt“ ist durch eine erhebliche Anzahl von Baulücken und Brachflächen gekennzeichnet, die z.T. in funktional bedeutsamen und gestalterisch sensiblen Lagen liegen und deren Revitalisierung im Rahmen des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren angestoßen werden kann. Dies sind u.a.:

- in der Neustraße (zwischen den Gebäuden Nr. 27 und Nr. 39),
- in der Straße Entenpfuhl südlich des Gebäude Nr. 26 und im Kreuzungsbereich zur Straße Im Hombrich,
- in der Straße Im Keutel im Kreuzungsbereich zur Straße Mühlenweg,
- im Mühlenweg zwischen den Gebäuden Nr. 17 und Nr. 25,
- in der Straße Im Hombrich im Kreuzungsbereich zur Straße Im Keutel,
- in der Straße „Wasserpfortchen zwischen den Gebäuden Nr. 6 und dem Gebäude „Im Hombrich 1“.



Abbildung 101: Baulücke in der Neustraße/ im Entenpfehl und Abbildung 102: Baulücke im Kreuzungsbereich „Entenpfehl / Im Hombrich“

### 2.2.3 Entkernung der Blockinnenbereiche

Die Blockinnenbereiche sind in Teilen stark versiegelt und mit Nebengebäuden bebaut. Im Rahmen z.B. von Sanierungsmaßnahmen an den Hauptgebäuden wäre zu prüfen, ob der Erhalt dieser Nebengebäude erforderlich ist oder ob sie abgerissen und damit die privaten Grünflächen angelegt oder vergrößert werden können. Dies würde dazu beitragen, die „Nordöstliche Innenstadt“ als Wohnstandort aufzuwerten und zudem das Stadtklima zu verbessern.

## 2.3 Handlungsfeld Nutzungen

### 2.3.1 Wohnnutzung

Eine Modernisierung der Bausubstanz (s. Teil C Kapitel 2.2.1) und die Anpassung an die Bedürfnisse z.B. von Familien, Senioren, Auszubildende etc. ist ebenso ein Baustein zur Stärkung der Wohnfunktion wie die Verbesserung des Wohnumfelds sowohl im privaten Bereich (z.B. Begrünung Blockinnenbereiches. S. Teil C Kapitel 2.2.3) wie auch im öffentlichen Bereich. Auch die Erhöhung des subjektiven Sicherheitsgefühls und der Sauberkeit (s. Teil C Kapitel 2.7) spielen für die Qualität eines Wohnquartiers eine große Rolle. Zudem kam aus der Bürgerbefragung noch der Hinweis auf die Lärmbelastung im Gebiet insbesondere durch Verkehr und Gastronomie. Dies gilt es bei zukünftigen städtebaulichen Entwicklungen besonders zu berücksichtigen.

### 2.3.2 Einzelhandelsangebot

Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Mayen ist ein wesentliches Ziel der Erhalt und die Stärkung der Versorgungsfunktion mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen, mittelfristigen und langfristigen Bedarfs. Mit Hilfe des Städtebauförderprogramms ist die Sanierung bzw. Modernisierung der zum Teil veralteten Gewerbeflächen anzustreben. So sind vor allem für den Bereich Einzelhandel moderne Räumlichkeiten von besonderer Bedeutung, um dem Kunden ein ansprechendes und einladendes Einkaufsgefühl zu vermitteln.

Neben der Sicherung des vorhandenen Einzelhandelsbestands innerhalb der Innenstadt geht es auch um die Wiedernutzung der leerstehenden Ladenlokale in der Neustraße. Dabei sollten die Möglichkeiten der Zwischennutzung leerstehender Ladenlokale erwogen werden. So bieten sich Nutzungen wie z.B. künstlerische, kulturelle oder karitative Ausstellungen und Veranstaltungen, Werbung für örtliche Vereine oder Gewerbetreibende und Ausstellungen für Schulen und Kindergärten an.

### **2.3.3 Angebote im Bereich Kultur, Freizeit und Tourismus**

In der Innenstadt von Mayen kommt nicht nur dem Einzelhandel eine tragende Funktion zu, sondern auch allen weiteren innerstädtischen Funktionen wie Kultur, Verwaltung oder Gastronomie. Diese spielen auch eine große Rolle für das touristische Potenzial der Stadt.

Der Bereich entlang der Nette sollte nach seiner Aufwertung im Bereich Wasserpförtchen und Grünfläche Im Trinnel in das freizeitorientierte und kulturelle Angebot der Stadt einbezogen werden. Vorstellbar sind Veranstaltungen wie z.B. Stadtteilstadt, kleine Konzerte oder Theateraufführungen. Aufgrund der hier vorhandenen stadthistorisch bedeutsamen Bausubstanz könnte dieser Bereich der „Nordöstlichen Innenstadt“ zusammen mit einer (sanierten) ehemaligen „Judenschule“ Teil der Museumsroute der Stadt Mayen werden.

### **2.4 Handlungsfeld Verkehr**

Wesentliche Belastungen der „Nordöstlichen Innenstadt“ sind Folgen des fließenden und ruhenden Verkehrs. Daher werden verkehrlenkende und verkehrsberuhigende Maßnahmen Schwerpunkte im Rahmen der Sanierung „Nordöstlichen Innenstadt“. Zudem sind die Beseitigung der baulichen Mängel im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen und die (teilweise) Erneuerung der Straßenbeleuchtung ein wesentlicher Baustein der Sanierung der Verkehrsflächen

#### **2.4.1 Straßensanierung und -gestaltung**

Die zwingende Voraussetzung für die Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität der kleineren Nebenstraßen und entlang der Nette ist die Bündelung des fließenden und ruhenden Verkehrs. Zur Bündelung des fließenden Verkehrs ist die Ausbildung eines Haupterschließungsringes für das Gebiet vorgesehen: Vom Kreisverkehr Boemunding/St.-Veit-Straße kommend, wird der Entenpfuhl als Einbahnstraße ausgewiesen und nimmt den gebietseinfahrenden Verkehr auf. Über die bestehende Einbahnstraße Im Hombrich wird der Verkehr in Richtung Neustraße, die ebenfalls als Einbahnstraße bleibt, geführt und dann wieder aus dem Gebiet hinaus gelenkt. Diese innergebietliche Haupterschließung wird dahingehend umgestaltet, dass zwar ein Trennprinzip erkennbar ist, aber die Fahrbahnbreite auf das notwendige Maß zugunsten der Verbesserung der Qualität der fußläufigen Verbindung und Begrünung reduziert wird. Lang- und Kurzzeitparken sollen im Bereich der Hauptstraße nur an wenigen Stellen möglich sein. Jedoch müssen insbesondere in der Neustraße Flächen vorgesehen werden, die das Ein- und Ausladen, Zu- und Aussteigen sowie Sonderparken, z. B. für Taxis ermöglichen.

Die Schließung des südlichen Abschnitts des Wasserpförtchens trägt zur Stärkung des Haupterschließungsringes bei, da ansonsten der Verkehr verstärkt über diese Straße Ziele im Gebiet direkt ansteuern würde, was den Zielen der Stärkung der Aufenthaltsqualität an der Nette einschließlich der Ausbildung einer qualitätvollen Verbindung in Richtung Innenstadt entgegenlaufen würde.

Die übrigen Straßen in der „Nordöstlichen Innenstadt“ (Bäckerstraße, Mühlenweg, nördlicher Abschnitt Wasserpförtchen, Im Keutel, Im Preul) sollen verkehrsberuhigt als Mischfläche ausgebaut und als Einbahnstraßen eingerichtet werden. Auch die Brücke über die Nette („Eselsbrücke“) soll zukünftig nur in Richtung Nordöstliche Innenstadt befahren werden. Dem Autofahrer soll dabei durch die Gestaltung keine Bevorrechtigung suggeriert werden. Zudem sind punktuelle Gestaltungsmaßnahmen wie z.B. die Gliederung und Gestaltung durch Begrünung, Beleuchtung und sonstige Möblierungselemente möglich.

Eine gezielte Straßenraumbegrünung kann das Stadtbild z.B. durch die Bildung von Abschnitten und Sichtachsen sowie durch Markierung besonderer städtebaulicher Situationen wesentlich beeinflussen. Da die Qualität des öffentlichen Raums maßgeblich den gestalterischen Reiz eines Stadtteils bestimmt, ist eine gezielte Straßenraumbegrünung ein wichtiger Baustein bei der Umgestaltung der Straßen im Rahmen der Sanierung. Straßenbäume sind zur Belüftung und Bewässe-

zung grundsätzlich mit einer ausreichend großen Baumscheibe zu versehen, auch um Schäden am Pflaster zu vermeiden.

#### **2.4.2 Ruhender Verkehr**

Im Rahmen der oben geplanten Straßensanierungs- und-gestaltungsmaßnahmen kommt es im Rahmen der funktionalen und gestalterischen Aufwertung der Verkehrsflächen auch zu einer Reduktion öffentlicher Parkstände, die derzeit sowohl für Gelegenheitsparker, insbesondere Kunden des zentralen Versorgungsbereichs, als auch durch Bewohner genutzt werden. Gemäß den Ergebnissen der Parkraumbedarfsermittlung<sup>14</sup> für den zentralen Versorgungsbereich ist das Angebot an öffentlichen Parkständen im Bereich „Nordöstliche Innenstadt“ vor dem Hintergrund der Auslastung der vorhandenen Parkstände zahlenmäßig in etwa zu erhalten.

Für eine entsprechende bauliche Lösung wird seitens der Stadt die Fläche des derzeitigen Parkplatzes Im Keutel mit einer verfügbaren Fläche von rd. 1.900 m<sup>2</sup> anvisiert. Hier besteht die Möglichkeit, durch eine bauliche Maßnahme komprimiert Parkraum, z.B. durch eine Parkdecklösung, zu schaffen und gleichzeitig die erheblichen städtebaulichen Missstände, wenn möglich auch der angrenzenden Flächen, zu beseitigen. Dabei wird im Rahmen einer detaillierten Machbarkeitsstudie zu prüfen sein, in welcher Art und Dimensionierung der Parkraum angeboten werden kann, für welche Nachfragegruppe dieser bereitgestellt wird und welche Auswirkungen von dem Parkraum auf die Umgebung ausgehen.

#### **2.4.3 Begleitende Maßnahmen**

Die Erstellung eines Verkehrskonzeptes, welches innovative Mobilitätskonzepte beinhaltet, den motorisierten Verkehr reduziert, den Ausbau des ÖPNV vorsieht und den Fuß- und Radverkehr stärkt, ist Voraussetzung für die Organisation eines stadtverträglichen Verkehrs und damit Ausgangspunkt für die Stärkung des Zentrums der Stadt Mayen. Ebenfalls erforderlich ist die Fortschreibung des Parkraumkonzepts, welches auch die Untersuchungsergebnisse der Parkraumbedarfsermittlungen für den zentralen Versorgungsbereich berücksichtigt. Die Parkraumbedarfsuntersuchung kam u.a. zu dem Ergebnis, dass begleitend zu dem Neubau von Parkraum bei Entfall von Parkständen im öffentlichen Raum, die Stadt Mayen eine Vereinheitlichung der Parkraumbewirtschaftung einschließlich der Vereinheitlichung der Parkraumgebühren und Bewirtschaftungszeiten prüfen sollte. Ebenfalls ist der Einsatz von Systemen zur Lenkung des Parksuchverkehrs zu erwägen und eine effizientere Nutzung der vorhandenen öffentlichen und privaten Parkplätze anzustreben. Der Erfolg der Parkraumbewirtschaftungsmaßnahmen ist zudem wesentlich abhängig von der Einhaltung der Regeln durch die Kraftfahrzeugfahrer. Dies setzt eine regelmäßige und flächenhafte Überwachung des ruhenden Verkehrs voraus.

Bei der Planung von Neubauvorhaben sollte der Bauherr dazu verpflichtet werden, in ausreichender Anzahl PKW-Parkstände (ebenerdig oder in Tiefgaragen) herzustellen und Abstellanlagen für Fahrräder zu errichten. Hier gilt es zu vermeiden, dass Wohnungsmieter in innenstadtnahen Wohnlagen auf einen eigenen Garagen- oder Tiefgaragenstellplatz verzichten und stattdessen die Variante „Bewohnerparkausweis“ wählen, weil dieser in der Regel deutlich billiger ist, als ein privater – monatlich ebenfalls zu bezahlender - Stellplatz.

---

<sup>14</sup> ISU Bitburg: Parkraumbedarfsermittlung für den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Mayen unter Berücksichtigung der anvisierten städtebaulichen Entwicklungen im Bereich „Nordöstliche Innenstadt“. Stand Oktober 2013

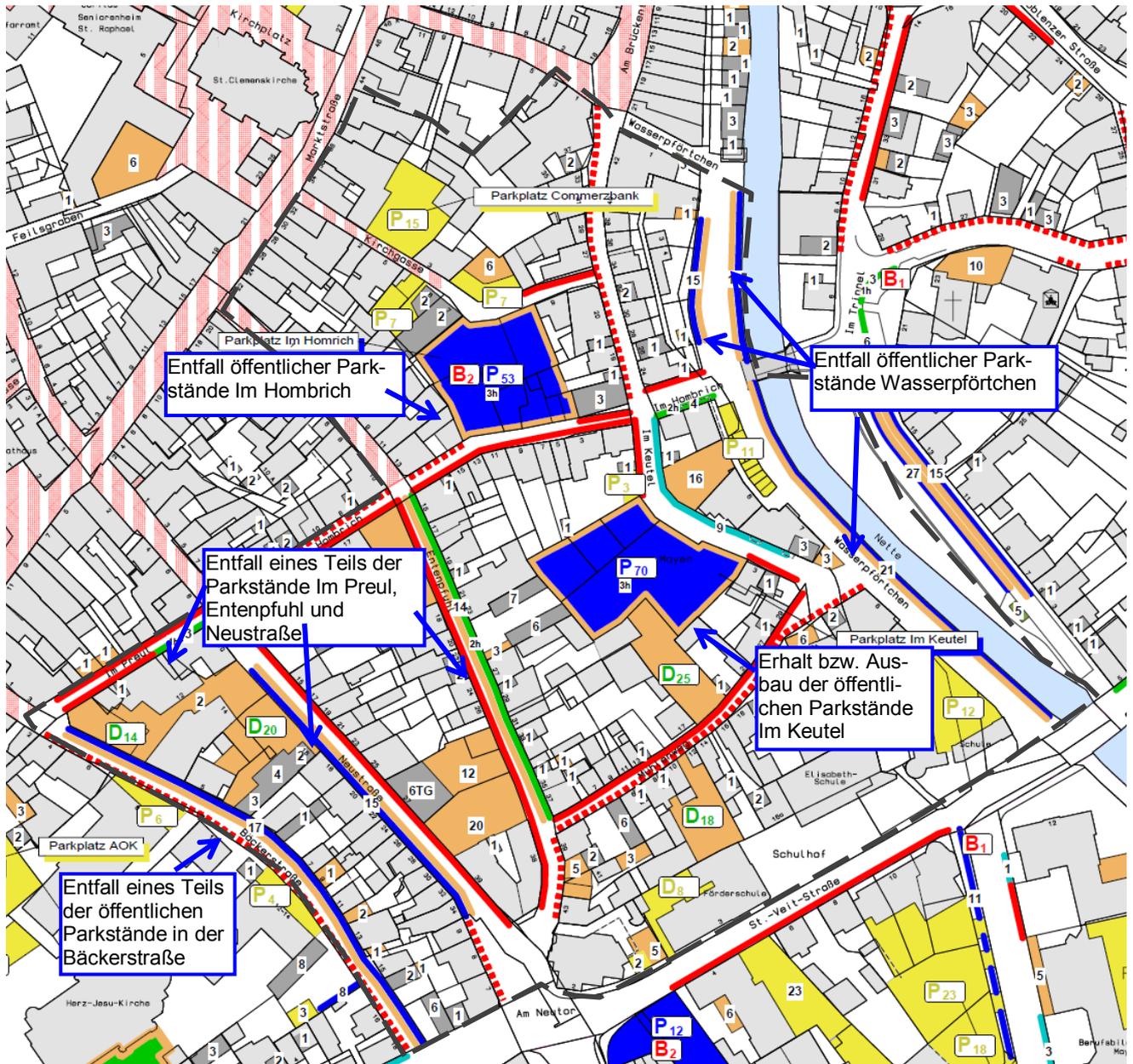


Abbildung 103: Geplanter Abbau bzw. Ausbau von Parkständen im Bereich der „Nordöstlichen Innenstadt“

## 2.5 Handlungsfeld Frei- und Grünflächen

Ein wohnortnahes Angebot an hochwertigen Erholungs-, Aufenthalts- und Spielflächen ist ein wichtiger Standortfaktor und ein Baustein für die Identifikation mit dem Stadtteil. Zudem dienen sie der Begegnung und Kommunikation. Die Entwicklung der Grünfläche an der Netze und des Straßenraums der Straße Wasserpfortchen sowie der Flächen im Bereich der Stadtmauer und des Vogelsturms zu hochwertigen Aufenthalts- und Erholungsflächen ist ein Schwerpunkt der geplanten städtebaulichen Entwicklung in der „Nordöstlichen Innenstadt“ und wird im Teil C Kapitel 2.1 ausführlich beschrieben.

## 2.6 Handlungsfeld Möblierung und Beleuchtung

In einem ganzheitlichen Konzept sollten zudem die verschiedenen Faktoren wie Begrünung, Bodenbelag, Möblierung, Materialauswahl, usw. berücksichtigt werden, denn für die Gesamtwirkung

von Plätzen und Straßenräumen ist auch das Zusammenspiel und Wirkungsgefüge dieser Faktoren entscheidend. Ebenso trägt die Pflege, Sauberkeit und Kontrolle der öffentlichen Flächen (Sicherheit) zur Aufenthaltsqualität der Grün- und Freiflächen bei.

Eine begleitende Maßnahme der weiterhin angestrebten Sanierung im öffentlichen Raum wird die Überprüfung der vorhandenen Beschilderung auf Erforderlichkeit und Fortführung des bereits eingeführten attraktiven Beschilderungskonzepts für die Innenstadt Mayens darstellen.



Abbildung 104, Abbildung 105 und Abbildung 106: Fußgängerleitsystem der Stadt Mayen

Die Beleuchtung ist ein weiterer Baustein der Freiraumplanung und sollte auf die übrigen Bausteine, wie Begrünung, Bodenbelag und Möblierung, abgestimmt werden. Sie trägt zu einer Erhöhung des Sicherheitsgefühls bei. Zudem kann eine Illuminierung auch zur Aufwertung des Stadtbildes beitragen. Stadtbildprägende Gebäude, Straßenzüge, Grünflächen und Platzbereiche, die begleitend zu ihrer Sanierung durch eine Illumination hervorgehoben werden könnten, sind u.a.:

- Historische Gebäude wie z.B. Stadtmauer, Vogelsturm, Doppelfachwerkhaus
- Flussufer an der Netze im Bereich Wasserpfortchen, eventuell mit Sitzstufenanlage und Aussichtsplattform
- Grünfläche an der Netze



Abbildung 107 und Abbildung 108: Beispiele für Illuminierung im öffentlichen Raum

## **2.7 Handlungsfeld Sauberkeit und Sicherheit**

Die Pflege, Sauberkeit und Kontrolle der öffentlichen Flächen (Sicherheit) trägt ebenfalls zur Aufenthaltsqualität der Grün- und Freiflächen bei. Eine stark vermüllte bzw. vernachlässigte Umgebung verursacht ein Gefühl des Unbehagens und daraus folgend oft der Unsicherheit. Aus diesem Grund sollten begleitende Maßnahmen im Rahmen der Stadtsanierung durchgeführt werden, die auf eine Erhöhung der Sauberkeit und Sicherheit des öffentlichen Raums gerichtet sind. Folgende Ziele und Maßnahmen sind als Ergebnis der Bestandsaufnahme und Einwohnerbeteiligung vorrangig:

### **Sauberkeit**

- Im Bereich der öffentlichen Stadtreinigung
  - Sauberhaltung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sowie Grünflächen (auch von Hundekot)
  - Sonderreinigung bei Bedarf
- Im Bereich der präventiven Maßnahmen
  - Stärkung des Bewusstseins und Verhalten der Nutzer des öffentlichen Raums für Sauberkeit im Stadtteil durch regelmäßige Öffentlichkeitsarbeit
  - Beteiligung der Bevölkerung an Reinigungsmaßnahmen
  - Errichtung einer ausreichenden Anzahl von Müllbehältern und Hundekotstationen
- Im Bereich der ordnungsbehördlichen Maßnahmen
  - 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. Verbesserung der Beleuchtung im öffentlichen Raum

## **2.8 Handlungsfeld Stadtteilarbeit/Stadtteilkommunikation**

### **Öffentlichkeitsveranstaltungen/Informationsveranstaltung**

- Auftaktveranstaltung zum Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“, Erläuterung Zielsetzungen und mögliche Maßnahmen sowie der Modernisierungsrichtlinie, Fördermöglichkeiten und zu Möglichkeiten der weiteren Beteiligung – zugleich Nachfrage welche Informationsveranstaltungen und Planungswerkstätten gewünscht sind
- Informationsveranstaltungen durch Architekten zu den Themen „Energieeffizientes Bauen“ und „Barrierefreies Bauen“ sowie zu Förderprogrammen
- Bereitstellung von Informationen z. B. durch Einrichten einer Homepage, zur Verbesserung des energetischen Standards der Bausubstanz, über barrierefreies bzw. barriere-reduziertes Bauen sowie über die Förderung alternativer Wohnformen wie z.B. generationenübergreifendes, senioren- oder behindertengerechtes Wohnen und die diesbezüglichen Förderprogramme
- Stadtteilzeitung, Workshops

## Planungswerkstatt, Arbeitskreise, Sonstiges

- Umgestaltung Netzeufer mit allen Bürgern
- Umgestaltung und Aufwertung Neustraße insbesondere mit allen Gewerbetreibenden
- Weitere Arbeitskreise z.B. zum Thema „Sicherheit und Sauberkeit“ im Stadtzentrum

### 2.8.1 Verfügungsfond

Die Einbindung der lokalen Akteure beschränkt sich nicht auf die Möglichkeiten der Mitarbeit im Planungsprozess. Die lokale Wirtschaft und die Bevölkerung können vielmehr in eigenverantwortlichem Handeln gestärkt werden, wozu auch das eigenverantwortliche Wirtschaften gehört. Aus diesem Grund sieht das Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ die Möglichkeit der Einrichtung eines Verfügungsfonds vor. Der Fonds muss sich mindestens zu 50 % aus Mitteln von Wirtschaft, Immobilien- und Standortgemeinschaften, Privaten oder zusätzlichen Mitteln der Gemeinde zusammensetzen. Die restlichen 50 % werden aus den Mitteln der Städtebauförderung von Bund, Land und Gemeinde gedeckt.

Der Verfügungsfonds soll von einem lokalen Gremium bewirtschaftet werden, hierzu bietet sich die Einrichtung einer Lenkungsgruppe an. Grundlage ist ein abgestimmtes integriertes Entwicklungskonzept für das Fördergebiet. Dem lokalen Gremium wird somit die Verwendung der Gelder innerhalb eines definierten Rahmens freigestellt. Abhängig vom angestrebten Gesamtumfang des Verfügungsfonds kann es auch sinnvoll sein, einen maximalen Förderbetrag festzulegen, der pro Einzelmaßnahme aus dem Verfügungsfonds ausbezahlt werden kann. Wichtig ist, dass die vorgesehenen Maßnahmen mit einem plausiblen und nachvollziehbaren Kostenplan untersetzt werden. Der Gesamtetat des Verfügungsfonds wird von der Stadt jährlich festgelegt.

Gemäß Artikel 9 Abs. 2 der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2013 werden die Mittel des Verfügungsfonds für Investitionen und investitionsvorbereitende bzw. investitionsbegleitende Maßnahmen verwendet. Die Mittel, die nicht aus der Städtebauförderung stammen, können auch für nicht-investive Maßnahmen eingesetzt werden.

**Investitionen bzw. Investive Maßnahmen** sind Maßnahmen, die aufgrund ihrer Charakteristik oder ihres Umfangs einen längerfristigen Nutzen im Fördergebiet stiften. Sie zielen darauf, ein städtisches Quartier mit kleineren in sich abgeschlossenen Maßnahmen weiter aufzuwerten und zu profilieren. Entsprechend der Zielsetzung des Verfügungsfonds sollten größere Maßnahmen jedoch grundsätzlich im Rahmen der regulären Städtebauförderung verwirklicht werden. Folgende Maßnahmen kommen dabei z.B. in Betracht:

- Bepflanzung und Begrünung,
- Ausstattungsgegenstände im öffentlichen Raum (z. B. Sitzgelegenheiten, Fahrradständer, Abfallbehälter, Hinweisschilder, Wegweiser),
- Spielgeräte,
- Kunst im öffentlichen Raum,
- Beleuchtung (auch saisonal),
- Verschönerungsarbeiten in und an bestehenden Gebäuden (Malerarbeiten), Erneuerung und erstmalige Errichtung von Einfriedungen privater Grundstücke an der Grenze zum öffentlichen Raum, wie Zäune, Mauern, Hecken, Pergolen
- Maßnahmen, die der Zwischennutzung von Brach-/ Freiflächen oder Gebäuden dienen,
- Werbeanlagen an Gebäuden (gemäß stadtbildpflegerischen Anforderungen).

**Investitionsvorbereitend und -begleitend sind Maßnahmen** dann, wenn sie im Zusammenhang mit (ggf. auch späteren) Investitionen stehen. Es ist dabei keine Voraussetzung, dass die (späteren) Investitionen mit Finanzhilfen aus den Programmen ganz oder anteilig finanziert werden. Sie

müssen jedoch den Gebietszielen entsprechen. Folgende Maßnahmen kommen dabei z.B. in Betracht:

- Erarbeitung erforderlicher Konzepte für die Umsetzung der Maßnahmen unter Beteiligung der Akteure vor Ort (z. B. Lichtkonzepte, Möblierungskonzepte, Gestaltungskonzepte)
- Erarbeitung von Umnutzungskonzepten z. B. für Ladenflächen
- Investitionsanreizende Beratung von Immobilieneigentümern (Schwerpunkte: Gestaltung und Nutzung von Immobilien – insbesondere in den Erdgeschoßlagen –Zusammenlegung von Ladenlokalen)
- Erarbeitung von Gestaltungsleitfäden u. a. für Schaufenster, Werbeanlagen, Auslagen von Geschäften im öffentlichen Raum, Außengastronomie
- Durchführung von Wettbewerben z. B. für die künstlerische Gestaltung von Schaltkästen, Kunst im öffentlichen Raum

**Nicht-Investive Maßnahmen** sind alle sonstigen Maßnahmen, Projekte und Aktionen, die keine Investition im oben beschriebenen Sinne darstellen, die von den lokalen Akteuren für die Gebietsentwicklung (unter Berücksichtigung der jeweiligen Programmziele) als unterstützend angesehen und vom lokalen Gremium zur Umsetzung im Fördergebiet ausgewählt werden.

- Inanspruchnahme von Dienstleistungen durch externe Berater ,
- Durchführung von vorbereitenden Studien (z. B. Marketingkonzepte),
- Gemeinsame Internetportale, Newsletter von Gebietsakteuren und Stadtteilzeitungen, soweit diese nicht im Rahmen der investitionsvorbereitenden Öffentlichkeitsarbeit berücksichtigt werden können,
- Gründerunterstützung in der Vorgründungsphase,
- Stadt(-teil)marketing und Werbung,
- Unterstützung von speziellen Events und Aktivitäten (Stadtteilstadtteilfest, Kultur-, Freizeit-Bildungsangebote), soweit diese nicht als Investition anerkannt werden können,
- Leerstandsmanagement.

Nicht aus dem Verfügungsfonds finanzierbar sind z.B.:

- Maßnahmen, die nicht den Programm- und Fördergebietszielen entsprechen,
- Maßnahmen außerhalb des Fördergebietes,
- Maßnahmen, die eigentumsrechtliche- / mietrechtliche Verpflichtungen berühren,
- bereits geförderte Maßnahmen, Güter, Leistungen (Ausschluss Doppelförderung).

Der Stadtrat der Stadt Mayen hat sich am 29.04.2015 für die Einrichtung eines Verfügungsfonds ausgesprochen.

## 2.8.2 Citymanager

Citymanagement stellt eine intermediäre Instanz zwischen Kommune, Interessensgruppen, den Bewohnern und nicht staatlichen Akteuren dar. Der City Manager ist die Anlaufaufstelle im Stadtteil. Zu seinen Aufgaben gehört es, innovative Ideen zur Standortstärkung zu entwickeln und dabei Aktivitäten und Investitionen anzustoßen. Als Motor, Initiator und Moderator während des Stadterneuerungsprozesses soll der Citymanager über die Dauer des Förderprogramms eng mit der Stadt zusammenarbeiten und in das Verwaltungsgeschehen hinsichtlich aller Aspekte des Förderprogramms eingebunden sein.

Zu den Aufgaben eines Citymanagers gehören u.a.:

- die Förderung der Kommunikation zwischen den verschiedenen Akteuren der Nordöstlichen Innenstadt



- Enge Zusammenarbeit mit der Verwaltung
- Vertretung der Interessen der Bürger gegenüber der Stadtverwaltung
- Öffentlichkeitsarbeit (Einzelgespräche, Einwohnerversammlungen, Workshops usw.)
- die Betreuung der privaten Modernisierungen
- Leerstands-/Flächenmanagement sowie Baustellenmarketing
- Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung/ Wirtschaftsbeirat und den Interessengruppen des Einzelhandels und Gewerbe
- Mitarbeit beim Verfügungsfonds

Der Stadtrat der Stadt Mayen hat sich am 29.04.2015 für die Beauftragung eines Citymanagers entschieden.

## 2.9 Maßnahmenkatalog mit Prioritätensetzung

### Priorität 1 (Schwerpunktmaßnahme)

Maßnahme	Beschreibung potenzieller Maßnahmen	Zeithorizont	Begleitende Maßnahmen / Aktivitäten
Entwicklung und Gestaltung der Fläche Parkplatz „Im Keutel“	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Schließung der Baulücke durch Neubau eines mindestens zweigeschossigen Parkdecks, Berücksichtigung von Kurzzeitparkständen</li> <li>– Abriss benachbarter ungenutzter Nebengebäude und Integration in die Planung oder Sanierung der desolaten Fassaden und Begrünung der Innenhöfe</li> </ul>	ab 2014 Erstellung einer Machbarkeitsstudie	Aufstellung eines Bebauungsplans mit Bürgerbeteiligung
Umgestaltung und Aufwertung der Grünfläche an der Nette im Rahmen des Programms AKTION BLAU <i>plus</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Absenkung der Grünfläche gegenüber der Straße Im Trinnel</li> <li>– Absenkung des Uferbereichs</li> <li>– Anlage eines Fußweges mit wassergebundener Decke</li> <li>– Verbesserung der Freiflächengestaltung und -möblierung</li> </ul>	vorbereitende Abstimmungen / Maßnahmen wurden bereits begonnen, ab 2014 Freiflächenplanung	Einbindung aller Bürger über eine Arbeitsgruppe, Initiierung von Festen
Naturnaher Ausbau des östlichen „Netteufers im Rahmen des Programms AKTION BLAU <i>plus</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Ausweitung des Flussbetts und leichte Mäandrierung des Flussufers zur Verringerung der Strömungsgeschwindigkeit</li> <li>– Uferabflachung und Schaffung abwechslungsreicher Uferstrukturen mit variablen Böschungsneigungen</li> </ul>	vorbereitende Abstimmungen / Maßnahmen wurden bereits begonnen, ab 2014 Freiflächenplanung	-/-

**Priorität 1 (Schwerpunktmaßnahme)**

Umgestaltung und Aufwertung der Straße Wasserpfortchen – nördlicher Abschnitt (zwischen Im Keutel und Im Hombrich)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Ausbildung eines verkehrsberuhigten Bereichs</li> <li>– Darstellung des Verlaufs des ehemaligen Mühlteichs durch Ausbildung z.B. einer Wasserrinne mit begleitenden Sitzgelegenheiten</li> <li>– Sperrung der Brücke über die Nette</li> <li>– Bauliche Sanierung der Stadtmauer</li> <li>– Bauliche Sanierung der Gebäude Wasserpfortchen 3+4 mit Freilegung des alten Fachwerks / Abriss der Anbauten und Grundstückseinfassungen</li> <li>– Platzartige Gestaltung der privaten Vorflächen der Gebäude Wasserpfortchen 3+4 mit Möglichkeit der Ansiedlung Gastronomie</li> <li>– Erhaltene Teilstücke der Stadtmauer kennzeichnen und erlebbar machen</li> </ul>	ab 2014 Freiflächenplanung	Einbindung aller Bürger über eine Arbeitsgruppe, einen Workshop etc., Initiierung von Festen, Ansiedlung / Ausbau Gastronomie am / in Ufer(nähe)d
Umgestaltung und Aufwertung der Straße Wasserpfortchen – mittlerer Abschnitt (zwischen Im Hombrich und Mühlenweg)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Stufenweise Realisierung eines verkehrsfreien Bereichs (mit Ausnahme Anlieferung / Zufahrt zu privaten Stellplätzen)</li> <li>– Ausbildung einer Sitztreppe zur Nette</li> <li>– Erhalt bzw. punktuelle Anpflanzung von Bäumen</li> <li>– Darstellung des Verlaufs des ehemaligen Mühlteichs</li> <li>– Darstellung des Verlaufs der ehemaligen Stadtmauer</li> <li>– Möglichkeit der Ansiedlung Gastronomie</li> </ul>	ab 2014 Freiflächenplanung	Abstimmung mit Anwohnern

**Priorität 1 (Schwerpunktmaßnahme)**

Umgestaltung und Aufwertung der Straße Wasserpfortchen – südlicher Abschnitt (zwischen Mühlenweg und St.-Veit-Straße)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Stufenweise Realisierung eines verkehrsfreien Bereichs (mit Ausnahme Anlieferung/Zufahrt zu privaten Stellplätzen)</li> <li>– Darstellung des Verlaufs des ehemaligen Mühlteichs</li> <li>– Darstellung des Verlaufs der ehemaligen Stadtmauer</li> </ul>	ab 2014 Freiflächenplanung	Abstimmung mit Anwohnern
Erlebarmachen der historischen Weißbergasse (frühere Ansiedlung der Weißgerber)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Auslagerung des am Mühlenweg ansässigen Schreinerbetriebes und Abriss von Nebengebäuden</li> <li>– Wiederherstellung der Zugänglichkeit zur Stadtmauer und zum Vogelturm</li> <li>– Möglichkeit der Ansiedlung von Gastronomie an der Stadtmauer</li> <li>– Ausbildung einer Platzfläche im Bereich der Elisabeth Schule /St.-Veit-Straße mit Haltebuch für Bus/Taxi</li> <li>– Gestalterische Aufwertung der Hofflächen der ehemaligen Steinmetzfachschule in Anlehnung an die zukünftige Neugestaltung des Wasserpfortchens</li> </ul>	bei Flächenverfügbarkeit	Abstimmung mit dem Schreinereibetrieb und der Elisabeth Schule
Entwicklung und Gestaltung der Fläche Parkplatz „Im Hombrich“	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Schließung der Fläche zwischen den Straßen Im Hombrich, Im Keutel und Kirchgasse durch Neubebauung evtl. für „Betreutes Wohnen“ mit Anwohnerstellplätzen</li> <li>– Offenhalten eines Durchgangs von der Straße Im Hombrich in Richtung Fußgängerzone</li> <li>– Aufweitung der Straße Im Keutel (Abschnitt zwischen Im Hombrich und Kirchgasse) und Einrichtung von Kurzzeitparkständen</li> </ul>	ab 2014 Vermarktung	Aufstellung eines Bebauungsplans mit Bürgerbeteiligung
Entwicklung und Gestaltung der Flächen der ehemaligen Mayener Brauerei	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Freilegung des Geländes und Neubebauung für Nutzungen wie Hotel, Wohnen und Dienstleistung</li> </ul>	laufend möglich	Abstimmung mit dem Eigentümer über die Nachnutzung der Fläche

**Priorität 2**

Maßnahme	Beschreibung potenzieller Maßnahmen	Zeithorizont	Begleitende Maßnahmen / Aktivitäten
Gestaltung der Straßen Entenpfuhl und Neustraße als innergebietsliche Haupterschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Umgestaltung des Straßenraums, Reduzierung der Fahrbahnbreite auf das notwendige Maß zugunsten der Verbesserung der Qualität der fußläufigen Verbindung und Begrünung</li> <li>- Einbahnstraßenverkehr</li> <li>- Schaffung straßenbegleitender Parkplätze soweit möglich</li> </ul>	Planungsphase ab 2015	Abstimmung mit Anwohnern, Prüfung der Auswirkungen der Planung z.B. auf ruhenden Verkehr
Umgestaltung und Aufwertung der Straßen, Wasserpfortchen – nördlicher Abschnitt, Im Keutel, „Im Hombrich- östlicher Abschnitt“, Mühlenweg, Bäckerstraße und Im Preul	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausbildung einer niveaugleichen Verkehrsfläche mit Gleichberechtigung des motorisierten und nichtmotorisierten Verkehrs sowie von Fußgängern</li> <li>- Einbahnstraßenverkehr</li> <li>- Erhalt straßenbegleitender Parkplätze soweit möglich</li> <li>- Erhalt bzw. punktuelle Anpflanzung von Bäumen</li> <li>- Partielle Einrichtung von Kurzzeitparkständen</li> </ul>	Planungsphase ab 2015/2016	Abstimmung mit Anwohnern, Prüfung der Auswirkungen der Planung z.B. auf ruhenden Verkehr
Sanierung der Ufermauer bzw. des Geländers	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sanierung der Ufermauer nach Erforderlichkeit</li> </ul>	in Zusammenhang mit der Sanierung im Bereich Wasserpfortchen und Grünfläche an der Nette	./.

**Priorität 2**

Möblierung und Beleuchtung	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Rundgang durch das Gebiet und Prüfung der Möblierung, Beleuchtung und Beschilderung,</li> <li>– ggf. Entfernung unnötiger Beschilderung,</li> <li>– Erneuerung/ Neugestaltung Möblierung, Beleuchtung, Beschilderung</li> <li>– Illuminierung von stadtbildprägenden Bauwerken unter Berücksichtigung von Energieeffizienz und Kosteneinsparung</li> </ul>	in Zusammenhang mit Sanierung der öffentlichen Verkehrs-, Frei- und Grünflächen	./.
Errichtung von Fahrradabstellanlagen in der Nähe zu publikumsintensiven Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Prüfung der Errichtung von E-Bike Ladestationen</li> </ul>	in Zusammenhang mit Sanierung der öffentlichen Verkehrsflächen	./.

**Laufende Maßnahmen**

Maßnahme	Beschreibung potenzieller Maßnahmen	Zeithorizont	Begleitende Maßnahmen / Aktivitäten
Sanierung der privaten, modernisierungsbedürftigen Bausubstanz	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an der Gebäudehülle und im Gebäudeinneren (rund 70 Gebäude)</li> <li>– Beseitigung gestalterischer Mängel z.B. durch Aufwertung der Fassaden (rund 20 Gebäude)</li> <li>– Aufwertung / Umgestaltung von Außenanlagen (z.B. Begrünung Blockinnenbereiche)</li> </ul>	je nach Bedarf, sofortiger Beginn möglich	Beratungsmaßnahmen Initialveranstaltung insbesondere zu Modalitäten der Förderung der Sanierung, Rechte und Pflichten der Grundstückseigentümer

Laufende Maßnahmen			
Neubebauung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Schließung von Baulücken</li> </ul>	laufend möglich	Vermarktung und Beratung, Aufstellung eines Bebauungsplans mit Bürgerbeteiligung
Sauberkeit und Sicherheit	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sauberkeit Sauberhaltung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sowie Grünflächen, präventive Maßnahmen, Ordnungsmaßnahmen</li> <li>Sicherheit Beratung über Vermeidung bzw. Eindämmung von Vandalismus, Umgang mit „unangenehmem Publikum im Bereich Marktplatz/ Neustraße, präventive Maßnahmen</li> </ul>	kontinuierlich / sofortiger Beginn möglich	Rückkopplung mit Bewohnern zur Ermittlung von Angsträumen/-situationen, Öffentlichkeitsarbeit zu erforderlichen und bereits getätigten Maßnahmen intensivieren
Leerstandsmanagement	<ul style="list-style-type: none"> <li>Informationsplattform über Leerstände schaffen, Rücksprache mit Gewerbetreibenden, Kulturschaffenden und Bildungsträgern über mögliche Art der Zwischennutzung</li> </ul>	kontinuierlich / sofortiger Beginn möglich	./.
Stadtteilarbeit/ Stadtteilkommunikation	<ul style="list-style-type: none"> <li>Öffentlichkeitsveranstaltungen / Informationsveranstaltung zum Auftakt, Informationsblätter</li> <li>Planungswerkstatt, Arbeitskreise, Sonstiges</li> </ul>	kontinuierlich / sofortiger Beginn möglich	./.
Verfügungsfond	<ul style="list-style-type: none"> <li>Investive Maßnahmen</li> <li>Investitionsvorbereitende bzw. -begleitende Maßnahmen</li> <li>Nicht-investive Maßnahmen</li> </ul>	kontinuierlich / sofortiger Beginn möglich	./.
Citymanager	<ul style="list-style-type: none"> <li>die Förderung der Kommunikation im Stadtteil, mit Verwaltung und Interessensverbänden, Öffentlichkeitsarbeit</li> <li>die Betreuung der privaten Modernisierungen</li> <li>Leerstands-/Flächenmanagement sowie Baustellenmarketing</li> </ul>	kontinuierlich / sofortiger Beginn möglich	./.

## **Teil D Wahl des städtebaulichen Instrumentariums**

### **1. Festlegung eines Sanierungsgebietes**

Zur Behebung der ermittelten städtebaulichen Missstände bzw. zur Verwirklichung der Sanierungsziele ist die förmliche Festlegung des Untersuchungsgebiets als Sanierungsgebiet gemäß §142 BauGB das geeignete Mittel.

Das Baugesetzbuch behandelt in den Paragraphen §§ 136 – 164 das relevante besondere Städtebaurecht. Nach dem BauGB sind städtebauliche Sanierungsmaßnahmen Maßnahmen, durch die ein Gebiet wesentlich verbessert und umgestaltet werden soll. Die Voraussetzung ist, dass im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen nachgewiesen wurde, dass entsprechende städtebauliche Missstände vorliegen.

Diese liegen nach § 136 Abs. 2 und 3 BauGB vor, wenn:

- das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder seiner sonstigen Beschaffenheit nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (...) entspricht
- oder das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen (§ 136 Abs. 2 BauGB).

Die Vorbereitenden Untersuchungen haben gezeigt, dass im Untersuchungsgebiet sowohl funktionale als auch städtebauliche Substanzmängel vorliegen. Ebenso wurde nachgewiesen, dass ein öffentliches Interesse an der Sanierung besteht, da die geplanten Maßnahmen die Bedeutung des Teilgebietes der Innenstadt als Wohn-, Handels- und Dienstleistungsstandort stärken und damit auch zur Sicherung der Infrastruktur beitragen.

Die Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche Durchführung der Sanierung im Gebiet „Nordöstliche Innenstadt“ sind gegeben, da sowohl seitens der Einwohner als auch seitens der Träger öffentlicher Belange eine Sanierung des Stadtteils begrüßt wird. So wurden die Einwohner des Gebietes im Rahmen einer Einwohnerversammlung am 03.07.2013 über die Vorbereitenden Untersuchungen und auch erste Ergebnisse zur Sanierung informiert. Diese hatten keine grundsätzlichen Bedenken gegen eine Sanierung, sondern brachten eine Reihe von Anregungen für die zukünftige Sanierung des Gebiets „Nordöstliche Innenstadt“ vor. Zudem wurde den Einwohnern mittels eines im gesamten Untersuchungsgebiet ausgeteilten Fragebogens Gelegenheit gegeben, zur Stadtsanierung im Detail Stellung zu nehmen. Mit Schreiben vom 08. August 2013 wurden die Einwohner angeschrieben und 438 Fragebögen im Gebiet versandt. Der gebäudebezogene Rücklauf betrug 41,9%. Der Rücklauf verteilte sich gleichmäßig auf das gesamte Untersuchungsgebiet und ermöglicht daher die Auswertung Rückschlüsse auf das gesamte Gebiet sowie auch einige teilbereichsbezogene Aussagen.

Im Ergebnis standen 73,2 % der Befragten der zukünftigen Sanierung im Gebiet „Nordöstliche Innenstadt“ positiv gegenüber. Die Angaben zu den geplanten Erhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen belegen, dass einige Einwohner bereit sind, die Sanierung des Gebiets ‚Nordöstliche Innenstadt‘ durch Modernisierungsmaßnahmen am eigenen Gebäude zu unterstützen. Die Einwohner sollten jedoch mit flankierenden Maßnahmen zur Sanierung, insbesondere mit Informationen zu Möglichkeiten und Ablauf der Förderung privater Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen umfassen informiert werden, um die Teilnahme am Programm weiter zu erhöhen.

Seitens der Träger öffentlicher Belange wurden keine Anregungen vorgetragen, die einer Sanierung des Gebiets entgegenstehen.

### **2. Sanierungsverfahren**

Das Baugesetzbuch kennt zwei unterschiedliche Verfahrensarten für die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen. Sie unterscheiden sich vor allem in der Intensität, mit der die Stadt

auf die Entwicklung der Bodenpreise, auf den Bodenverkehr und auf tatsächliche Veränderungen im Sanierungsgebiet Einfluss nehmen kann. Das Gesetz ermöglicht damit maßgeschneiderte Verfahrenslösungen für die in der Praxis vielgestaltigen städtebaulichen Sachverhalte.

Die beiden Verfahrensarten sind das umfassende sowie das vereinfachte Sanierungsverfahren. Das Baugesetzbuch geht davon aus, dass im Einzelfall nur das eine oder das andere Verfahren Anwendung finden kann, für das sich die Stadt dann entscheiden muss (vgl. § 142 Abs. 4 BauGB). Diese Entscheidung muss daher im Einzelfall sorgfältig getroffen und insbesondere auf der Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 BauGB) begründet werden.

Dem umfassenden Sanierungsverfahren liegt eine besondere, vom allgemeinen Städtebaurecht abweichende, bodenpolitische Konzeption zugrunde. Es ist für die Fälle gedacht, bei denen nach der städtebaulichen Situation und den Sanierungszielen der Stadt damit gerechnet werden muss, dass die Durchführung der Sanierung durch solche Bodenwertsteigerungen wesentlich erschwert werden könnte, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eintreten (vgl. 153 Abs. 1 BauGB).

Das Baugesetzbuch geht davon aus, dass bei Vorliegen städtebaulicher Missstände, die durch Sanierungsmaßnahmen behoben werden sollen, die Anwendung des gesamten besonderen Sanierungsrechts grundsätzlich gerechtfertigt ist. Der Kernpunkt dieser Verfahrensart liegt darin, dass die Stadt Entschädigungs- und Ausgleichszahlungen sowie Kaufpreise auf den sanierungsunabhängigen Bodenwert beschränken und außerdem sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen abschöpfen kann. Dafür finden das Erschließungsbeitragsrecht für Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB und die Kommunalabgabengesetze der Länder keine Anwendung.

Zu beachten ist jedoch, dass nach § 142 Abs. 4 BauGB in der Sanierungssatzung die Anwendung der erwähnten Vorschriften auszuschließen ist, wenn diese für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung voraussichtlich nicht erschwert wird, wenn sie nicht zur Anwendung kommen (vereinfachtes Verfahren). Das bedeutet, dass je nach der städtebaulichen Situation und den Sanierungszielen eine Verpflichtung der Stadt bestehen kann, den Weg des vereinfachten Verfahrens zu beschreiten. Das vereinfachte Verfahren ist demnach ein städtebauliches Sanierungsverfahren, das unter ausdrücklichem Ausschluss der oben dargestellten besonderen bodenrechtlichen Vorschriften (§§ 152 - 156 BauGB) durchgeführt wird.

Die Entscheidung zwischen den beiden Verfahren ist keine Ermessensentscheidung der Stadt. Vielmehr muss die Stadt in der Sanierungssatzung die Anwendung der §§ 152 - 156 BauGB ausschließen, wenn diese Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch nicht erschwert wird (§ 142 Abs. 4 BauGB).

Die Vorbereitenden Untersuchungen haben gezeigt, dass im Untersuchungsgebiet sowohl funktionale als auch städtebauliche Substanzmängel vorliegen; entsprechend zielen die Sanierungsbestrebungen auf eine Umstrukturierung und funktionale Verbesserung des Stadtteils insgesamt, auf die Umgestaltung des Straßenraums sowie öffentlicher Freiflächen ab. Zudem liegt ein wesentliches Ziel in der Sanierung und Modernisierung privater Gebäude, d.h. die Durchführung der genannten Maßnahmen führt zu einer Qualitätssteigerung des Gebietes.

Jedoch sind dabei keine größeren Veränderungen hinsichtlich der derzeitigen Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse zu erwarten und kein größerer Grunderwerb durch die Stadt Mayen oder seitens Privater absehbar. Somit ist das Instrument der Kaufpreisprüfung nach § 153 Abs. 2 BauGB, welches der Preisberuhigung im Sanierungsgebiet dient, für die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen im zukünftigen Sanierungsgebiet nicht erforderlich. Damit sind die Voraussetzungen für das umfassende Sanierungsverfahren nicht gegeben; das Instrumentarium des vereinfachten Verfahrens wird als ausreichend erachtet.

### 3. Gebietsabgrenzung

Da im Laufe der Vorbereitenden Untersuchungen bereits ersichtlich wurde, dass weitere Bereiche der Stadt aufgrund ihres räumlich-funktionalen Zusammenhangs mit dem Zentrum bzw. aufgrund offensichtlicher städtebaulicher Missstände mit in das Untersuchungsgebiet integriert werden müssen, wurden diese bereits im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen mit untersucht. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Flächen westlich der Bäckerstraße und nördlich der Straße Im Preul bzw. Im Hombrich. Auch Flächen entlang der Straße Im Trinnel werden aufgrund der geplanten Maßnahmen im Bereich des Netteufers in das Satzungsgebiet integriert. Hingegen werden die Gebäude entlang der Marktstraße und der nördliche Abschnitt des Entenpfuhls aufgrund zu geringer nachweisbarer Missstände nicht in das Satzungsgebiet übernommen. In den übrigen Teilbereichen entspricht die Abgrenzung des Satzungsgebietes der Abgrenzung, die Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen war. Die Größe des Satzungsgebietes beträgt 6,6 ha.



Abbildung 109: Abgrenzung des Satzungsgebietes „Nordöstliche Innenstadt“

## **Teil E Durchführung der Sanierung**

Die Durchführbarkeit wird anhand verschiedener Kriterien beurteilt. Zum einen dürfen die Ziele der Landesplanung und des Flächennutzungsplanes nicht entgegenstehen (siehe auch Ergebnis Teil A Kapitel 5.4.1) und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange darf keine Anregungen ergeben, die eine städtebauliche Sanierung in der Stadt Mayen ausschließen (siehe auch Ergebnis Teil B Kapitel 4.5). Zum anderen ist die Finanzierung der Sanierung sicherzustellen und ihre zügige Umsetzung zu gewährleisten.

### **1. Zeitplanung**

Es ist davon auszugehen, dass die Umsetzung der geplanten Maßnahmen mit einem großen Anteil an öffentlichen Maßnahmen eine Mindestlaufzeit der Sanierung von 15 Jahren mit sich bringt. Die ersten öffentlichen Maßnahmen sollen jedoch schon im Jahr 2015 begonnen werden. Hierbei handelt es sich z.B. um einleitende Maßnahmen für den Ausbau/die Sanierung des Wasserpfortchens bzw. der Grünfläche östlich der Nette und um die Durchführung einer Machbarkeitsstudie im Bereich Im Keutel zur Ermittlung der Rahmenbedingungen für die Entwicklung der Fläche einerseits und Darlegung möglicher Auswirkungen der konkreten Planung auf die Umgebung andererseits.

### **2. Sozialplan**

Sind bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen für die im Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen voraussichtlich nachteilige Auswirkungen zu erwarten, so ist im Regelfall von der Stadt ein Sozialplan zu erarbeiten. Dabei soll die Stadt allgemeine Vorstellungen entwickeln, wie nachteilige Auswirkungen für die betroffene Bevölkerung vermieden oder ausgeglichen werden können. Sie wird dies spätestens dann tun, wenn die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen bevorsteht.

Nachteilige Auswirkungen sind in der Regel zu erwarten, wenn infolge der beabsichtigten Sanierungsmaßnahmen mit Umstrukturierungen im Sanierungsgebiet zu rechnen ist, beispielsweise weil die bisher im Gebiet zulässige Nutzung – insbesondere für bereits bebaute Grundstücke – verändert werden soll. Dazu gehören vornehmlich die Auswirkungen eines Wohnungswechsels sowie der Verlust des Arbeitsplatzes oder der beruflichen Existenz, die Zerstörung bestehender nachbarschaftlicher Kontakte oder sonstiger örtlicher Bedingungen und Abhängigkeiten.

Nachteilige Auswirkungen durch die Sanierung des Gebietes „Nordöstliche Innenstadt“ auf die unmittelbar Betroffenen werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht eintreten, da keine flächenhaften Sanierungsmaßnahmen vorgesehen sind. Die abzusehenden Maßnahmen werden sich im Wesentlichen auf private Einzelgebäude sowie auf den öffentlichen Straßenraum und öffentliche Grün- und Freiflächen beziehen. Obwohl das Baugesetzbuch zur Erreichung der Sanierungs- und Bebauungsplanziele Maßnahmen wie z.B. das Abbruch-, Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot vorsieht, erscheint es derzeit nicht erforderlich und angesichts der mit solchen Maßnahmen einhergehenden Probleme auch nicht geboten, im künftigen Sanierungsgebiet davon Gebrauch zu machen. Die Freiwilligkeit soll Priorität haben und auf die genannten Gebote sollte, wenn irgend möglich, verzichtet werden. Demzufolge dürften sich aus den Erneuerungsmaßnahmen bei Privatgebäuden für den Eigentümer selbst keine sozialen Härten ergeben.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Verlauf der Sanierung Probleme in Einzelfällen ergeben werden, die im Rahmen eines Sozialplanes gelöst werden müssen. Sind bei der Durchführung im konkreten Falle Grundstückseigentümer, Mieter oder Gewerbetreibende betroffen, wird die für die Betroffenen unproblematischste Lösung zur Durchführung empfohlen, die stets auf freiwilliger Basis in die Praxis umgesetzt werden sollte.

### **3. Erfolgskontrolle**

Im Laufe der Umsetzung der Maßnahmen zum Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ sollte regelmäßig eine Erfolgskontrolle durchgeführt, Stärken und Schwächen der Stadtteilentwicklung laufend ermittelt und die Maßnahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes auch in Abstimmung mit den Einwohnern und Gewerbetreibenden fortgeschrieben werden.

### **4. Kosten und Finanzierung**

Eine Kosten- und Finanzierungsübersicht nach § 149 BauGB ist für jede Gesamtmaßnahme aufzustellen, abzustimmen und fortzuschreiben. Sie gibt als Planungs- und Steuerungsinstrument Aufschluss über die Finanzierung und damit Durchführbarkeit der Gesamtmaßnahme und dient der Koordination der Investitionen der Gemeinden und anderer öffentlicher Aufgabenträger. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist erstmalig im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen für die Gesamtmaßnahme aufzustellen und dient als Voraussetzung einer zügigen Durchführung innerhalb eines angemessenen Zeitraums als Nachweis einer gesichert erscheinenden Finanzierung. Zusammen mit der Vorbereitenden Untersuchung, der städtebaulichen Rahmenplanung, der Satzung und der Gebietsabgrenzung, bildet sie die Grundlage für die Förderentscheidungen der Bewilligungsbehörde und insgesamt den Rahmen für die erfolgreiche Durchführung der Gesamtmaßnahme.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht für das Sanierungsgebiet "Nordöstliche Innenstadt" bezieht sich auf einen Durchführungszeitraum von maximal 12 Jahren – beginnend im Jahr 2014. Sie berücksichtigt sämtliche, nach dem heutigen Kenntnistand erforderlichen Maßnahmen aus der Vorbereitenden Untersuchung und der Rahmenplanung sowie deren pauschal ermittelten Kosten und die Finanzierung.

Die Ausgaben sind unterteilt in die nach Städtebauförderungsrecht vorgegebenen Kostengruppen: Vorbereitung der Gesamtmaßnahme, Ordnungsmaßnahmen, Baumaßnahmen und sonstige Maßnahmen/Vermögenswerte. Einnahmen im geplanten Sanierungsgebiet "Nordöstliche Innenstadt" sind vor allem durch die Erhebung von Straßenausbaubeiträgen zu erwarten. Sie wird im Verlauf der Sanierungsmaßnahme (in Abstimmung mit dem Fördermittelgeber) fortlaufend auf Plausibilität geprüft und ggf. angepasst.

Vorbehaltlich der Ergebnisse dieser Maßnahmenprüfung sind die Förderanteile von Bund und Land (2/3 der Fördersumme) sowie der kommunale Miteleistungsanteil an der Förderung (1/3 der Fördersumme) dargestellt. Die Bereitstellung der Eigenanteils der Stadt Mayen ist im Rahmen ihrer Finanzplanung abzusichern.

Die im Anhang – Teil H beigefügte vorläufige Kosten- und Finanzierungsübersicht zeigt die Kostengliederung der derzeit geltenden Förderbestimmungen nach dem BauGB bzw. den landesrechtlichen Vorschriften.

**Anhang**

**Teil F Fragebögen**

**Fragebogen für Einwohner der „Nordöstlichen Innenstadt“**



**Stadt Mayen**

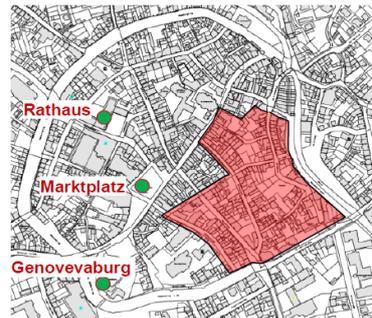
**Für Bewohner des Untersuchungsgebietes**

Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB Untersuchungsgebiet „Nordöstliche Innenstadt“

**FRAGEBOGEN**

bitte ausfüllen & zurücksenden bzw. abgeben bei  
**Stadtverwaltung Mayen**  
**Fachbereich 3 - Stadtplanung**  
**Rosengasse 2**  
**56727 Mayen**

Fragebogen auch im Internet unter:  
**www.mayenzeit.de**  
 Rücksendung an folgende Email-Adresse:  
**stadtplanung@mayen.de**



Der Fragebogen betrifft das Gebäude / die Wohnung:

In der Straße: \_\_\_\_\_

Haus-Nr.: \_\_\_\_\_

Ihr Name: \_\_\_\_\_

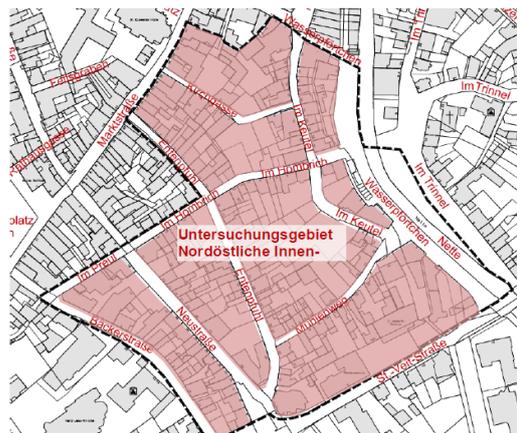
Teil-Nr. \_\_\_\_\_

Sind Sie Eigentümer, Mieter oder Pächter?

Eigentümer

Mieter

Pächter



Wie lange besitzen / bewohnen Sie bereits das Gebäude / die Wohnung im oben genannten Gebäude?

unter 5 Jahre

5 - 10 Jahre

10 - 20 Jahre

mehr als 20 Jahre

Wie viele Bewohner in welchem Alter wohnen in Ihrem Haushalt? (bitte Anzahl eintragen)

Zahl der Personen im Haushalt insgesamt

davon bis 9 Jahre

davon bis 10 - 18 Jahre

davon 19 - 25 Jahre

davon 26 - 45 Jahre

davon 46 - 65 Jahre

davon ab 65 Jahre

Zutreffendes bitte ankreuzen

Bitte wenden

Seite 1



**Stadt Mayen Für Bewohner des Untersuchungsgebietes**

Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB Untersuchungsgebiet ‚Nordöstliche Innenstadt‘

Welche Erhaltungs- / Erneuerungsmaßnahmen sind bereits in ihrem Wohngebäude bzw. Ihrer Wohnung durchgeführt worden? Welche Maßnahmen halten Sie in den nächsten Jahren für vordringlich?

	in den letzten Jahren getätigt	nicht getätigt	zukünftig vordringlich
<b><u>Fassade</u></b>			
Gestalterische Maßnahmen / Anstrich	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wärmedämmung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erneuerung Verputz und Anstrich	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	in den letzten Jahren getätigt	nicht getätigt	zukünftig vordringlich
<b><u>Fenster / Türen / Haustüren</u></b>			
Anstrich / Teilerneuerung der Fenster	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kompletter Austausch / Neue Fenster	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erneuerung Haustür	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	in den letzten Jahren getätigt	nicht getätigt	zukünftig vordringlich
<b><u>Dach</u></b>			
Dachausbau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beseitigung von Undichtigkeiten / Mängeln	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erneuerung der Dacheindeckung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Neue Wärmedämmung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	in den letzten Jahren getätigt	nicht getätigt	zukünftig vordringlich
<b><u>Gebäudeinnere</u></b>			
Erneuerung der Heizungsanlage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erneuerung von Sanitäranlagen / Bädern	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erneuerung von Elektroinstallationen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erneuerung von Böden und Decken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Veränderungen im Grundriss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	in den letzten Jahren getätigt	nicht getätigt	zukünftig vordringlich
<b><u>Sanierung von Freibereichen</u></b>			
Neue Balkone / Terrassen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anlage von Grünflächen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Sonstiges

-----

-----

Vielen Dank für Ihre Mitwirkung!

Zutreffendes bitte ankreuzen

Seite 2


**Stadt Mayen**
**Für Bewohner des Untersuchungsgebietes**

Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB Untersuchungsgebiet ‚Nordöstliche Innenstadt‘

Wie würden sie das Gebiet „Nordöstliche Innenstadt“ beurteilen? Bitte nutzen Sie zur Beurteilung die Noten 1 (sehr gut), 2 (gut), 3 (befriedigend), 4 (mangelhaft) oder 5 (ungenügend).

	1	2	3	4	5
Wohnqualität	<input type="checkbox"/>				
Baulicher Zustand von Gebäuden	<input type="checkbox"/>				
Gestaltqualität von Gebäuden	<input type="checkbox"/>				
Erlebbarkeit der historischen Bausubstanz	<input type="checkbox"/>				
Zustand der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Gehwege)	<input type="checkbox"/>				
Nutzbarkeit von Fußwegen	<input type="checkbox"/>				
Barrierefreiheit	<input type="checkbox"/>				
Erreichbarkeit mit öffentlichem Personennahverkehr	<input type="checkbox"/>				
Parkraumangebot	<input type="checkbox"/>				
Beleuchtung des Straßenraums	<input type="checkbox"/>				
Zustand und Pflege von öffentlichen Grünanlagen / Platzräumen	<input type="checkbox"/>				
Begrünung des Straßenraums	<input type="checkbox"/>				
Möblierung des öffentlichen Raums mit Sitzbänken etc.	<input type="checkbox"/>				
Sauberkeit des öffentlichen Raums	<input type="checkbox"/>				
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf	<input type="checkbox"/>				
Ärztliche Versorgung	<input type="checkbox"/>				
Kulturelles Leben / Vereinsleben / Sport und Freizeit	<input type="checkbox"/>				
Sicherheitsgefühl im Gebiet	<input type="checkbox"/>				

Bitte beantworten Sie folgende Fragen:

	Ja	nein	keine Angabe
Sind Sie zufrieden mit der allgemeinen Situation im Gebiet?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Können Sie sich vorstellen, weiterhin im Gebiet zu wohnen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Würden Sie gerne Eigentum im Gebiet erwerben (z.B. ein Haus kaufen)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sind Sie mit der sozialen Mischung /Integration zufrieden?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wären Sie bereit, sich im Gebiet zu engagieren (Vereine, Stadtteilstiftungen...)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Haben Sie Interesse an einem Verkauf von Flächen oder Gebäuden?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Haben Sie Interesse an einer Neuordnung von Grundstücken?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Haben Sie Interesse an einer Entkernung der Innenbereiche?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Haben Sie Interesse an der Verlagerung des Betriebes / der Wohnstätte?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Was stört Sie im Gebiet am meisten?

-----

-----

-----

-----

Vielen Dank für Ihre Mitwirkung!

Zutreffendes bitte ankreuzen

Seite 3


**Stadt Mayen**
**Für Bewohner des Untersuchungsgebietes**

Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB Untersuchungsgebiet ‚Nordöstliche Innenstadt‘

Worin bestehen Ihrer Meinung nach die wichtigsten Aufgaben für das Gebiet ‚Nordöstliche Innenstadt‘?

	sehr wichtig	wichtig	teils / teils	weniger wichtig	nicht nötig
Gebäudesanierungen	<input type="checkbox"/>				
Umnutzung von Gebäuden	<input type="checkbox"/>				
Neubau von Gebäuden	<input type="checkbox"/>				
Abriss von Gebäuden	<input type="checkbox"/>				
Gestaltungsmaßnahmen an Gebäuden und Vorflächen	<input type="checkbox"/>				
Verkehrsberuhigung	<input type="checkbox"/>				
Änderung der Verkehrsführung	<input type="checkbox"/>				
Ausbau des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV)	<input type="checkbox"/>				
Ausbau der Fuß- und Radwegeverbindungen	<input type="checkbox"/>				
Begrünung des Straßenraums	<input type="checkbox"/>				
Ausbau der Beleuchtung	<input type="checkbox"/>				
Schaffung von öffentlichen Parkplätzen	<input type="checkbox"/>				
Schaffung von privaten Stellplätzen	<input type="checkbox"/>				
Schaffung von öffentlichen Grün-, Frei- und Spielflächen	<input type="checkbox"/>				
Schaffung von privaten Grünflächen	<input type="checkbox"/>				
Verbesserung der Qualität bereits vorhandener Grün-, Frei- und Spielflächen	<input type="checkbox"/>				
Verbesserung der Möblierung (Sitzbänke, Blumenkübel etc.) und Beschilderung im öffentlichen Raum	<input type="checkbox"/>				
Ausbau von öffentlichen / sozialen Einrichtungen (z.B. Räume für Vereine, etc.)	<input type="checkbox"/>				
Ausbau der Angebote für Kinder/Jugendliche/Senioren, kulturellen /sportorientierten Angebote	<input type="checkbox"/>				
Ausbau der Dienstleistungsangebote / ärztlichen Versorgung	<input type="checkbox"/>				
Sonstiges.....					

Wie beurteilen Sie eine Sanierung des Gebietes ‚Nordöstliche Innenstadt‘?

- positiv   
 negativ   
 keine Meinung   
 keine Angabe

**Hinweis**

Sämtliche Angaben und Daten dienen ausschließlich den Zwecken der städtebaulichen Modernisierung, Sanierung und Umgestaltung des Gebietes ‚Nordöstliche Innenstadt‘ und werden vertraulich behandelt.

**Vielen Dank für Ihre Mitwirkung!**

 Zutreffendes bitte ankreuzen

Seite 4

**Fragebogen für Besucher der „Nordöstlichen Innenstadt“**

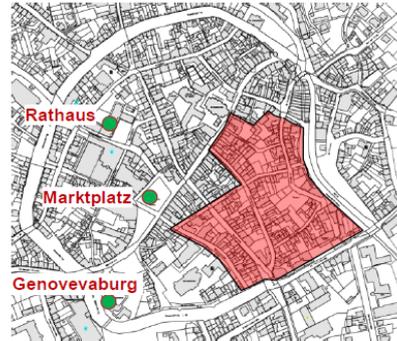
 **Stadt Mayen Für Beantworter außerhalb des Untersuchungsgebietes**  
 Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB Untersuchungsgebiet ‚Nordöstliche Innenstadt‘

**FRAGEBOGEN**

bitte ausfüllen & zurücksenden bzw. abgeben bei  
**Stadtverwaltung Mayen**  
**Fachbereich 3 - Stadtplanung**  
**Rosengasse 2**  
**56727 Mayen**

Fragebogen auch im Internet unter:  
[www.mayenzeit.de](http://www.mayenzeit.de)

Rücksendung an folgende Email-Adresse:  
[stadtplanung@mayen.de](mailto:stadtplanung@mayen.de)

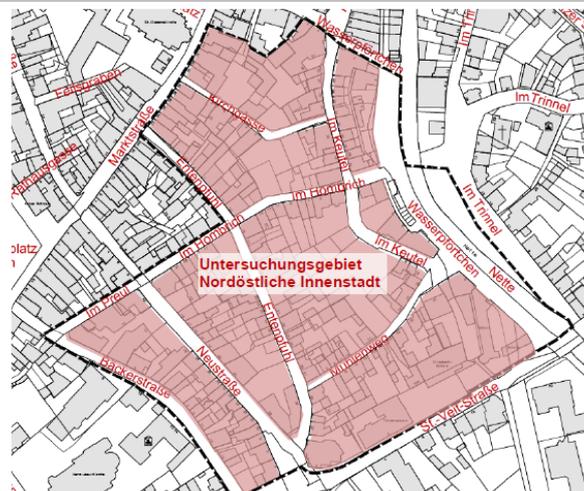


**Sind Sie**

- Bewohner der Stadt Mayen?
- Beschäftigter in der Stadt Mayen?
- Schüler / Auszubildender in der Stadt Mayen?
- Besucher der Stadt Mayen?

**Wie alt sind Sie?**

- unter 18 Jahre
- 18 bis 30 Jahre
- 31 bis 45 Jahre
- 46 bis 65 Jahre
- über 65 Jahre



**Bei welchen Gelegenheiten suchen Sie das Gebiet „Nordöstliche Innenstadt“ auf? (Mehrfachnennung möglich)**

- Besuch der Arbeitsstätte
- Besuch von Verwandten / Bekannten
- Nutzung der Einzelhandelseinrichtungen
- Nutzung der Dienstleistungseinrichtungen
- Nutzung der Gastronomie
- Nutzung der ärztlichen Versorgung / Apotheke
- Nutzung des Kindergartens Herz-Jesu
- Nutzung der Elisabeth-Schule
- Nutzung des Jugendhauses
- Nutzung der Grünanlage an der Nette
- Nutzung des Parkraums
- Ich durchquere das Gebiet lediglich auf meinem Weg zur Arbeit, zum Einkaufen etc..
- Ich kenne das Gebiet nicht.

Zutreffendes bitte ankreuzen

Bitte wenden

Seite 1

ISU Bitburg, Am Tower 14, 54634 Bitburg / Flugplatz



**Stadt Mayen Für Beantworter außerhalb des Untersuchungsgebietes**

Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB Untersuchungsgebiet ‚Nordöstliche Innenstadt‘

Wie würden sie das Gebiet „Nordöstliche Innenstadt“ beurteilen? Bitte nutzen Sie zur Beurteilung die Noten 1 (sehr gut), 2 (gut), 3 (befriedigend), 4 (mangelhaft) oder 5 (ungenügend).

	1	2	3	4	5
Wohnqualität	<input type="checkbox"/>				
Baulicher Zustand von Gebäuden	<input type="checkbox"/>				
Gestaltqualität von Gebäuden	<input type="checkbox"/>				
Erlebbarkeit der historischen Bausubstanz	<input type="checkbox"/>				
Zustand der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Gehwege)	<input type="checkbox"/>				
Nutzbarkeit von Fußwegen	<input type="checkbox"/>				
Barrierefreiheit	<input type="checkbox"/>				
Erreichbarkeit mit öffentlichem Personennahverkehr	<input type="checkbox"/>				
Parkraumangebot	<input type="checkbox"/>				
Beleuchtung des Straßenraums	<input type="checkbox"/>				
Zustand und Pflege von öffentlichen Grünanlagen / Platzräumen	<input type="checkbox"/>				
Begrünung des Straßenraums	<input type="checkbox"/>				
Möblierung des öffentlichen Raums mit Sitzbänken etc.	<input type="checkbox"/>				
Sauberkeit des öffentlichen Raums	<input type="checkbox"/>				
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf	<input type="checkbox"/>				
Ärztliche Versorgung	<input type="checkbox"/>				
Kulturelles Leben / Vereinsleben / Sport und Freizeit	<input type="checkbox"/>				
Sicherheitsgefühl im Gebiet	<input type="checkbox"/>				

Was sollte Ihrer Meinung vordringlich im Gebiet „Nordöstliche Innenstadt“ verbessert werden?

- |  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Grünflächen/ Erlebbarkeit der Netze | <input type="checkbox"/> Parkplätze |
| <input type="checkbox"/> Gebäude                             | <input type="checkbox"/> Straßen    |
| <input type="checkbox"/> Gastronomie                         | <input type="checkbox"/> Wohnen     |

-----  
 -----  
 -----

**Hinweis**

Sämtliche Angaben und Daten dienen ausschließlich den Zwecken der städtebaulichen Modernisierung, Sanierung und Umgestaltung des Gebietes ‚Nordöstliche Innenstadt‘ und werden vertraulich behandelt.

Vielen Dank für Ihre Mitwirkung!

Zutreffendes bitte ankreuzen

Seite 2



## **Teil G Pläne (DIN A3-Format)**



## **Teil H Kosten- und Finanzierungsübersicht**



## **Teil I Städtebaulicher Rahmenplan (Originalformat)**