

Beschlussvorlage	8028/2025	Fachbereich 3 Herr Heilmayer
Bebauungsplan »Koblenzer Straße I - Kino«, Mayen - Aufstellung - Unterrichtung - Offenlage - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		
Beratungsfolge	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Digitales Haupt- und Finanzausschuss Stadtrat	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt

1. die Aufstellung des Bebauungsplans »Koblenzer Straße I - Kino«, Mayen gem. § 2 Abs.1 BauGB,
2. das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchzuführen,
3. die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB,
4. die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB,
5. die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

<u>Gremium</u>	<u>Ja</u>	<u>Nein</u>	<u>Enthaltung</u>	<u>wie Vorlage</u>	<u>TOP</u>
<u>Ausschuss für Stadtentwicklung,</u>					
<u>Wirtschaft und Digitales</u>					
<u>Haupt- und Finanzausschuss</u>					
<u>Stadtrat</u>					

Sachverhalt:

In Anlage 1 ist der Entwurf der Satzung des Bebauungsplans zu finden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes »Koblenzer Straße I - Kino«, Mayen befindet sich innerhalb der Gemarkung Mayen, Flur 22. Er umfasst folgende Flurstücke: tlw. 111/23, tlw. 111/24, 111/25, tlw. 111/26, 306/16, 306/22, 306/24, 306/27, 308/4, 313/2, 1424/314 und 1425/317. Die Gesamtfläche beträgt ca. 3.185 m² (siehe Anlage 2).

Derzeit befinden sich in dem oben genannten Bereich sieben Wohngebäude sowie ein Programmkino. In einem der Wohngebäude ist außerdem ein nicht störender Gewerbebetrieb untergebracht – eine podologische Praxis (siehe Anlage 3).

Die Gebäude bilden entlang der Straße eine geschlossene Bebauung. Auf dem Grundstück Koblenzer Straße 19 steht zusätzlich ein Gebäude in offener Bauweise, dass sich im hinteren, von der Straße abgewandten Bereich befindet. In den übrigen rückwärtigen Grundstücksbereichen (Gärten) stehen Schuppen und andere Gebäude, die hauptsächlich als Lager genutzt werden (siehe Anlage 4).

Das bestehende Kino ist deutlich größer als die umliegenden Gebäude, was auf seine Nutzung zurückzuführen ist. Das Gebäude Koblenzer Straße 23 steht derzeit leer und soll in naher Zukunft abgerissen werden.

Planungsrechtlich wird die Fläche nach § 34 BauGB als Innenbereich bewertet. Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, Baurecht für die Erweiterung des bestehenden Kinos zu schaffen. Außerdem wurden die Flächen so angepasst, dass sie künftig besser genutzt werden können.

Aktuell verfügt das vorhandene Programmkino über zwei Kinosäle. Zukünftig sind fünf kleinere Säle geplant, um ein vielfältigeres Filmangebot zeigen zu können. Die Gesamtzahl der Sitzplätze für Besucher bleibt dabei unverändert. Das Kinogebäude soll auf die Grundstücke Koblenzer Straße 23 und 27 erweitert werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan [FNP] der Stadt Mayen sieht eine gemischte Baufläche vor. Das Bebauungsplanverfahren entspricht somit den langfristigen Zielen der Stadt, welche im Flächennutzungsplan hinterlegt sind (siehe Anlage 5).

Inhalte

Der Bebauungsplan »Koblenzer Straße I - Kino«, Mayen sieht folgende Festsetzungen vor:

Zeichnerischer und textlicher Teil (siehe Anlage 6 und 7)

- die Gebietsart wird als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt,
- die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche wird als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt,
- es wird ein Baufenster dargestellt,
- die Bauweise wird als geschlossen festgesetzt; dies entspricht im Wesentlichen dem aktuellen Bestand,
- entlang der Koblenzer Straße wird eine Baulinie festgesetzt; hier besteht die Pflicht, in der Straßenflucht zu bauen,
- für die Höhenentwicklung werden Trauf- und Firsthöhen auf Grundlage des Bestandes in NHN festgesetzt,
- es wird eine straßenbegleitende Firstlinie festgesetzt,
- die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,8 festgesetzt; dies entspricht den Orientierungswerten gemäß § 17 BauNVO für ein Urbanes Gebiet,
- die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 2,4 festgesetzt und liegt unterhalb der Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO,
- die Geschossigkeit wird auf zwei bis drei Vollgeschosse festgesetzt,
- es werden Festsetzungen zur Dachgestaltung und zu Werbeanlagen getroffen,
- es werden Festsetzungen zur Kompensation artenschutzrechtlicher Eingriffe getroffen.

Begründung (siehe Anlage 8)

- eine eigenständige Begründung wurde erstellt.

Des Weiteren wurde für den Bebauungsplan eine Verträglichkeitsvorprüfung Artenschutz (Anlage 9) erstellt. Diese dient der Untersuchung, ob auf der Fläche des Geltungsbereiches geschützte Arten vorkommen und zeigt Maßnahmen auf, wie diese ausgeglichen werden können.

Weiteres Verfahren

Mit dem Investor ist vor der Offenlage ein städtebaulicher Vertrag bzgl. des Brandschutzes und der Sicherung des Verfahrens (Normenkontrolle) vor der Offenlage zu schließen.

Bei optimalem Verlauf der Offenlage und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist davon auszugehen, dass in der Sommersitzung 2026 der Stadtrat die Satzung beschließen kann. Aufgrund der Komplexität des Vorhabens kann eine erneute Offenlage nicht ausgeschlossen werden. In diesem Fall würde sich der Satzungsbeschluss um ca. ein halbes Jahr verschieben.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Bebauungsplan wird durch einen externen Investor in Gänze inkl. notwendiger Gutachten finanziert.

Anlagen:

1. Satzung
2. Lageplan
3. Foto
4. Luftbild
5. Flächennutzungsplan
6. Bebauungsplan
7. Textliche Festsetzungen
8. Begründung
9. Verträglichkeitsvorprüfung Artenschutz