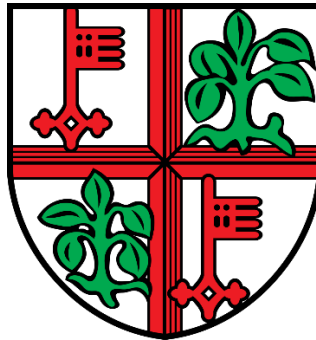


Begründung

Februar 2026

Stadt Mayen



Bebauungsplan "Koblenzer Straße I - Kino"

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand:

Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Begründung

(Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)

Inhaltsverzeichnis

1.	Erforderlichkeit und Ziele der Planung sowie Verfahren	3
1.1	Begründung des Geltungsbereiches	3
1.2	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches	4
1.3	Städtebauliche Beschreibung und Bewertung des Plangebiets	5
2.	Erfordernisse der Raumordnung/ Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ sonstige Rahmenbedingungen	6
2.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV Rheinland-Pfalz	6
2.2	Regionaler Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein-Westerwald 2017	6
2.3	Wirksamer Flächennutzungsplan	7
2.4	Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Mayen	7
2.5	Bestehendes Baurecht	9
2.6	Schutzgebietsausweisungen / Kulturdenkmäler	10
3.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen inkl. zeichnerische und textliche Festsetzungen bzw. Hinweise	11
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	11
3.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
3.3	Ver- und Entsorgung	14
3.4	Verkehrliche Erschließung / Stellplätze	15
3.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
3.6	Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	17
3.7	Denkmalschutz/ Archäologie	21
3.8	Überschwemmungsgefährdung / Starkregen-/ Sturzflutenereignisse	21
3.9	Altablagerungen/ Altlasten / Kampfmittel	23
4.	Wesentliche Planungsvarianten (Alternativenprüfung)	23
5.	Auswirkungen der Planung	23
6.	Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes	23
7.	Kosten und Finanzierung	24

Begründung

(Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Geltungsbereich (schwarz) innerhalb der Ortslage, unmaßstäblich	3
Abb. 2:	Erschließung des Plangebiets über die „Koblenzer Straße“	5
Abb. 3:	Auszug ROP 2017, Plangebiet s. blauer Pfeil	6
Abb. 4:	Auszug Flächennutzungsplan, Geltungsbereich s. gelber Kreis	7
Abb. 5:	Auszug aus dem Einzelhandelskonzept (<i>Abb. 15</i>), Geltungsbereich in grün gestrichelt dargestellt (unmaßstäblich)	8
Abb. 6:	Auszug des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Layenborn II“	9
Abb. 7:	Blick auf die Weg Annen-Kapelle, Koblenzer Straße	10
Abb. 8:	Darstellung eines extremen Starkregenereignisses (SRI 7, mit einer Stunde) im Plangebiet und dessen Umfeld	22

Anlagen:

- Konzept **Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen** - Vögel und Fledermäuse - Bauvorhaben Kinosaal, Koblenzer Straße 23, 56727 Mayen, hipposideros | Büro für Landschaftsplanung und Ökosystemmanagement, Breitscheid, Stand: 12/2025

Begründung

(Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)

1. **Erforderlichkeit und Ziele der Planung sowie Verfahren**

Die Stadt Mayen beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes "Koblenzer Straße I - Kino", um u.a. das bestehende Programm-Kino modernisieren und eine wirtschaftliche Erweiterung des innerstädtischen Kino-Standortes zu erzielen.

Hierzu sollen durch den Eigentümer bzw. Bauherrn zum einen die Kinosäle 1 & 2 im Bestand renoviert werden, zum anderen sollen die Gebäude auf dem Grundstück Koblenzer Straße 23 zurückgebaut und ein Anbau mit 4 Kinosälen und Aufzug errichtet werden.

Das geplante Bauvorhaben (Gemarkung Mayen, Flur 22, Flurstücke 306/16, 306/22, 308/4 und 313/2 mit einer Flächengröße von ca. 1300 qm) befindet sich innerhalb der Stadt Mayen im Innenbereich nach § 34 BauGB.

1.1 **Begründung des Geltungsbereiches**

Um eine Wiedernutzbarmachung minder genutzter Flächen und Gebäude innerhalb des direkten Umfeldes zu ermöglichen, möchte die Stadt Mayen zusätzlich zu den Grundstücken für das geplante Bauvorhaben noch weitere Grundstücke in die Aufstellung des Bebauungsplanes aufnehmen, um den vorhandenen zusammenhängenden Straßenzug einer gewünschten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zuzuführen (siehe Abb. 1).



Abb. 1: Geltungsbereich (schwarz) innerhalb der Ortslage, unmaßstäblich

Begründung

(Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen des Kinovorhabens sowie den weiteren Planungszielen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Das Aufstellungsverfahren erfolgt nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Die Zulässigkeitstatbestände für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ liegen vor, da

- der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung sowie weiteren Maßnahmen der Innenentwicklung (hier insbesondere der Wiedernutzbarmachung minder genutzter Fläche durch Abbruch von Bau-ruinen, Sanierung und Erweiterung des Programm kino-Gebäudes) dient,
- bereits aufgrund der Plangebietsgröße von ca. 3.500 m² die Grenze von § 13 a (1) Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 m² festgesetzte Grundfläche) erheblich unterschritten wird,
- kein Vorhaben begründet wird, das einer Pflicht über die Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegen würde,
- eine Beeinträchtigung nach § 1 (6) Nr. 7b BauGB sicher ausgeschlossen werden kann, weil das Plangebiet außerhalb von Natura 2000-Gebieten (europarechtlich geschützten FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten) liegen,
- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, bei deren Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

In den Fällen des § 13 a Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 (wie vorliegend) gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Daher ist die Abarbeitung der sog. „Eingriffsregelung“ in diesem Verfahren nicht erforderlich. Unabhängig von der Verfahrensart sind aber die Belange des Umwelt- und Artenschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung / Änderung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

1.2 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 180 m zur Altstadt und in ca. 120 m Entfernung östlich des Flusses Nette (Gewässer 2. Ordnung), innerhalb der Stadt Mayen, zwischen Frankenstraße im Westen und Koblenzer Straße im Süden, über die auch die Erschließung des Plangebiets gesichert ist. Aufgrund der direkten Anbindung des Plangebiets an die Koblenzer Straße, als eine der Hauptverkehrsachsen innerhalb der Ortslage, ist das Plangebiet gut an das inner- und überörtliche Verkehrsnetz angebunden (siehe Abb. 2).

Begründung

(Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)



Abb. 2: Erschließung des Plangebiets über die „Koblenzer Straße“¹

Im Norden und Osten wird das Plangebiet durch angrenzende Bebauung und privat genutzte Gartenflächen begrenzt.

1.3 Städtebauliche Beschreibung und Bewertung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich in direkter Umgebung zur Innenstadt Mayen. Die Nutzung der Umgebung und innerhalb des Plangebiets ist daher heterogen und reicht von verschiedenen Gewerbebetrieben über ärztliche und soziale Einrichtungen bis zu Wohnungen und Einfamilienhäusern nördlich des Geltungsbereichs. Das bestehende in den Straßenzug integrierte Programm kino-Gebäude prägt die Koblenzer Straße in diesem Bereich.

Direkt angrenzend zum Programm kino-Gebäude befinden sich zwei bis dreigeschossige Gebäude, die im Erdgeschoss durch eine Ladennutzung und in den Obergeschossen durch Wohneinheiten geprägt sind. In ca. 20 m Entfernung befindet sich der Parkplatz Anna-Kapelle (Kapelle als gelistetes Kulturdenkmal), der jedoch überwiegend private Parkplätze ausweist. Stellplätze der Gebäude werden zum Teil durch Einfahrten in Innenhöfe oder durch zeitlich begrenzte Parkbuchten entlang der angrenzenden Straßen angeboten.

Das Programm kino befindet sich in guter fußläufiger Lage zu innerstädtischen Parkplätzen und weist daher auch keine eigenen Stellplatzflächen aus. Darüber hinaus befinden sich in fußläufiger Entfernung Bushaltestellen (u.a. Haltestelle St. Veit-Park und Mayen Brückentor), die innerhalb der Innenstadt aber auch überregional verkehren. Eine Anbindung per Fahrrad ist über die angrenzenden Erschließungsstraßen ebenfalls gut geregelt.

¹ Quelle: Kocks Consult GmbH, Aufnahme vom 05.11.2025

Begründung

(Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)

2. Erfordernisse der Raumordnung/ Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ sonstige Rahmenbedingungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV Rheinland-Pfalz

Die Stadt Mayen befindet sich innerhalb eines ländlichen Bereiches mit disperser Siedlungsstruktur und einer hohen Zentrenreichbarkeit (8 bis 20 Zentren in ≤ 30 PKW-Minuten) und wird als landesweit bedeutsamer Arbeitsmarktschwerpunkt dargestellt. Außerdem liegt Mayen innerhalb eines klimaökologischen Ausgleichsraums, wobei die Nette, ein Gewässer 2. Ordnung als Luftaustauschbahn gilt.

2.2 Regionaler Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein-Westerwald 2017

In der folgenden Abbildung werden die wichtigsten, den Bebauungsplan betreffenden Aussagen aus dem derzeit gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 dargestellt (siehe Abb. 3).

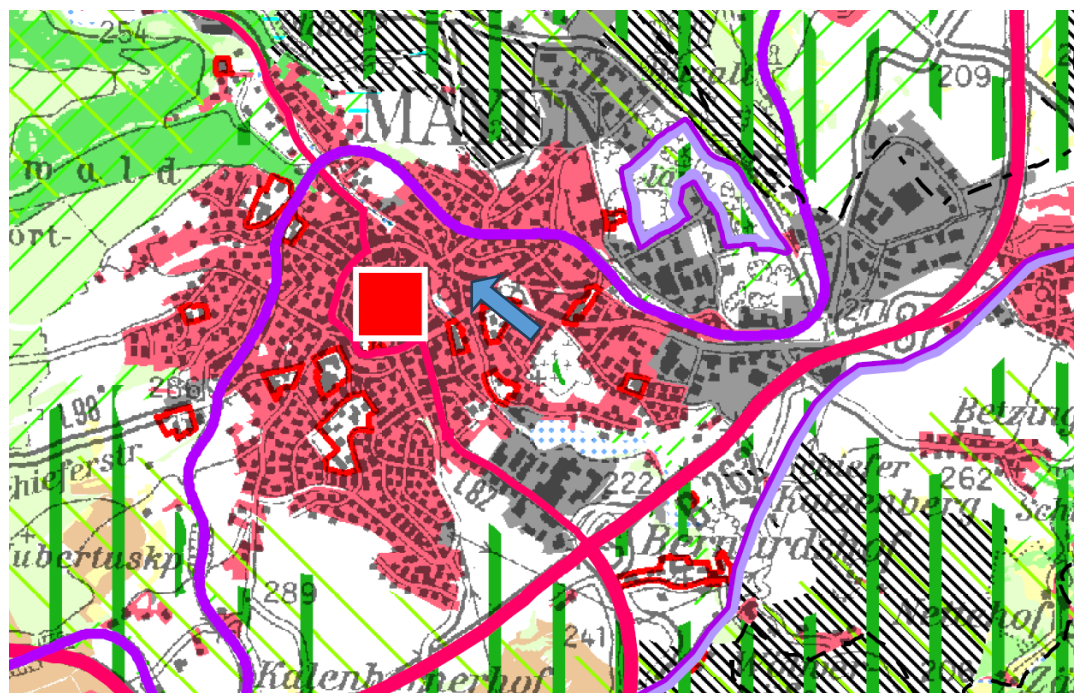


Abb. 3: Auszug ROP 2017, Plangebiet s. blauer Pfeil

Das Plangebiet wird als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt und durch diese allseitig umgeben. Nördlich des Plangebiets wird eine überregionale Verbindung des Schienenverkehrs (lila) (Zugverbindung RB 23 bzw. RB 38 zw. Kaisersesch - Mayen Ost - Andernach - Koblenz) und südwestlich des Plangebiets eine überregionale Straßenverbindung (pink) (Bundesstraße 262 in Richtung Mendig bzw. 258 in Richtung Nürburgring) dargestellt. Weitere raumordnerischen Darstellungen des RROP werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen oder tangiert.

Begründung

(Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)

2.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Innerhalb des Flächennutzungsplanes der Stadt Mayen ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt (siehe Abb. 4).



Abb. 4: Auszug Flächennutzungsplan¹, Geltungsbereich s. gelber Kreis

Der Bebauungsplan sieht als Art der Nutzung gemäß der städtebaulich verfolgten Nutzung ein Urbanes Gebiet (MU) vor, die gem. § 6 a (1) BauNVO *dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, dienen.*

Da die planerisch verfolgten Nutzungen innerhalb der Darstellung einer gemischten Baufläche im FNP realisiert werden kann, gilt der Bebauungsplan gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Mayen entwickelt.

2.4 Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Mayen

Für die Stadt Mayen liegt ein Einzelhandelskonzept vor (Dezember 2015) vor, mit dem beabsichtigt wird, die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentren- und Einzelhandelsstruktur auf eine entsprechend tragfähige wie auch städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. [...] Nicht zuletzt soll durch die Gesamtkonzeption eine funktionierende wohnortnahe Grundversorgung gesichert und verbessert werden.²

¹ Geoportal RLP, Flächennutzungsplan der Stadt Mayen, aufgerufen am 17.10.2025

² Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Mayen, Büro Stadt + Handel, Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhrer GbR, Karlsruhe; Stand: 09.12.2025, S. 1

Begründung

(Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ende der Koblenzer Straße in unmittelbarer Nähe (ca. 200 m) zum abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich der Stadt Mayen (siehe Abb. 5).

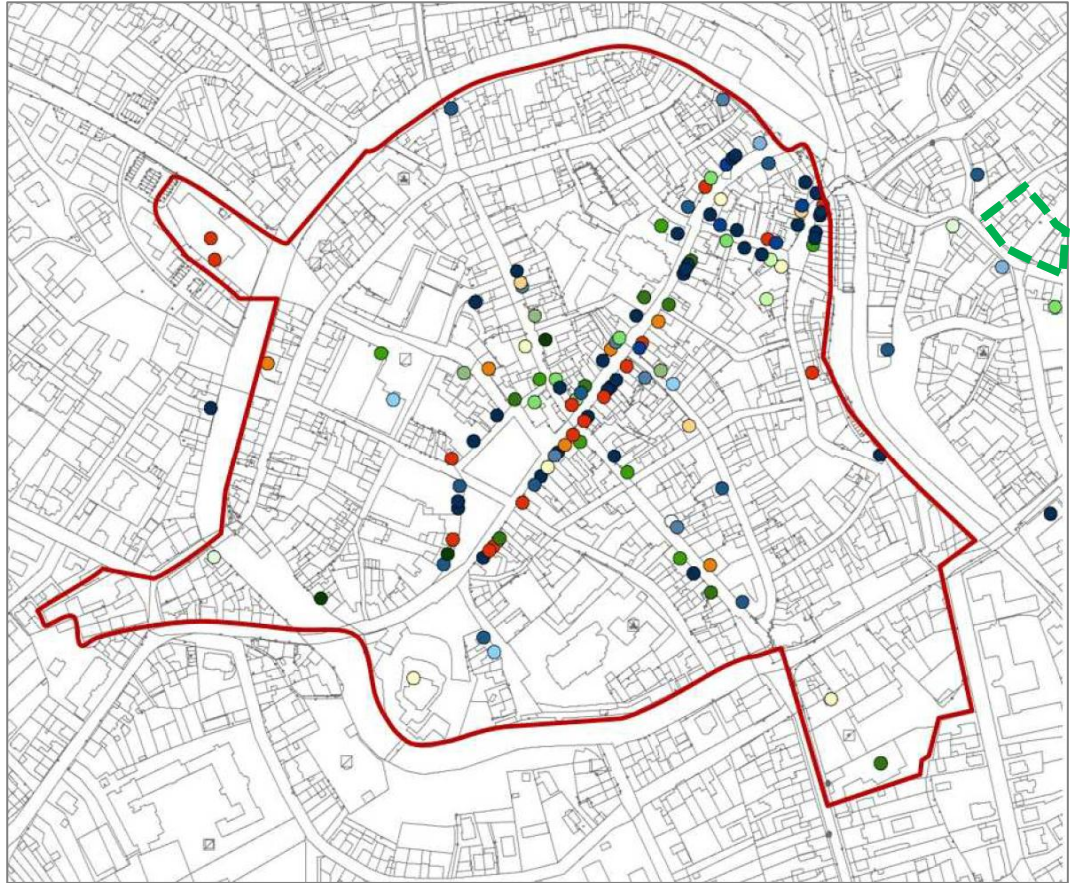


Abb. 5: Auszug aus dem Einzelhandelskonzept (Abb. 15)¹, Geltungsbereich in grün gestrichelt dargestellt (unmaßstäblich)

Innerhalb des Geltungsbereiches sollen gem. § 6 a (2) Nr. 3 allgemein zulässige Einzelhandelsbetriebe, die nicht allein der Versorgung des Gebiets dienen, nur als Ausnahme zugelassen werden. Diese ausnahmsweise Zulässigkeit steht nicht im Konflikt zu den Zielen des Konzeptes (Stärkung des Zentrums und der Nahversorgung, Bereitstellung ergänzender Standorte), sondern unterstützt vielmehr insbesondere vorhabenspezifische Zulässigkeitsentscheidungen.

Hierbei geht es primär um die Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche im gesamtstädtischen Standortsystem und um Stärkung der Ansiedlung von kleineren Betrieben, die durch den Standort zur Stärkung einer fußläufigen Innenstadtversorgung beitragen. Großflächiger oder Sonder-Einzelhandel wäre allein durch die verkehrliche Erschließung und die begrenzte Flächengröße sowie dem hohen Anteil an benachbartem Wohnraum erschwert umzusetzen und an diesem Standort auch nicht zu verfolgen.

¹ Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Mayen, Büro Stadt + Handel, Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR, Karlsruhe; Stand: 09.12.2025

Begründung

(Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)

2.5 Bestehendes Baurecht

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Stadt Mayen im Innenbereich nach § 34 BauGB. Bestehendes Baurecht über einen Bebauungsplan liegt nicht vor. In östlicher Richtung zum Geltungsbereich liegt sich der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Layenborn II“ verortet, der im Jahr 1992 in Kraft getreten ist (siehe Abb. 6).

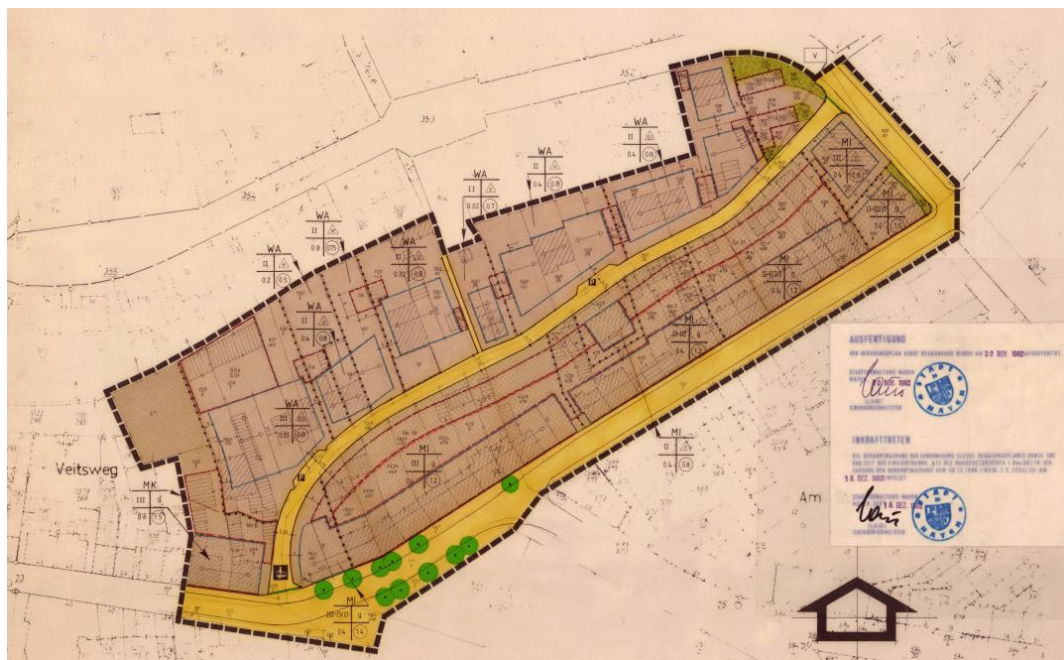


Abb. 6: Auszug des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Layenborn II“

In diesem werden im südlichen Bereich (zur Koblenzer Straße / Römerstraße hin) Mischgebiete (MI) und im nördlichen Bereich Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt werden. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 1,2 festgesetzt.

Der Bebauungsplan "Koblenzer Straße I - Kino" verfolgt entlang der Koblenzer Straße eine ortsbildprägende Umsetzung durch Festsetzung einer geschlossenen Bauweise, einheitlicher Geschossigkeiten und stadtkernverträglichen Nutzungsarten. Um das bestehende Stadtbild weiterhin homogen zu entwickeln, sollen innerhalb des Geltungsbereiches des hier vorliegenden Bebauungsplanes vergleichbare Festsetzungen zum Bebauungsplan „Am Layenborn II“ getroffen werden.

Begründung

(Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)

2.6 Schutzgebietsausweisungen / Kulturdenkmäler

Schutzgebiete. gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG sowie Biotopkomplexe¹ und Kulturdenkmäler² befinden sich nicht innerhalb oder im direkten Umfeld des Geltungsbereichs. Südlich des Plangebiets in ca. 130 m Entfernung befindet sich im Bereich der Nette ein Flora-Fauna-Habitat (FFH-7000-033). Nördlich des Plangebiets in ca. 190 m Entfernung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Rhein-Ahr-Eifel (LSG-7100-004). Die Schutzgebiete werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

Im direkten Umfeld / westlich zum Plangebiet befindet sich ein gelistetes Denkmal des nachrichtlichen Verzeichnisses der Kulturdenkmäler für den Kreis Mayen-Koblenz³. Am Standort Koblenzer Straße/ Ecke Ettringer befindet sich die Weg-Annen-Kapelle, bez. 1783; Anna-Selbdritt-Gruppe (Kopie), um 1500. Die Kapelle liegt zwischen Koblenzer Straße und einem privaten Parkplatz (siehe Abb. 7).



Abb. 7: Blick auf die Weg Annen-Kapelle, Koblenzer Straße

Direkte Sichtbeziehungen zwischen dem geplanten Bauvorhaben und der Kapelle bestehen nicht. Die denkmalpflegerischen Belange werden durch die Aufstellung

¹ LANIS RLP, aufgerufen am 17.10.2025

² Geoportal RLP, Denkmalliste des Landes RLP, aufgerufen am 17.10.2025

³ https://gdke.rlp.de/fileadmin/gdke/Service/Mayen-Koblenz_2025_11_04.pdf, Stand: 20.11.2025

Begründung

(Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)

des Bebauungsplanes und die hierdurch zulässig erklärten Nutzungen nicht beeinträchtigt. Dies wurde auch Anfang Oktober 2025 per Vorabstimmung mit der Unteren Denkmalpflege, KV Mayen-Koblenz (Herr Laumayer) fachlich bestätigt.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen inkl. zeichnerische und textliche Festsetzungen bzw. Hinweise

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung sieht die Planung ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6 a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor, da diese Art der baulichen Nutzung dem Gebietscharakteristik und dem verfolgten Planungsziel zur baurechtlichen Sicherung des Programm kino-Gebäudes sowie der angrenzenden Bebauungs- und Nutzungsstruktur am besten entspricht.

Durch den 2017 neu eingeführten Gebietstypus „Urbanes Gebiet“ und der hier verfolgten Festsetzung wird das Leitbild der „nutzungsgemischten Stadt der kurzen Wege“ verfolgt. Neben der Förderung der Nachverdichtung, der Vermeidung des Flächenverbrauchs im Außenbereich werden in diesem Sinne im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans außer dem innerstädtischen Wohnen eine Reihe von gleichwertigen anderen (z.B. freiberuflichen, kulturellen, dienstleistungsorientierten) Nutzungsmöglichkeiten eröffnet und zugelassen, die zum einen den Bestand (hier: Anlage für kulturelle Zwecke in Form eines kleinen Programmkinos) sichern sollen, zum anderen weiterhin die Möglichkeiten schaffen, innerstädtische Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, und Dienstleistungsbetriebe in fußläufiger Entfernung beizubehalten. Im Vergleich zu einem Mischgebiet muss bei einem Urbanen Gebiet kein bestimmtes (und annähernd gleich großes) Verhältnis zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen vorliegen.

Für das Urbane Gebiet werden Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, die der Versorgung des Gebietes/ Quartiers dienenden Läden als Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle (z.B. ein kleines Programm-Kino¹), soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke als allgemein zulässig erklärt.

Durch die festgesetzten Nutzungen soll bewusst eine innenstadtprägende Durchmischung ermöglicht werden, die eine Einschränkung des Standortes bezogen auf bestimmte Nutzungen ausschließen soll. Unabhängig von der bestehenden Nutzung der kulturellen Anlage in Form eines Programm-Kinos ermöglicht der innenstadtnahe Standort eine Vielzahl von Möglichkeiten, um eine fußläufige oder durch nahegelegene Bushaltestellen gute Erreichbarkeit zu unterstützen, aber auch durch Lenkung von zulässigen Betrieben oder Wohnraum in keiner Konkurrenz zum angrenzenden zentralen Versorgungsbereichen zu stehen.

¹ Hinweis: Unter einem "kleinen Programm-Kino" versteht man ein Filmtheater mit kleineren Sälen und die sich neben den Mainstream oft auch Nischenfilme, Arthouse, Originalfassungen und kleinere Erstaufführungen zeigen, die sich mehr auf die Förderung von Kunst und Kultur konzentrieren.

Begründung

(Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches werden gem. § 6 a (2) Nr. 3 allgemein zulässige Einzelhandelsbetriebe, die nicht allein der Versorgung des Gebiets dienen¹, nur als Ausnahme zulässig erklärt. Mit der Ausnahme sollen großformatige Einzelhandelsbetriebe bewusst auf dem Innenstadtbereich heraus gehalten werden. Betriebe, die der Versorgung dienen, sollen hier den Gedanken der fußläufigen Stadt prägen und dennoch als Ausnahme ausgewählten Einzelhandel, der zu einer städtebaulich positiven Entwicklung der Innenstadt dienen soll, innerhalb der Ortslage ermöglichen.

Der Bebauungsplan entspricht somit auch den Entwicklungszielen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Mayen.

Die nach § 6 a (3) Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen werden im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans für nicht zulässig erklärt, da diese hier nicht den verfolgten städtebaulichen Planungszielen der Stadt Mayen entsprechen.

Ebenso wären die angrenzenden Wohneinheiten städtebaulich nachteiligen Auswirkungen ausgesetzt, die innerhalb eines auch wohnlich geprägten Bereichs städtebaulich kritisch zu betrachten sind. Im Kontext der Vergnügungsstätten sollen auch die mit dieser Nutzung häufig verbundenen sogenannte „Trading-Down-Effekte“ vermieden werden. Ein „Trading-Down-Effekt“ liegt vor, wenn es z.B. durch Vergnügungsstätten zu einer Verdrängung der traditionellen Nutzungen, eines Rückgangs der gewachsenen Angebots- und Nutzungsvielfalt und somit zu einem Qualitätsverlust im Siedlungsbereich in Verbindung mit städtebaulichen Missständen (z.B. Leerstände, Modernisierungstau, Segregationseffekte etc.) kommt.

Des Weiteren befinden sich in einem Abstand von unter 500 m Luftlinie zum Geltungsbereich öffentliche / private Einrichtung wie z.B. Schulen (Carl Burger - und die Elisabeth-Schule) oder Kindertagesstätten (Ev. Kindergarten Regenbogenland, Mayen, Kindertagespflegeeinrichtung in der Koblenzer Straße), die überwiegend von Minderjährigen besucht werden.

Somit ist gem. § 10 (1) Nr. 4 Landesglücksspielgesetz (LGlüG)² Rheinland-Pfalz die Errichtung und der Betrieb einer Spielhalle nicht zulässig.

Der Bereich der Erschließungsstraße „Koblenzer Straße“ wird gemäß der aktuellen Nutzung und Widmung innerhalb der Planzeichnung als „Öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt.

Entsprechend der Orientierungswerte der BauNVO und der hier verfolgten Nachverdichtung wird eine urbanegebietstypische Grundflächenzahl (GRZ)³ von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ)⁴ von 2,4 festgesetzt. Für Urbane Gebiete kann

¹ Hinweis: hier im Sinne des § 4 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen "der Versorgung des Gebiets dienenden Läden"

² <https://www.landesrecht.rlp.de/bsrp/document/jlr-GlSpielWStVtrAGRP2012V4P10>

³ Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt hierbei an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO).

⁴ Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind.

Begründung

(Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)

gem. BauNVO ein Orientierungswert von 3,0 festgesetzt werden. Aus städtebaulichen Gründen besteht jedoch keine Notwendigkeit die Obergrenze auszuschöpfen, wenn sie für die vorgesehenen Nutzungen nicht notwendig sind.

Ergänzend wird das Maß der baulichen Nutzung über die Geschossflächenzahl und das Höchstmaß von Gebäuden / baulichen Anlagen (hier über Trauf-/Firsthöhen bzw. Attikahöhen) bestimmt. Die Höhendimensionierung der Gebäude beruht auf der hier maximal vorgesehenen, dreigeschossigen Bebauung und orientiert sich somit an der angrenzenden Bestandsbebauung innerhalb der Koblenzer Straße.

Einzelne untergeordnete technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile auf dem Dach dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe um max. 2,50 m übersteigen. Um nachteilige städtebauliche Auswirkungen zu verhindern, wird diese zulässige Überschreitung zum einen auf 10 % der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes beschränkt. Zum anderen müssen technische Dachaufbauten zur Attika zur Koblenzer Straße einen Mindestabstand von 2,0 m einhalten.

3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Bebauungsplan wird im Bereich der Koblenzer Straße eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Hierdurch soll die für den Stadtkern und entlang der Koblenzer Straße typische Bauweise sowie der Eindruck eines einheitlichen Straßenverlaufs aufrechterhalten und planungsrechtlich gesichert werden.

Aus den o.a. Gründen wird entlang der Koblenzer Straße auch eine Baulinie festgesetzt, um einen geschlossenen Raumeindruck analog der bestehenden Bauweise zu erzielen bzw. zu bewahren. Das geplante Bauvorhaben (Neubau und Sanierung des Programmkino-Gebäudes) soll an die vorhandene Grenzbebauung innerhalb der Koblenzer Straße anschließen und den bestehenden städtebaulichen Charakter der Koblenzer Straße wahren.

Weiterhin werden die überbaubaren Grundstücksflächen im rückwärtigen Bereich durch die Festsetzung von Baugrenzen in der Planurkunde bestimmt. Durch die Lage der Baugrenzen werden ebenso die rückwärtigen vereinzelteten Frei- und Grünflächen definiert, und mit den nördlich angrenzenden Freiflächen- /Gartenbereichen vernetzt und somit städtebaulich bewahrt. Ebenfalls wird die Entwicklungsmöglichkeit der rückwärtigen Bebauung Koblenzer Straße 19 sowie die Gebäude Koblenzer Straße 29/29 a im rückwärtigen Bereich zur Erschließungsstraße (Koblenzer Straße) planungsrechtlich gesichert.

Für den Geltungsbereich werden vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB definiert, sodass die Tiefe der zur Erschließungsstraße „Koblenzer Straße“ gerichteten Abstandsflächen auf 0,3 H (Höhe der baulichen Anlage), jedoch mindestens 3,0 m festgesetzt wird.

Für den geplanten Neubau und die Sanierung des Programm-Kinos werden weiterhin die Höhenfestsetzungen der angrenzenden Bestandsgebäude, auch gegenüberliegend, eingehalten, sodass das geplante Bauvorhaben in seiner Entwicklung

Begründung

(Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)

der bestehenden Typologie (geschlossene Bauweise entlang der Erschließungsstraße) weiterhin entsprechen wird und somit der Straßenzug in seiner städtebaulichen Wirkung (bezogen auf die Höhenentwicklung und Bauweise) unverändert bleibt.

Durch die Festsetzung des Faktors 0,3 H (Höhe der baulichen Anlage) werden die Vorschriften über die von den Außenwänden von Gebäuden freizuhaltenen Abstandsflächen entlang der Koblenzer Straße eingehalten. Durch die historisch gewachsenen engen innerstädtischen Strukturen innerhalb der Ortslage kommt es zu keinen Beeinträchtigungen in Bezug auf Nachbarbelange sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die Funktionen zur Belichtung und Belüftung der Ortslage bleiben durch die Regelungen innerhalb des Geltungsbereiches weiterhin erhalten.

3.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die bestehenden Versorgungsleitungen der Stadt Mayen angeschlossen. Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie der Ableitung von Wasser dienenden Nebenanlagen sind als Ausnahme zugelassen, auch so weit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind, um das Plangebiet mit notwendiger Infrastruktur zu versorgen. In diesem Zusammenhang sind auch neue Versorgungsanlagen und -leitungen unterirdisch zu verlegen. Telekommunikationsanlagen wie Kabelverzweiger, Multifunktionsgehäuse oder Stromsäulen sind hiervon ausgenommen und dürfen oberirdisch errichtet werden, damit diese bei Störungen vom Netzbetreiber direkt angefahren werden können.

Innerhalb der Koblenzer Straße befindet sich ein Mischwasserkanal, über den das Abwasser der bestehenden und künftig geplanten Gebäude innerhalb des Plangebietes eingeleitet werden soll.

Da nach § 55 (2) WHG Niederschlagswasser getrennt von Schmutzwasser in das bestehende Kanalnetz eingeleitet werden soll, kann für das Plangebiet davon ausgegangen werden, dass eine Drosselung des Dachflächenwassers (z.B. über eine Retentionszisterne) notwendig sein wird, bevor eine Einleitung von Niederschlagswasser in den bestehenden Mischwasserkanal erfolgen kann.

Aufgrund der weitgehend bestehenden und weiterhin geplanten großflächigen oberirdischen Bebauung des Plangebiets ist nur von einem sehr geringen Versickerungspotenzial auszugehen.

Trotzdem wurden die u. a. in § 55 (2) WHG¹ formulierten wasserwirtschaftlichen Belange in den textlichen Festsetzungen (A. 6 Niederschlagswasserbewirtschaftung) gewürdigt. Folgende Regelungen sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen:

¹ § 55 Grundsätze der Abwasserbeseitigung
(2) Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Begründung

(Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)

"Innerhalb des Geltungsbereichs sind Wege und Zufahrten, Stellplätze mit offener, versickerungsfähigen Belägen zu befestigen. Der Spitzenabflusswert CS darf bei maximal 0,40 und der mittlere Abflussbeiwert CM bei 0,25 gem. DIN 1986-100:2016-12 liegen."

Aufgrund der integrierten Lage im Siedlungsbereich und der bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur wird von einer gesicherten Ver- und Entsorgung der Plangebietes ausgegangen. Es wird zusätzlich auf die Hinweise *D. Wasserwirtschaft / Niederschlagsbewirtschaftung* verwiesen.

Innerhalb des Merkblatt DWA-M 102-4/BWK-M 3-4, DWA-Regelwerk/BWK-Regelwerk (Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer – Teil 4: Wasserhaushaltsbilanz für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers) wird beschrieben, dass eine Wasserbilanz im bebauten und unbebauten Zustand für Bilanzgebiete ab einer befestigten Fläche AE,k,b von ca. 800 m² (Relevanzgrenze analog DIN 1986-100 bzgl. dortigem Überflutungsnachweis zur Grundstücksentwässerung) geführt werden sollte (Kap. 5.5.3, S. 23).

Für das Bebauungsplanvorhaben wird insgesamt für den Geltungsbereich eine GRZ von 0,8 festgesetzt, sodass davon ausgegangen werden kann, dass die künftige abflusswirksame Fläche über 800 m² liegen wird.

Bezogen auf das geplante Vorhaben kann eine Berechnung der Wasserhaushaltsbilanz auf Ebene des Genehmigungsverfahrens eingereicht werden.

3.4 Verkehrliche Erschließung / Stellplätze

Durch die Lage des Geltungsbereiches entlang der Koblenzer Straße ist das Plangebiet gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Darüber hinaus befinden sich in fußläufiger Entfernung Bushaltestellen (u.a. Haltestelle St. Veit-Park und Mayen Brückentor), die innerhalb der Innenstadt aber auch überregional verkehren. Für Erledigungen des täglichen Bedarfs ist man in wenigen Minuten fußläufig im Stadtkern oder an Schulen bzw. Kindergärten und öffentlichen Freiflächen (z.B. den St. Veit-Park in östliche Richtung). Der Bahnhof Mayen-Ost kann ebenfalls fußläufig oder per Fahrrad in etwa 10 Minuten (850 m) erreicht werden.

Da die Koblenzer Straße im Bereich des Plangebietes als Einbahnstraße verkehrstechnisch ausgewiesen ist, gehören zum Geltungsbereich keine separat ausgewiesenen Stellplätze. Entlang der Koblenzer Straße befinden sich in östlicher Richtung Parkbuchten, die zum einen zeitlich begrenzt aber auch mit einer Bewohnerausweisung genutzt werden können. Bezogen auf die Nutzung des Programmkinos kann davon ausgegangen werden, dass die Besucher fußläufig bzw. mit dem Fahrrad unterwegs sind oder den ÖPNV nutzen. Ebenfalls befinden sich im nahen Umfeld ausreichende Stellplatzmöglichkeiten, um den Besuchern ein sicheres Abstellen von Fahrzeugen zu ermöglichen.

Begründung

(Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)

Gleiches verhält sich für die innerhalb des Plangebietes liegenden Bestandsgebäude. Anwohner, Besucher oder Kunden gewerblicher oder anderer hier zulässiger Nutzungen können die Parkbuchten vor Ort oder angrenzende Parkflächen (z.B. den Parkplatz an der Wegekappelle Ecke Koblenzer Straße /Ettringer Weg) nutzen.

Werden aufgrund einer Aufstellung des Bebauungsplanes bestehende bauliche Anlagen geändert oder ändert sich ihre Benutzung, so sind Stellplätze grundsätzlich nur für die infolge der Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge herzustellen (§ 47 Abs. 2 Satz 1 LBauO).

In diesem Zusammenhang wird die Festsetzung getroffen, dass bei der Errichtung baulicher Anlagen Stellplätze für Kraftfahrzeuge in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit herzustellen (notwendige Stellplätze) sind. Die in der Anlage „Richtzahlen für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs“ der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533) (MinBl. S. 231) nach Verkehrsquellen aufgeführten Untergrenzen sind einzuhalten.

Die Zahl der notwendigen Stellplätze kann sich verringern, wenn günstige Möglichkeiten für die Inanspruchnahme öffentlicher Verkehrsmittel bestehen. Solche Möglichkeiten sind in der Regel in Gebieten im Umkreis von etwa 300 m um Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs gegeben, die von mehreren Linien oder in einer Taktfolge von mindestens 30 Minuten - vor allem während der Verkehrsspitzen - angefahren werden¹. Bezogen auf hiesigem Geltungsbereich befinden sich im benannten Umkreis Bushaltestellen (u.a. Haltestelle St. Veit-Park und Mayen Brückentor), die für Bewohner, aber auch Besucher des Programmkinos einen relevanten Beitrag zur fußläufigen Erreichbarkeit im Stadtgebiet schaffen. In Bezug auf die Nutzung des Programm-Kinos wurde auch schon von Seiten des Eigentümers Stellplatz-Ablösen in Einvernehmen mit der Stadt gezahlt, die für das bestehende Vorhaben keine zusätzlichen Stellplätze erforderlich machen.

Zusätzlich wurde von Seiten des Eigentümers mitgeteilt, dass die Sanierung des Programmkinos keine zusätzlichen Sitzplätze schafft, sodass auch nicht von zusätzlich verursachten Verkehren (durch Anlieferung, Besucher etc.) ausgegangen werden kann.

3.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zum Schutz vor Blendwirkungen sind bei Dacheindeckungen und bei der Gestaltung von Wandaußenflächen Materialien mit reflektierenden, spiegelnden oder fluoreszierenden Elementen und mit glänzenden Farben nicht zulässig.

Die Anlage von städtebaulich unerwünschten flächigen Abdeckungen von Grün-/Freiflächen in Form von sog. „Schottergärten“ mit Mineralstoffen (z.B. Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteine o.ä.) oder mit Folien (Wurzelvliese, Unkrautvliese etc.) ist innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen und wird als unzulässig festgesetzt. In den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird klarstellend festgesetzt,

¹ https://fm.rlp.de/fileadmin/04/Themen/Baurecht_und_Bautechnik/Bauvorschriften/Verwaltungsvorschriften_und_Rundschreiben/bereinigte_Fassung_VV_Stellplaetze_2025.pdf, S. 2

Begründung

(Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)

dass nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke¹ flächig als begrünte Flächen anzulegen und fachgerecht zu unterhalten sind.

Es wird zusätzlich auf die Satzung über die Gestaltung von Dächern von Gebäuden vom 25.04.2006 der Stadt Mayen verwiesen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Gestaltungszone B der Dachgestaltungssatzung. In diesem Zusammenhang sind innerhalb des Geltungsbereiches bei geneigten ausschließlich Schiefer, Faserzementplatten und Beton- oder Ziegeldachpfannen u. ä., in dunkelgrauer bis schwarzer sowie dunkelbrauner Farbe zulässig. Hierbei soll der historische Charakter der Dachlandschaft innerhalb der Stadt Mayen weiterhin erhalten bleiben.

Die in der Planurkunde zeichnerisch festgesetzte Firstrichtung setzt die Gebäude- bzw. Firstausrichtung von zu den öffentlichen Verkehrsflächen der Koblenzer Straße hin orientierten Hauptgebäuden örtlich fest. Dies ergibt sich aus der Typologie der bestehenden Bebauung innerhalb der Koblenzer Straße. Die einheitliche Firstrichtung erzielen einen geschlossenen Eindruck, der den harmonischen, aus der historischen Entwicklung überlieferten Gesamteindruck der Straßenverläufe erhalten soll.

Die weiteren bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen einer einheitlichen und harmonischen Gestaltung und sollen verunstaltende Wirkungen im Sinne des § 5 der LBauO Rheinland-Pfalz, hier insbesondere in Bezug auf Werbeanlagen, vermeiden.

3.6 **Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die „**Eingriffsregelung**“ nach dem BNatSchG findet bei diesem Plangebiet (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a) keine Anwendung bzw. „gilt in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 für Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“²

Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, Geschützte Teile von Natur und Landschaft: Geschützte Teile von Natur und Landschaft nach §§ 23 - 30 BNatSchG (inkl. europarechtliche „Natura 2000“-Schutzgebiete) bzw. nach §§ 11 - 19 LNatSchG Rheinland-Pfalz geschützte „bestimmte Teile von Natur und Landschaft“ sind im Bereich des Planungsgebietes und dessen Auswirkungsbereich nicht vorhanden.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des ca. 100 m westlich gelegenen FFH-Gebiets „Nettetal“ (Objektkennung FFH-7000-033) kann sicher ausgeschlossen werden.

Landespflegerische Festsetzungen: Durch die dichte Bebauung innerhalb des Plangebietes sind kleinere Gartenbereiche vorhanden, die durch die Privaten als Aufenthaltsflächen genutzt und gärtnerisch angelegt werden können. Aufgrund des

¹ Hiervon ausgenommen sind Zugänge, Einfahrten, Stell- und Lagerplätze sowie gestaltete Freiflächen und Freiräume und deren Anlagen (Freianlagen).

² vgl. § 13 a (2) Nr. 4 BauGB

Begründung

(Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)

geplanten Vorhabens und dem Ist-Zustand wird auf landespflegerische Festsetzungen verzichtet.

Artenschutzbelange: Für den Geltungsbereich wurde ein Konzept für „Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen - Vögel und Fledermäuse“¹ durchgeführt, deren Inhalte an dieser Stelle in Auszügen wiedergegeben werden:

Der Bauherr „plant den Abriss des bestehenden Gebäudes in der Koblenzer Straße 23 (Mayen) und die Errichtung eines neuen Gebäudes für die Erweiterung des Kinobetriebes. Da bei einer Begehung des Gebäudes und dazugehörigen Gartens am 04.11.2025 Hinweise auf ein Vorkommen von Fledermäusen und Brutvögeln in und an dem Gebäude festgestellt wurden, entsteht die Notwendigkeit der Durchführung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vor Beginn der Abrissarbeiten.“

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf die einzelnen Inhalte des Konzeptes in der Anlage der Begründung verwiesen. Die zum Artenschutz erforderlichen Maßnahmen sind aber Bestandteil der textlichen Festsetzungen und Hinweise und werden im Folgenden stichwortartig wiedergegeben:

- **Vermeidungsmaßnahme Artenschutz:** Baufeldfreimachung und unvermeidbare Gehölzrodungen sind zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar vorzunehmen.
 - **Vermeidungs- und Artenschutzmaßnahme**
 - V 1 (CEF²-Maßnahme):** Fledermäuse und Brutvögel: Anbringung von drei großen Flachkästen (Breite ca. 1,00 bis 1,20 m) und vier große Hohlraumkästen für Fledermäuse sowie zwei Koloniekästen für Brutvögel mit drei bis fünf Nistplätzen.
 - V 2** Ein Abriss vor Beendigung des Winterschlafes von Fledermäusen ist empfehlenswert, da sich die Tiere dann noch nicht oder nur in sehr geringer Anzahl im betroffenen Gebäude befinden. Eventuell vorgefundene Tiere werden von Experten entnommen und in ein in örtlicher Nähe passendes Quartier umgesetzt.
 - V 3** Anbringung weiterer Fledermauskästen (vier große Flachkästen, fünf große Hohlraumkästen) und Nisthilfen (unterschiedliche Größen, insgesamt fünf) im Bereich des Flachdaches des neu entstandenen Kinogebäudes. Eventuell zusätzlich eine Errichtung eines Fledermausturms auf dem Flachdach.
- Vor Beginn und begleitend zu den Gebäudeabriss- und Rodungsarbeiten ist eine **ökologische Baubegleitung (ÖBB)** durchzuführen, die eine Beachtung der Artenschutzbelange (kein Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG) im Rahmen des Bauvorhabens gewährleistet.

¹ Konzept Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen - Vögel und Fledermäuse - Bauvorhaben Kinosaal, Koblenzer Straße 23, 56727 Mayen, hipposideros | Büro für Landschaftsplanung und Ökosystemmanagement, Breitscheid, Stand: 12/2025

² continuous ecological functionality-measures“ Übersetzung: Maßnahmen für die Erhaltung einer dauerhaften ökologischen Funktion

Begründung

(Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)

Durch diese Festsetzungen und getroffenen Regelungen wird planerisch sichergestellt, dass die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt werden. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung liegen somit keine bestehenden artenschutzrechtlichen Hindernisse vor, dass eine Planumsetzung aus artenschutzrechtlichen Belangen erkennbar nicht verwirklicht werden könnte.

Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde wurde mit E-Mail vom 18.12.2025 mitgeteilt, dass die UNB die „Ergebnisdarstellung und den Zeitplan der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen; Corso Kino Mayen, als Nachweis im Sinne des § 24 Abs. 3 des Landesnaturschutzgesetzes Rheinland-Pfalz betrachtet. Der Nachweis ist fachlich nachvollziehbar und ausreichend.“

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt: Die derzeitige Bestands- und Nutzungsstruktur des Plangebietes ist zur Koblenzer Straße hin vorwiegend durch fast vollständig versiegelte und verdichtete Flächen und rückwärtig durch gärtnerisch genutzte Freiflächen gekennzeichnet.

Bzgl. der Auswirkungen auf **Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt** wird auf die folgenden Ausführungen zum „**Artenschutz**“ verwiesen.

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. In einer Entfernung von ca. 100 m gen Westen verläuft die Nette, ein Gewässer 2. Ordnung. Im Bebauungsplan wird die teilweise Versickerung / Verdunstung des Niederschlagswassers durch Festsetzung einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung von oberirdischen Stellplätzen und deren Zufahrten, Terrassen, Wege, Fahrradstellplätze und ähnliche Freianlagen bzw. durch eine Flachdachbegrünung festgesetzt, so dass die Belange der **Grundwasserneubildung** planungsbedingt, so weit wie mit dem Vorhaben vereinbar, beachtet werden.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes **Luft** kann aufgrund der Art des Vorhabens (Sicherung des Wohnbestandes und Erweiterung des bestehenden Kinos) sowie der zentralen Innenstadtlage ausgeschlossen werden.

Durch das geplante Bauvorhaben wird das **Mikroklima** nicht erheblich beeinträchtigt, da planungsbedingt unter Berücksichtigung der geringen Plangebietsgröße keine erheblichen klimatischen Auswirkungen im Vergleich zum Status quo zu erwarten sind. Relevante planungsbedingte Auswirkungen auf das regionale und globale Klima werden ebenfalls ausgeschlossen.

Erhebliche Auswirkungen des Vorhabens auf die **Landschaft** sind aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das **Wirkungsgefüge** zwischen den einzelnen Schutzgütern wurde bei der Untersuchung der jeweiligen Schutzgüter bereits berücksichtigt.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt: Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung (hier Auswirkungen auf das Landschafts-/Ortsbild sowie die Thematik Lärmschutz und Luftqualität) wurden

Begründung

(Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)

zuvor behandelt. Planungsbedingte erhebliche Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit / die Bevölkerung werden nicht erwartet.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter: Kultur- und sonstige Sachgüter wie geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmale, historische Kulturlandschaften und Landschaftsteile von besonders charakteristischer Eigenart sind von der Planung nicht betroffen (siehe auch Kapitel 2.6 Kulturdenkmäler).

Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern: Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes kann vorhabenbedingt bei einer Umsetzung des Bauvorhabens gemäß „Stand der Technik“ ausgeschlossen werden. Der ordnungsgemäße Umgang mit den im Änderungsbereich typischerweise anfallenden Haushalts-Abfällen und -abwässern kann vorausgesetzt werden und ist aufgrund der Plangebietsgröße und der gesicherten, ordnungsgemäßen Entsorgung nicht umweltrelevant. Der geplante Umgang mit Schmutzwasser sowie Regenwasser wurde weiterhin in den vorstehenden Kapiteln bereits behandelt.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie: Die Nutzung erneuerbarer Energien ist nicht zwingend auf Ebene des Bebauungsplanes zu regeln. Sofern sich der Bauherr zur Nutzung erneuerbarer Energien bereit erklärt, kann dies im anschließenden Baugenehmigungsverfahren abschließend geregelt werden. Es wird davon ausgegangen, dass nach den aktuellen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetz (GEG) und in Verbindung mit Nutzung eines Programmkinos kein unerwarteter energieintensiver Verbraucher vorliegen wird.

Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts: Der vorliegenden Bauleitplanungsplanaufstellung entgegenstehende Fachpläne sind nicht bekannt.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden: Gebiete mit nach § 48 a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerten sind im Planbereich nicht vorliegend.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes: Die zu beachtenden Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen wurden im Wesentlichen bereits bei der Abhandlung der Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbelange berücksichtigt. Durch die zu erwartenden Wechselwirkungen werden keine Auswirkungen ausgelöst, welche maßgeblich über die bereits genannten Auswirkungen hinausgehen würden.

Begründung

(Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)

3.7 Denkmalschutz/ Archäologie

Im direkten Umfeld / westlich zum Plangebiet befindet sich ein gelistetes Denkmal des nachrichtlichen Verzeichnisses der Kulturdenkmäler für den Kreis Mayen-Koblenz¹ (Koblenzer Straße/ Ecke Ettringer Weg Annen-Kapelle, bez. 1783; Anna-Selbdritt-Gruppe (Kopie), um 1500). Sofern archäologische Bodenfunde vermutet oder ggf. bei Baumaßnahmen freigelegt werden, ist die zuständige Fachbehörde zu informieren. Entsprechende Maßgaben zur Anzeige des Beginns von Erdarbeiten, zur Beachtung des Denkmalschutzgesetzes etc. wurden in die textlichen Festsetzungen, hier unter Hinweise aufgenommen.

3.8 Überschwemmungsgefährdung / Starkregen-/ Sturzflutenereignisse

Mit fortschreitender Erhöhung der Lufttemperaturen werden sommerliche lokale Starkregenereignisse in Deutschland immer wahrscheinlicher. Dabei kann Starkregen, also außergewöhnlich hoher Niederschlag in kurzer Zeit, überall auftreten, denn diese Ereignisse sind nicht an die Geländegestalt gebunden. Umso wichtiger ist es, die Risiken für Ortslagen durch Starkregen bzw. Sturzfluten abzuschätzen. Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat hierzu Landschaftsanalysen durchgeführt.

„Die Sturzflutgefahrenkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Dafür werden drei Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet:

- *ein außergewöhnliches Starkregenereignis (SRI 7) mit einer Regenmenge von ca. 40 - 47 mm in einer Stunde.*
- *ein extremes Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 80 - 94 mm in einer Stunde.*
- *ein extremes Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 124 - 136 mm in vier Stunden.“²*

Im Folgenden wird das außergewöhnliche Starkregenereignis (SRI 7), mit einer Regenmenge von ca. 40 - 47 mm in einer Stunde kartographisch dargestellt, siehe nachfolgende Abbildung³.

¹ https://gdke.rlp.de/fileadmin/gdke/Service/Mayen-Koblenz_2025_11_04.pdf, Stand: 20.11.2025

² <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>; Stand: 20.11.2025

³ <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>; Stand: 20.11.2025

Begründung

(Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)

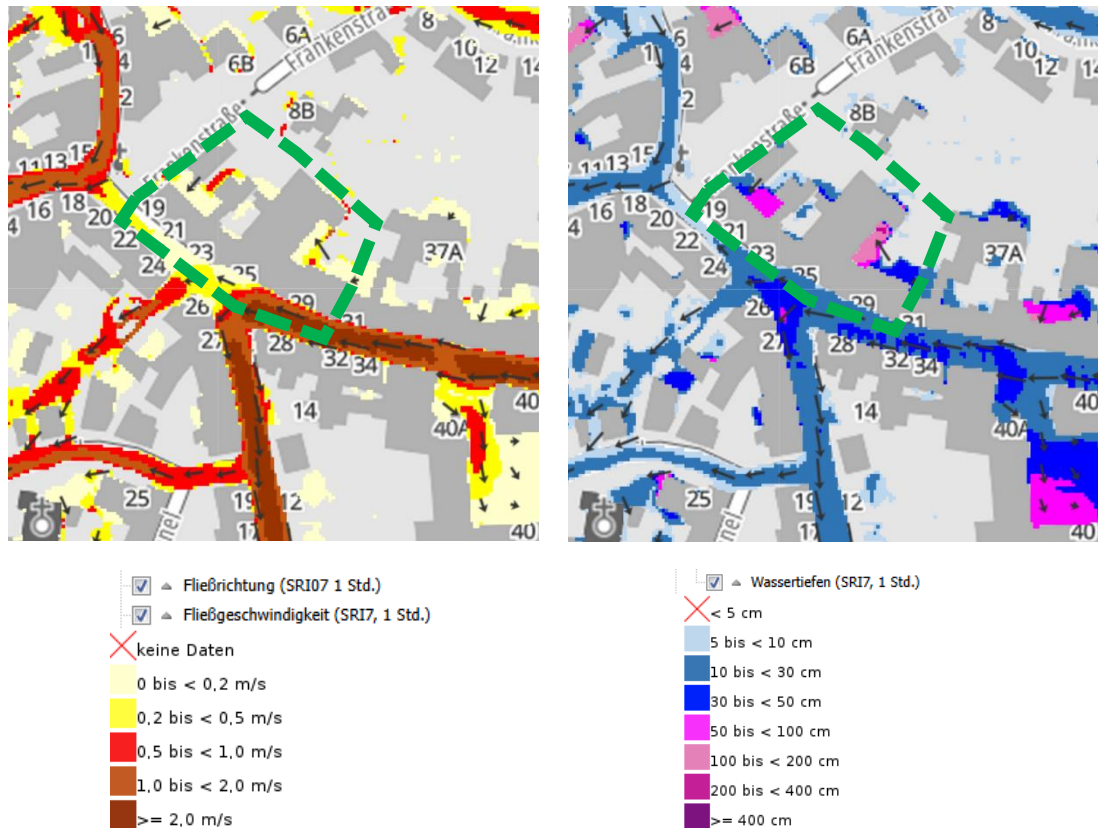


Abb. 8: Darstellung eines extremen Starkregenereignisses (SRI 7, mit einer Stunde) im Plangebiet und dessen Umfeld

Bei diesem außergewöhnlichen Starkregenereignis sind (bei Beibehaltung der aktuellen Geländehöhen) im Geltungsbereich maximal Wassertiefen bis 30 cm zu erwarten. Die Fließgeschwindigkeiten liegen bei bis zu bzw. teilweise über 2,0 m/s.¹

Durch den Bauherrn / Eigentümer sind entsprechende Vorsorgemaßnahmen und geeignete bauliche Schutzmaßnahmen gegenüber von benachbarten Grundstücken natürlich abfließendem Oberflächenwasser zu prüfen und bei Bedarf entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, um z.B. Eindringen von Sturzfluten zu verhindern. Es wird auf die Hinweise zu Starkregenereignissen innerhalb der textlichen Festsetzungen (hier D. Hinweise und Empfehlungen) verwiesen.

¹ „Bei der Klassifikation von Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten wurden die Klassengrenzen und Farben u.a. so gewählt, dass die Klassen der Wassertiefen zwischen 30 cm und 1 m und die Klassen der Fließgeschwindigkeiten zwischen 0,2 und 1 m/s durch kräftigere Farben (blau/violett bzw. gelb/rot) besonders hervorgehoben sind. Diese Werte markieren die Grenzbereiche, ab denen sich im Wasser stehende oder gehende Personen nicht mehr auf den Beinen halten können.“
Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/hintergrundinformationen>; Stand: 08.12.2024

Begründung

(Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)

3.9 Altablagerungen/ Altlasten / Kampfmittel

Informationen bzw. Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen oder Altstandorte liegen für das Plangebiet nicht vor.

4. Wesentliche Planungsvarianten (Alternativenprüfung)

Auf Grundlage der bestehenden Bebauung und aktuellen Nutzung der Grundstücke und der Eigentumsverhältnisse, der städtebaulichen Planungsziele (Wiedernutzbarmachung von Gebäuden mit nachweislichen Missständen und Schaffung neuer stadtbildprägender Gebäude und Nachverdichtung im Innenbereich zur Sicherung von Wohnraum) und den wirtschaftlichen und qualitativen Anforderungen an eine zeitgemäße Gebäudegestaltung und -ausstattung liegen keine grundsätzlichen Planungsalternativen vor bzw. drängen sich keine Alternativen auf.

Die sogenannte "Null-Variante", d.h. die Beibehaltung der aktuellen Nutzungen erfüllt nicht die hier verfolgten Planungsziele und wurde daher in diesem Verfahren planerisch nicht vertiefend betrachtet.

5. Auswirkungen der Planung

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes werden keine erheblichen Auswirkungen auf den Verkehr, die Umwelt oder andere städtebaulich relevanten Sachverhalte erwartet. Durch die Sanierung des Programmkinos sollen laut Aussage des Eigentümers keine zusätzlichen Sitzplätze geschaffen werden. Vielmehr geht es um die Modernisierung des Gebäudes u.a. bezogen auf den Brandschutz. Ebenfalls werden durch die zusätzlichen zulässigen Nutzungen keine Auswirkungen erwartet, die innerhalb der Ortslage nicht städtebaulich vertretbar sind. Durch die vorgezogenen Vermeidungsmaßnahmen werden die Belange der Umwelt (hier Artenschutz) frühzeitig berücksichtigt.

6. Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes

Die quantitative Auswertung des Planes ist in der folgenden Tabelle (gerundet) aufgelistet:

Tab. 1: Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes

Geltungsbereich B-Plan			3.185 [in m²]	100 %
Urbanes Gebiet (MU)			2.762 m ²	87 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche			423 m ²	13 %

Begründung

(Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)

7. Kosten und Finanzierung

Die aus der Durchführung des Bebauungsplanverfahren zu erwartenden Kosten werden durch den Bauherrn getragen.

Koblenz, Februar 2026

Kocks Consult GmbH
Beratende Ingenieure