

Beschlussvorlage	8229/2026	Fachbereich 3 Herr Heilmayer
Bebauungsplan »Koblenzer Straße I - Kino«, Mayen - Erneute Offenlage		
Beratungsfolge	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Digitales Haupt- und Finanzausschuss Stadtrat	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange der Offenlage zur Kenntnis und beschließt die Abwägung dieser durch die Verwaltung.

Der Stadtrat beschließt

- die erneute verkürzte Offenlage von 14 Tagen gem. § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB für die farblich gekennzeichneten Änderungen und
- die erneute verkürzte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von 14 Tagen gem. § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB für die farblich gekennzeichneten Änderungen.

<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:

Der Stadtrat hat am 25.03.2026 die Aufstellung, die frühzeitige Beteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange für den Bebauungsplan »Koblenzer Straße I – Kino«, Mayen beschlossen (siehe Beschlussvorlage 8028/2025).

Der Bebauungsplan »Koblenzer Straße I – Kino«, Mayen befindet sich innerhalb der Gemarkung Mayen, Flur 22. Das Plangebiet umfasst die 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 sowie 1425/317 und erstreckt sich über eine Gesamtfläche von rund 3.185 m².

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung des bestehenden Kinogebäudes geschaffen werden. Darüber hinaus erfolgt eine Anpassung der Flächenzuschnitte, um eine funktionalere und effizientere Nutzung des Plangebietes zu ermöglichen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit E-Mail vom 27.03.2026 und lief bis zum 08.05.2026.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte mit der Bekanntmachung am 30.03.2026 im Amtsblatt Nr. 14/2026 – Nr. 3 der Stadt Mayen vom 27.04.2026 bis zum 27.05.2026.

Im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren, bestehend aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der anschließenden öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, gingen insgesamt 19 Stellungnahmen ein. Hiervon waren sieben ohne Bedenken und zwölf abwägungsrelevant. Von einem Bürger/Bürgerin wurden zwei Stellungnahmen eingereicht. Die Stellungnahmen wurden abgewogen (siehe Anlage 1) und führten zu einem Anpassungsbedarf der Planunterlagen. In der Folge wurden sowohl die zeichnerischen Darstellungen als auch die textlichen Festsetzungen inkl. Begründung des Bebauungsplanentwurfs überprüft, überarbeitet und entsprechend angepasst.

Da die vorgenommenen Änderungen die Planunterlagen inhaltlich betreffen, ist zur Sicherstellung eines rechtssicheren Verfahrens eine erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich. Daher wird empfohlen, den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes erneut öffentlich auszulegen.

Folgende konkrete Änderungen wurden im Vergleich zur vorherigen Offenlage durchgeführt:

Zeichnerischer Teil (Anlage 3)

- Entfall der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Baufenster wurden neu definiert

Textliche Festsetzungen (Anlage 4)

- Entfall der einzelnen Regelung der Attika
- Entfall der Unterschreitung der Abstandsflächenregelung
- Neue Festsetzung der First-/Trauf- und Attikahöhen
- Bei Staffelgeschossen wurden Rücksprünge definiert
- Ergänzung der Hinweise aus der Offenlage

Begründung (Anlage 5)

- Anpassung der Verfahrenschonik
- Begründung zu den Rücksprüngen der Staffelgeschosse wurde aufgenommen
- Entfall der Begründung der Unterschreitung der Abstandsflächen
- Aufnahme der Hinweise und Empfehlungen

Die Änderungen sind in den Plandokumenten farblich gekennzeichnet.

Der Entwurf der Satzung des Bebauungsplans ist in Anlage 1 beigelegt und bleibt unverändert. Dies gilt ebenfalls für die Verträglichkeitsvorprüfung Artenschutz (Anlage 6).

Weiteres Verfahren

Bei optimalem Verlauf der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange ist davon auszugehen, dass die Satzung in der Frühjahrssitzung 2027 des Stadtrates beschlossen werden kann.

Falls während der erneuten Offenlage keine relevanten Stellungnahmen eingehen, können Baugesuche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nach der Offenlage, gem. § 33 BauGB –Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung– beschieden werden.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Anlagen:

1. Abwägung
2. Satzung
3. Bebauungsplan
4. Textliche Festsetzungen
5. Begründung
6. Verträglichkeitsvorprüfung Artenschutz