

Stadt Mayen

Koblenz, den 23.07.2026

## **Bebauungsplan „Koblenzer Straße I - Kino“, Stadt Mayen**

**Zusammenfassung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 sowie der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

### **I Stellungnahmen ohne Bedenken oder Anregungen**

#### **A) Beteiligungsverfahren nach § 3 (1) und § 3 (2) BauGB**

keine

#### **B) Beteiligungsverfahren nach § 4 (1) und § 4 (2) BauGB**

1. Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, Moselweißer Str. 70, 56073 Koblenz, Schreiben vom 21.04.2026
2. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Erdgeschichtliche Denkmalpflege Standort Koblenz, Direktion Landesarchäologie, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Schreiben vom 02.04.2026 und vom 29.04.2026
3. PLEdoc GmbH, Gladbecker Straße 404, 45326 Essen, Schreiben vom 07.04.2026
4. Polizeipräsidium Koblenz, Polizeidirektion Mayen, SB 13, Hahnengasse 11, 56727 Mayen, Schreiben vom 13.04.2026
5. RMR Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m. b. H., Godorfer Hauptstraße 186, 50997 Köln, Schreiben vom 30.03.2026
6. Stadtwerke Mayen GmbH, Kehriger Straße 8, 56727 Mayen, Schreiben vom 09.04.2026
7. Vodafone GmbH, Zurmaiener Straße 175, 54292 Trier, Schreiben vom 21.04.2026

Die Inhalte dieser Stellungnahmen im frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB sind in der Anlage aufgeführt.

## **II      Stellungnahmen zur Kenntnisnahme**

### **A)      Öffentlichkeit / Abwägungsergebnis / Beschlussempfehlung im Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (1) und 3 (2) BauGB**

1.      Bürger 1, Mayen, Schreiben vom 29.04.2026 und vom 20.05.2026

#### **a)      Abwägungsergebnis / Beschlussempfehlung**

Die Anregungen aus den Stellungnahmen im Beteiligungsverfahren werden zur Kenntnis genommen.

## b) Inhalt der Stellungnahmen / Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung im Beteiligungsverfahren

| Lfd. Nr. | Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1        | <p><b>Bürger 1, Mayen, Schreiben vom 29.04.2026</b><br/>(blau markiert: zur Anonymisierung geändert)</p> <p>Ich bin Eigentümer des Grundstücks [REDACTED] und daher [REDACTED] durch den geplanten Bebauungsplan „Koblenzer Straße I – Kino“ betroffen. Bei Anruf im November 2025 nach Fertigstellung meiner Renovierungen hieß es Abriss bis Ende des Jahres 2025; anschließend mehrere Treffen und Hausbesichtigungen ohne irgendeine Idee eines Grundstückseigentümers. Die Schuppenrückwand sollte dann letztlich abgerissen werden, da der Statiker gesagt hätte, das würde funktionieren.</p> <p><u>Aufwand meiner Instandsetzungen Mai 2025 bis November 2025:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hof, Abflussrohre, Pflaster, Vorbereitung Wärmepumpe (wird im Juni 2026 eingebaut und ersetzt die Gasheizung), Dachstuhl Schuppen, Dach erneuert, Photovoltaikanlage, Sicherungskasten erneuert, Elektrik verlegt, Hof Abflussrinnen eingebaut. Gerüst Schuppen; Gesamtkosten. ca. 80.000 € (Eigenleistung). Zusätzlich Einbau einer Klimaanlage in der DG Wohnung um im Sommer zu kühlen und im Winter bei sehr kalten Tagen die Wärmepumpe durch zusätzliche Heizleistung zu unterstützen (erfolgt im Juni 2026)</li> <li>• Warum die Renovierungen? Dach des Schuppens drohte einzustürzen, Gedanke: zuerst Schuppen abreißen, durch defekte Rohre Abfluss habe ich dann alles zusammen in Angriff genommen.</li> <li>• Es gab keine Reaktion eines Grundstückseigentümers, die sich während der Arbeiten nie als Eigentümer des Grundstücks zu erkennen gab. (Mein Name und Telefonnummer ist [REDACTED]).</li> </ul> <p><u>Bebauungsplan:</u><br/>Der Bebauungsplan bringt für mich nur Nachteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Künftig vorgeschriebene Art der Dacheindeckung</li> <li>• Eine Bebauung im Bereich der hinteren Zufahrt zur Frankenstraße ist künftig nicht mehr möglich.</li> <li>• Grenzbebauung mit Mauer in Firsthöhe über fast die komplette Länge meines Grundstücks. (wenig Licht untere Zimmer, Wand direkt neben dem Balkon i 1 OG, Schatten im Garten.) Die im Entwurf des Bebau-</li> </ul> | <p>Die Anregungen aus den Stellungnahmen im Beteiligungsverfahren werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehenden Anregungen beziehen sich hauptsächlich auf privatrechtliche Belange, die zwischen einem Grundstückseigentümer und dem Bürger unabhängig vom Bauleitverfahren zu regeln sind.</p> <p>In einem gemeinsamen Termin zwischen Architekt, Bürger und der Stadt wurde sich einvernehmlich geeinigt, durch die Baumaßnahme (Neubau und Sanierung des Kinos) ausgelöste nachbarrechtliche Belange zu berücksichtigen und Lösungen zu finden.</p> <p>Da sich durch die nebenstehenden Anregungen keine städtebaulichen Änderungen der Planinhalte ergeben, sollte die Stellungnahme zur Kenntnis genommen werden.</p> |

| Lfd. Nr. | Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|          | <p>ungsplans vorgeschriebenen Vorgaben zum Artenschutz sind offensichtlich noch nicht umgesetzt (Anbringung von Ersatzfledermausquartieren und Vogelnistkästen an der Außenfassade des Corso-Kinos im Januar 2026).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes? (Mir ist aus mehreren Quellen bekannt, dass im 2. Weltkrieg hinter den Gebäuden ein Kampfflugzeug abgestürzt sein soll, so dass es nicht auszuschließen ist, dass sich hier evt. Bomben oder sonstiges Gefahrgut im Erdreich befindet.)</li> </ul> <p><u>Baugenehmigung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Komplette Grenzbebauung? GRZ 0,8</li> <li>• Welche Höhe?</li> <li>• Wo soll künftig der Eingang des Kinos sein? Direkt neben meinem Haus?</li> <li>• Kann die Bebauung tatsächlich erfolgen, ohne mein Grundstück zu betreten?</li> <li>• Vor-Ort-Termin mit Fachleuten erforderlich: was ist mit den Grenzmauern, sollte dies nicht neu aufgeteilt werden?</li> <li>• Wertminderung meines Hauses insbesondere durch Bau einer hohen Mauer entlang des Gartens sowie Lärmbetrübungen durch den künftigen Bau und Betrieb des Kinos; auch der Ertrag der Photovoltaikanlage wird je nach Höhe der Mauer gemindert</li> <li>• Seitens eines Grundstückseigentümers wurde erwähnt, dass zu meinem Grundstück aus Lärmschutzgründen 80 cm Abstand gehalten werden muss; dies ist aus dem jetzigen Plan nicht ersichtlich. Falls dem so wäre, wäre dies aus Gründen der Wärmedämmung problematisch; meine geplante Wärmepumpe wurde unter Berücksichtigung der Dämmung durch das angrenzende Wohnhaus berechnet; sollte dies wegfallen, wäre die Umsetzung meiner Wärmepumpe nur unter erhöhtem Aufwand/ Kosten z.B. durch eine zusätzliche Dämmung meiner Hauswand möglich.</li> </ul> <p><u>Abriss:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Forderung nach Beweissicherungsverfahren</li> <li>• Hohlräume (insbesondere Hohlraum unterhalb meines Anbaus, der mit einem Rundgewölbe auf der Mauer, die zwischen unseren Grundstücken steht, abgestützt ist. Sollte im Zuge des Abrisses diese Mauer</li> </ul> |                                                      |

| Lfd. Nr. | Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|          | <p>abgegraben werden, könnte sich der Anbau absenken. Unterhalb des Anbaus befindet sich mein komplett neues Abwassersystem inkl. Toilettenabfluss des Hauses, so dass im Falle einer Absenkung mein Haus unbewohnbar wäre. Der Statiker hat entsprechende Belegfotos gesehen)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wie ist ein eventueller Schaden finanziell abgesichert?</li> <li>• Grenzen: was steht wo (der Schuppen auf meinem Grundstück und der Schuppen auf dem Nachbargrundstück haben eine gemeinsame Rückwand); der Grenzverlauf auf dem derzeitigen Plan wird angezweifelt; Vorschlag: Neuvermessung der Grundstücke mit wechselseitiger Entschädigung</li> <li>• Dacheindeckungen der beiden Gebäude Koblenzer Str. 21 und 23 sind vorne ineinander übergehend</li> <li>• Gibt es schon einen Zeitplan für den Bau? Dies wäre notwendig für die Planung meiner Vermietung an Verwaltungsschüler. Die Planung der Vermietung ist immer 8-12 Monate im Voraus. Es sollte ein Zeitplan festgelegt werden, damit ich in der Vermietung handlungsfähig bin und Ärger wegen Lärms aus dem Weg gehen kann.</li> <li>• Der jetzt vom Architekten vorgelegte Plan sieht vor, die Mauer zu meinem Anbau abzureißen; sollte dies so umgesetzt werden, wird der Anbau an dieser Stelle absacken (s. o. „Hohlräume“)</li> <li>• Wenn der Schuppen auf dem Grundstück [REDACTED] abgerissen wird und die Rückwand stehen bleibt, muss diese von mir in meinem Schuppen entsprechend verankert werden.</li> </ul> <p><u>Vorschlag:</u><br/>Verkauf des kompletten Hauses/ Grundstücks an einen Grundstückseigentümer oder die Stadt Mayen (Haus wäre aufgrund Zimmernaufteilung ideal für die Unterbringung von Flüchtlingen/ Asylbewerbern).</p> |                                                      |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Schreiben vom 20.05.2026</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>Die Anregungen aus den Stellungnahmen im Beteiligungsverfahren werden zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>mit E-Mail vom 02.05.2026 hatte ich Ihnen meine Zusammenfassung unseres Gespräches vom 30.04.2026 übersandt. Da ich von Ihnen keine Bestätigung des Eingangs erhalten habe und auch keine Reaktion dahingehend, ob die von mir protokollierten Inhalte auch aus Ihrer Sicht korrekt sind, fasse ich hiermit noch einmal schriftlich meine Einwendungen und Fragen zum Bebauungsplan „Koblenzer Straße I-Kino“ zusammen:</p> <p>Ich bin Eigentümer des Grundstücks Parz. Nr. [REDACTED], Flur 22 der Gemarkung Mayen (Koblenzer Str. [REDACTED]) und daher unmittelbar durch den geplanten Bebauungsplan „Koblenzer Straße I - Kino“ betroffen.</p> <p><u>Bebauungsplan:</u></p> <p>Der Bebauungsplan bringt für mich nur Nachteile, da er mir künftig die Art der Dacheindeckung vorschreibt und durch die Baugrenze eine Bebauung im Bereich der hinteren Zufahrt zur Frankenstraße nicht mehr möglich ist.</p> <p>Die vorgesehene Grenzbebauung mit einer Mauer in Firsthöhe über fast die komplette Länge meines Grundstücks lehne ich ebenfalls ab, da mein Grundstück an Wert verliert, weil der Garten künftig „eingemauert“ ist und verschattet wird, wenig Licht in die unteren Zimmer fällt und eine Wand direkt neben dem Balkon im 1. OG verläuft, wenn das Kino auf dem Nachbargrundstück gebaut wird.</p> <p>Auch durch den Betrieb des Kinos entstehen für mich Nachteile, da nicht auszuschließen ist, dass durch die Filmvorführungen oder sonstige Events, die dort angeboten werden, Lärmbeeinträchtigungen entstehen. Dies wird auch meine Zimmervermietungen an Verwaltungsschüler beeinträchtigen.</p> <p>Ich zweifle darüber hinaus an, dass die am Corso-Kino angebrachten Nistkästen den Vorgaben aus dem Entwurf des Bebauungsplans entsprechen. Laut Gutachten „Konzept Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen Vögel und Fledermäuse“ S. 9 sollten hier 3 große Flachkästen (Breite ca. 1 bis 1,2 m) und vier große Hohlraumkästen angebracht werden. Die jetzigen Kästen entsprechen diesen Vorgaben offensichtlich</p> |                                                                                                     |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>nicht.</p> <p>Wurde der Kampfmittelräumdienst im Bebauungsplanverfahren beteiligt? Mir ist aus mehreren Quellen bekannt, dass im 2. Weltkrieg hinter den Gebäuden ein Kampfflugzeug abgestürzt sein soll, so dass es nicht auszuschließen ist, dass sich hier evtl. Bomben oder sonstiges Gefahrgut im Erdreich befindet.</p> <p><u>Abriss:</u><br/>Vor einem etwaigen Abriss der Gebäude auf dem Grundstück Koblenzer Str. 23 (Parz. Nr. 313/2, Flur 22 der Gemarkung Mayen) fordere ich die Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens, damit <b>ein Grundstückseigentümer</b> für etwaige Schäden aufkommt, die durch den Abriss ihres Gebäudes an meinem Gebäude entstehen. Insbesondere weise ich auf evtl. Hohlräume hin (z. B. unterhalb meines Anbaus, der mit einem Rundgewölbe auf der Mauer, die zwischen unseren Grundstücken steht, abgestützt ist. Sollte im Zuge des Abrisses diese Mauer abgegraben werden, könnte sich der Anbau absenken. Unterhalb des Anbaus befindet sich mein komplett neues Abwassersystem inkl. Toilettenabfluss des Hauses, so dass im Falle einer Absenkung mein Haus unbewohnbar wäre. Der Statiker hat entsprechende Belegfotos gesehen).</p> <p>Ferner ist sicherzustellen, dass bei Abriss des Schuppens auf dem Grundstück Koblenzer Str. 23 die Rückwand stehen bleibt, da diese zugleich auch die Rückwand meines Schuppens ist. Da auf dem Dach meines Schuppens erst kürzlich eine neue Photovoltaikanlage montiert wurde, könnte hier sonst ein erheblicher Schaden entstehen.</p> <p>Zu beachten ist auch, dass die Dacheindeckungen der beiden Gebäude Koblenzer Str. 21 und 23 vorne ineinander übergehend und dass bei einem Abriss des Daches Koblenzer Str. 23 <b>das</b> Dach und die angrenzende Gebäudewand wieder herzurichten sind. Ferner ist <b>die</b> dann freistehende Gebäudewand entsprechend zu dämmen bzw. zu isolieren, da meine geplante Wärmepumpe unter Berücksichtigung der Dämmung durch das angrenzende Wohnhaus berechnet wurde.</p> <p>Vor Durchführung des Abrisses sollten durch einen öffentlich bestellten Vermesser die bestehenden Grenzen festgestellt werden. Den Grenzverlauf, wie ihn der Architekt <b>eines Grundstückseigentümers</b> in den Bauplänen dargestellt hat, zweifle ich ausdrücklich an.</p> |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | <p>Ich biete aber nach wie vor an, im Zuge der Planungen die Grenze zwischen den beiden Grundstücken Koblenzer Str. 21 und 23 neu festzusetzen und sich wechselseitig zu entschädigen.</p> <p>Rechtzeitig vor Beginn eines Abrisses benötige ich einen Zeitplan sowohl für den Abriss des Gebäudes Koblenzer Str. 21 als auch für den Bau des Kinos, da ich die Vermietungen an die Verwaltungsschüler entsprechend steuern möchte, um von dieser Seite etwaige Probleme z. B. durch Baulärm o.ä. zu vermeiden.</p> <p><u>Baugenehmigung:</u><br/>Werde ich als unmittelbarer Nachbar im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für das neue Kinogebäude gem. § 68 LBauO beteiligt?</p> <p>Wo wird künftig der Eingang des Kinos sein? Direkt neben meinem Haus oder dort, wo er jetzt ist (am alten Kinogebäude)?</p> <p>Kann der Bau des Kinos tatsächlich erfolgen, ohne mein Grundstück zu betreten?</p> <p>Mein Haus wird durch den Bau eines Kinogebäudes in unmittelbarer Nähe an Wert verlieren (Garten ist „eingemauert“, Lärmbeeinträchtigungen durch den Betrieb des Kinos und Events, Ertrag der Photovoltaikanlage wird je nach Höhe der Mauer gemindert, Vermietung an Verwaltungsschüler wird erschwert). Hierfür fordere ich eine Entschädigung.</p> <p>Abschließend möchte ich noch einmal mein Angebot bekräftigen, dass ich <b>einem Grundstückseigentümer</b> oder auch der Stadt Mayen mein Grundstück Parz. Nr. [REDACTED], Flur 22 der Gemarkung Mayen komplett zum Kauf anbiete.</p> |  |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|



**B) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 4 (1) und 4 (2) BauGB**

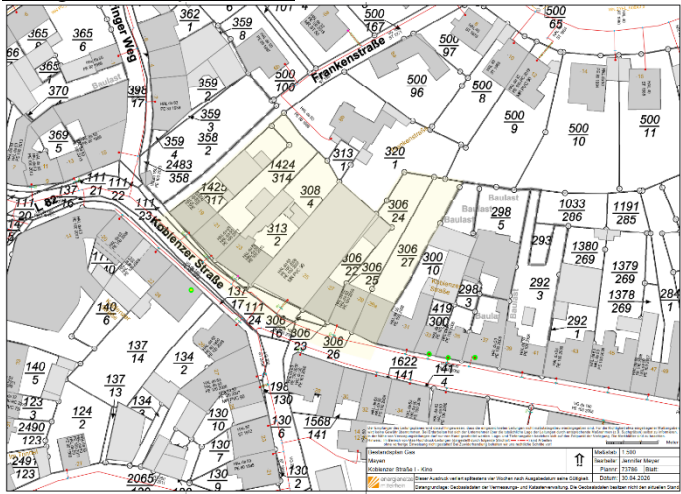
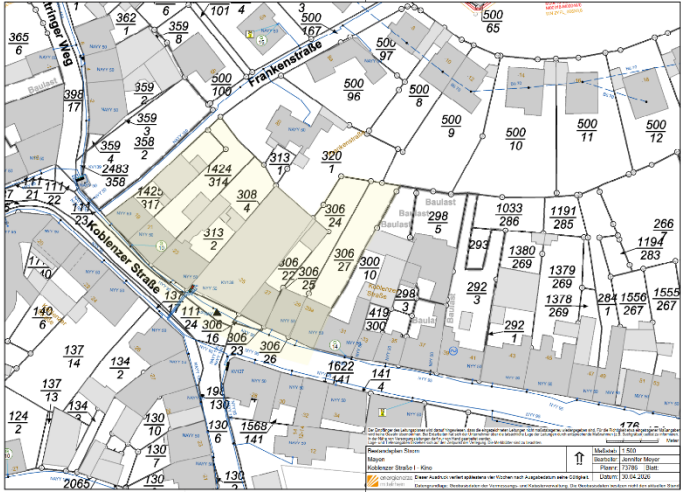
1. ENM - Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG, Asset-Management, Schützenstraße 80-82, 56068 Koblenz, Schreiben vom 04.05.2026
2. Generaldirektion Kulturelles Erbe, Außenstelle Koblenz, Direktion Landesarchäologie, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Schreiben vom 23.04.2026 und 29.04.2026
3. Handelsverband Südwest e.G., Stiftsplatz 2, 67655 Kaiserslautern, Schreiben vom 29.04.2026
4. Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Abt. Gesundheitsamt, Bahnhofstraße 9, 56068 Koblenz, Schreiben vom 21.05.2026
5. Landesamt für Geologie und Bergbau, Emy-Roeder-Straße 5, 55129 Mainz, Schreiben vom 16.04.2026
6. Stadtverwaltung Mayen, Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung, Kehriger Straße 8-10, 56727 Mayen, Schreiben vom 25.06.2026
7. Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord, Stresemannstraße 3-5, 56068 Koblenz, Schreiben vom 17.04.2026

**a) Abwägungsergebnis / Beschlussempfehlung**

Die Anregungen aus den Stellungnahmen im frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 4 (1) BauGB werden zur Kenntnis genommen.

## b) Inhalt der Stellungnahmen / Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung im Beteiligungsverfahren nach §§ 4 (1) u. (2) BauGB

| Lfd. Nr. | Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1        | <b>ENM - Energienetze Mittelrhein GmbH &amp; Co. KG, Asset-Management, Schützenstraße 80-82, 56068 Koblenz, Schreiben vom 04.05.2026</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden innerhalb der Planunterlagen ergänzt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|          | <p>vielen Dank für Ihre Information über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Koblenzer Straße I – Kino“ der Stadt Mayen nach § 4 Abs. 1 BauGB.</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich Netzanlagen der Sparten Gas und Strom unseres Unternehmens. Die genaue Lage können Sie dem beigefügten Auszug aus unserer Bestandsdokumentation entnehmen.</p> <p>Im Zusammenhang mit dem geplanten Abriss des Gebäudes Koblenzer Straße Hausnummer 23 ist zu berücksichtigen, dass gegebenenfalls vorhandene Netzanschlüsse vor Beginn der Abbrucharbeiten fachgerecht zu demontieren sind. Des Weiteren muss der Schutz der bestehenden umliegenden Netzanlagen im Zuge der zu erwartenden Abbruch- und Baumaßnahmen gewährleistet sein. Sofern dies nicht möglich ist, müssen Netzanlagen den neuen Gegebenheiten durch bauliche Maßnahmen angepasst werden.</p> <p>Wir bitten darum, diesen Sachverhalt im Weiteren Planungs- und Umsetzungsprozess zu berücksichtigen.</p> <p>Um einen reibungslosen Ablauf zu gewährleisten, empfehlen wir, dass sich die Bauherren bzw. deren Planer frühzeitig mit uns in Verbindung setzen, um die notwendigen Maßnahmen zum Schutz der Bestandsanlagen sowie die Realisierung und Dimensionierung der einzelnen Netzanschlüsse abzustimmen.</p> | <p>Es sollte zur Kenntnis genommen werden, dass sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Netzanlagen der Sparten Gas und Strom befinden.</p> <p>Der Hinweis zur abbruchbezogenen Demontage von Netzanschlüssen und dem Schutz der bestehenden umliegenden Netzanlagen im Zuge der zu erwartenden Abbruch- und Baumaßnahmen sollte innerhalb der Planunterlagen, hier in den <i>Textfestsetzungen unter D. Hinweise und Empfehlungen</i> aufgenommen werden.</p> <p>Bezogen auf die nebenstehenden Anregungen besteht kein Anpassungsbedarf an den Planunterlagen.</p> |

| Lfd. Nr. | Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                         | Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung                    |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
|          | <p><b>Anlage: enm Sparte Gas</b></p>  <p><b>Anlage: enm Sparte Strom</b></p>  |                                                                         |
| 2        | <b>Generaldirektion Kulturelles Erbe, Außenstelle Koblenz, Direktion</b>                                                                                                                                                                         | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planinhalte werden um |

| Lfd. Nr. | Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          | <p><b>Landesarchäologie, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Schreiben vom 23.04.2026 und vom 29.04.2026</b></p> <p><b><u>Stellungnahme vom 23.04.2026:</u></b><br/> In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie sind im Geltungsbereich der o.g. Planung mehrere Fundstellen verzeichnet. Es handelt sich dabei um die römischen und frühmittelalterlichen Töpfereien von Mayen.</p> <p>Aufgrund der o.g. dichten Fundstellenlage ist eine Abstimmung über die Vorgehensweise erforderlich, bevor die Direktion Landesarchäologie ihre Zustimmung zu o.g. Vorhaben erteilen kann. Wir bitten Sie um die Vereinbarung eines Gesprächstermins, um die näheren Umstände und die weitere Vorgehensweise besprechen zu können. Es handelt sich ausdrücklich nicht um eine grundsätzliche Ablehnung des Vorhabens.</p> <p>Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können. Es gelten grundsätzlich die Bestimmungen gem. §§ 19 und 21 Abs. 3 DSchG vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff., zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 738)).</p> <p>Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz zu den Baudenkmalern und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.</p> <p><b><u>Stellungnahme vom 29.04.2026:</u></b><br/> die o.g. Planung betrifft eine archäologische Fundstelle. Es handelt sich dabei um die römischen und frühmittelalterlichen Töpfereien von Mayen. Gegen o.g. Planung wurde mit Stellungnahme vom 23.04.2026 (Az. 2026_0160.1) Einspruch eingelegt.</p> <p>Aus diesem Grunde hat am 28.04.2026 ein Erörterungstermin stattgefunden. Dabei wurde vereinbart, im Geltungsbereich der o.g. Planung im Zuge der Abbrucharbeiten der Bestandgebäude oder in Verbindung mit Kampfmittelvoruntersuchungen (im Vorgriff jeglicher Erschließungs- oder</p> | <p>den redaktionellen Hinweis ergänzt.</p> <p>Die nebenstehenden Anregungen aus beiden Stellungnahmen sollten zur Kenntnis genommen werden.</p> <p>Bezogen auf bei einem gemeinsamen Termin abgestimmten und durchzuführenden Maßnahmen sollte redaktionell ein Hinweis (zur hier erwähnten Maßnahmen (Oberbodenabtrag, Grabungsmaßnahme je nach Befundlage) und zu Fundstellen von römischen und frühmittelalterlichen Töpfereien von Mayen) in den textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.</p> |

| Lfd. Nr. | Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|          | <p>Baumaßnahme außerhalb der Bestandsgebäude) einen durch die Direktion Landesarchäologie überwachten Oberbodenabtrag durchzuführen. Für die Sondage ist seitens des Bauherrn ein Bagger mit schwenkbarem Grabenräumlöffel / Böschungslöffel und Maschinenführer zu beauftragen. Die Ergebnisse des Oberbodenabtrags dienen als Grundlage für die Bewertung der tatsächlichen archäologischen Betroffenheit sowie für die Beurteilung des weiteren Vorgehens, die gegebenenfalls zur Ausgrabung des Bereichs oder einer archäologisch betroffenen Teilfläche führen kann.</p> <p>Unseren mit Stellungnahme vom 23.04.2026 (Az. 2026_0160.1) formulierten Einspruch ziehen wir hiermit zurück. Wir weisen darauf hin, dass unsere Zustimmung vorbehaltlich der Durchführung der hier erwähnten Maßnahmen (Oberbodenabtrag, Grabungsmaßnahme je nach Befundlage) erfolgt.</p> <p>Davon abgesehen ist insgesamt nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen archäologischen Fundstellen/Denkmäler bekannt. Eine vorbehaltliche Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist an die Übernahme folgender Bedingungen und Auflagen gebunden:</p> <p>1. Bedingungen</p> <p>1.1 Die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie erfolgt unter dem bedingenden Vorbehalt der Durchführung einer durch das Referat Grabungstechnik der Landesarchäologie betreuten Sondage (Bagger-schürfe). Die Ergebnisse der archäologischen Sondage dienen als Grundlage für die Bewertung der tatsächlichen archäologischen Betroffenheit sowie für die Beurteilung des weiteren Vorgehens, die gegebenenfalls zur Ausgrabung des Bereichs oder einer archäologisch betroffenen Teilfläche führen kann.</p> <p>1.2 Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit uns zu gegebener Zeit (mind. 4 Wochen im Voraus) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen. Das Referat Grabungstechnik der Direktion Landesarchäologie wird die Bauarbeiten überwachen.</p> |                                                      |

| Lfd. Nr. | Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|          | <p>2. Auflagen</p> <p>2.1 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rheinland-Pfalz vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff., zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 738)), hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.</p> <p>2.2 Punkte 1.1 und 2.1 entbinden Bauträger/Bauherren bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.</p> <p>2.3 Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.</p> <p>2.4 Wir weisen extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.</p> <p>Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.</p> <p>Sich im Planungsgebiet befindende, aber bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.</p> <p>Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kultur-</p> |                                                      |

| Lfd. Nr. | Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          | denkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz zu den Baudenkmalern und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 3        | <p><b>Handelsverband Südwest e.G., Stiftsplatz 2, 67655 Kaiserslautern, Schreiben vom 29.04.2026</b></p> <p>wir nehmen Bezug auf Ihre Mail vom 27. März 2026, in der Sie uns um Stellungnahme hinsichtlich der oben genannten Planungsabsichten gebeten haben. Nach Durchsicht der uns vorliegenden Unterlagen können wir Ihnen als Handelsverband Südwest e.V. gegen das Vorhaben folgendes äußern:</p> <p>Ziel der Planung ist die Erschaffung des notwendigen Bauplanungsrechts für die Erweiterung des bestehenden Kinos. Hierzu bestehen unsererseits keine Bedenken, da die Belange des Handels in der Planungsgemeinde sowie über die Planungsgrenze hinaus zumindest nicht unmittelbar tangiert werden. Allerdings sollen die Flächen derart angepasst werden, dass Sie nach Ihren Angaben künftig besser genutzt werden können. Demnach wird das gegenständliche Gebiet als sog. Urbanes Gebiet i.S.d. § 6a BauNVO ausgewiesen. Mithin sind auch Einzelhandelsbetriebe zulässig. Hierunter fallen primär i.S.d. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen „der Versorgung des Gebiets dienen Läden“. Allerdings ist hinzukommend die gem. § 6a Abs. 2 Nr. 3 allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, die nicht allein der Versorgung des Gebiets dienen, zulässig. Hier ist die Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten aufgrund zukünftiger Entwicklungsmöglichkeiten zu befürchten. Auch sei in diesem Zuge erwähnt, dass die Zulassung von nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Randsortimenten i.H.v. 10 % der Fläche des Hauptsortiments bereits negative Auswirkungen für den Einzelhandel haben kann, weswegen wir eine Herabsetzung zu Bedenken geben.</p> <p>Letztlich soll hiermit die weitere Schädigung des zentralen Versorgungsbereiches und der Innenstadt weitestgehend ausgeschlossen werden, weswegen wir uns auch zu einer Stellungnahme veranlasst sehen.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Innerhalb der textlichen Festsetzungen wurden Einzelhandelbetriebe als zulässig erklärt, die im Sinne des § 4 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen "der Versorgung des Gebiets dienenden Läden" gemeint sind. <i>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</i> (siehe Begründung zur zugelassenen Nutzung).</p> <p>Aufgrund der getroffenen Festsetzung sowie dem Maß der baulichen Nutzungen hierzu sowie der Verkehrs- und Stellplatzsituation vor Ort sollen bewusst die Ansiedlung kleinerer "der Versorgung dienenden Läden" unterstützt und befürwortet werden. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden" beschreiben kleine, verbrauchernahe Einzelhandelsgeschäfte, die primär die Bewohner eines Wohnquartiers mit Dingen des täglichen Bedarfs beliefern. Mit der Einschränkung gem. § 4 (2) Nr. 2 BauGB werden Betriebe wie Bäckereien, Apotheken, Kioske zugelassen, die zu einer Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt beitragen sollen und erst recht zu keiner Schädigung führen.</p> <p>Die nebenstehenden Anregungen werden daher nicht geteilt und sollten zur Kenntnis genommen werden.</p> |

| Lfd. Nr. | Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4        | <p><b>Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, <u>Abt. Gesundheitsamt</u>, Bahnhofstraße 9, 56068 Koblenz, Schreiben vom 21.05.2026</b></p> <p>nach Prüfung der vorliegenden Planunterlagen bestehen aus Sicht des Gesundheitsamtes derzeit keine Bedenken gegen den Bebauungsplan „Koblenzer Straße I - Kino“ in der Stadt Mayen.</p> <p>Es wird empfohlen, die Aspekte Lärmschutz und Immissionsschutz im Zuge der weiteren Konkretisierung der Bauvorhaben (insbesondere Kino- und Gastronomienutzung) eng zu begleiten. Aus gesundheitlicher Sicht ist sicherzustellen, dass schalltechnische Anforderungen gemäß 16. BImSchV sowie DIN 18005 eingehalten werden, insbesondere im Nachtzeitraum keine unzumutbaren Lärmbelastungen für Wohnnutzungen entstehen, ggf. organisatorische oder bauliche Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden.</p> <p>Trinkwasserinstallationen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (u. a. DIN EN 1717, DVGW-Regelwerk, DIN 1988-100) zu errichten und zu betreiben. Die Nutzung von Regenwasserzisternen ist unter Einhaltung der Vorgaben der Trinkwasserverordnung und der allgemein anerkannten Regeln der Technik zulässig.</p> <p>Gemäß § 13/4 Trinkwasserverordnung sind Brauchwasseranlagen u U anzeige pflichtig, die im Haushalt zusätzlich zu den Installationen der Trinkwasserversorgung betrieben werden Entnahmestellen von Brauchwasseranlagen müssen darüber hinaus absolut verwechslungssicher ausgestattet werden Eine vollständige und technisch gesicherte Trennung von Trink- und Brauchwassersystemen muss gewährleistet sein und darf nicht mit Einrichtungen oder Installationen der Trinkwasserversorgung verbunden werden Fehlan schlüsse sind durch geeignete technische Maßnahmen sicher auszuschließen Wir bitten, einen entsprechenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Die Hinweise zu Baugrunduntersuchungen, Bodenschutz sowie den einschlägigen DIN-Normen (u a DIN 4020, DIN EN 1997, DIN 1054) werden begrüßt.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planinhalte werden um den redaktionellen Hinweis ergänzt</p> <p>Die nebenstehenden Anregungen bzw. Empfehlungen sollten zur Kenntnis genommen und final auf Ebene des Genehmigungsverfahrens geklärt werden. Ein entsprechender Hinweis sollte redaktionell in die Textfestsetzungen aufgenommen werden.</p> |
| 5        | <p><b>Landesamt für Geologie und Bergbau, Emy-Roeder-Straße 5, 55129 Mainz, Schreiben vom 16.04.2026</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |



| Lfd. Nr. | Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          | <p>aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:</p> <p><b>Bergbau / Altbergbau:</b><br/>Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes "Koblenzer Straße I - Kino" kein Altbergbau dokumentiert ist und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass etwa 725 m nördlich der angefragten Fläche die unter Bergaufsicht stehenden Basaltlavagewinnungsbetriebe "Mayen 708" sowie "Siegeskreuz" liegen.</p> <p>Die Betreiberin von "Mayen 708" ist die Firma Mayen Mining GmbH, Steinweg 4 in 56727 Mayen. Die Betreiberin von "Siegeskreuz" ist die Firma Scherer Natursteinwerke GmbH &amp; Co. KG, Industriegebiet Mayener Tal - Seekante, Graf-Zeppelin-Straße 7a in 56727 Mayen.</p> <p><b>- allgemein:</b><br/>Der Hinweis auf die einschlägigen Bodenschutz- und Baugrund-Normen sowie die Empfehlung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen in den Textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen werden fachlich bestätigt.</p> <p><b>- mineralische Rohstoffe</b><br/>Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.</p> <p><b>Geologiedatengesetz (GeolDG)</b><br/>Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <a href="https://geoldg.lgb-rlp.de">https://geoldg.lgb-rlp.de</a> zur Verfügung.</p> <p>Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB-Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter</p> | <p>Die Anregungen und Hinweis des Landesamtes für Geologie und Bergbau zu den Themen Bergbau / Altbergbau, Boden und Baugrund und mineralische Rohstoffe und zum Geologiedatengesetz sowie die Empfehlung für objektbezogene Baugrunduntersuchungen sollten zur Kenntnis genommen werden.</p> <p>Die Hinweise zu einschlägigen Regelwerken wurden bereits in die textlichen Festsetzungen unter D. Hinweise aufgenommen.</p> |

| Lfd. Nr. | Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          | <a href="https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html">https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 6        | <p><b>Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord, Stresemannstraße 3-5, 56068 Koblenz, Schreiben vom 17.04.2026</b></p> <p>zur oben genannten Maßnahme in der Stadt Mayen des Ortes nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p><b>1. Oberflächenwasserbewirtschaftung</b><br/> Gem. Begründung ist es vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten. Grundsätzlich hat die Beseitigung des Niederschlagswassers unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 WHG und des § 13 Abs. 2 LWG zu erfolgen. Gemäß § 55 Abs. 2 WHG ist das anfallende Oberflächenwasser ortsnahe zu versickern oder zu verrieseln oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Soweit das anfallende NW nicht verwertet werden kann, soll es vorrangig unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, wie z. B. die hydrogeologische Situation, versickert werden. Die Versickerung sollte dezentral und grundsätzlich über die belebte Bodenzone erfolgen. Als Vorflut soll ein Mischwasserkanal erst dann verwendet werden, wenn keine anderen Möglichkeiten zur Verfügung stehen, wie z. B. Gewässer, Regenwasserkanäle.</p> <p><b>2. Schmutzwasserbeseitigung</b><br/> Ausschließlich das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist über die entsprechende Ortskanalisation mit zentraler Abwasserreinigungsanlage zu entwässern. Es ist zu prüfen, ob die Erlaubnis der Kläranlage auch das Einzugsgebiet des jeweiligen Baugebietes erfasst. Sofern das Plangebiet nicht Bestandteil des Einzugsgebietes ist, sind bei der Erstellung der Antragsunterlagen für die notwendige Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis Nachweise vorzulegen, aus denen die Auswirkungen des Schmutzwasseranfalls aus dem Bebauungsplangebiet auf im Wasserweg folgende Mischwasserentlastungsanlagen hervorgehen. Ferner ist dabei nachzuweisen, dass auf der Kläranlage eine ausreichende Kapazität für die Reinigung der anfallenden Schmutzwassermenge aus dem Plangebiet vorhanden ist.<br/> Wir weisen darauf hin, dass sofern sich durch das o.g. Vorhaben wesentliche Änderungen der erlaubten Art, des erlaubten Zweckes oder des er-</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die nebenstehenden Anregungen werden inhaltlich und fachlich bestätigt und sollten zur Kenntnis genommen werden. Es ergeben sich aus der Stellungnahme keine Änderungen der Planinhalte.</p> <p>Die nebenstehenden Anregungen sollten zur Kenntnis genommen werden. Ein Nachweis zur wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf keiner Regelung innerhalb des Bebauungsplanverfahrens und kann final auf Ebene der Baugenehmigung abschließend geklärt werden. Ein entsprechender Hinweis zur ggf. notwendigen Antragsstellung sollte redaktionell innerhalb der Planunterlagen, hier in den <i>Textfestsetzungen unter D. Hinweise und Empfehlungen</i> aufgenommen werden.</p> |

| Lfd. Nr. | Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                  |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          | <p>laubten Maßes der Benutzung einer bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis der Kläranlage im Einzugsgebiet des Vorhabens ergeben, diese rechtzeitig mit entsprechenden Nachweisen und Antragsunterlagen zu beantragen sind.</p> <p><b>3. Allgemeine Wasserwirtschaft / Starkregenvorsorge</b><br/> Durch die vorgesehene Maßnahme sind keine Oberflächengewässer betroffen.<br/> Wir bitten außerdem um Beachtung unserer Hinweise zur <u>Starkregenvorsorge</u>:<br/> Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz ist das Plangebiet im Falle eines Starkregenereignisses gefährdet. Annahme für diese Aussage ist ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7). In Rheinland-Pfalz entspricht dies einer Regenmenge von ca. 40 – 47 mm (bzw. l/m<sup>2</sup>) in einer Stunde. Im Falle eines solchen Ereignisses werden für Teile des Plangebietes Wassertiefen zwischen 5 und &lt; 200 cm (punktuell bis &lt; 400 cm) mit einer Fließgeschwindigkeit zwischen 0 und &lt; 2,0 m/s erreicht. Im Bereich der Koblenzer Straße können darüber hinaus großflächig Fließgeschwindigkeiten von &gt; 2,0 m/s auftreten. Höhere Wassertiefen sowie eine Ausdehnung der Überflutungsflächen sind bei intensiveren Starkniederschlägen möglich.<br/> Die Sturzflutgefahrenkarte sowie detaillierte Erläuterungen zu den darin enthaltenen Informationen (Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und Fließrichtungen) können Sie unter folgendem Link abrufen:<br/> <a href="https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/">https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/</a><br/> Eine weitere Hilfe zur Einschätzung der Gefährdungslage ist die Intensität, welche das Produkt aus Fließgeschwindigkeit und Wassertiefe abbildet. Intensitäten &gt; 0,5 (rot) stellen eine hohe Gefährdung dar und sind insbesondere im Bereich der Koblenzer Straße und an den daran angrenzenden Gebäuden anzutreffen. Diese Gebiete sind für eine Bebauung nicht zu empfehlen.<br/> Die Gefährdungen durch Starkregen sollten in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB müssen die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewahrt sein. In Teilen des Plangebietes sind ebendiese aufgrund der zu erwartenden Wasserstände und Fließgeschwin-</p> | <p>Die nebenstehende Anregung sollte zur Kenntnis genommen werden. Entsprechende Hinweise zur Starkregenvorsorge wurden bereits in den Planunterlagen integriert.</p> |

| Lfd. Nr. | Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          | <p>digkeiten im Falle eines Starkregenereignisses nicht gewährleistet. In Bereichen, in denen Wassertiefen von &gt; 50 cm und erhöhte Fließgeschwindigkeiten von &gt; 0,5 m/s auftreten, wird deshalb von einer Bebauung / Nachverdichtung abgeraten. Bei einer Bauumsetzung trotz der vorliegenden Gefährdung ist eine hochwasserangepasste Bauweise dringend notwendig. Die Errichtung von Neubauten sollte in einer an mögliche Überflutungen angepassten Bauweise erfolgen. Abflusserinnen sollten von Bebauung freigehalten werden und geeignete Maßnahmen (wie z.B. Notwasserwege) ergriffen werden, sodass ein möglichst schadloser Abfluss des Wassers durch die Bebauung gewährleistet werden kann. An vorhandenen Bauwerken sollten ggf. Maßnahmen zum privaten Objektschutz umgesetzt werden.</p> <p>Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.</p> <p>-Entsprechende Übersichtskarten sind als pdf beigelegt-</p> <p><b>4. Grundwasserschutz</b><br/>Durch die vorgesehene Maßnahme sind keine Wasserschutzgebiete oder Wasserfassungen betroffen.</p> <p><b>5. Abfallwirtschaft, Bodenschutz</b><br/>Für das Plangebiet weist das Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz keinen Eintrag aus.</p> <p><b>6. Abschließende Beurteilung</b><br/>Unter Beachtung der vorgenannten Aussagen bestehen gegen Aufstellung des Bebauungsplan aus Sicht der Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und des Bodenschutzes keine Bedenken.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 7        | <p><b>Stadtverwaltung Mayen, Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung, Kehri-ger Straße 8-10, 56727 Mayen, Schreiben vom 25.06.2026</b></p> <p>Der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplan ist im Gesamten mit einer abflusswirksamen Fläche von 50 % der Gesamtfläche in der Hydraulik der Stadt Mayen berücksichtigt.</p> <p>Durch das zuständige Büro ist eine Vergleichsrechnung aufzustellen, um</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehenden Anregungen bzw. Empfehlungen sollten zur Kenntnis genommen und final auf Ebene des Genehmigungsverfahrens geklärt werden. Der Hinweis zur Aufstellung einer Vergleichsrechnung, um die erforderliche Drosselmenge für Niederschlagswasser zu ermitteln, sollte redaktionell innerhalb der Planunterlagen, hier in den <i>Textfestsetzungen unter D. Hinweise und</i></p> |

| Lfd.<br>Nr. | Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                     | Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|             | die erforderliche Drosselmenge für Niederschlagswasser zu ermitteln. Dem Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung ist ein genehmigungsfähiges Entwässerungskonzept inklusive Überflutungsnachweis zu weiterer Abstimmung vorzulegen. | <i>Empfehlungen</i> aufgenommen werden.              |

**III. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange / Abwägungsergebnis / Beschlussempfehlung im Beteiligungsverfahren nach §§ 4 (1) und 4 (2) BauGB**

**1. Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Bahnhofstraße 9, 56068 Koblenz, Schreiben vom 02.04.2026**

**Abwägungsergebnis/Beschlussempfehlung:**

Die Anregungen der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich hieraus keine Änderungen der Planinhalte. Die erneuten Hinweise werden an den Bauherren weitergeleitet.

**2. Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Abt. Gesundheitsamt, Bahnhofstraße 9, 56068 Koblenz, Schreiben vom 21.05.2026**

**Abwägungsergebnis/Beschlussempfehlung:**

Die Anregungen der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen und gemäß der Beschlussempfehlung zum Teil gefolgt.

**3. Stadtverwaltung Mayen, Abt. Bauordnung, Rosengasse 2, 56727 Mayen, Schreiben vom 27.05.2026**

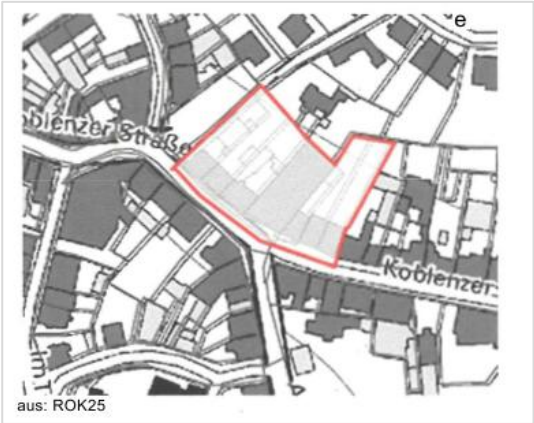
**Abwägungsergebnis/Beschlussempfehlung:**

Die Anregungen der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen und gemäß der Beschlussempfehlung gefolgt. Innerhalb der Planunterlagen ergeben sich neue zeichnerische sowie textliche Festsetzungsänderungen.

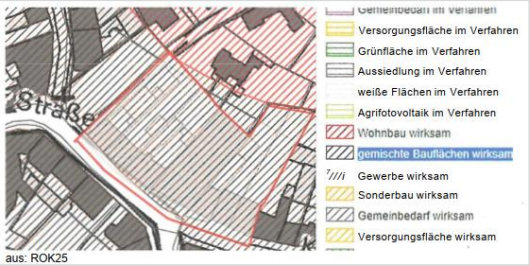
Zur Wahrung der Rechtssicherheit im Verfahren wird daher die Durchführung einer erneuten Offenlage gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB für den geänderten Bebauungsplan-Entwurf empfohlen.

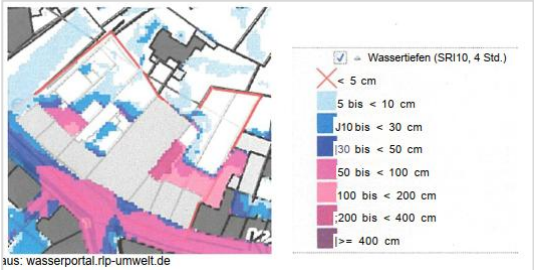
## a) Inhalt der Stellungnahmen / Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung im Beteiligungsverfahren

| Lfd. Nr. | Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1        | <b>Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Bahnhofstraße 9, 56068 Koblenz, Schreiben vom 02.04.2026</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Die Anregungen der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich hieraus keine Änderungen der Planinhalte. Die erneuten Hinweise werden an den Bauherren weitergeleitet.                                                                                                                                                 |
|          | <p><b><u>Naturschutz:</u></b><br/>das Verfahren wird als beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt, so dass die Eingriffsregelung des Naturschutzrechtes nicht zu vollziehen ist. Unabhängig hiervor bleiben die Regelungen zum Einzelartenschutz nach § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen. Da nicht in eine rechtliche Unmöglichkeit hinein geplant werden darf, müssen vor in Kraft treten des B-Plans die erforderlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (siehe Unterlagen des Büros für Landschaftsökologie-Ökosystemmanagement, Oliver Meier-Ronfeld, Breitscheid) im Sinne des unmittelbar geltenden EU-Artenschutzrechtes des § 44 Abs 5, Satz 2 BNatSchG nachweislich durchgeführt und funktionsfähig sein.</p>                               | Die nebenstehende Anregung sollte zur Kenntnis genommen werden. Die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen wurden innerhalb der Planunterlagen festgesetzt, sodass diese vor Beginn der Abriss bzw. Baumaßnahmen umgesetzt und funktionsfähig dokumentiert werden müssen. Der erneute Hinweis sollte an den Bauherren weitergeleitet werden. |
|          | <p><b><u>Wasserwirtschaft:</u></b><br/>zu den o.g. Unterlagen nehmen wir wie folgt wasserwirtschaftlich Stellung:<br/><b>I. Wasserwirtschaftliche und bodenschutzrechtliche Beurteilung des Plangebiets:</b><br/>Das betrachtete Teilgebiet befindet sich in keinem festgesetzten Wasser- oder Heilquellenschutzgebiet. Es befinden sich keine Wasserrechte im Plangebiet. Das Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz enthält für das Gebiet keinen Eintrag. Die Niederschlagswässer sollen gemäß vorliegender Planung in den öffentlichen Abwasserkanal (im Mischsystem) eingeleitet werden. Die anfallenden häuslichen Abwässer sollen der öffentlichen Abwasserentsorgung angedient werden. Wasserwirtschaftlich bestehen gegen die Planungen keine Bedenken.</p> | Entfällt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|          | <p><b><u>Landesplanung:</u></b><br/>zu dem o. a. Verfahren haben Sie um eine Stellungnahme im Rahmen des Anhörverfahrens gebeten.<br/>Der Stadtrat der Stadt Mayen hat am 25.03.2026 beschlossen, den Bebauungsplan für das Gebiet „Koblenzer Straße I - Kino“ aufzustellen. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung von Bauplanungsrecht</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

| Lfd.<br>Nr. | Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|             | <p>für die Erweiterung des bestehenden Kinos. Außerdem sollen die Flächen so angepasst werden, dass sie künftig besser genutzt werden können. Das Plan-<br/>gebiet befindet sich im zentralen Stadtgebiet von Mayen. Es umfasst die Flur-<br/>stücke 111/23 tlw., 111/24 tlw., 111/25 tlw., 111/26 tlw., 306/16, 306/22,<br/>306/24, 306/27, 308/4, 313/2, 1424/314 und 1425/317 in der Flur 22, Gemark-<br/>ung Mayen. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 3.185 m<sup>2</sup>.</p> <p><u>Einordnung des Plangebietes im Landesentwicklungsprogramm Rheinland-<br/>Pfalz (LEP IV)</u><br/>Gemäß LEP IV liegt das Plangebiet<br/>Innerhalb der landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaft „2.3 Pel-<br/>lenz-Maifeld“</p>  <p>aus: ROK25</p> <p>Der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RRÖP 2017) ent-<br/>hält folgende<br/>Darstellungen:<br/>- vollständig im Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion</p>  <p>aus: ROK25</p> <p> Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion</p> |                                                      |



| Lfd.<br>Nr. | Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|             | <p>Flächennutzungsplan</p> <p>Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mayen wird das Plangebiet als Gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist daher aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt (Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB).</p>  <p>aus: ROK25</p> <p>Landschaftsprägende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung</p> <p>Von den sog. „Tabelle-2-Anlagen“ des Z 49 RROP 2017 liegen im 10-km-Umkreis (Luftlinie, nur LK Mayen-Koblenz):</p> <p>Genovevaburg in Mayen (ca. 1 km entfernt)</p> <p>Schloss Bürresheim in St. Johann (ca. 4 km)</p> <p>St. Georgskapelle, Pfarrkirche in Polch (ca. 7 km)</p> <p>Steinbasilika St. Gangolf in Mertloch (ca. 9 km)</p> <p>Heilig-Kreuz-Kapelle in Mertloch (ca. 10 km).</p> <p>Wir gehen aufgrund der Abstände der Gesamtanlagen zum Plangebiet sowie der Vorprägung des Landschaftsbildes durch die bestehende Bebauung von keiner weiteren optischen oder visuellen Beeinträchtigung der landschaftsprägenden Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung durch die Erweiterung des bestehenden Kinos aus. Ebenso wenig erachten wir die „regional bedeutsamen siedlungsgeschichtlich oder kulturhistorisch besonders wertvollen Ortskerne“ (sog. „Tabelle 3-Anlagen“) des Z 50 RROP als negativ tangiert.</p> <p><u>Sturzflutgefahrenkarte</u></p> <p>Gemäß dem länderübergreifenden Bundesraumordnungsplan Hochwasser sind wir gern. 1.1.1 (Z) und 1.2.1 (Z) gehalten, uns vorliegende Informationen zu Starkregenereignissen vorzutragen:</p> | <p>Entfällt.</p> <p>Entfällt.</p>                    |

| Lfd. Nr. | Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          |  <p>Die Starkregenkarte des LFU RLP weist vor allem im zentralen Plangebiet Stauflächen mit großen Wasseransammlungen bei Starkregenereignissen (SRI 10, 4h) aus. Dabei werden großflächig Wasseransammlungen von 100 bis &lt; 200 cm erreicht, vereinzelt von 200 bis &lt; 400 cm. Entlang der „Koblenzer Straße“ werden zudem Wassertiefen von 30 bis &lt; 50 cm sowie von 50 bis &lt; 100 cm dargestellt. Wir bitten dringend um Beteiligung der Regionalstelle Bodenschutz, Abfallwirtschaft, Wasserwirtschaft bei der SGD Nord als zuständige Behörde für eine abschließende Beurteilung.</p> <p><u>Ergebnis aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung</u></p> <p>Der Bebauungsplan ist aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mayen entwickelt. Zudem werden keine Ziele des RROP 2017 sowie der LEP IV durch die Planungen verletzt. Aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung bestehen daher keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes im Bereich „Koblenzer Straße I - Kino“ der Stadt Mayen im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.</p> | Entfällt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 2        | <p><b>Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, <u>Abt. Gesundheitsamt</u>, Bahnhofstraße 9, 56068 Koblenz, Schreiben vom 21.05.2026</b></p> <p>nach Prüfung der vorliegenden Planunterlagen bestehen aus Sicht des Gesundheitsamtes derzeit keine Bedenken gegen den Bebauungsplan „Koblenzer Straße I - Kino“ in der Stadt Mayen.</p> <p>Es wird empfohlen, die Aspekte Lärmschutz und Immissionsschutz im Zuge der weiteren Konkretisierung der Bauvorhaben (insbesondere Kino- und Gastronomienutzung) eng zu begleiten. Aus gesundheitlicher Sicht ist sicherzustellen, dass schalltechnische Anforderungen gemäß 16. BImSchV sowie DIN</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>Die Anregungen der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich hieraus keine Änderungen der Planinhalte.</p> <p>Entfällt.</p> <p>Die nebenstehenden Anregungen sollten zur Kenntnis genommen werden, müssen aber nicht zwingend auf Ebene des Bebauungsplanes, sondern final im Genehmigungsverfahren geregelt werden. Es ergeben sich daher keine Änderungen der Planinhalte. Ein entsprechender Hinweis wird innerhalb der Planunterlagen unter D. Hinweise und Empfehlungen redaktionell</p> |

| Lfd.<br>Nr. | Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|             | <p>18005 eingehalten werden, insbesondere im Nachtzeitraum keine unzumutbaren Lärmbelastungen für Wohnnutzungen entstehen, ggf. organisatorische oder bauliche Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden.</p> <p>Trinkwasserinstallationen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (u. a. DIN EN 1717, DVGW-Regelwerk, DIN 1988-100) zu errichten und zu betreiben. Die Nutzung von Regenwasserzisternen ist unter Einhaltung der Vorgaben der Trinkwasserverordnung und der allgemein anerkannten Regeln der Technik zulässig.</p> <p>Gemäß § 13/4 Trinkwasserverordnung sind Brauchwasseranlagen u. U. anzeigepflichtig, die im Haushalt zusätzlich zu den Installationen der Trinkwasserversorgung betrieben werden Entnahmestellen von Brauchwasseranlagen müssen darüber hinaus absolut verwechselungssicher ausgestattet werden. Eine vollständige und technisch gesicherte Trennung von Trink- und Brauchwassersystemen muss gewährleistet sein und darf nicht mit Einrichtungen oder Installationen der Trinkwasserversorgung verbunden werden. Fehlschlüsse sind durch geeignete technische Maßnahmen sicher auszuschließen. Wir bitten, einen entsprechenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Die Hinweise zu Baugrunduntersuchungen, Bodenschutz sowie den einschlägigen DIN-Normen (u a DIN 4020, DIN EN 1997, DIN 1054) werden begrüßt.</p> | <p>ergänzt.</p> <p>Die nebenstehenden Anregungen sollten zur Kenntnis genommen werden, müssen aber nicht zwingend auf Ebene des Bebauungsplanes geregelt werden. Es ergeben sich daher keine Änderungen der Planinhalte.</p> <p>Entfällt.</p>                                                                                                                                                               |
| 3           | <p><b>Stadtverwaltung Mayen, <u>Abt. Bauordnung</u>, Rosengasse 2, 56727 Mayen, Schreiben vom 27.05.2026</b></p> <p>als Untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Mayen nehmen wir zum Entwurf des Bebauungsplan „Koblenzer Str. I - Kino“ wie folgt Stellung.</p> <p>Unter dem Punkt 2.2 „Höhe Baulicher Anlagen“ der textlichen Festsetzungen in Verbindung mit der Planurkunde des Bebauungsplanentwurfs, wird als</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>Die Anregungen der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen und gemäß der Beschlussempfehlung gefolgt. Innerhalb der Planunterlagen ergeben sich neue zeichnerische sowie textliche Festsetzungsänderungen.</p> <p>Zur Wahrung der Rechtssicherheit im Verfahren wird daher die Durchführung einer erneuten Offenlage gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB für den geänderten Bebauungsplan-Entwurf empfohlen.</p> |

| Lfd.<br>Nr. | Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|             | <p>Höchstmaß eine Traufhöhe von 244,2, eine Firsthöhe von 250,1 und eine Attika von 250,0 jeweils in m. ü. NHN, festgelegt. Bezogen auf den in der Planurkunde zu Orientierung markierte Höhenpunkt (Kanaldeckel) von 236,0 m NHN ergibt sich bezogen auf das Grundstück Koblenzer Str. 23, Flurstücks-Nr. 313/2, eine maximale Attikahöhe von ca. 14,00 m über diesen Punkt. Aufgrund der Tiefe des Baufensters und der vorgegebenen geschlossenen Bauweise besteht die Möglichkeit, ein Bauvorhaben über die gesamten seitlichen Grundstücksgrenzen, bis zur rückwärtigen Baugrenze, mit einer Höhe von <math>\pm 14</math> m zu errichten.</p> <p>Zwar ist dieser Bereich die Koblenzer Straße davon geprägt, dass zu der straßenbegleitenden Bebauung auch in der Tief der rückwärtigen Grundstücksflächen eine Bebauung stattfindet, jedoch bleiben diese deutlich unter der zukünftig möglichen Höhe, wie es der Bebauungsplanentwurf in Zukunft ermöglicht. Selbst der rückwärtige Teil des bestehenden Kinos, dass als Ausnahme fast die gesamte Breite und Tiefe des rückwärtigen Grundstücks einnimmt, bleibt mit seinem senkrecht zur Koblenzer Straße verlaufenden First, mit ca. 10,00 m Höhe deutlich unter diesem Maß.</p> <p>In der Möglichkeit Gebäude über fast die gesamte Grundstückstiefe mit einer Höhe von bis zu 14,0 m zu errichten, sehen wir eine Einschränkung hinsichtlich der Belichtung und der Besonnung von Nachbargrundstücken. Die nachbarrechtlichen Belange hinsichtlich des Rücksichtnahmegebots, sehen wir bei der Aufstellung des Bebauungsplans nicht ausreichend gewürdigt.</p> <p>Des Weiteren wird unter dem Punkt 3 „Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen“ für das Plangebiet mit 0,3 H festgesetzt. Nach dem § 8 Abs. 6 ermittelt sich die Abstandsflächen allgemein mit 0,4 H, in Gewerbe- und Industriegebieten 0,25 H. In Kerngebieten sowie in Sondergebieten, die nicht der Erholung dienen, kann eine geringere Tiefe als 0,4 H zugelassen werden, wenn die Nutzung der Gebiete dies rechtfertigt.</p> <p>Die Koblenzer Str. ist geprägt durch eine 2 - 3 geschossige straßenbegleitenden Bebauung mit darüber liegenden, traufständigen Dachgeschossen. Diese straßenbegleitende Bebauung mit den traufständigen Dachgeschossen spiegelt sich auch in den Festsetzungen des Bebauungsplans wider, in dem für die Grundstücke 1425/317, 1424/314, 306/22, 306/24 u. 306/27 eine Firstrichtung sowie eine max. zulässige Traufhöhe von 244,2 m ü. NHN u. und eine max. Firsthöhe von 249,0 m bzw. 250,01 m ü. NHN festgelegt werden.</p> | <p>Aufgrund der Stellungnahme und vorab eingereichten Ansichten von Seiten des Bauherren hat ein gemeinsamer Termin stattgefunden, um u.a. die Höhenfestsetzungen in diesem Bereich (Koblenzer Straße 23) zu hinterfragen. Insgesamt sollte für das stadtypische Erscheinungsbild von einer Attika-Höhenfestsetzung abgesehen werden.</p> <p>Von Seiten des Bauherrn bzw. Architekten wurden neue Varianten erarbeitet und zur Prüfung an die Verwaltung gesandt. In Abstimmung mit der Verwaltung sollen innerhalb der Planunterlagen für den Geltungsbereich eine einheitliche Trauf-/Firsthöhe bzw. Attikahöhe festgesetzt werden. Die Festsetzung ermöglicht zum einen, dass ein einheitliche Gliederung innerhalb des Straßenzuges verfolgt wird, zum anderen durch die Festsetzung einer Traufhöhe auf 9,0 m auch die Abstandsflächen nach LBauO RLP eingehalten werden können. Somit bedarf es auch keiner Festsetzung zur Reduzierung der Abstandsflächen.</p> <p>Aufgrund der Änderung der max. Höhenfestsetzung im Bereich Koblenzer Straße 23 (Festsetzung einer First-/Traufhöhe bzw. Attikahöhe) werden die Abstandsflächen mit einem Faktor von 0,4 eingehalten, sodass eine Reduzierung dieser auf 0,3 nicht mehr städtebaulich notwendig ist. Die Festsetzung sollte somit gestrichen werden.</p> <p>Als Folge der Ergebnisse aus dem gemeinsamen Abstimmungstermin am 15.07.2026 zwischen Verwaltung, Bauherrn bzw. Architekten ergeben sich somit zeichnerische sowie textliche Festsetzungsänderungen innerhalb der Planunterlagen.</p> |

| Lfd.<br>Nr. | Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                             |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|             | <p>Abweichend dazu wird auf dem Grundstück 312/2 auf eine zwingende First- richtung verzichtet und anstelle der First- u. Traufhöhe eine max. zulässige OK Attika von 250,0 m ü. NHN festgeschrieben. Die damit mögliche Gebäude- höhe, bezogen auf den geplanten Kinoanbau, von bis zu 14.00 m Höhe lässt die Einhaltung einer Regelabstandsfläche gemäß § 8 Abs. 6 erster Halb- satz von 0,4 H, entlang der Koblenzer Str. bis zur Mitter der Straßen nicht zu, weshalb der Berechnungsfaktor im Bebauungsplan für das Bauvorhaben her- untergesetzt werden soll.</p> <p>Der § 8 Abs. 6 zweiter Satz Landesbauordnung räumt die Möglichkeit ein, in Kern- sowie in Sondergebieten, die nicht der Erholung dienen, einen gerin- gere Tiefe als 0,4 H zu zulassen, wenn die Nutzung des Gebietes dies recht- fertigt. Zwar werden im Verlauf der Koblenzer Str. bei vielen Gebäuden die Erdgeschosszonen gewerblich genutzt, der Schwerpunkt des Gebietes liegt jedoch im Wohnen und dient damit der Erholung. Somit wird bauordnungs- rechtlich, die erste Forderung für die Zulassung einer geringeren Abstandsflä- chentiefe nicht erfüllt. Es wird auch nicht gesehen, dass die Nutzung des Ge- bietes (überwiegend Wohnen) eine geringer Abstandsfläche rechtfertigt, zu- mal die Grundstücke des Plangebietes, deren Trauf- u. Firsthöhe beschränkt ist, in der Lage sind bei einer Dachneigung von unter 70°, die Regeabstands- flächentiefe von 0,4 H einzuhalten. Damit wird auch die zweite Forderung für die Zulassung einer geringeren Abstandsflächentiefe nicht erfüllt.</p> <p>Da auch Abstandflächen Nachbarschützend sind, sehen wir auch hier die nachbarrechtlichen Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplans nicht ausreichend gewürdigt.</p> | <p>Zur Wahrung der Rechtssicherheit im Verfahren sollte daher eine erneute Offenlage gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB für den geänderten Bebauungsplan- Entwurf durchgeführt werden.</p> |