



Stadt Vallendar

Bebauungsplan „Rheinufer Nord“

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Teil A: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung gem. § 2a Nr. 1 BauGB

Fassung für die erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB
in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Juni 2026



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Julia C.M. Biwer, M.Sc.
Christine Lange, M.Sc.

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz in Kaiserslautern: alle Partner
Sitz in Mannheim: Peter Riedel

Erstellt im Auftrag der

Stadt Vallendar

durch



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPANUNG**

Freie Stadtplaner PartGmbH

Roland Kettering

Dipl. Ing. Peter Riedel

Dipl. Ing. Walter Ruppert

Julia C.M. Biwer, M.Sc.

Christine Lange, M.Sc.

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0

E-Mail buero@bbp-kl.de

Web www.bbp-kl.de

Sitz KL: alle Partner | Sitz MA: P. Riedel

Kaiserslautern, Juni 2026

INHALTSVERZEICHNIS**TEIL A****ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2A NR. 1 BAUGB .**

A. Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung gem. § 1 Abs. 3 BauGB	5
B. Aufstellungsbeschluss	7
C. Grundlagen	8
1 Planungsgrundlagen.....	8
2 Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	9
3 Bestandssituation	10
3.1 Nutzung und natürliche Situation.....	10
3.2 Topografie.....	11
D. Vorgaben übergeordneter Planungen.....	12
1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald.....	12
2 Flächennutzungsplan.....	13
E. Fachplanerische Vorgaben und Rahmenbedingungen	13
1 Verkehrliche Rahmenbedingungen.....	13
1.1 Allgemein	13
1.2 Konkrete Anbindung des Plangebiets	14
2 Schalltechnische Untersuchung	15
3 Naturschutzfachliche Rahmenbedingungen	16
4 Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen	16
4.1 Überschwemmungs- und Schutzgebiete / Gewässer	16
4.2 Starkregenvorsorge.....	17
4.3 Niederschlagswasserbewirtschaftung	18
5 Leitungstrassen.....	18
6 Altablagerungen / Altlasten	18
7 Sonstiges	19
F. Darlegung zum Städtebaulichen Konzept	19
1 Städtebauliche Zielvorgaben.....	19
2 Erläuterung der Planung.....	19
G. Begründung der Festsetzungen	20
1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	20
1.1 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	20
1.2 Maß der baulichen Nutzung	21
1.3 Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	21
1.4 Öffentliche Grünflächen	21

1.5	Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen.....	22
1.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. öffentlichen Grünflächen sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	22
2	Bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB	22
3	Nachrichtliche Übernahmen	23
4	Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter.....	23
H.	Voraussichtliche wesentliche Auswirkungen der Planung	23
1	Allgemeine Anforderungen an gesund Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).....	24
1.1	Nutzungszuordnung	24
1.2	Lärm	24
1.3	Altlasten	24
2	Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	24
3	Belange des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	25
4	Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	25
5	Belange der Versorgung- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB).....	26
6	Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)	27
I.	Planverwirklichung.....	27
1	Grundbesitz und Bodenordnung	27
2	Kosten der Bauleitplanung	28

TEIL A**ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2A NR. 1 BAUGB****A. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB**

Die Stadt Vallendar fördert im Rahmen der Stadtsanierung seit über 30 Jahren den Erneuerungsprozess der Innenstadt Vallendar. Der Erneuerungsprozess ist jedoch noch nicht abgeschlossen und wird durch aktuelle Entwicklungen, wie z. B. den demographischen Wandel oder die Erweiterung der WHU (Wissenschaftliche Hochschule für Unternehmensführung) fortlaufend vor neue Aufgaben gestellt.

Als Leitlinie zur Steuerung des weiteren Erneuerungsprozesses beschloss der Stadtrat Vallendar im Januar 2012 das Innenstadtentwicklungskonzept -ISTEK-, als ersten Planungsschritt gemäß § 171b BauGB (Entwicklungskonzept I). Dieses benennt als wesentliche Handlungsschwerpunkte die Sicherung und Förderung der weiteren Entwicklung der Innenstadt mit der WHU und deren Umfeld, die Entwicklung und Gestaltung der Rheinuferzone, des Bahnhofumfelds mit den stillgelegten Gleisflächen und der ehemaligen Ladestraße sowie die Verknüpfung dieser Flächen mit der Innenstadt unter Einbeziehung der Rheinstraße (B42) und der neuen Stadthalle, incl. deren Umfeld.

Mit den geplanten Vorhaben, welche innerhalb dieses Stadtumbaugebietes liegen, soll den Zielen im Sinne des Erneuerungsprozesses wie der besseren Anbindung des Rheinvorlandes an die Kernstadt sowie der Entwicklung und Gestaltung dieses Bereiches und damit dem Wohl der Allgemeinheit, Rechnung getragen werden.

Wesentlicher Bestandteil dieser Planungen ist gleichzeitig das Bemühen, das in der Innenstadt bestehende Parkdefizit auszugleichen. Aufgrund der Verhältnisse im Stadtkern Vallendars mit engen Gassen sowie einer Bebauungsstruktur, die kaum Platz für Stellplätze auf privaten Grundstücken lässt, ist die Stellplatz- und Parkraumsituation für die Bewohner aber auch für die Besucher des Stadtkerns äußerst angespannt.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Vallendar im Jahr 2015 beschlossen ein im Nordwesten der Stadt liegendes, ehemaliges Bundesbahngelände im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB städtebaulich und auch bauplanungsrechtlich zu überplanen. Das Areal selbst liegt zwischen Bundesbahnstrecke und dem Rhein. Eine dauerhafte Erreichbarkeit wird durch die in Umsetzung befindliche hochwasserfreie Verlegung der Kreisstraße K82 gewährleistet, welche die Insel Niederwerth mit der Bundesstraße B42 in Vallendar verbindet.

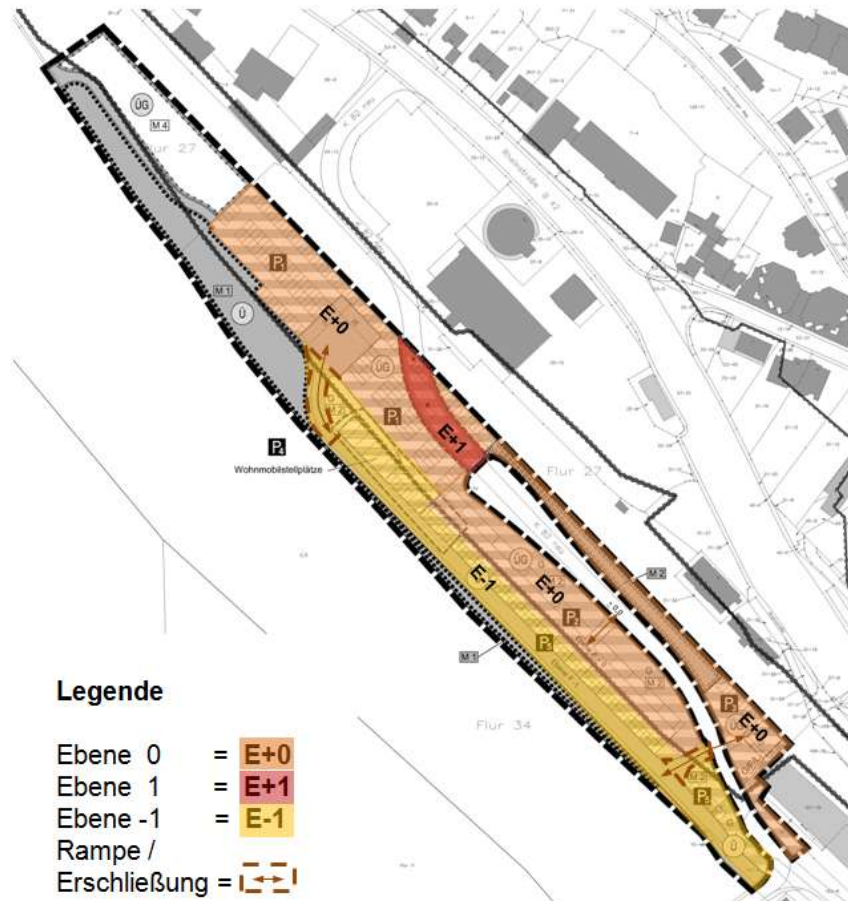
Exkurs: Planungshistorie

Die im Jahr 2015 erarbeitete Vorentwurfsfassung, auf Grundlage des Vorkonzeptes „Parken am Rheinufer Nord“ - Variante 3 (BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern, 2013) durchlief im Oktober und November 2015 das frühzeitige Beteiligungsverfahren.

Das der Bebauungsplanung ursprünglich zugrunde liegende Konzept sah auf dem Gelände des Rheinufers Nord folgende Nutzungen vor:

- Barrierefreie Querung der DB-Strecke in Höhe des heutigen Bahnübergangs im Rahmen der Umgestaltung der Vallendarer Bahnanlagen
- Neue Anbindung der Brücke nach Niederwerth (K 82) mit Brückenquerung der DB-Strecke und Anschluss an die Rheinstraße (B42) in Höhe der bestehenden Tankstelle
- Erneuerung der bestehenden Bahnunterführung am Nordende des Bahnsteigs

- Ausweisung von rund 300 Parkplätzen im Wesentlichen für die Nutzer der neuen Stadthalle, der WHU und der Pendler (gemäß der Parkplatz-Nachfrageuntersuchung, VERTEC Koblenz, vom November 2012)
- Erschließung der Parkplätze oberhalb des Schüttbunkers über die neue K82, die Stellplätze auf der unteren Ebene sollen über die südwestlich gelegene Planstraße erschlossen werden
- Grünordnerische Ausgleichsflächen im nördlichen Bereich



Variante 3 des Vorkonzeptes „Parken am Rheinufer Nord“

Quelle: BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern, 2013

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB teilte der LBM Cochem-Koblenz in seiner Stellungnahme erhebliche Bedenken gegen die Bebauungsplanung mit, da das Planfeststellungsverfahren zur K82 noch nicht abgeschlossen war. Vor diesem Hintergrund wurde die Bebauungsplanung zurückgestellt.

In der Zwischenzeit haben sich auch die Planungsabsichten seitens der Stadt Vallendar weiterentwickelt. So sollen die nördlichen Plangebietsflächen für eine optionale spätere bauliche Entwicklung vorgehalten werden. Um die erforderliche Stellplatzanzahl gleichwohl realisieren zu können, soll im Süden des Plangebietes anstelle des bislang angeordneten Parkdecks ein Parkhaus errichtet werden. Um eine Erreichbarkeit des nördlichen Planbereichs auch im Hochwasserfall gewährleisten zu können, sollte bei der Planung des Parkhauses eine Durchfahrtsmöglichkeit berücksichtigt werden.

Da der politische Meinungsbildungsprozess zu den nördlichen Plangebietsbereichen noch nicht abgeschlossen werden konnte, hatte sich der Stadtrat der Stadt Vallendar in seiner Sitzung am 14.05.2019 dafür ausgesprochen, den Geltungsbereich der

Bebauungsplanung aufzuteilen und das Bebauungsplanverfahren vorerst nur für den südlichen Teilbereich weiter voranzutreiben.

Da sich hierdurch die ursprüngliche Planungskonzeption stark verändert hat, hat die Stadt Vallendar im Zeitraum von 2019 bis Sommer 2020 mit den wesentlichen planungsrelevanten Akteuren LBM, SGD Nord und Deutsche Bahn AG Gespräche geführt.

In diesem Zusammenhang teilte die Deutsche Bahn AG mit, dass einer Planung auf Eigentumsflächen der Bahn zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht zugestimmt wird. Daher hat sich der Stadtrat der Stadt Vallendar in seiner Sitzung am 25.08.2020 dazu ausgesprochen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans auf die stadteigenen Grundstücke zu reduzieren.

Die im Jahr 2021 erarbeitete Offenlagefassung durchlief im März / April 2021 das förmliche Beteiligungsverfahren. Hierbei ergab sich, dass insbesondere Belange des Denkmalschutzes sowie des Schallschutzes in der Art erstmalig berührt werden, dass ergänzende Nachuntersuchungen zu veranlassen waren.

2022 wurde dann ein neues Schallschutzgutachten erstellt und weitere Abstimmungen mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesdenkmalpflege Mainz, insbesondere bezüglich der Höhenentwicklung des Parkhauses, geführt.

Neue Erkenntnisse zur Straßenplanung der K82 neu, zum Brandschutz sowie die Suche der Stadt nach einem geeigneten Betreiber des Parkhauses führten dazu, dass das Planaufstellungsverfahren erneut gestoppt wurde.

Da es sich im Rahmen der Konkretisierung der Planung des Parkhauses, für das man im Jahr 2023 einen Investor gefunden hatte, gezeigt hatte, dass für das Gebäude aufgrund von Sicherheitsvorschriften eine zusätzliche Feuerwehrezufahrt östlich der K82 neu vorzusehen ist, hat man sich für eine Ausweitung des Geltungsbereichs um diese Verkehrsflächen ausgesprochen.

Da eine Übertragung dieser Flächen an die Stadt Vallendar seitens der Bahn in Aussicht gestellt wurde, die Grundstücke jedoch noch eisenbahnrechtlich gewidmet sind, hat man sich dafür ausgesprochen, hier Planungsrecht über die Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB zu schaffen.

B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Zur zielgerechten Umsetzung der neuen Parkflächen, beabsichtigt die Stadt Vallendar für den betroffenen Bereich Baurecht in Form eines Bebauungsplanes zu schaffen.

Der Rat der Gemeinde hat aus diesem Grund in seiner Sitzung am 14.10.2014 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rheinufer Nord“ beschlossen.

Beauftragt mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde die BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH (Kaiserslautern). Die Integration der Belange von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage eines Fachbeitrages Naturschutz. Dieser wurde ebenfalls von der BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH erstellt.

C. GRUNDLAGEN

1 Planungsgrundlagen

Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans sind folgende Gutachten, Untersuchungen und Planungen:

- Unterlagen zum Planfeststellungsverfahren „K 82 - hochwasserfreie Anbindung der Insel Niederwerth an die B42 bei Vallendar mit Beseitigung des höhengleichen Bahnübergangs in Bahn-km 146,725 der Bahnstrecke Mühlheim-Speldorf - Niederlahnstein“, Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, LBM Cochem-Koblenz, 30.01.2017; einschließlich zwischenzeitlich vorgenommener Anpassungen
- „Arbeitsplan - Ausführungsplanung K82 (Ingenieurbüro Weinand GmbH & Co. KG (Neuhäusel)“, Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, LBM Cochem-Koblenz 02.06.2023
- „Städtebauliches Konzept: Rheinufer Nord - Konzept Parken mit Parkhaus, Stadt Vallendar, Stadtumbau Innenstadt West“, BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH (Kaiserslautern), 09/2019
- „Schalltechnisches Gutachten zu einem geplanten offenen Parkhaus und der Verlegung der K82 in Vallendar“, Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies (Boppard/Mainz), 29.08.2022
- „Reptiliengutachten B-Plan Rheinufer-Nord“, Willigalla Ökologische Gutachten (Mainz), 07.10.2015
- „Schlingnatter-Mauereidechsen-Habitat Gesamtkonzept“, Willigalla Ökologische Gutachten (Mainz), 16.06.2016
- „Reptiliengutachten, B-Plan Rheinufer Nord“, Willigalla Ökologische Gutachten (Mainz), 23.09.2020
- „Anlage eines Ausweichhabitats für die Mauereidechse“, Willigalla Ökologische Gutachten (Mainz), 03.12.2020¹
- „Faunistisches Gutachten Reptilien - Vallendar K82 Hochwasseranbindung Niederwerth“, Willigalla Ökologische Gutachten (Mainz), 24.11.2023
- „Faunistisches Gutachten Reptilien, Vallendar, B-Plan Rheinufer Nord“, Willigalla Ökologische Gutachten (Mainz), 15.05.2025
- „Entwurfsplanung, Erschließungsstraße „Rheinufer Nord“ Parkhaus und Feuerwehrumfahrt“, Ingenieurbüro Weinand GmbH & Co. KG (Neuhäusel), März 2025
- „Vorabzug, Lageplan, Parkhaus IRM Immobilien Rhein-Mosel GmbH (Koblenz) in Vallendar“, GOLDBECK Südwest GmbH (Koblenz), April 2025
- Abfragen von internetgestützten Kartendiensten / Kartenviewern
 - der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, LANIS²,
 - des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Geoportal Boden³,
 - des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz, Geologische Radonkarte⁴,

¹ Hinweis: Aufgrund neuerer Untersuchungen nicht mehr erforderlich.

² LANIS unter https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/, zuletzt abgerufen 05/2025

³ Geoportal Boden unter https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19, zuletzt abgerufen 05/2025

⁴ Geologische Radonkarte unter <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=86183>, zuletzt abgerufen 05/2025

- des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz, Wasserportal⁵
- des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz, Sturzflutgefahrenkarten⁶
- der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler, Kreis Mayen-Koblenz⁷
- Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem des Vermessungs- und Katasteramtes Osteifel-Hunsrück (Mayen)
- sowie Erkenntnisse durch Begehungen des Plangebietes.

Die der Planung zugrundeliegenden Gutachten und Pläne können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar, Fachbereich 2 Bauen und Umwelt (Rathausplatz 13, 56179 Vallendar) eingesehen werden. Dies gilt auch für die DIN-Normen, sonstigen technischen Regelwerke und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse) so weit in den textlichen Festsetzungen hierauf Bezug genommen wird.

2 Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand der Stadt Vallendar, unmittelbar am Nordufer des zum Rhein gehörenden „Vallendarer Stromarms“, gegenüber der Insel Niederwerth, westlich der B 42 und nördlich der Rheinbrücke der K 82 Niederwerth - Vallendar. Nordöstlich befindet sich der Bahnhof mit seinen Gleisanlagen sowie die Bahnstrecke Mülheim-Speldorf - Niederlahnstein

Die nächste Wohnbebauung ist im Südwesten auf der Insel Niederwerth sowie im Nordwesten und Nordosten entlang der Rheinstraße (B 42) vorhanden. Im Südosten grenzen gewerbliche Nutzungen an.

Die ungefähre Lage des Plangebietes innerhalb der Stadt Vallendar ist aus dem nachfolgend abgedruckten Lageplan ersichtlich.



Grobe Lage des Planungsgebiets

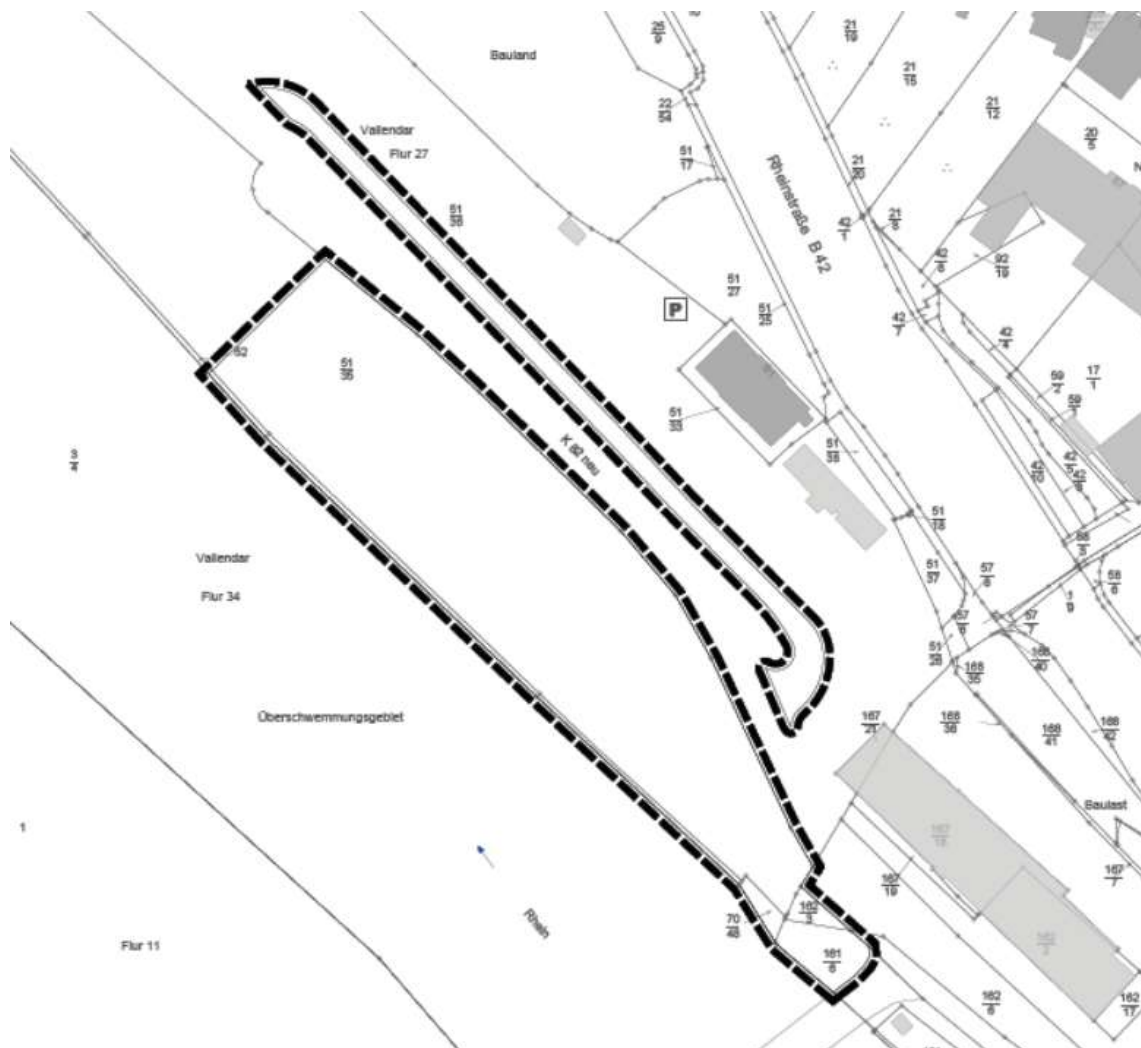
Quelle: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/

⁵ Wasserportal Rheinland-Pfalz unter <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/geoexplorer/>, zuletzt abgerufen 05/2025

⁶ Sturzflutgefahrenkarten Rheinland-Pfalz unter <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte/>, zuletzt abgerufen 05/2025

⁷ <https://gdke.rlp.de/wer-wir-sind/landesdenkmalpflege/anleitungen-antraege-formulare-und-informationen/denkmalliste/>, zuletzt abgerufen 05/2025

Der zweigeteilte Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Gesamtgröße von rd. 0,71 ha. Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:500.



Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs (ohne Maßstab), Quelle BBP

3 Bestandssituation

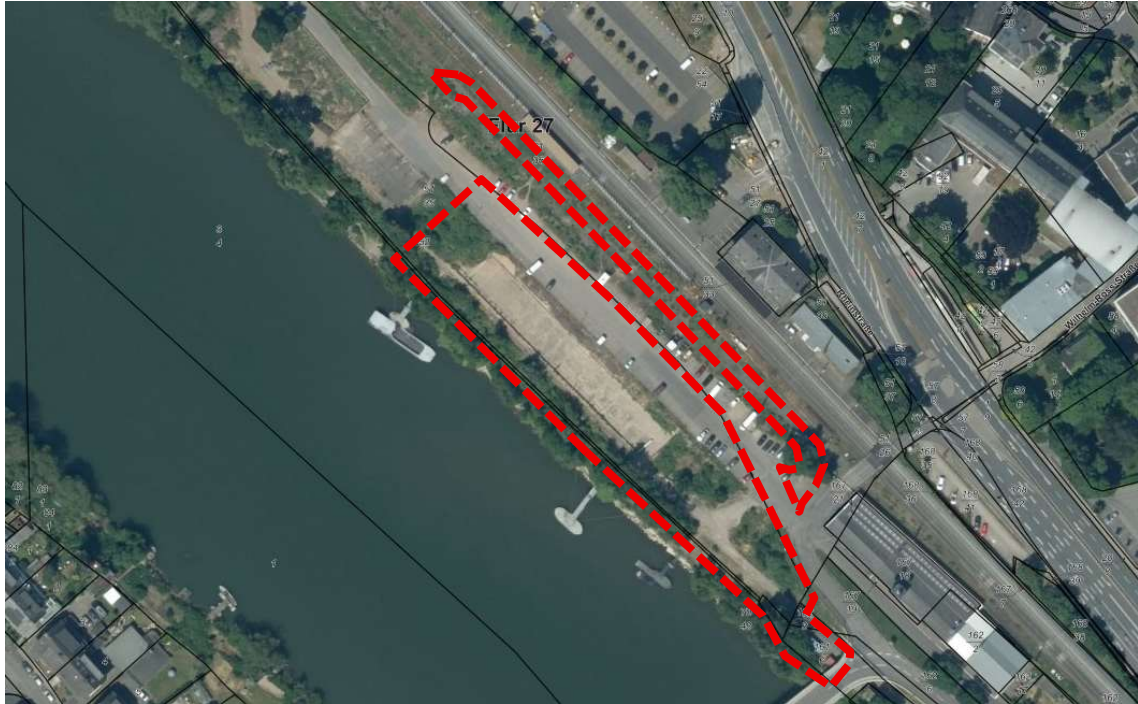
3.1 Nutzung und natürliche Situation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ehemaliges Bahngelände- bzw. um ehemals gewerblich genutzte Verlade- und Lagerflächen für die Rheinschifffahrt. Es befindet sich in unmittelbarer Bahnhofsnähe mit den Gleisanlagen, zwischen der nordöstlich verlaufenden Bundesbahnstrecke und einem Nebenarm des Rheins im Südwesten. Derzeit wird das Gebiet über die Straßen „Rheinwerft“ und „Rheinhafen“ sowie einen höhengleichen Bahnübergang erschlossen. Die hochwasserfreie Verlegung der Kreisstraße K82, über die zukünftig auch die Erschließung erfolgen wird, befindet sich aktuell in Realisierung.

Das Gebiet ist vor allem durch infrastrukturelle Nutzungen (Parkplätze) und Lagerflächen geprägt. Im Weiteren Umfeld befinden sich gewerbliche Nutzungen, Brachflächen sowie Bürogebäude. Entlang des „Vallendarer Stromarms“ befinden sich Brachflächen mit Gehölzen. Zum Teil bestehen Blickbeziehungen zum Rhein hin. Insgesamt ist das Plangebiet eingebunden in ein städtisch geprägtes Umfeld.

Das Ortsbild im Plangebiet ist durch die großflächigen Versiegelungen (ehemaliger Verladebunker) von geringer Ästhetik und untergeordneter Bedeutung hinsichtlich der Eigenart, Vielfalt und Schönheit des Landschaftsbilds geprägt. Die naturnahen Gehölzstrukturen am Rheinufer führen zu einer Aufwertung des Ortsbilds.

Das Gebiet besitzt keine relevante Erholungsinfrastruktur, stattdessen bestehen Vorbelastungen durch Störungen im Bereich der Parkplätze und den Bahnbetrieb.

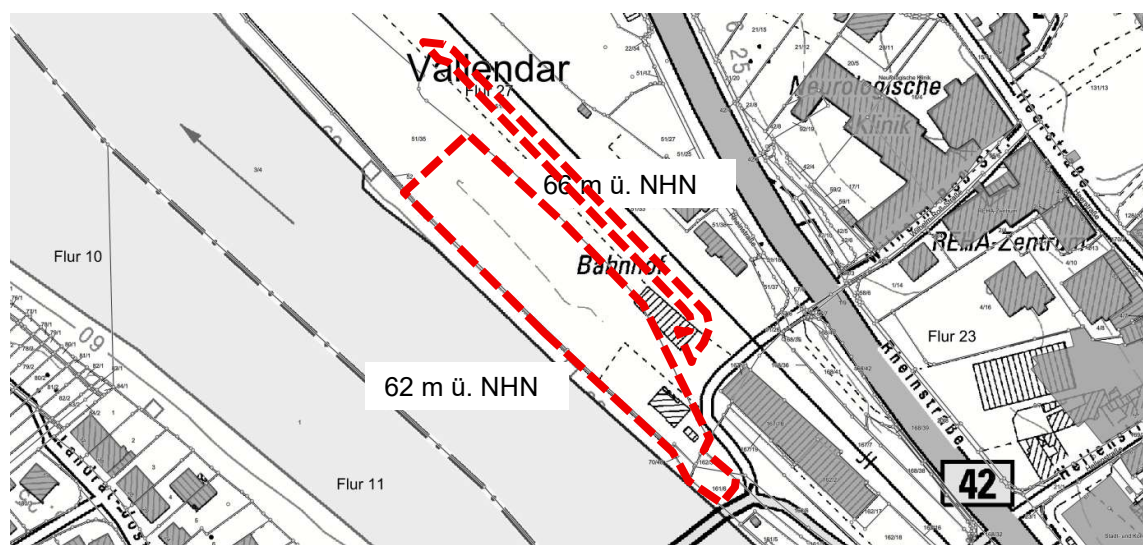


Lage des Planungsgebiets (rot) im Luftbild

Quelle: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/

3.2 Topografie

Das Gelände steigt von Südwesten (Rheinlauf) zum Nordosten an. Das Geländeniveau fällt von der nordöstlichen Grenze des Plangebiets in Richtung Rheinufer hin von etwa 66 m ü. NHN auf 62 m ü. NHN ab.



Darstellung der Höhenlinien (ohne Maßstab)

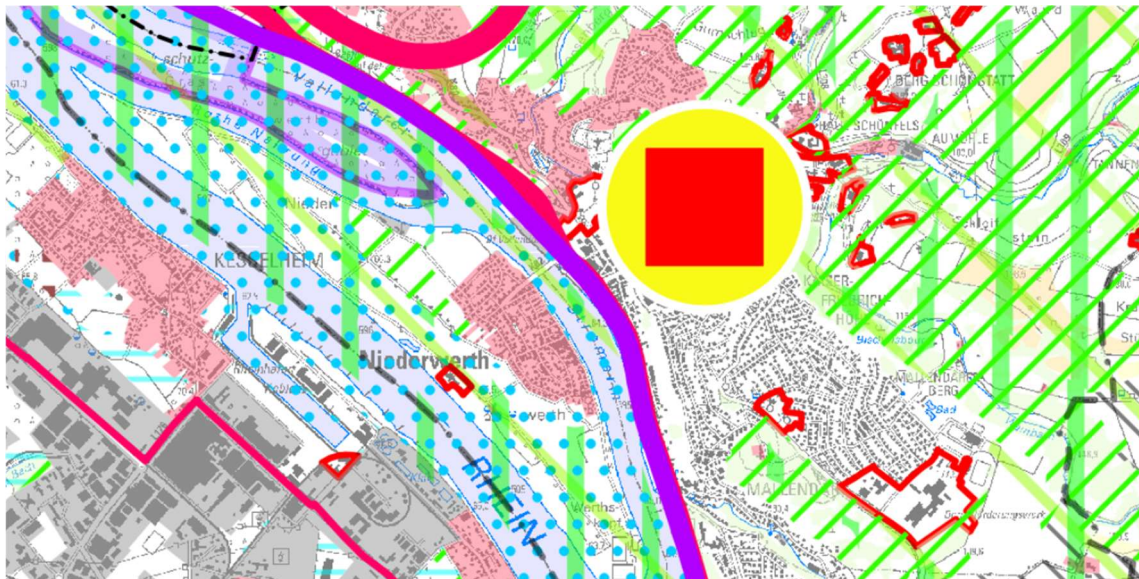
Quelle: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/

D. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 2 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten. Im vorliegenden Fall zählen insbesondere folgende Aspekte hinzu:

1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

In der seit Dezember 2017 verbindlichen Fassung des Regionalen Raumordnungsplans der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald bzw. der Beikarte zum Regionalen Raumordnungsplans wird das Plangebiet als Baufläche in Überlagerung mit einer überregionalen Verbindung im funktionalen Netz des öffentlichen Verkehrs und einer überregionalen Straßenverbindung dargestellt (siehe nachfolgende Abbildung).



Ausschnitt aus der Gesamtkarte des RROP Mittelrhein-Westerwald 2017 (ohne Maßstab)

Quelle: <https://extern.ris.rlp.de/>

Der südliche Teil des Plangebiets befindet sich, bedingt durch die direkte Lage am Rhein und seiner Höhenlage in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, welches im Regionalplan durch ein Vorranggebiet für Hochwasserschutz gekennzeichnet wurde.

Diesbezüglich fanden im Zuge der bis Planaufstellung umfangreiche Abstimmungen mit der SDG Nord, als Obere Wasserbehörde statt. In diesem Zusammenhang hat die Fachbehörde im Rahmen der Offenlage mit Schreiben vom 08.04.2021 mitgeteilt:

„Grundsätzlich gilt, dass nach § 78 Absatz 1 WHG die Ausweisung neuer Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt ist. Da es sich im vorliegenden Bebauungsplan „Rheinufer-Nord“ nicht um die Ausweisung eines Baugebietes handelt, sondern ein hochwasserangepasstes Parkdeck errichtet werden soll, welches die Hochwassersituation durch die Schaffung von zusätzlichem Retentionsraum ggf. sogar verbessern kann, sind hier aus wasserwirtschaftlicher Sicht die Verbotstatbestände nach § 78 Absatz 1 WHG nicht gegeben. Für die spätere Errichtung eines Parkdecks im festgesetzten Überschwemmungsgebiet greift § 78 Absatz 4 WHG, der besagt, dass in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen untersagt ist. Die zuständige Behörde kann nach § 78 Absatz 5 bei den erforderlichen vorliegenden Voraussetzungen im Einzelfall eine Ausnahmegenehmigung erteilen. Des Weiteren sind die Schutzvorschriften für

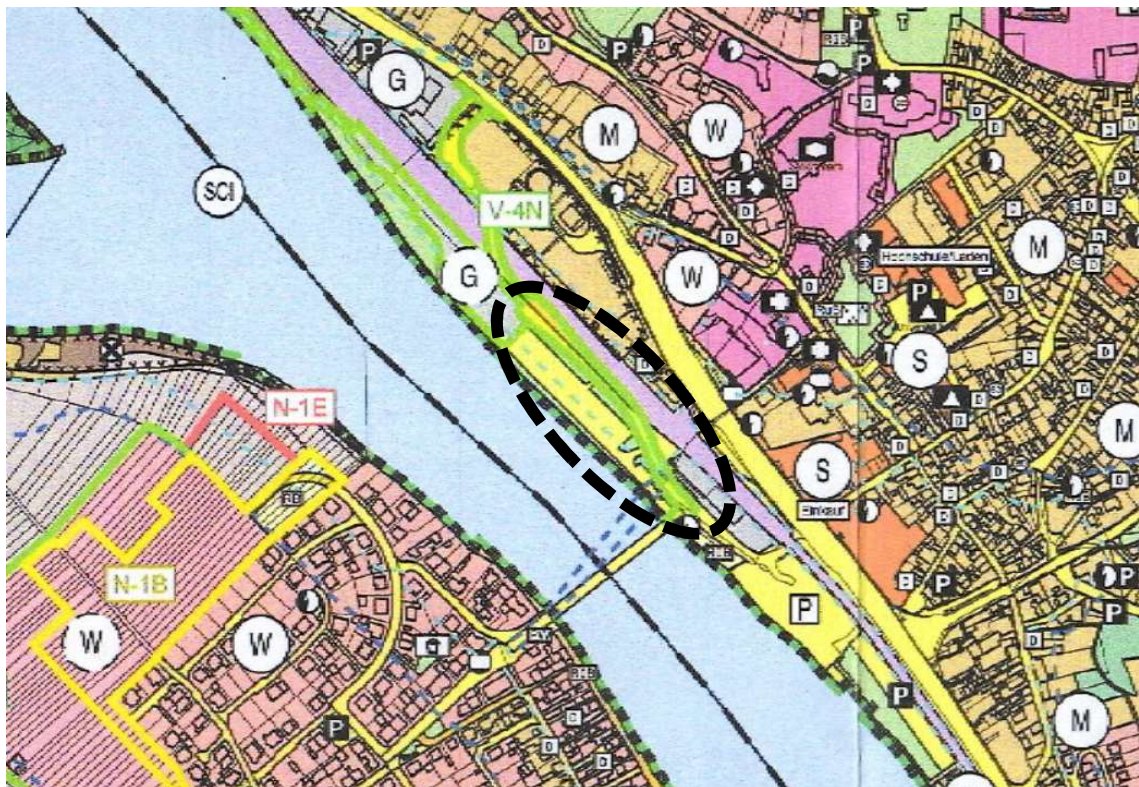
festgesetzte Überschwemmungsgebiete nach § 78a WHG zu beachten und einzuhalten. Aus Sicht der Allgemeinen Wasserwirtschaft kann der Aufstellung des Bebauungsplans „Rheinufer Nord“ in der Stadt Vallendar zugestimmt werden.“

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die gemeindliche Bauleitplanung keine Beeinträchtigung der Vorrangausweisung darstellt. Darüber hinaus wurden seitens der Planungsgemeinschaft im Bereich der baurechtlich zulässigen Nutzungen keine sonstigen raumordnerische Ziele bestimmt, welche der Umsetzung der bauleitplanerisch festgelegten Nutzungen entgegenstehen, noch wurden Anregungen oder Bedenken zur Planung mitgeteilt.

2 Flächennutzungsplan

Der seit 04.04.2024 rechtsgültige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Vallendar stellt die Flächen im Plangebiet als Verkehrsfläche sowie untergeordnet als Grünfläche dar.

Der Bebauungsplan „Rheinufer-Nord“ ist somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Vallendar entwickelt.



Auszug aus der „Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Vallendar“

E. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

1 Verkehrliche Rahmenbedingungen

1.1 Allgemein

Die bestehende Kreisstraße K82, die die Verbindung der Insel Niederwerth an die B42 bei Vallendar darstellt, ist derzeit zum einen durch eine einspurige Bahnunterführung angebunden, die eine Durchfahrtbeschränkung von 3,00 m Höhe vorgibt sowie durch eine Lichtsignalanlage geregelt ist. Ferner besteht eine Anbindung der K82 über den

Parkplatz Rheinufer, welche über den Knotenpunkt Westerwaldstraße / B42 erreicht werden kann (mit Einbahnstraßenregelung und Durchfahrtbeschränkung für Fahrzeuge bis max. 3,50 m Höhe).

Uneingeschränkte Anbindung für Schwer- und Anliegerverkehr von Niederwerth besteht derzeit lediglich über einen höhengleichen Bahnübergang bei Bahn-km 146,725m.

Die planfestgestellte anstehende Verlegung der K82, welche den Bahnübergang ersetzt, dient der verkehrsgerechten und hochwasserfreien Verbindung von Niederwerth und Vallendar.

1.2 Konkrete Anbindung des Plangebiets

Von Nordwesten nach Südosten, unmittelbar an das Plangebiet angrenzend, verläuft die planfestgestellte Trasse der K82 neu, der geplanten hochwasserfreien Anbindung der Insel Niederwerth an die B42 bei Vallendar mit Beseitigung des höhengleichen Bahnübergangs in Bahn-km 146,725 der Bahnstrecke Mülheim-Speldorf-Niederlahnstein. Das Plangebiet soll nach Fertigstellung der K82 neu über diese erschlossen werden und verknüpft künftig die geplante Parkplatzanlage mit der Innenstadt Vallendars.

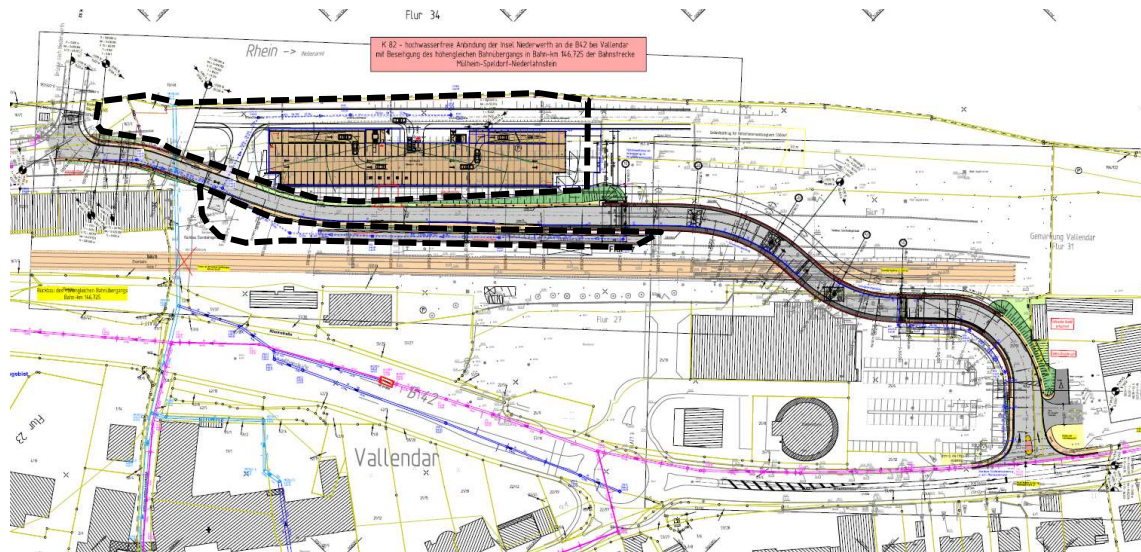


Erschließungsstraße „Rheinufer Nord“ Parkhaus und Feuerwehrumfahrt mit Kenntlichmachung des das Plangebiet erschließenden Knotenpunktes

Quelle: Ingenieurbüro Weinand GmbH & Co. KG (Neuhäusel), Stand 03/2025

Die Trassenführung K82 neu sieht hierfür einen Anknüpfungspunkt an die zwei Teilgelungsbereiche des Plangebiets des vorliegenden Bebauungsplans vor. Über den Knotenpunkt ist sowohl die Anbindung der das Parkhaus im Regelfall erschließenden Planstraße vorgesehen, als auch eine Rettungszufahrt, die u.a. im Falle eines Hochwassers als Zufahrt für Rettungsfahrzeuge fungieren soll.

Die im Rahmen der Planaufstellung seitens des Landesbetriebs Mobilität Rheinland-Pfalz, LBM Cochem-Koblenz mitgeteilten Beschränkungen und Hinweise, die auch im Kapitel „Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter“ der textlichen Festsetzungen abgedruckt sind, sind zu beachten.



Ausführungsplan zur planfestgestellten Trasse der K82 neu

Quelle: Mobilität Rheinland-Pfalz, LBM Cochem-Koblenz, Stand 06/2023

2 Schalltechnische Untersuchung

Zur Beurteilung der Belange des Schallschutzes wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes durch das Ingenieurbüro Pies (Boppard) bereits im Jahre 2015 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Aufgrund der geänderten Planvorstellungen der Stadt hinsichtlich der Entwicklung eines Parkhauses anstelle eines Parkdecks, wurde eine erneute Beurteilung der lärmschutztechnischen Belange erforderlich. In diesem Zuge wurde das Ingenieurbüro Pies erneut beauftragt ein schalltechnisches Gutachten zu erarbeiten. Aufgrund des engen räumlichen und funktionalen Zusammenhangs mit der planfestgestellten Fläche der neu geplanten K82 wurde ein gemeinsames Gutachten der zwei genannten Vorhaben beauftragt.

In der schalltechnischen Immissionsprognose vom 14.02.2022 wurden die zu erwartenden Immissionen des geplanten Parkhauses in Bezug auf die 2- bis 3-geschossige, schutzbedürftige Bebauung der Stadt Vallendar sowie auf die Bebauung auf der Insel Niederwerth ermittelt.

Neben der Betrachtung des Parkhauses wurden auch die zu erwartenden Verkehrsgeschäusimmissionen durch die neue Planung bzw. neue Verkehrsführung der K 82 neu, die die Insel Niederwerth mit der Stadt Vallendar verbindet, berücksichtigt.

Der Gutachter kommt zu folgendem Ergebnis:

Mit Realisierung der Parkplatzanlage werden die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm an der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung in Vallendar und auf der Insel Niederwerth, auch unter Berücksichtigung des Irrelevanzkriteriums bzw. der gewerblichen Vorbelastung des Plangebiets, zu jeder Tages- und Nachtzeit eingehalten. Dem Vorhaben stehen daher gemäß Gutachter keine Bedenken entgegen.

Auch mit Realisierung der neuen Verkehrsführung der K 82 neu, die die Insel Niederwerth mit der Stadt Vallendar verbindet, werden die Immissionsgrenzwerte für ein Allgemeines Wohngebiet an der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung zu jeder Tages- und Nachtzeit im Prognosejahr 2030 sicher eingehalten. Somit sind keine passiven Maßnahmen für den Lärmschutz erforderlich und es stehen auch der Neuplanung bzw.

Neuanbindung der K 82 an die Bundesstraße B 42 in Vallendar aus schalltechnischer Sicht gemäß Gutachter keine Bedenken entgegen.

3 Naturschutzfachliche Rahmenbedingungen

Im Geltungsbereich sind keine naturschutzfachlichen Schutzgebiete bzw. -objekte vorhanden. Das Plangebiet grenzt jedoch unmittelbar an das FFH-Gebiet „Mittelrhein“ (FFH-5510-301).

Im Plangebiet und seiner Umgebung sind jedoch keine wertgebenden Lebensraumtypen des Anhang I der FFH-Richtlinie noch wertgebende Arten gemäß Anhang II der FFH-Richtlinie betroffen. Auch werden durch die geplanten Nutzungen des Bebauungsplans die aufgeführten Erhaltungsziele des FFH-Gebietes nicht tangiert. Es ist daher davon auszugehen, dass der Bebauungsplan keine nachteiligen Auswirkungen oder erhebliche Beeinträchtigungen für das FFH-Gebiet „Mittelrhein“ (FFH-5510-30) hat.

Im Geltungsbereich sind keine seltenen oder gefährdeten Pflanzenarten bzw. Pflanzengesellschaften anzutreffen.

Der Geltungsbereich besitzt jedoch eine Bedeutung als Lebensraum bzw. Jagdgebiet für die Mauereidechse, die an zahlreichen Stellen im Plangebiet bzw. im näheren Umfeld nachgewiesen wurde. Bei Realisierung des Vorhabens ohne spezielle Artenschutzmaßnahmen ist mit einem Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu rechnen, da durch die Bauarbeiten höchstwahrscheinlich Individuen der Mauereidechse getötet werden.

Es sind daher im Bebauungsplanverfahren artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen, um eine Beeinträchtigung des Artenschutzes zu vermeiden.

4 Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen

4.1 Überschwemmungs- und Schutzgebiete / Gewässer

Für das Plangebiet und dessen Umgebung sind keine

- Trinkwasserschutzgebiete,
- Mineralwasserschutzgebiete sowie
- Heilquellenschutzgebiete

ausgewiesen.⁸

Fließende oder stehende Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

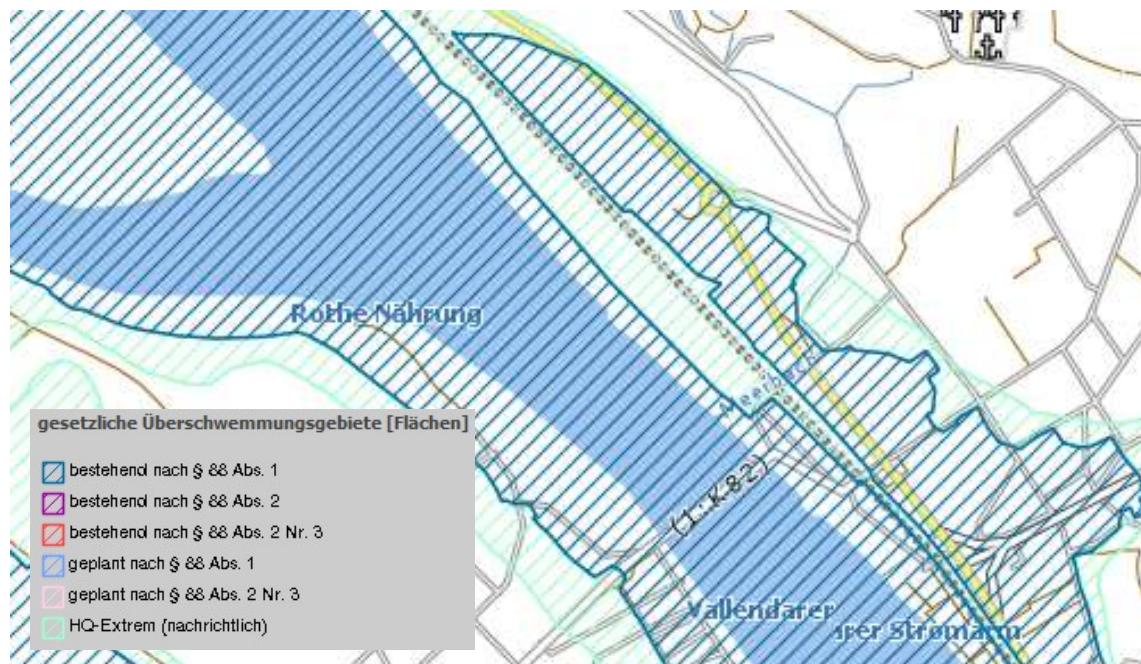
Direkt an das Plangebiet grenzend verläuft jedoch der „Vallendarer Stromarm“ als Nebenarm des Rheins. Der südwestliche Teilbereich des Plangebiets befindet sich innerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsgebiets (HQ 100: mittleres Hochwasserereignis, das in 100 Jahren einmal vorkommt). Der übrige Teil des Plangebiets liegt innerhalb eines nachrichtlich mitgeteilten Hochwasserrisikobereichs, in welchem es zu Extremereignissen kommen kann, die jedoch statistisch gesehen seltener als alle 100 Jahre auftreten.

Das Überschwemmungsgebiet sowie das überschwemmungsgefährdete Gebiet sind in den Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen.

Gemäß einem Abstimmungsgespräch zwischen der Verwaltung Vallendar, dem mit der Plangebietserschließung beauftragten Ingenieurbüro und der SGD Nord am 12.02.2020

⁸ Wasserportal Rheinland-Pfalz unter <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>, abgerufen 04/2025

kann das Planungsvorhaben seitens der SGD Nord jedoch grundsätzlich mitgetragen werden, soweit ein Verlust von Retentionsraum ortsnah, zeitgleich und funktional gleichwertig ausgeglichen und das Parkhaus hochwasserangepasst ausgeführt wird.



Gesetzliche Überschwemmungsgebiete im Plangebiet und in der Umgebung des Plangebiets

Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>, abgerufen 04/2025

4.2 Starkregenvorsorge

Für die Verbandsgemeinde Vallendar liegt eine „Gefährdungsanalyse - Sturzflut nach Starkregen“ des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz vor. Gemäß der Karte 5 dieser Untersuchung sind für den Bereich des Plangebietes Gefährdungen dargestellt.

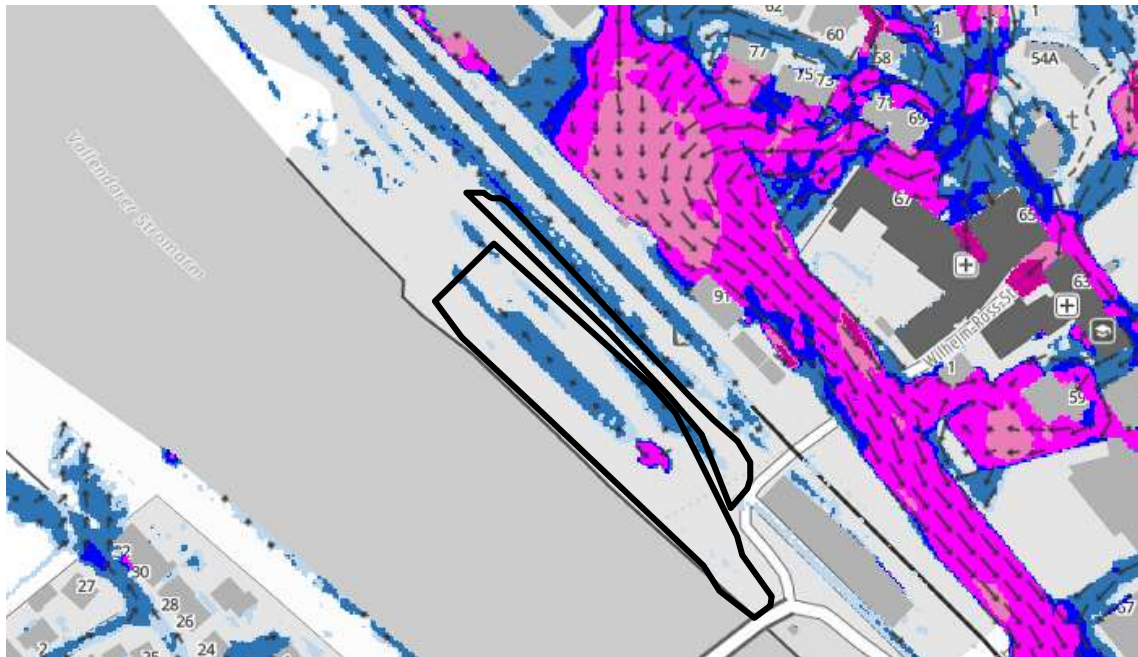
In 11/2023 hat das Land Rheinland-Pfalz neue Sturzflutgefahrenkarten veröffentlicht⁹, die die bisherigen Hinweiskarten ablösen. Die Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtung von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen auf. Dafür wurden Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet. Basis der Sturzflutgefahrenkarten ist ein einheitlicher StarkRegenIndex (SRI).

Die Sturzflutgefahrenkarten zeigen auf, dass sich insbesondere mittig des Teilgeltungsbereiches 1 auf Höhe des noch vorhandenen Schüttbunkers, aufgrund der dort vorherrschenden Topografie, ein Bereich mit einer erhöhten Abflusskonzentration nach Starkregenereignissen befindet. Potenziell überflutungsgefährdet sind in diesem Zusammenhang die hieran angrenzenden Bereiche.

Daher sollten vorsorglich Hinweise in die Planunterlagen aufgenommen werden, die darauf hinweisen, dass es bei extremen Regenereignissen zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen kann. Um in solchen Fällen Überflutungen von baulichen Anlagen zu vermeiden, sollten - auch unter Verweis auf § 5 Abs. 2 WHG - daher entsprechende Schutzvorkehrungen (wie z.B. angepasste Bauweise, keine bodengleichen Gebäudeöffnungen, Objektschutz (Höhenlage von Lichtschächten, -höfen), Erhalt von Notabflusswegen) durch den Bauherrn in Erwägung gezogen werden. Maßnahmen zur

⁹ Sturzflutgefahrenkarten Rheinland-Pfalz unter <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte/>, abgerufen 05/2025

Verbesserung des Überflutungsschutzes sind darüber hinaus auch in die Freiflächengestaltung integrierbar.



Auswirkungen von „Extremen Starkregen, SRI10, 1 Std.“ mit ergänzender Kenntlichmachung der Lage des Plangebiets (schwarz)

Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte/>, abgerufen 05/2025

4.3 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Zur Ermittlung des sachgerechten Umgangs mit dem im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers erfolgten Abstimmungen auf Verwaltungsebene mit den Fachplanern und den zuständigen Fachbehörden.

Demnach ist das im Plangebiet in Folge der Versiegelung zukünftig anfallende Oberflächenwasser zunächst zurückzuhalten. Das auf den Straßenverkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser soll in diesem Zusammenhang, nach einer Behandlung, in den Vorfluter „Vallendarer Rheinarm“ eingeleitet werden. Da zur Umsetzung wasserrechtliche Genehmigungen erforderlich sind, ist hierauf in den Hinweisen zur Bebauungsplanung hinzuweisen.

Für den Bereich des geplanten Parkhauses ist - da ein öffentlicher Anschluss an einen Regenwasserkanal nicht vorgesehen ist - in analoger Form, wie für die Straßenverkehrsflächen zu verfahren.

5 Leitungstrassen

Im Plangebiet verlaufen zahlreiche Leitungen, insbesondere der Deutschen Bahn AG. Auf diese ist insbesondere im Zuge von Baumaßnahmen zu achten, soweit erforderlich sind die Leitungen auch im Bebauungsplan zu erfassen.

6 Altablagerungen / Altlasten

Weder bei der Stadt Vallendar, noch bei der Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar liegen Kenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen innerhalb des Plangebietes vor, die eine bauliche Nutzung beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden.

Angrenzend befindet sich nach fachbehördlicher Mitteilung eine Altablagerung mit der Reg.-Nr. 137-07 226 5503 „Betriebshof Kevag“. Durch diese ist jedoch nach fachbehördlicher Auffassung keine Beeinflussung auf das Plangebiet vorhanden bzw. zu befürchten.

7 Sonstiges

Weitere Fachplanungen und sonstige Rahmenbedingungen, die ggf. im Widerspruch zur vorliegenden Planung stehen oder vorhandene Zielvorstellungen von Fachplanungen, die eine Überplanung des Gebiets ausschließen oder einschränken könnten, sind nicht bekannt.

F. DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT

1 Städtebauliche Zielvorgaben

Mit dem Bebauungsplan „Rheinufer Nord“ soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden. Die Planung soll dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und zu entwickeln. Das Planungsgebiet soll dabei einer Entwicklung zugeführt werden, die den künftigen Nutzern und deren Nutzungsbedürfnissen gerecht wird (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB).

Konflikte mit benachbarten Gebieten, eine Beeinträchtigung von Landschaftspotentialen und negative Auswirkungen auf die gesamtörtliche und städtebauliche Entwicklung sollen verhindert bzw. minimiert werden.

Bei der Durchführung des Bebauungsplans sind daher insbesondere folgende städtebauliche Planungsziele zu berücksichtigen:

- Die weitestgehende Sättigung der Parkplatznachfrage stellt eine Befriedigung des Belangs des Personen- und Güterverkehrs einschließlich des nicht motorisierten Verkehrs sowie eine funktionsgerechte und wirtschaftliche Erschließung dar (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)
- Die baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Gebietes (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)
- Beeinträchtigung von Natur und Landschaft sollen durch den städtebaulichen Entwurf und gezielte Maßnahmen vermieden bzw. bei unvermeidbaren Eingriffen auf das notwendige Minimum reduziert werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
- Die Wahrung der Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)
- Die Berücksichtigung der Belange des Schallschutzes / Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

2 Erläuterung der Planung

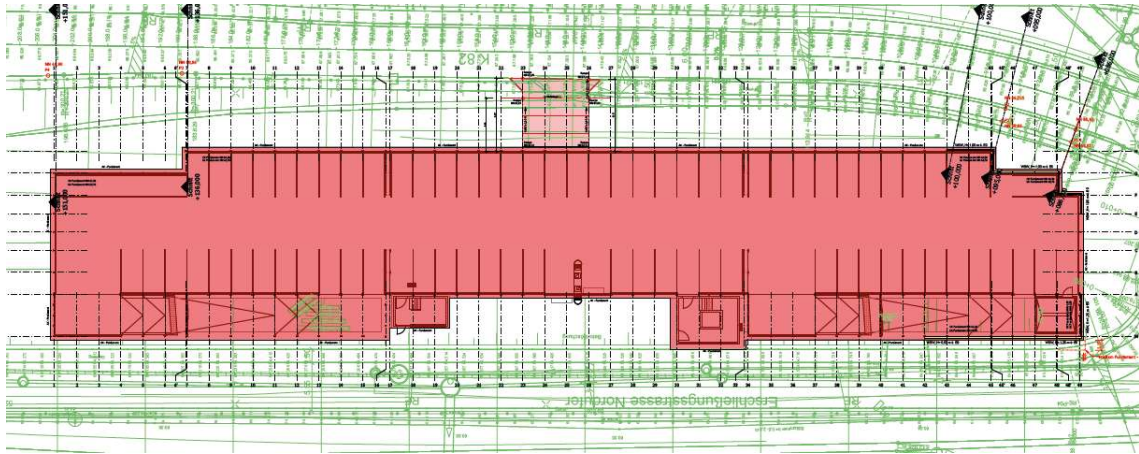
Das der Bebauungsplanung zugrunde liegende Konzept „Rheinufer Nord - Konzept Parken mit Parkhaus, Stadt Vallendar, Stadtumbau Innenstadt West“ (BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH, Kaiserslautern) von 09/2019 sieht die Errichtung eines mehrgeschossigen Parkhauses vor.

Die Erschließung des Parkhauses selbst soll im Regelfall über die Planstraße im nord-westlichen Bereich über die unterste Ebene erfolgen. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass diese im Hochwasserfall geflutet ist, wurde eine ergänzende Zufahrt ange-dacht, die auch eine direkte Anbindung an die südlich des Parkhauses verlaufende

Trasse der K82 neu ermöglicht. Dieses wurde im Vorfeld auch mit dem Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, LBM Cochem-Koblenz einvernehmlich abgestimmt.

Um dem in der Stadt Vallendar herrschenden Parkraumdefizit nachzukommen, hatten sich der Ausschuss für Technik und Umwelt sowie der Stadtrat der Stadt Vallendar in seinen Sitzungen am 06.10.2020 bzw. 26.10.2020 - in Abwandlung der im Vorfeld erstellten Parkhauskonzeption - dafür ausgesprochen, eine Gebäudehöhe von bis zu 20 Metern im Plangebiet zuzulassen, um weitere Parkebenen zu ermöglichen.

Nachdem hierzu erhebliche Bedenken seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesdenkmalpflege Mainz erhoben wurden, hat man sich nach ergänzenden Abstimmungen mit der Fachbehörde und einer in diesem Zusammenhang erstellten Visualisierung sich für eine Reduzierung der maximalen Gebäudehöhe auf 15,50 Meter ausgesprochen. Hierdurch ist grundsätzlich eine Realisierung von bis zu sechs Parkhausebenen möglich, ohne die Belange des Schallschutzes sowie des Denkmalschutzes zu beeinträchtigen.



Vorabzug, Lageplan, Parkhaus IRM Immobilien Rhein-Mosel GmbH (Koblenz) in Vallendar“

Quelle: GOLDBECK Südwest GmbH (Koblenz), April 2025

G. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Nachfolgend wird im Einzelnen auf die Inhalte und Erforderlichkeit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen eingegangen.

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Entsprechend der Zielsetzung der Bebauungsplanung „Schaffung von dringend benötigtem Parkraum für die Stadt Vallendar“ setzt der Bebauungsplan sowohl eine Straßenverkehrsfläche als auch Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit den Zweckbestimmungen „Parkhaus“ und „Parkplatz“ fest. Während über die geplante Straßenverkehrsfläche zukünftig die Erschließung des Parkhauses gewährleistet werden soll, dient die Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkhaus“ der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Parkhauses. Die Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ soll darüber hinaus die Herstellung weiterer Stellplätze im Plangebiet ermöglichen. Die Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rettungszuwegung und Bahnzugang“ dient der sicheren Zufahrt von Rettungsfahrzeugen im Falle eines

Hochwasserereignisses. Des Weiteren soll durch einen barrierefreien Zugang zu den angrenzenden Bahngleisen eine verbesserte Anbindung an den Bahnhof ermöglicht werden.

Um ergänzend weiterhin die Zufahrt des südöstlich angrenzenden Gewerbebetriebes zu ermöglichen, wird der Kreuzungsbereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der K82 neu als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan über die Festsetzung der Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhe definiert.

Für das Baufenster wurde zur bestmöglichen Grundstücksausnutzung die maximal zulässige Grundfläche gleichgestellt mit dem Flächeninhalt der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

Die Höhenfestsetzung mit 15,50 m erfolgte ebenfalls recht großzügig, um mit der Errichtung eines mehrgeschossigen Parkhauses dem in der Stadt Vallendar herrschenden hohen Parkraumdefizit signifikant entgegenwirken zu können und gleichzeitig den Belangen des Denkmalschutzes und Ortsbildes Rechnung zu tragen.

1.3 Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Aufgrund der vorhandenen Eigentumsverhältnisse im Plangebiet und dem damit einhergehenden begrenzten Platzangebot für eine zukünftige bauliche Entwicklung wird im Bebauungsplan eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es darf an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden.

Unter Berücksichtigung, dass ein zweckdienliches Parkhaus errichtet werden soll, sollen zudem Gebäude keiner Längenbeschränkung unterliegen.

Durch diese Festsetzung sind keine Beeinträchtigungen der angrenzenden Nutzungen bzw. Planungen zu erwarten.

Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkhaus“ wird eine überbaubare Grundstücksfläche in der Planzeichnung festgesetzt. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt. Zu Gunsten der Gestaltungsfreiheit wird hierbei ein großzügig bemessenes Baufenster ausgewiesen.

Soweit das Baufenster in den Hochwasserbereich hineinragt, sei hier darauf hingewiesen, dass die SGD Nord im Rahmen des Abstimmungstermins am 12.02.2020 diesem zugestimmt hat, soweit ein Verlust von Retentionsraum ortsnah, zeitgleich und funktional gleichwertig ausgeglichen und das Bauwerk hochwasserangepasst ausgeführt wird.

1.4 Öffentliche Grünflächen

Im Plangebiet wird zwecks einer Gebietsdurchgrünung entlang des Ufers des Vallendarer Stromarms eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

1.5 Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen

Um eine mögliche Gefährdung durch Hochwasser in Folge der Lage des Plangebietes am Vallendarer Stromarm als Nebenarm des Rheins auszuschließen, wird die Festsetzung zur hochwasserangepassten Errichtung von baulichen Anlagen getroffen. Insbesondere aufgrund der Lage innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes, wird den Belangen des Hochwasserschutzes dadurch in besonderer Weise Rechnung getragen.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. öffentlichen Grünflächen sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zum Ausgleich der mit der Bebauungsplanung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden entsprechend den Maßnahmenvorschlägen des Fachbeitrags Naturschutz in den Bebauungsplan landespflegerische und grünordnerische Maßnahmen im Baugebiet festgesetzt.

Die getroffenen Festsetzungen dienen der Kompensation der gestatteten Neuversiegelung sowie der Einbindung des zukünftigen Ortsrandes in das Landschaftsbild. Durch den Bezug auf die beigefügten Artenlisten sollen naturnahe und standortgerechte Pflanzungen entstehen, die die ökologische Funktion als Lebensraum sowie die landschaftliche Einbindung gewährleisten. Damit dienen diese Festsetzungen auch der rechtlichen Umsetzung der im Fachbeitrag Naturschutz erarbeiteten landespflegerischen Zielvorstellungen.

- M1 - Erhalt des Gehölzstreifens (Uferbereich des Vallendarer Arms)
- M2 - Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern
- M3 - Fassadenbegrünung
- M4 - Maßnahmen für Reptilien

Das verbleibende Kompensationsdefizit wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Mayen-Koblenz über die Abbuchung aus dem Ökokonto „Feuchtwiesen Nothbachtal“ der Stiftung für Natur und Umwelt des Landkreises Mayen-Koblenz ausgeglichen.

2 Bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB

Bei den östlich der Trasse der Kreisstraße K 82 neu in der Bebauungsplanung vorgesehenen Verkehrsflächen handelt es sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Eine direkte kommunale Überplanung ist daher bis zu einer Freistellung der Fläche von Bahnbetriebszwecken nicht zulässig. Möglich ist jedoch seit der Einführung des § 9 Abs. 2 in das Baugesetzbuch im Jahr 2004 bauliche und sonstige Nutzungen vom Eintritt einer Bedingung abhängig zu machen.

Mit dieser Regelung können auch Bahnflächen, die noch planfestgestellt sind, ganz oder teilweise mittels eines Bebauungsplans überplant werden. Auch ein Satzungsbeschluss und die Veröffentlichung können bereits erfolgen, bevor der Freistellungsbescheid durch

das Eisenbahn-Bundesamt erteilt ist. Damit verfügen Kommunen über einen in Kraft gesetzten Bebauungsplan, auch wenn einzelne festgesetzte Nutzungen erst dann zulässig werden, wenn die damit verknüpfte Bedingung - hier: die Freistellung der Fläche von Eisenbahnbetriebszwecken - eingetreten ist.

Unter Berücksichtigung der im bisherigen Planaufstellungsverfahren getätigten Abstimmungen mit der Deutschen Bahn AG sowie den mündlichen Zusagen der Konzernbeteiligten Personenbahnhöfe und Fahrbahn sowie der Eigentümervertretung der DB InfraGO AG zu einer möglichen Flächenübertagung auf die Stadt Vallendar, wird hier grundsätzlich die Möglichkeit der Anwendbarkeit der § 9 Abs. 2 BauGB gesehen, auch wenn gegenwärtig noch eine bahninterne Flächenreservierung für das Projektvorhaben „Korridorsanierung Rechter Rhein“ besteht.

Vor diesem Hintergrund wurde im Bebauungsplan festgelegt, dass eine (Nach-)Nutzung der planfestgestellten Flächen als Verkehrsfläche so lange unzulässig bleibt, bis diese gemäß § 23 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) von Bahnbetriebszwecken frei gestellt wurden.

3 Nachrichtliche Übernahmen

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Hochwasserentstehungsgebiete im Sinne des § 78d Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sollen nachrichtlich übernommen werden.

Der südwestliche Teilbereich des Plangebiets befindet sich innerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsgebiets. Der übrige Teil des Plangebiets liegt innerhalb eines nachrichtlich mitgeteilten Hochwasserrisikobereichs, in welchem es zu Extremereignissen kommen kann, die jedoch statistisch gesehen seltener als alle 100 Jahre auftreten.

Daher wurden die Abgrenzungen gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

4 Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

Empfehlungen und Hinweise, die aufgrund mangelnder Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, jedoch zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den „eentlichen“ Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, wurden als unverbindliche Hinweise im Anhang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

H. VORAUSSICHTLICHE WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches sind gemäß § 2a BauGB die wesentlichen Auswirkungen der Planung darzulegen.

Der vorliegende Bebauungsplan soll einen Beitrag für ein verträgliches Nebeneinander konkurrierender Nutzeransprüche leisten. Auf diese Weise soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung ermöglicht werden. Insbesondere nachfolgend beschriebene, mögliche Auswirkungen wurden ermittelt und sind wie folgt in den Bebauungsplan eingestellt worden.

1 Allgemeine Anforderungen an gesund Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB wurden zur Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie an die Sicherheit der Wohnbevölkerung insbesondere nachfolgend dargelegte Aspekte betrachtet.

1.1 Nutzungszuordnung

Die vorliegende Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Hierbei ist vor allem von Bedeutung, dass Baugebiete einander so zugeordnet werden, dass gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden oder durch geeignete Maßnahmen vermieden oder verringert werden. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung:

Die an das Plangebiet angrenzende Bahnanlage, die planfestgestellte Neutrassierung der K82 neu sowie die angrenzenden Gewerbebetriebe werden durch die geplante Nachnutzung des Areals als Parkhausfläche ebenso wenig beeinträchtigt, wie die nächstgelegene Wohnbebauung im Südwesten auf der Insel Niederwerth sowie im Nordwesten und Nordosten entlang der Rheinstraße (B 42).

Ebenso sind von den umgebenden Nutzungen keine negativen Auswirkungen auf eine mögliche Parkhausnutzung zu erwarten.

1.2 Lärm

Unter dem Gesichtspunkt der „Lärmvorsorge“ hat die Stadt Vallendar zur Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse für die nähere Bebauung (schutzbedürftige Wohnbebauung im Südwesten auf der Insel Niederwerth sowie im Nordwesten und Nordosten entlang der Rheinstraße (B 42)) eine schalltechnische Untersuchung vornehmen lassen und deren Erkenntnisse in die vorliegende Bebauungsplanung eingestellt.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung auch mit Realisierung des Parkhauses zu jeder Tages- und Nachtzeit eingehalten werden.

Aufgrund des Ergebnisses des Gutachters sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die im Umfeld des Plangebiets vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen zu erwarten.

1.3 Altlasten

Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen, die eine Nutzung der Flächen beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden, liegen weder bei der Stadt Vallendar, noch bei der Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar vor.

Sollten wider Erwarten bei der Baumaßnahme Abfälle angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise ergeben, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Koblenz umgehend zu informieren ist.

2 Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die Belange des Denkmalschutzes berührt: So befindet sich in der Umgebung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans das Einzeldenkmal „Bahnhofsbau Rheinstraße 91“.

Vor diesem Hintergrund wurde aufgrund fachbehördlich vorgebrachter Bedenken zur maximalen Bauwerkshöhe von 20,00 Metern eine Visualisierung der geplanten Bebauung erstellt, um die optischen Auswirkungen des geplanten Parkhauses auf das Einzeldenkmal zu untersuchen.

Nach erneuter Abstimmung mit der GDKE, Direktion Landesdenkmalpflege, wurde sich im Rahmen des weiteren Verfahrens für eine maximale Gebäudehöhe von 15,50 m ausgesprochen. Die Erkenntnisse wurden in die vorliegende Bebauungsplanung eingestellt.

Archäologische Fundstellen oder Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Sollten während der Bauphase Funde zu Tage treten, wird im Bebauungsplan auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz verwiesen.

3 Belange des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Mit der Realisierung des Bebauungsplans gehen Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes einher. Ausschlaggebend für die Beurteilung dieser Veränderungen ist die derzeitige Situation im Plangebiet und seiner näheren Umgebung.

Das Plangebiet selbst ist vor allem durch infrastrukturelle Nutzungen (Parkplätze) und Lagerflächen geprägt. Das Ortsbild in der näheren Umgebung ist durch die Bahnanlagen sowie durch gewerbliche Nutzungen, Brachflächen und Bürogebäude sowie das über den Vallendarer Stromarms des Rheins führende Brückenbauwerk zur Insel Niederwerth geprägt.

Eine besondere landschaftliche oder städtebauliche reizvolle Eigenart oder Vielfalt ist nicht vorhanden. Aufgrund der gewerblichen und verkehrlichen Nutzung liegen bereits starke Vorbelastungen optischer Art vor.

Gleichwohl wird sich das Ortsbildes durch den Bau des Parkhauses verändern, insbesondere wenn die für die bauliche Anlage als zulässig erachtete maximale Gebäudehöhe ausgeschöpft wird.

Diesbezüglich hatten sich der Ausschuss für Technik und Umwelt sowie der Stadtrat der Stadt Vallendar in seinen Sitzungen am 06.10.2020 bzw. 26.10.2020 intensiv mit den Belangen des Ortsbildes befasst, sich letztendlich jedoch dafür ausgesprochen, dem Aspekt „Schaffung von Parkraum zur Behebung des bestehenden Parkraumdefizits“ grundsätzlich Vorrang vor den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes einzuräumen.

Zur Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes wurde jedoch zwischenzeitlich eine Reduzierung der ursprünglich propagierten maximalen Gebäudehöhe von 20,00 Metern auf 15,50 Meter beschlossen. Hierdurch ist gleichwohl eine Realisierung von bis zu sechs Parkhausebenen möglich, ohne die Belange des Denkmalschutzes wesentlich zu beeinträchtigen.

Zudem sei hier darauf verwiesen, dass bereits bisher die im direkten Planumfeld gelegene Rotunde des „Business-Centers Vallendar“ mit rund 24,70 Metern das nähere Stadtbild. Zudem ist eine Fassadenbegrünung als Auflage in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

4 Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Eine landespflegerische Bewertung der Planung erfolgt im Rahmen des Fachbeitrages Naturschutz. Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes wurden artenschutzrechtliche Untersuchungen angestellt.

Der Gutachter kam in diesem Zusammenhang zu dem Ergebnis, dass aufgrund der im Plangebiet festgestellten Teilpopulation der Mauereidechse mit rund 32 Tieren Vermeidungsmaßnahmen erforderlich sind. Bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen kann jedoch die lokale Population der Mauereidechse vor Ort bzw. im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben. Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetzes treten dann nicht ein.

Eine Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes erfolgt separat im Umweltbericht, der einen gesonderten Teil der Begründung bildet, so dass hier auf eine eigenständige Darstellung der Belange verzichtet wird.

Zum Ausgleich der mit der Bebauungsplanung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft wurden, aufbauend auf den aus Gründen des Artenschutzes gebotenen Vermeidungsmaßnahmen und den Maßnahmenvorschlägen des Fachbeitrags Naturschutz, im Bebauungsplan landespflegerische und grünordnerische Maßnahmen festgesetzt bzw. werden in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde auf einer Ökokontofläche der Stiftung für Natur und Umwelt des Landkreises Mayen-Koblenz¹⁰ kompensiert.

Durch die angeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können auch artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen nach § 44 BNatSchG vermieden werden.

In diesem Zusammenhang wurden die im Fachbeitrags Naturschutz getroffenen landespflegerischen Zielvorstellungen mit Ausnahme der Empfehlung der Höhenbegrenzung von Gebäuden auf 13 Meter in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Die Abweichung ergibt sich aus der Planungsvorstellung der Stadt Vallendar, dem Aspekt „Schaffung von Parkraum zur Behebung des bestehenden Parkraumdefizits“ Vorrang vor den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes einzuräumen. Dies auch vor dem Hintergrund der vorgenommenen Visualisierung im Rahmen der Prüfung der Belange des Denkmalschutzes und der in diesem Zusammenhang erlangten Einschätzung, dass selbst die Realisierung eines 15,50 Meter hohen Gebäudes noch in einem ortsbildverträglichen Rahmen bleibt. So dominiert bereits bisher die im direkten Planumfeld gelegene Rotunde des „Business-Centers Vallendar“ mit rund 24,70 Metern das nähere Stadtbild.

5 Belange der Versorgung- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Während eine Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität und Telekommunikation nach gegenwärtigem Kenntnisstand, von den zuständigen Trägern durch Anschluss an bereits bestehende Netze bereitgestellt werden und auch das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser über einen Anschluss an bereits bestehende Netze abgeleitet werden kann, sehen die Planungsüberlegungen für den sachgerechten Umgang mit dem im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers eine differenzierte Vorgehensweise vor:

- Das auf den Straßenverkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser soll nach einer Behandlung in den Vorfluter „Vallendarer Rheinarm“ eingeleitet werden. Hierzu sieht die Entwässerungsplanung der Erschließungsstraße entsprechende technische Bauwerke innerhalb der festetzten Verkehrsflächen vor.
Da zur Umsetzung wasserrechtliche Genehmigungen erforderlich sind, wurde diesbezüglich ein Hinweis in die Bebauungsplanung aufgenommen.

¹⁰ Ökokonto „Feuchtwiesen Nothbachtal“ der Stiftung für Natur und Umwelt des Landkreises Mayen-Koblenz (Flurstück 21, Flur 5, Ortsgemeinde Rüber), benötigter Flächenanteil 1.820 m²

- Für den Bereich des geplanten Parkhauses ist - da ein öffentlicher Anschluss an einen Regenwasserkanal nicht vorgesehen ist - grundsätzlich in analoger Form, wie für die Straßenverkehrsflächen zu verfahren. Ergänzend gestatten daher die getroffenen Festsetzungen für den Bereich des Parkhauses die Realisierung von Anlagen zur Fassung und Ableitung von Oberflächenwasser.

Ergänzend wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die Träger der Ver- und Entsorgung frühzeitig über den Beginn von Erschließungs- und/oder Baumaßnahmen zu unterrichten sind. Des Weiteren erfolgt ein Hinweis, dass im Hinblick auf eine mögliche gemeinsame Nutzung des unterirdischen Raums durch Bäume und Leitungen bei Neupflanzung von Bäumen bzw. Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderungen im Bestand die einschlägigen DIN-Vorschriften sowie die Merkblätter der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall“, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches sowie der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten sind. Andernfalls sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Leitungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

6 Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Entlang der beiden Teilgeltungsbereichsgrenzen verläuft die planfestgestellte Trasse der K82 neu. Nach Fertigstellung des Ausbaus der hochwasserfreien Trasse der Kreisstraße werden die beiden Teilgeltungsbereiche künftig über diese erschlossen.

Die Erschließung des Parkhauses selbst soll im Regelfall über die Planstraße im nord-westlichen Bereich über die unterste Ebene erfolgen. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass diese im Hochwasserfall geflutet ist, wurde eine ergänzende Zufahrt angedacht, die auch eine direkte Anbindung an die südlich des Parkhauses verlaufende Trasse der K82 neu ermöglicht. Dieses wurde im Vorfeld auch mit dem Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, LBM Cochem-Koblenz einvernehmlich abgestimmt.

Um im Hochwasserfall eine Zuwegung zum geplanten Parkhaus zu gewährleisten, wurde eine Rettungszuwegung in Form eines zweiten Teilgeltungsbereiches nördlich des Parkhauses geschaffen. Da sich die Fläche zu gegenwärtigem Sachstand noch im Eigentum der Deutschen Bahn AG befindet, wird hier in bedingtes Baurecht festgesetzt. Die Festsetzungen im Teilgeltungsbereich werden (erst) dann zulässig, wenn eine „Freistellung von Bahnbetriebszwecken“ im Sinne des § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) des Eisenbahnbundesamts Bestandskraft erlangt hat.

I. PLANVERWIRKLICHUNG

1 Grundbesitz und Bodenordnung

Aufgrund der im Plangebiet gegebenen Besitzverhältnisse sind bodenordnende Maßnahmen im Sinne des §§ 45 ff. BauGB nicht erforderlich.

Da es sich im Rahmen der zwischenzeitlichen Konkretisierung der Planung des Parkhauses gezeigt hatte, dass für das Gebäude aufgrund von Sicherheitsvorschriften eine zusätzliche Feuerwehrezufahrt östlich der K82 neu vorzusehen ist, hat man sich für eine Ausweitung des Geltungsbereichs um diese Verkehrsflächen ausgesprochen.

Da eine Übertragung dieser Flächen an die Stadt Vallendar seitens der Bahn in Aussicht gestellt wurde, die Grundstücke jedoch noch eisenbahnrechtlich gewidmet sind, hat man

sich ausgesprochen, hier Planungsrecht über die Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB zu schaffen.

2 Kosten der Bauleitplanung

Die Bauleitplanung ist eine hoheitliche Aufgabe der Gemeinde, über die Aufstellung und Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens entscheidet daher die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit. Die Gemeinde hat die anfallenden Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes zu tragen.