

# Einfacher Bebauungsplan

## „Nördliche Rheinstraße“

der Stadt Vallendar



### Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB, § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Verbandsgemeinde:	Vallendar
Stadt:	Vallendar
Gemarkung:	Vallendar
Flur:	27 und 31

### Gehört zu den Verfahren nach § 13, § 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

- mit Einschränkung auf die Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen gem. § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB,
- in Anwendung einer angemessenen Verkürzung der Dauer der Auslegung bzw. der Frist zur Stellungnahme gem. § 4a Abs. 3 S. 3 BauGB
- und mit Beschränkung auf die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 S. 4 BauGB

Stand: Juni 2023

**FASSBENDER WEBER INGENIEURE** PartGmbH

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10  
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0  
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: [info@fassbender-weber-ingenieure.de](mailto:info@fassbender-weber-ingenieure.de)  
Internet: [www.fassbender-weber-ingenieure.de](http://www.fassbender-weber-ingenieure.de)



Begründung zum Bebauungsplan			Seite I
„Nördliche Rheinstraße“, Stadt Vallendar			Juni 2023
<b>Stadt:</b>	<b>Vallendar</b>		
<b>Gemarkung:</b>	<b>Vallendar</b>	<b>Flur:</b>	<b>27 und 31</b>

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Städtebaulicher Teil: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>1</b>
1.1 Bestand.....	1
1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung.....	1
1.3 Bauleitplanerisches Verfahren.....	3
1.4 Planerfordernis und Planungsanlass.....	4
<b>2 Darlegung der konkreten Änderungsinhalte.....</b>	<b>5</b>
<b>3 Belange des Naturschutzes .....</b>	<b>7</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Schrägaufnahme des Plangebietes.....	1
Abbildung 2: Lage des Plangebietes (Maßstab 1:20.000) .....	1
Abbildung 3: Luftbild des Gesamt-Plangebietes (Maßstab 1:3.000).....	2

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verfahrensübersicht.....	4
-------------------------------------	---

### Hinweis:

Nach Abschluss der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden an den Planunterlagen Änderungen vorgenommen, die eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 S. 1 und eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 S. 1 BauGB erfordern.

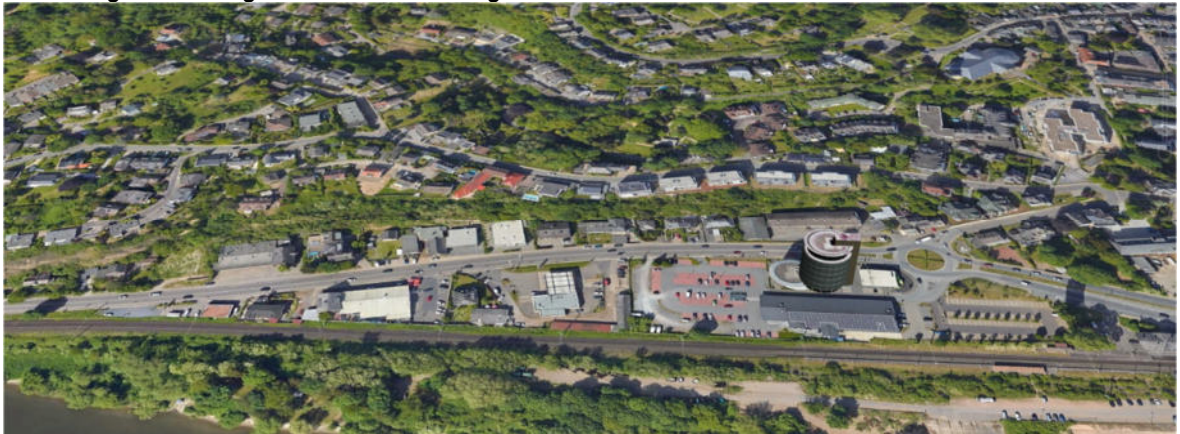
Ergänzungen gegenüber der ersten Offenlage aus Februar/März 2023 sind in **grüner Schriftfarbe** gekennzeichnet. Streichungen sind in **magenta Schriftfarbe und durchgestrichen** gekennzeichnet.

## 1 Städtebaulicher Teil: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

### 1.1 Bestand

Das Plangebiet ist vollständig bebaut. Ein Bebauungsplan oder ältere Pläne, z.B. Fluchtlinienpläne, liegen für das Gebiet nicht vor. Insgesamt ist das gesamte Gebiet sowohl hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als auch dem Maß der baulichen Nutzung sehr heterogen. Es existieren Wohnnutzung, öffentliche Einrichtungen (Feuerwehr), Tankstellen, gewerblichen Nutzungen und Einzelhandel. Das Maß der baulichen Nutzung liegt zwischen einem Geschoss, z.B. für die Einzelhandelsnutzungen bis hin zu 7 Geschossen für ein Bürogebäude.

Abbildung 1: Schrägaufnahme des Plangebietes



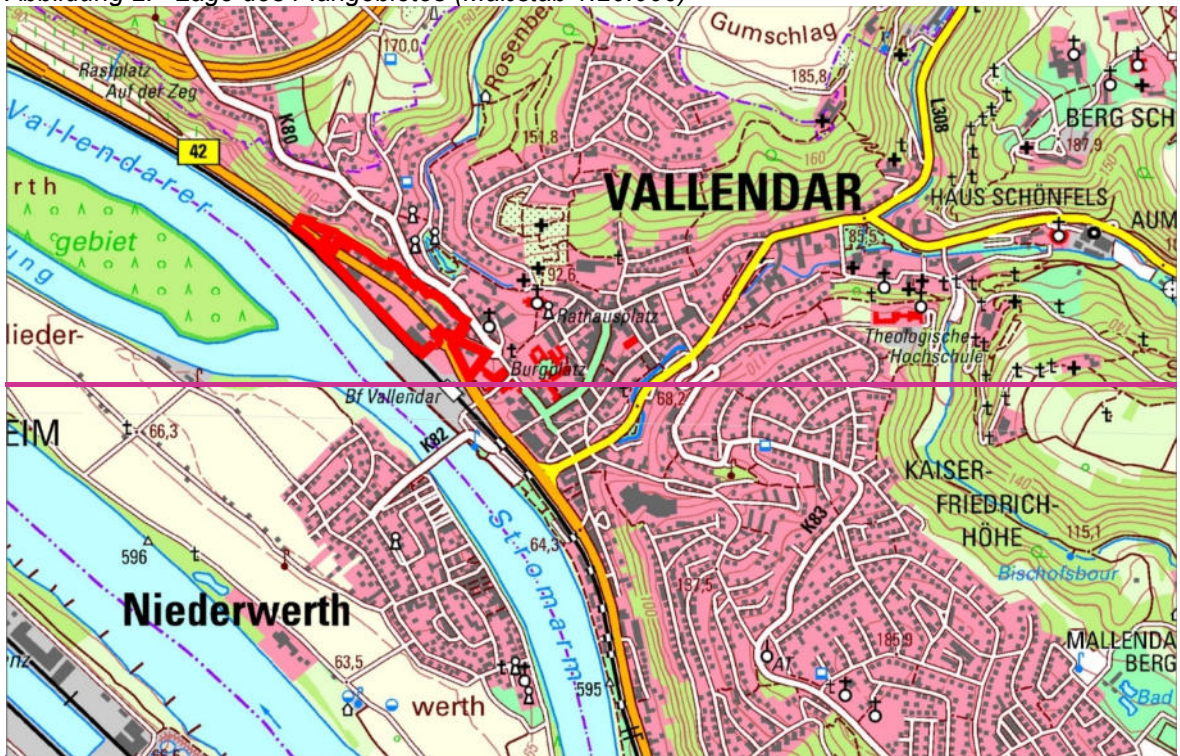
(Quelle: Google Earth, letzter Aufruf 17.11.2022)

Es handelt sich demnach um eine klassische gewachsene Gemengelage.

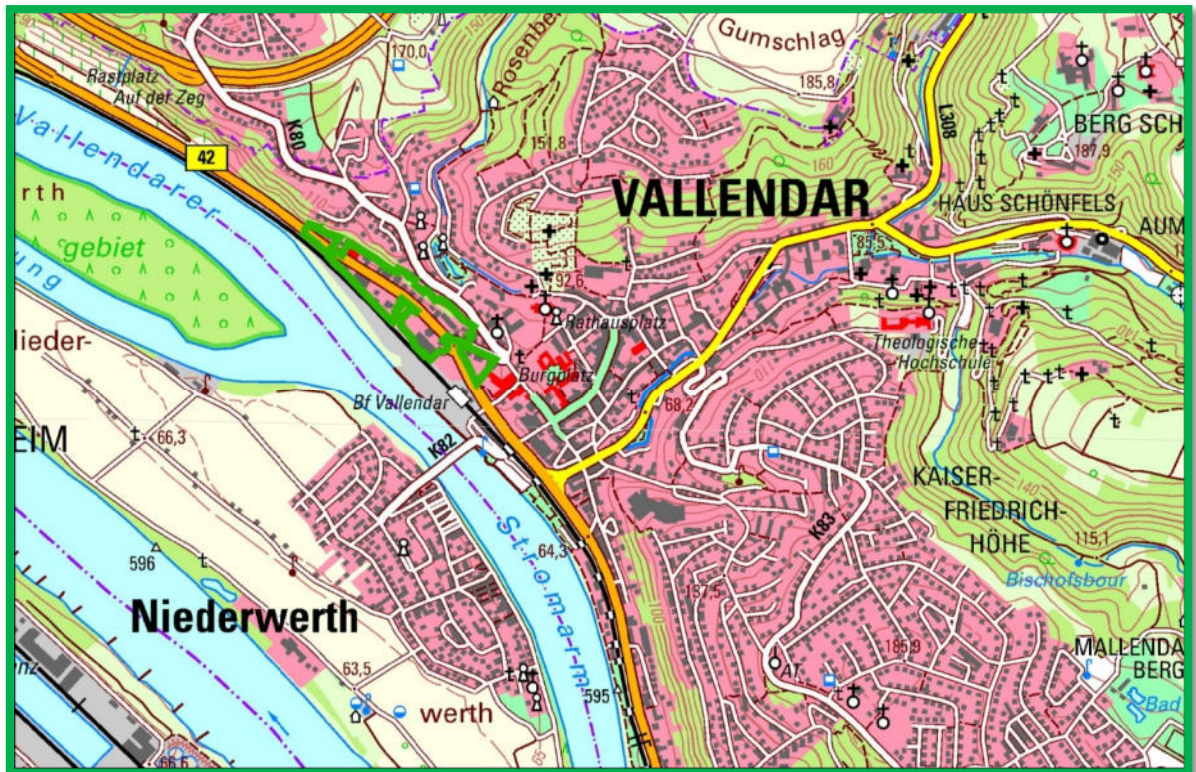
### 1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt im Norden von Vallendar.

Abbildung 2: Lage des Plangebietes (Maßstab 1:20.000)







(Eigene Darstellung auf der Grundlage der TK 25 entnommen aus LANIS)

Abbildung 3: Luftbild des Gesamt-Plangebietes (Maßstab 1:3.000)







((Quelle: GeoBasis-DE / LVermGeoRP<2022>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet], Befliegung 03.09.2021, Maßstab: 1:35.000)

Der Geltungsbereich umfasst den Bereich beidseitig der nördlichen Rheinstraße und ist **4,99 ha** **4,78 ha** groß. Das Plangebiet grenzt im Norden an die freie Landschaft, im Nordosten an den bewaldeten Hang zur Wohnbebauung auf der Höhenlage, im Süden an die Kernstadt von Vallendar und im Westen an die Bahnlinie an. Nicht Bestandteil des Geltungsbereiches ist die planfestgestellte noch nicht errichtete hochwasserfreie Kreisstraße 82 nach Niederwerth.

### 1.3 Bauleitplanerisches Verfahren

Der Bebauungsplan „Nördliche Rheinstraße“ soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden. Hierzu müssen die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens erfüllt sein. Ein solches vereinfachtes Planänderungsverfahren kann durchgeführt werden, wenn durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Das ist hier der Fall, da die Festsetzungen darauf abzielen, künftig innerhalb des Plangebiets Werbeanlagen zu regeln und überbaubare Flächen festzusetzen. Neue Bauvorhaben müssen sich daher nach wie vor in die Umgebung einfügen. Ziel der Planung ist keine Nachverdichtung, sondern die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, hier Regelungen für Werbeanlagen. Daher ist die in der 2. Alternative des § 13 Abs. 1 BauGB angeführte Voraussetzung im vorliegenden Fall erfüllt. Auch die weiteren verfahrensrechtlichen Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000) der europäischen Vogelschutzrichtlinie vor (§ 13 Abs. Nr. 2 BauGB). Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist FFH-Gebiet „Mittelrhein“ (FFH-5510-301) in einer Entfernung von ca. 30 m. Da es sich aber

um eine reine Bestandsüberplanung handelt, die keine neuen Bauvorhaben, über die bisher bereits nach § 34 BauGB zulässigen Vorhaben hinaus, zulassen soll, wird der Bebauungsplan keine Auswirkungen auf das FFH-Gebiet haben. Vogelschutzgebiete befinden sich nicht in der Nähe. Aufgrund der Bestandsüberplanung liegen keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung von Natura-2000 Gebieten vor. Damit ist auch diese Voraussetzung erfüllt.

Es dürfen keine Anhaltspunkte vorliegen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). Dies wäre beispielweise der Fall, wenn das Plangebiet in der Nähe eines Störfallbetriebes liegen würde. Die nächsten Betriebe mit Betriebsbereichen, die den Anforderungen der 12. Verordnung zum BImSchG unterliegen, befinden sich in ausreichende Entfernung, so dass auch diese Voraussetzung erfüllt.

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Vallendar stellt für den betroffenen Bereich gemischte Baufläche aus. Der vorliegende Bebauungsplan setzt keine Art der baulichen Nutzung fest, er ist daher nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, er entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Bedingt durch die Anwendbarkeit vereinfachten Verfahrens gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 BauGB, so dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden kann. Ferner ist § 4c BauGB nicht anzuwenden.

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	Datum*
Aufstellungsbeschluss	28.06.2022
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	11.08.2022
Billigung des Planentwurfs	13.12.2022
Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplans	26.01.2023
Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB	06.02.2023 bis 10.03.2023
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	01.02.2023
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit, Beschluss der erneuten Offenlage	
Bekanntmachung der erneute, verkürzten und eingeschränkten Offenlage des Bebauungsplans	
erneute, verkürzte und eingeschränkte Offenlage des Bebauungsplans nach § 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 BauGB	
erneute, verkürzte, eingeschränkte und beschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach 4a Abs. 3, § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	
Satzungsbeschluss	

\* Die Daten werden im weiteren Planverfahren ergänzt.

## 1.4 Planerfordernis und Planungsanlass

Der Rat der Stadt Vallendar hat am 28.06.2022 beschlossen, den Bebauungsplan „Nördliche Rheinstraße“ aufzustellen. Anlass der Aufstellung ist die Regelung von Standorten und Gestaltung von Werbeanlagen. Wegen der Sicherung des Stadtbildes im Einfahrtbereich nach Vallendar steht die Aufstellung des Bebauungsplans im öffentlichen Interesse.

## 2 Darlegung der konkreten Änderungsinhalte

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans „Nördliche Rheinstraße“ ist die bauplanungsrechtliche Regelung von Werbeanlagen, insbesondere deren Standorte, entlang der nördlichen Rheinstraße, d.h. beidseitig des Stadteingangs nach Vallendar.

Werbeanlagen im Sinne der Festsetzungen des Bebauungsplans sind alle ortsfesten Einrichtungen auf privaten und öffentlichen Grundstücken, die der Ankündigung oder als Hinweis auf Gewerbe, Beruf oder auf Veranstaltungen dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Dazu gehören insbesondere Schilder, Fahnen, Spanntransparente, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen, für Anschläge und Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln, Flächen und Anhänger, die offensichtlich der Werbung dienen und sämtliche Werbeanlagen sowie Warenautomaten gem. § 52 LBauO. Als Werbeanlage im Sinne dieser Festsetzungen zählt auch die Beklebung z.B. von Schaufenstern.

Keine Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung sind:

- Werbeanlagen anlässlich zeitlich begrenzter Veranstaltungen, insbesondere Saison-, Aus- oder Schlussverkäufe, kirchliche, kulturelle, politische, sportliche u. ä. Veranstaltungen
- Hinweisschilder unter 0,25 m<sup>2</sup> auf Name, Beruf, Öffnungs- und Sprechzeiten an Hauswänden.
- Eine Beklebung des Brüstungsbereiches von bodengleichen Erdgeschossfenstern mit Milchglasfolie als Sichtschutz, wenn sie keine Schriftzeichen oder Logos enthält.

Aufgrund der Struktur des Plangebietes (gewachsene Gemengelage) und dem Vorhandensein diverser Werbeanlagen beschränken sich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen auf das wesentliche. Mit der Zurückhaltung bei den Regelungen wird auch der inhomogenen Struktur des Plangebietes Rechnung getragen. Insgesamt zeichnet sich entlang der nördlichen Rheinstraße keine städtebauliche Leitlinie ab (z.B. einheitliche Bauflucht, Geschossigkeit oder Höhe der baulichen Anlagen) und es befinden sich entlang der nördlichen Rheinstraße auch keine Ensembles an Gebäuden aus dem gleichen Zeitalter mit einer einheitlichen architektonischen Formensprache (z.B. Komplexe aus Gründerzeitgebäuden oder prägende Einzelgebäude), es überwiegen, insbesondere zwischen der Rheinstraße und dem Rhein, Zweckbauten.

Dennoch ist es im Interesse der Stadt, den Stadteingang durch Gebäude zu prägen und nicht mit durch Werbeanlagen zu überfrachten.

Hierzu wurden im einzelnen folgende Festsetzungen getroffen.

### 1. Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Ein Vortreten von Gebäudeteilen, über die festgesetzte straßenseitige Baugrenze hinaus, ist bis zu 2,0 m zulässig.

Im Bereich zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche ist der Anbau an Bestandsgebäude oder die Neuerrichtung von Gebäuden auf der Grundfläche von Bestandsgebäuden die jeweils von dem     .    .     genehmigt wurden, zulässig.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig, sofern landesrechtliche Vorschriften dem nicht

entgegenstehen. Garagen müssen bei senkrechter Anordnung zur Straße einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten.

Werbeanlagen für Fremdwerbung (keine Nebenanlage i.S.d. § 14 BauNVO) sind im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze unzulässig.

### **Begründung:**

Wie oben beschrieben dient der Bebauungsplan der Regulierung von Werbeanlagen. Dabei ist insbesondere der Standort für den Bereich des Stadteingangs maßgeblich. Werbeanlagen können die Wirkung, für die sie errichtet werden, nur entfalten, wenn Sie vom öffentlichen Raum aus gut sichtbar sind. Diese Wirkung soll für ansässige Einzelhandelsbetriebe und Gewerbetreibende auch nicht eingeschränkt werden. Den Betrieben, die die Stätte der Leistung in der nördlichen Rheinstraße haben, sollen auch ohne größere Einschränkungen weiterhin auf ihren Betrieb und ihre Produkte aufmerksam machen können. Dieser Intention kommt zugute, dass Werbeanlagen an der Stätte der Leistung als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gelten und somit auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind.

Werbeanlagen mit Fremdwerbung sind hingegen eine eigenständige gewerbliche Nutzung und somit ist die Fremdwerbeanlage eine Hauptanlage und damit nicht außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Mit der Festsetzung von Baugrenzen wird die Lage sämtlicher Hauptnutzungen festgesetzt, daher richtet sich der Abstand zur Rheinstraße nach dem Bestand in Verbindung mit städtebaulichen Zielsetzungen für die Anordnung der Gebäude. Um die Ausnutzbarkeit der Grundstücke mit Gebäuden nicht einzuschränken, wird eine Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen mit Gebäudeteilen um bis zu 2,0 m zugelassen und Anbauten an oder Ersatzneubauten für genehmigten Gebäude ermöglicht. Zusätzlich wird keine hintere Baugrenze festgesetzt, da die Positionierung von Anlagen aller Art im hinteren Bereich der Grundstücke nicht von städtebaulicher Relevanz ist.

## **2. Werbeanlagen**

### **2.1 Zulässige Höhe von Werbeanlagen**

*§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO*

Baulich selbstständige (freistehende) Werbeanlagen (Fahnen, Pylone, Werbetafeln, Stehlen etc.) dürfen eine Höhe von 6,0 m über der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten.

### **2.2 Größe und Gestaltung von Werbeanlagen**

*(Aufnahme örtlicher Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 und 6 LBauO RP i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan*

1. Baulich selbstständige (freistehende) Werbeanlagen dürfen eine Größe von 10,0 qm nicht überschreiten.
2. Nicht zulässig sind Werbeanlagen und Licht-Werbeanlagen mit jeglicher Art von blinkenden oder durchgehend bewegten Werbebotschaften sowie Werbeanlagen und Licht-Werbeanlagen mit jeglicher Art von bewegten Bildern, Filmen und Animationen.



3. Transparente und Spannbänder, die Hinweise auf Sonderveranstaltungen, Feste etc. geben, sind für die Dauer von bis zu jeweils 4 Wochen zulässig.
4. Bei Aufgabe der Stätte der Leistung sind freistehende Werbeanlagen der Eigenwerbung, einschließlich ihrer Befestigungsteile, zu entfernen.

#### **Begründung:**

Neben dem Standort für Werbeanlagen ist deren Gestaltung für das Bild des Stadteingangs von Bedeutung. Diese Gestaltungsvorgaben gelten für alle Werbeanlagen, d.h. sowohl für Fremd- als auch für Eigenwerbung. Wie oben beschrieben, sollen die Vorgaben hier auf das Wesentliche beschränkt werden. Dazu zählt die Höhe und die Größe von Werbeanlagen. Die Größe von Werbeanlagen richtet sich dabei nach den Maßen für Großflächenwerbung. **Damit ist die Größenbeschränkung auch angemessen. Größere oder höhere Werbeanlagen sind nicht erforderlich, um auf den Standort eines Einzelhandelsmarktes aufmerksam zu machen.**

Weiterhin wirkten Werbeanlagen mit bewegten Bildern nicht nur wie städtebauliche Fremdkörper, sie lenken auch von der Konzentration auf den Verkehr ab.

Werbeanlagen der Eigenwerbung erfüllen nach der Aufgabe der Nutzung keinen Zweck mehr. Sie weisen lediglich auf eine aufgegebenene Nutzung hin und unterstreichen möglicherweise noch einen Leerstand. Daher sind sie unabhängig von ihrer Sinn- und Zwecklosigkeit auch städtebaulich unerwünscht. Aus diesem Grund sollen sie zurückgebaut werden.

Werbung/Hinweise auf Feste etc. sind in öffentlichem Interesse, da sie Teil des städtischen Lebens sind und deshalb von obigen Beschränkungen ausgenommen.

Weiterhin enthält der Bebauungsplan Hinweise zum Hochwasserschutz, zu Starregen und zur Archäologie. Dies ist darin begründet, dass auch Werbeanlagen, je nach Ausstattung, Hochwasserhindernisse bzw. Hindernisse beim Abfluss von Sturzfluten nach Starregenereignissen darstellen und hinsichtlich der Archäologie die Fundamente auch Eingriffe in den Boden erzeugen.

### **3 Belange des Naturschutzes**

Der gesamte Bebauungsplan wirkt sich nicht auf die Belange des Naturschutzes aus. Die Aufstellung des Bebauungsplans trägt zur Wahrung des Stadtbildes und somit auch des Landschaftsbildes bei.

Vallendar, den

(Wolfgang Heitmann)  
Stadtbürgermeister