

Begründung

**Oktober** 2024

## Stadt Vallendar



### Bebauungsplan „Alte Stadthalle“

## Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

**Stand:**

Entwurfssfassung **erneute Beteiligung** gem. §§ 3 (2) und 4 (2) **i.V.m. 4a (3)** BauGB

***Hinweis:** Die im Vergleich zur 1. Entwurfssfassung (Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB) erfolgten wesentlichen redaktionellen Änderungen und Ergänzungen sind farblich gekennzeichnet.*

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Erforderlichkeit und Ziele der Planung sowie Verfahren</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Erfordernisse der Raumordnung/ Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ sonstige Rahmenbedingungen</b>	<b>6</b>
2.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV Rheinland-Pfalz	6
2.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017	6
2.3	Wirksamer Flächennutzungsplan	7
<b>2.4</b>	<b>Sanierungsgebiet „Historischer Stadtkern“</b>	<b>8</b>
2.5	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches	12
2.6	Angrenzendes bzw. geändertes Baurecht	13
2.7	Schutzgebietsausweisungen	13
2.8	Interessensbekundungsverfahren, Eigentumsverhältnisse und städtebaulicher Vertrag	14
2.9	Städtebauliche Beschreibung und Bewertung des Plangebiets sowie planbereichsbezogene Planungsziele	14
<b>3.</b>	<b>Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen inkl. zeichnerische und textliche Festsetzungen bzw. Hinweise</b>	<b>19</b>
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	19
3.2	Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise / Grenzbebauung	20
3.3	Niederschlagswasserbewirtschaftung	22
3.4	Verkehrliche Erschließung / Stellplätze	22
3.5	Schalltechnische Untersuchung und aktive sowie passive Schallschutzmaßnahmen	25
3.5.1	Straßenverkehrslärm	25
3.5.2	Schutz der Außenwohnbereiche	27
3.5.3	Parkplatzlärm	27
3.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	28
3.7	Denkmalpflegerische Belange	28
3.8	Belange des Natur- und Artenschutzes, Landespflegerische Festsetzungen, Hinweise auf Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz	29
3.9	Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	31
3.10	Archäologie	32
3.11	Ver- und Entsorgung	32

Begründung (Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. 4a (3) BauGB)

3.12	Gewässerbelange / Überschwemmungsgefährdung / Starkregen-/ Sturzflutenereignisse	32
3.13	Altablagerungen/ Altlasten / Kampfmittel	34
<b>4.</b>	<b>Wesentliche Planungsvarianten</b>	<b>34</b>
<b>5.</b>	<b>Kosten und Finanzierung</b>	<b>34</b>

### Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des Plangebiets und der Neubauvorhaben (grüner Kreis, unmaßstäblich)	4
Abb. 2:	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (Auszug)	6
Abb. 3:	Auszug wirksamer Flächennutzungsplan, Abgrenzung des Plangebiets rotgestrichelt (unmaßstäblich)	7
<b>Abb. 4:</b>	<b>Lageplan des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet (Anlage 1 der o.a. Satzung) mit Lagedarstellung des Bebauungsplans „Alte Stadthalle“ (s. Kreis)</b>	<b>8</b>
<b>Abb. 5:</b>	<b>Auszug Plan „Stadtgestalt und Freiflächen“ der Vorbereitenden Untersuchung gem. § 141 BauGB für den Bereich „Historischer Stadtkern“</b>	<b>9</b>
<b>Abb. 6:</b>	<b>Auszug Maßnahmenbeschreibung A4 (ISTEK 2012, hier S. 54)</b>	<b>9</b>
<b>Abb. 7:</b>	<b>Auszug Ziele einer Sanierung in der historischen Altstadt“ nach Abwägung</b>	<b>11</b>
Abb. 8:	Liegenschaftskarte mit Abgrenzung des Geltungsbereiches (rot gestrichelte Linie, unmaßstäblich)	12
Abb. 9:	Überlagerung der Geltungsbereiche Bebauungsplan „Wildburg“ (schwarz) und des aufzustellenden Bebauungsplans „Alte Stadthalle“ (rot), unmaßstäblich	13
Abb. 10:	Öffentlicher Parkplatz “ nördlich der Westerwaldstraße und südlich der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Wildburg“	15
Abb. 11:	Visualisierung Wohngebäude	15
Abb. 12:	Kreuzung Westerwaldstraße / Jahnstraße - Alte Stadthalle	16
Abb. 13:	Übersichtslageplan Erdgeschoss Planung „Alte Stadthalle“	17
Abb. 14:	Ansicht Planung „Alte Stadthalle“	17
Abb. 15:	Bereich westlich der Zufahrt Jahnstraße/ parallel zur Westerwaldstraße	18

Begründung (Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. 4a (3) BauGB)

Abb. 16:	„Planungsansicht Jahnstraße“ (Fries Architekten, Stand Oktober 2024) mit Umrissdarstellung der bisherigen Stadthalle (in gelb) und der südlich angrenzenden, verbleibenden Grenzbebauung (Jahnstraße Nr. 5)	21
Abb. 17:	„Planungsansicht Jahnstraße“ (Fries Architekten, Stand Oktober 2024) mit partieller Rückstaffelung zur Grenzbebauung	21
Abb. 18:	Aktuelles Parkplatzkonzept Jahnstraße/ Westerwaldstraße Stand 10/2024	23
Abb. 19:	Vorentwurf Querungshilfe mit Schleppkurvennachweis und Verbreiterungsbedarf der Verkehrsfläche Jahnstraße	24
Abb. 20:	Darstellung eines extremen Starkregenereignisses (SRI 10, mit vier Stunden) im Plangebiet und dessen Umfeld	33

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Bilanz Stellplatzbestand / Stellplatzkonzept Stand 10/2024	23
---------	--	----

## Anlagen

- **Schalltechnische Untersuchung** zum Projekt „Ärztelhaus Vallendar“, SAI; Vallendar, Stand 24.04.2024
- Bebauungsplan „Alte Stadthalle“, **Artenschutzrechtliche Vorprüfung**, Kocks Consult GmbH, Koblenz, Stand 17.10.2024

Begründung (Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. 4a (3) BauGB)

## 1. Erforderlichkeit und Ziele der Planung sowie Verfahren

Im Knotenpunktbereich der Westerwaldstraße (Landesstraße L 308) / Jahnstraße (Kreisstraße K 83) planen die Fries Architekten die Errichtung einer Wohnanlage, hier im Bereich des öffentlichen „Rialto-Parkplatzes“ und ein „Ärztehaus mit Wohnungen“, hier im Bereich der „Alten Stadthalle“.

Zum vollständigen Ersatz der vorhabenbedingt entfallenden öffentlichen Stellplätze sowie zur Schaffung der vorhabenbedingt erforderlichen privaten Stellplätzen, die nicht auf den Baugrundstück selbst vorgesehen werden können bzw. sollen, wird die Anlage eines neuen Parkplatzes im Bereich Kreyes Wiese vorgesehen.

Die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die baurechtliche Genehmigungsfähigkeit der o. a. Vorhaben soll im Rahmen eines Bebauungsplans nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) hergestellt werden.

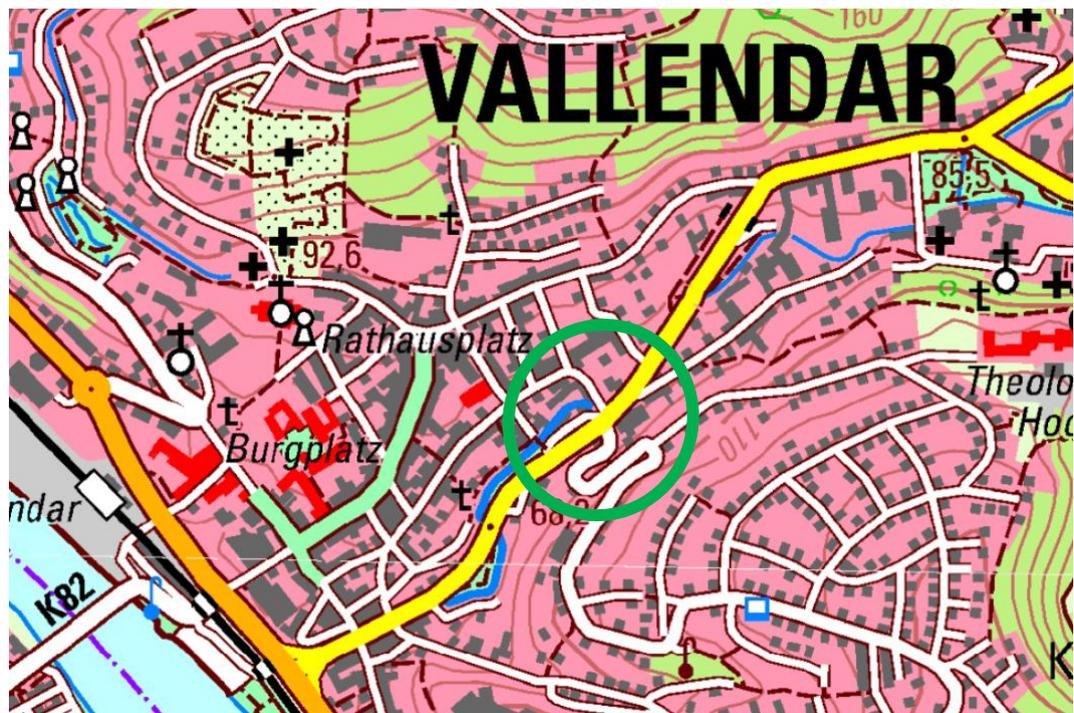


Abb. 1: Lage des Plangebiets und der Neubauvorhaben (grüner Kreis, unmaßstäblich)

Die Zulässigkeitstatbestände für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ liegen vor, da

- der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung sowie weiteren Maßnahmen der Innenentwicklung dient,
- bereits aufgrund der Plangebietsgröße von insgesamt ca. 8.700 m<sup>2</sup> die Grenze von § 13a (1) Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzte Grundfläche) erheblich unterschritten wird,

Begründung (Entwurfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. 4a (3) BauGB)

- kein Vorhaben begründet wird, das einer Pflicht über die Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegen würde,
- eine Beeinträchtigung nach § 1 (6) Nr. 7b BauGB sicher ausgeschlossen werden kann, weil die Vorhaben außerhalb von Natura 2000-Gebieten (europarechtlich geschützten FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten) liegen und
- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, bei deren Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

Gemäß § 13a Absatz 2 BauGB

1. *gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2<sup>1</sup> und 3 Satz 1<sup>2</sup> entsprechend;*
2. *kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;*
3. *soll (wie vorliegend) einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden;*
4. *gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.*

#### **Verfahrenschronologie:**

- Der Stadtrat der Stadt Vallendar fasste in seiner Sitzung am 25.06.2024 den Beschluss zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 (2) BauGB sowie zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13 a BauGB gefasst.
- Die Offenlage des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 (2) BauGB wurde im Zeitraum vom 22.07.2024 bis 23.08.2024 durchgeführt.
- Aufgrund von Anregungen aus diesem Beteiligungsverfahren (zur Querungshilfe im Einmündungsbereich der K 83 / L 308, zu erforderlichen Sichtweiten von Grundstücksausfahrten, zu Immissionsschutz- und Artenschutzbelangen und zur Rückstaffelung des obersten Geschosses der geplanten Stadthallenbebauung) erfolgt eine Änderung und Ergänzung des Entwurfs, welches gemäß § 4a (3) BauGB eine erneute Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB erfordert.

<sup>1</sup> Im vereinfachten Verfahren kann insb. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen werden

<sup>2</sup> Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen

Begründung (Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. 4a (3) BauGB)

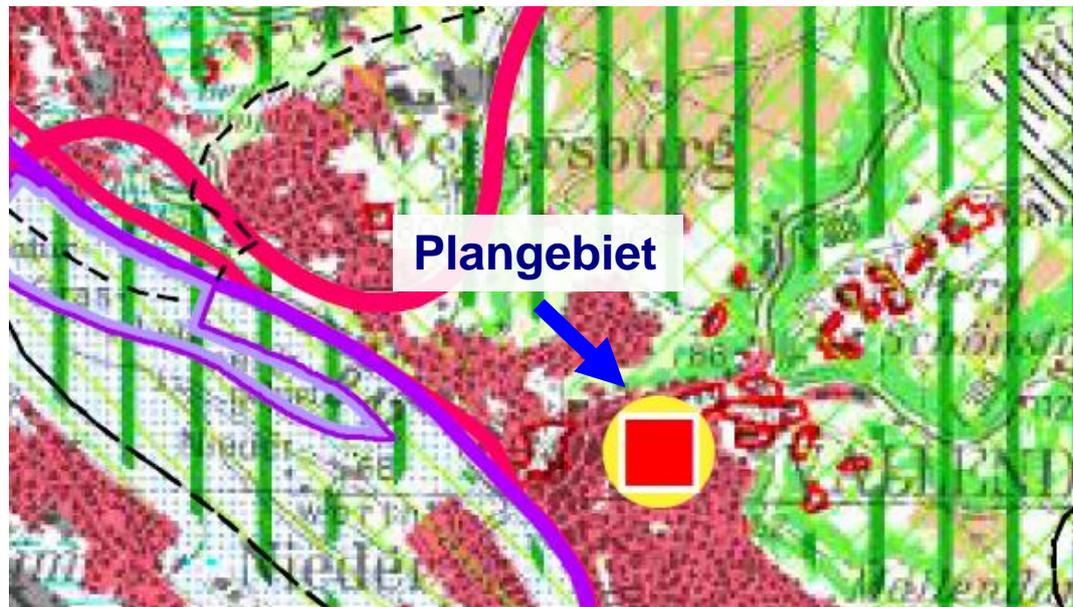
## 2. Erfordernisse der Raumordnung/ Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ sonstige Rahmenbedingungen

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV Rheinland-Pfalz

Die Stadt Vallendar befindet sich innerhalb eines verdichteten Bereiches mit konzentrierter Siedlungsstruktur mit einer hohen Zentrenreichbarkeit (8 bis 20 ≤ 30 PKW-Minuten). Die Stadt gehört zu den freiwillig kooperierenden Mittelzentren und kann somit die vollständige Versorgung der mittelzentralen Funktionen leisten. Ebenfalls gehört Vallendar zum mittelzentralen Verbund (Koblenz/Lahnstein) kooperierender Zentren. Das Plangebiet wird durch die Darstellung des Symbols des freiwillig kooperierenden Mittelzentrums überlagert.

### 2.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017

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



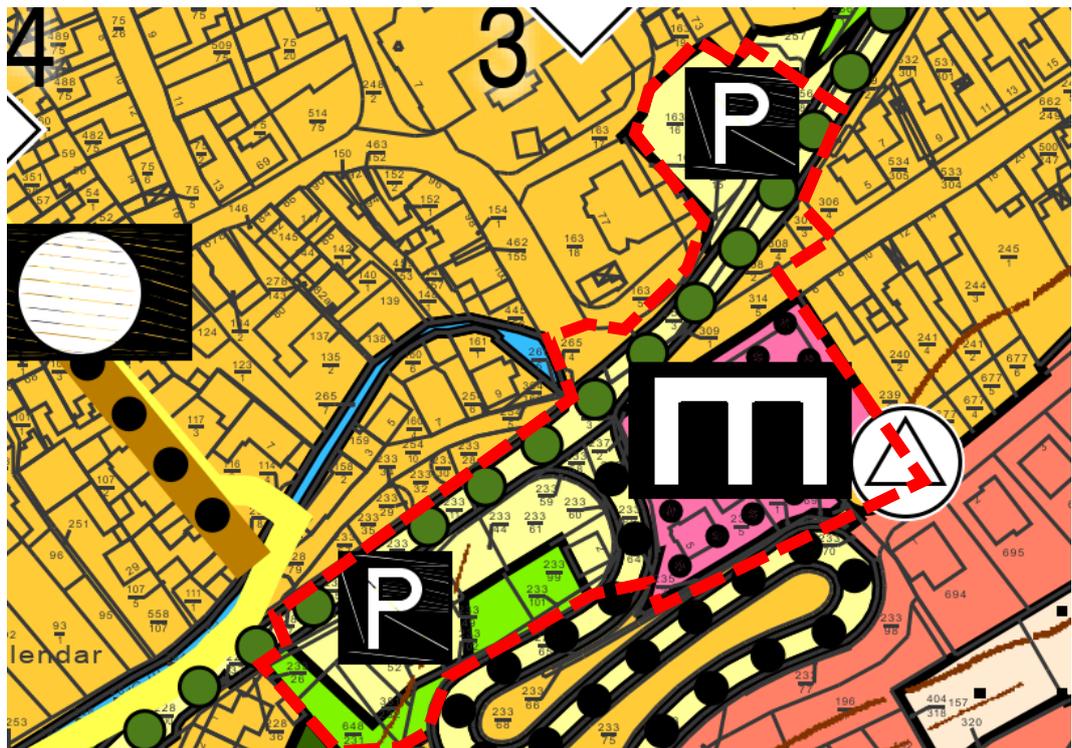
**Abb. 2: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (Auszug)**

Die geplanten Nutzungen entsprechen der für das Plangebiet in der Gesamtkarte getroffenen Darstellung von Siedlungsflächen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind Beeinträchtigungen von Zielen und Grundsätzen des RROP MW 2017 nicht zu erwarten.

## 2.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Vallendar ist der Bereich der „Alten Stadthalle“ als Gemeinbedarfsfläche „Versammlungshalle“ und der bestehende „Rialto-Parkplatz“ sowie der geplante öffentliche Parkplatz im Bereich der „Kreyes Wiese“ als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ dargestellt. Südlich zur Nachbarbebauung und zur Stützmauer der Jahnstraße orientierte Teilbereiche der „Kreyes Wiese“ sind als öffentliche Grünfläche dargestellt.



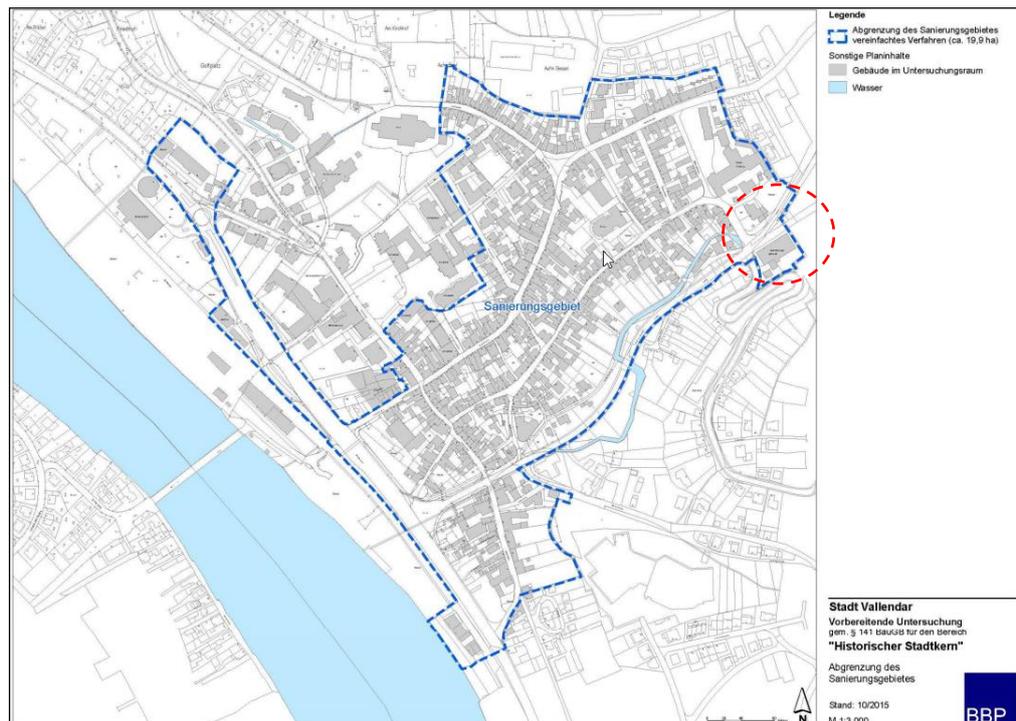
**Abb. 3: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan, Abgrenzung des Plangebiets rotgestrichelt (unmaßstäblich)**

Der Bebauungsplan sieht als Art der Nutzung anstelle des nördlichen Parkplatzes und der Gemeinbedarfsfläche gemäß der städtebaulich verfolgten Nutzung ein Urbanes Gebiet (MU) vor. Die im Flächennutzungsplan im Teilbereich der „Kreyes Wiese“ dargestellte öffentliche Grünfläche ist im Bebauungsplan als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ oder als Verkehrsgrünfläche vorgesehen. Somit entspricht der Flächennutzungsplan nicht in allen Bereichen den Darstellungen des Flächennutzungsplans und dem planerischem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB.

Gemäß § 13a Absatz 2 BauGB kann im hier vorliegenden beschleunigten Verfahren aber der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden und somit dem o.a. Entwicklungsgebot entsprochen werden.

## 2.4 Sanierungsgebiet „Historischer Stadtkern“

Durch den Stadtrat Vallendar wurde am 20.09.2016 die Sanierungssatzung für das somit förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Historischer Stadtkern“ beschlossen. In § 1 Absatz 1 „Festlegung des Sanierungsgebiets“ dieser Satzung wird dargestellt, das im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet städtebauliche Missstände vorliegen, die durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden sollen.



**Abb. 4: Lageplan des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet (Anlage 1 der o.a. Satzung) mit Lagerdarstellung des Bebauungsplans „Alte Stadthalle“ (s. Kreis)**

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Alte Stadthalle“ liegt somit mit den Planbereichen „Rialto-Parkplatz“ und „Alte Stadthalle“ innerhalb des Sanierungsgebiets „Historischer Stadtkern“.

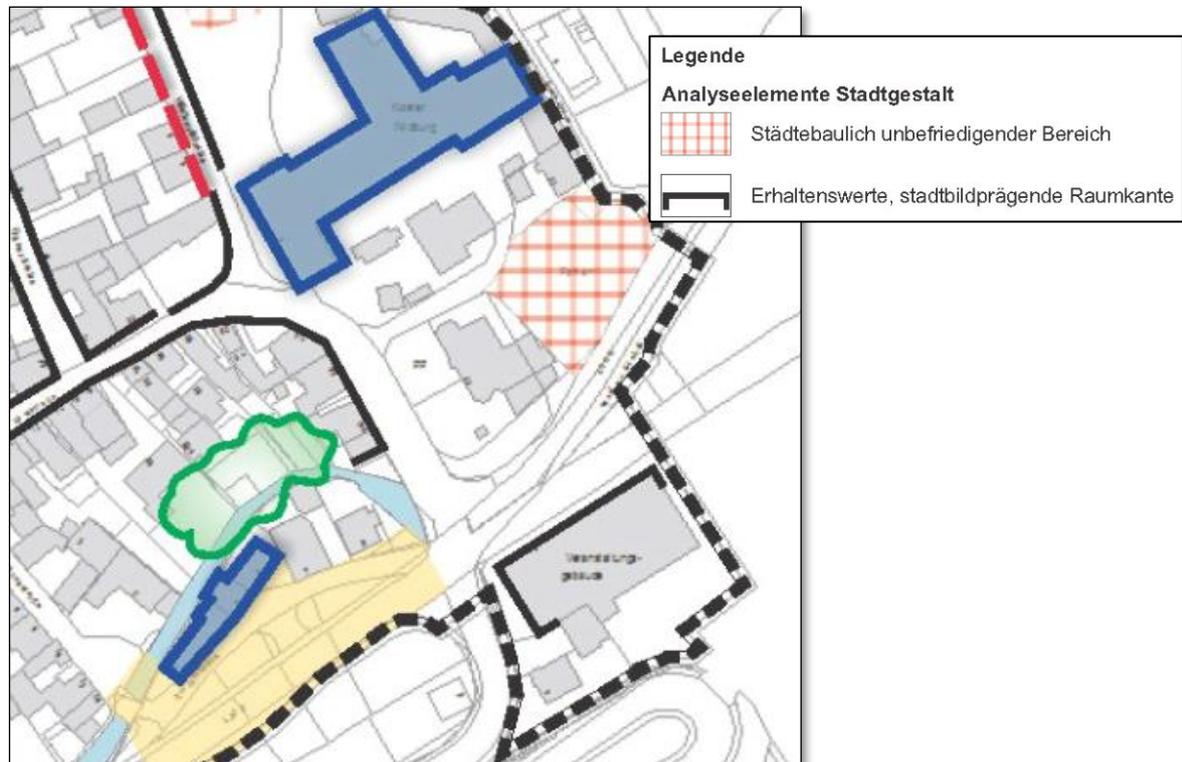
Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB<sup>1</sup> für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Historischer Stadtkern“ wurde unter Bezugnahme auf das Innenstadtentwicklungskonzept (ISTEK 2012<sup>2</sup>) „das Gebiet zwischen Heerstraße und Rhein als „städtebaulich unbefriedigende Bereiche“ und als „Verflechtungsraum mit Funktions- und Gestaltungsstörungen“ charakterisiert bzw. eingestuft.

<sup>1</sup> Stadt Vallendar, Historischer Stadtkern, Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB, Bachtler, Böhme + Partner; Kaiserslautern, Juni 2016

<sup>2</sup> Stadt Vallendar, Innenstadtentwicklungskonzept, Bachtler, Böhme + Partner; Kaiserslautern, 2012

Begründung (Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. 4a (3) BauGB)

Der Planbereich „Rialto-Parkplatz“ wird in der Plandarstellung „Stadtgestalt und Freiflächen“ in der Vorbereitenden Untersuchungen als „Städtebaulich unbefriedigender Bereich“ und der Bereich der „Alten Stadthalle“ als „Erhaltenswerte, stadtbildprägende Raumkante“ dargestellt, s. folgende Abbildung.



**Abb. 5: Auszug Plan „Stadtgestalt und Freiflächen“ der Vorbereitenden Untersuchung gem. § 141 BauGB für den Bereich „Historischer Stadtkern“**

Innerhalb des o.a. Innenstadtentwicklungskonzepts (ISTEK 2012) als eine wesentliche Grundlage der vorbereitenden Untersuchung / der Sanierungssatzung wird unter Kapitel 6 Maßnahmen unter der Rubrik „A Nutzung“ die „Entwicklung Bereich alte Stadthalle (A4)“ aufgeführt.<sup>1</sup>

Entwicklung Bereich alte Stadthalle		A4
<b>Ziel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Umnutzung des Bestands oder Neubebauung des Areals nach Fertigstellung der neuen Stadthalle (A3)</li> <li>- Mögliche Nutzungen: Wohnen , Sport / Freizeit, Gewerbe / Dienstleistung</li> </ul>	
<b>Planung/ Umsetzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abhängig von Entwicklung (Erhalt oder Neubebauung)</li> </ul>	

**Abb. 6: Auszug Maßnahmenbeschreibung A4 (ISTEK 2012, hier S. 54)**

<sup>1</sup> ISTEK 2012, S. 51

Begründung (Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. 4a (3) BauGB)

Unter der Rubrik „D Verkehr“ ist für den im Geltungsbereich des Bebauungsplanbereichs befindliche Knotenpunktbereich Westerwaldstraße / Jahnstraße als Maßnahme „Gestaltung Knotenpunkte“ (D3)“ aufgeführt.<sup>1</sup>

Unter Kapitel 7 Städtebauförderung mit dem Unterpunkt „Vorschlag und Begründung zur Abgrenzung eines SanGebietes (12,1 ha)“ wird mit Bezug auf das Plangebiet des Bebauungsplans aufgeführt:

- „Einen großen Schwerpunktbereich stellt der „Wildburg-Komplex“ an der oberen Löhrstraße dar.
- Des weiteren trifft dies auch für die „alte Stadthalle zu, die einer Nachnutzung zuzuführen ist.“<sup>2</sup>

Die in der Sanierungssatzung und den zuvor angeführten vorbereitenden Untersuchungen / Innenstadtentwicklungskonzept analysierten und festgestellten städtebaulichen Missständen sowie die für das Plangebiet des Bebauungsplans festgelegten Maßnahmen und Sanierungsziele werden im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans insbesondere durch

- die Bebauung und Neugestaltung des „Rialto-Parkplatzes“ bei gleichzeitiger Schaffung von Ersatzstellplätzen auf der Kreyes-Wiese („Städtebaulich unbefriedigender Bereich“, s.o.),
- Sanierung und Nachnutzung der „Alten Stadthalle“ (s.o.) unter „Beibehaltung der erhaltenswerten, stadtbildprägenden Raumkante“ (s.o.),
- Planerische Berücksichtigung einer Querungshilfe im Knotenbereich Westerwaldstraße / Jahnstraße als Optimierungsmaßnahme im Sinne der Maßnahme „Gestaltung des Knotenpunkts“ (D3) s.o.

berücksichtigt.

Hierzu folgender Auszug aus dem noch folgenden Kapitel 2.9 „Städtebauliche Beschreibung und Bewertung des Plangebiets sowie planbereichsbezogene Planungsziele“:

„Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen eine mindergenutzte Parkplatzfläche sowie ein leerstehendes, sanierungsbedürftiges städtisches Gebäude neuen, städtebaulich hochwertigen und bedarfsorientierten Nutzungen zugeführt werden.

Durch diese Maßnahmen der Nachverdichtung soll eine städtebauliche Belebung und Aufwertung dieses wichtigen Stadt-Eingangsbereichs erreicht und neben einer Verbesserung der Daseinsvorsorge weiterhin auch zentrumsnaher Wohnraum geschaffen werden.“

<sup>1</sup> ISTEK 2012, S. 52

<sup>2</sup> ISTEK 2012, S. 63

Begründung (Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. 4a (3) BauGB)

In der folgenden Abbildung sind die „Ziele einer Sanierung in der historischen Altstadt“ nach Abwägung dargestellt.

Hinweis: Die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigten Teilziele sind hier farblich hervorgehoben.

<p><u>Identitäten - Stadtgestalt - Stadtbild</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Erhalt der historischen stadträumlichen Strukturen (Stadtbild)</li><li>- Modernisierung der Gebäude, Erhalt der maßstäblichen Bauqualitäten</li><li>- Schutz von Denkmälern, Herausarbeiten erhaltenswerter Strukturen, Beachtung der Gestaltungsfibel, evtl. Festlegung zur Gestaltungssatzung</li><li>- Einheitliches Informations- u. Hinweissystem im öffentlichen Raum</li><li>- Angemessene, funktionale, aber gestalterisch hochwertige Stadtmöblierung</li><li>- Beratung der Hauseigentümer bei baukulturell-fachlicher Modernisierung, Ausgabe von Beratungsgutscheinen</li><li>- Beachtung der Anforderung des Klimaschutzes und der Energieminimierung</li></ul> <p><u>Nutzungen - Vielfalt</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ausbau der Wohnfunktion in der Kernstadt (Stadt der kurzen Wege)</li><li>- Stärkung der Handels-, Dienstleistungs- u. Arbeitsfunktion</li><li>- Maßvolle Erweiterung von öffentlichen/halböffentlichen Freiräumen</li></ul> <p><u>Verkehr</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Schließung der nördlichen Lücke im Innenstadt-Straßenring (Beuelsweg)</li><li>- Verkehrsberuhigung und Umgestaltung von Anliegerstraßen, mit den Anwohnern</li><li>- Verbesserung der privaten, wohnungsnahen Parkplatzsituation in Abstimmung mit dem Erhalt prägender stadträumlicher Strukturen</li></ul>
---

**Abb. 7: Auszug Ziele einer Sanierung in der historischen Altstadt“ nach Abwägung<sup>1</sup>**

Die in der Sanierungssatzung benannten und den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans konkret betreffenden Sanierungsziele und -maßnahmen wurden im Rahmen des Bebauungsplans somit planerisch implementiert.

<sup>1</sup> Stadt Vallendar, Historischer Stadtkern, Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB, Bachtler, Böhme + Partner; Kaiserslautern, Juni 2016; S.39

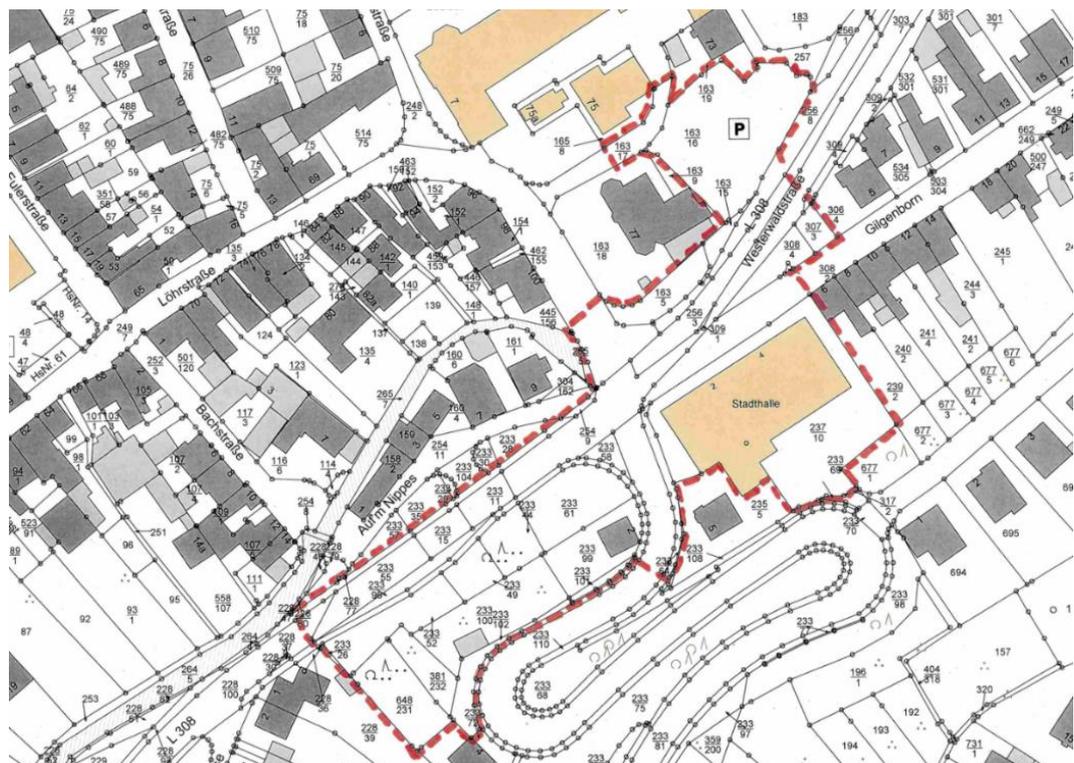
## 2.5 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich zentral innerhalb der Stadt Vallendar an der Haupterschließungsstraße Westerwaldstraße (L 308) gelegen, die von der Rheinstraße (B 42) beginnend gen Nordosten in Richtung Schönstadt, Hörh-Grenzhausen oder über die abzweigende (L 309) zur Ortsgemeinde Hillscheid weiterführt.

Der Geltungsbereich besteht aus den zuvor aufgeführten drei Bereichen (öffentlicher „Rialto-Parkplatz“, „Alte Stadthalle“ und „Kreyes Wiese“), die durch die Löh- bzw. Jahnstraße in nord-südlicher Ausrichtung und von der Westerwaldstraße in südwest-nordöstlicher Ausrichtung verbunden werden.

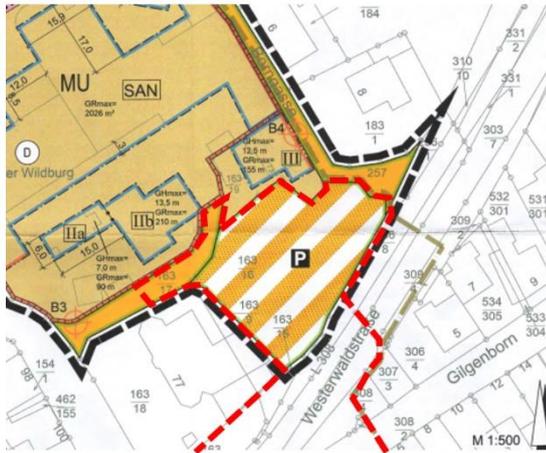
Insgesamt besitzt das Plangebiet eine Größe von ca. 0,78 ha.

Die von der Westerwaldstraße abzweigende Straße Gilgenborn ist weiterhin kleinteilig Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, da die alte Stadthalle und deren geplante Umnutzung im Osten zum Teil über die Straße Gilgenborn verkehrlich erschlossen werden soll.



**Abb. 8: Liegenschaftskarte mit Abgrenzung des Geltungsbereiches (rot gestrichelte Linie, unmaßstäblich)**

## 2.6 Angrenzendes bzw. geändertes Baurecht



Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans grenzt im Nordwesten an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Wildburg“ an bzw. überlagert diesen im Bereich des öffentlichen Parkplatzes und einen Teilbereich der Zufahrtstraße.

**Abb. 9: Überlagerung der Geltungsbereiche Bebauungsplan „Wildburg“ (schwarz) und des aufzustellenden Bebauungsplans „Alte Stadthalle“ (rot), unmaßstäblich**

Innerhalb des Geltungsbereiches des neu aufzustellenden Bebauungsplans „Alte Stadthalle“ ersetzt dieser nach Inkrafttreten vollständig die durch diesen Bebauungsplan überlagerten Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Wildburg“ (Inkrafttreten am 29.11.2018). Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Alte Stadthalle“ bleiben die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Wildburg“ weiterhin unverändert in Kraft.

Durch die Teiländerung des Bebauungsplans „Wildburg“ im Geltungsbereiches des neu aufzustellenden Bebauungsplans „Alte Stadthalle“ resultiert aber kein Anpassungserfordernis im übrigen Plangebiet des Bebauungsplans „Wildburg“.

## 2.7 Schutzgebietsausweisungen

Das Plangebiet befindet sich landschaftlich innerhalb der „Ehrenbreitsteiner Randterrasse (291.12)“ der Großlandschaft Mittelrheingebiet. *„Bei der Ehrenbreitsteiner Randterrasse handelt es sich um eine scharf profilierte, steilhängige, von mehreren Kerbtälern zerschnittene Hauptterrasse des Rheins. Der Landschaftsraum ist stark besiedelt, das ursprüngliche Relief daher in wesentlichen Teilen durch den Menschen im Zuge des Baus von Siedlungen und Verkehrswegen verändert worden. Heute liegt entlang des Rheins ein nahezu durchgängiges Siedlungsband vor. Die Siedlungsflächen haben sich vor allem südlich von Vallendar weit in die Hanglagen erstreckt.“*<sup>1</sup>

Innerhalb des Geltungsbereiches oder im direkt angrenzenden Umfeld befinden sich keine Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG sowie keine Biotopkomplexe.

<sup>1</sup> [https://landschaften.naturschutz.rlp.de/landschaftsraeume.php?lr\\_nr=291.12](https://landschaften.naturschutz.rlp.de/landschaftsraeume.php?lr_nr=291.12), Stand: 10.04.2024

## 2.8 Interessensbekundungsverfahren, Eigentumsverhältnisse und städtebaulicher Vertrag

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahren hat ein Interessensbekundungsverfahren für das Stadtquartier „Alte Stadthalle“ stattgefunden. Gegenstand dieses Verfahrens war die Entwicklung eines Gesamtkonzepts für die drei in städtischem Besitz befindlichen Immobilie Alte Stadthalle, Parkplatz am Restaurant Rialto und einer Freifläche an der Kreyes Wiese und deren Veräußerung. Teil des Verfahrens waren außerdem auch die Grundstücke des LBM auf der Kreyes Wiese, welche die Stadt ebenfalls - nach Erwerb vom LBM - mit an den Investor veräußern möchte. Die Investoren Fries Architekten hatten mit Ihrem Entwicklungskonzept dieses Interessensbekundungsverfahren gewonnen. Dieses Konzept umfasst die Schaffung von Flächen zur medizinischen Versorgung sowie den Bau von geförderten Wohnungen und Parkplätzen. Der Kaufvertrag befindet sich zurzeit in Aufstellung beim Notar und soll kurzfristig (mit aufschiebender Bedingung auf die Förderzusagen von ISB, KfW sowie den Baugenehmigungen), durch die kommunalen Gremien beraten und geschlossen werden soll.

Zum Bebauungsplan „Alte Stadthalle“ der Stadt Vallendar soll verfahrensbegleitend gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt Vallendar und der Fries Architekten GmbH, insbesondere zur Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele und zur Übernahme von Planungskosten oder sonstigen Aufwendungen der Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar, ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden. Insbesondere soll das im Interessensbekundungsverfahren vorgestellte Konzept durch diesen städtebaulichen Vertrag verbindlich abgesichert werden. Nach Angaben der Fries Architekten ist der Förderantrag für die geplanten preiswerten Wohnungen bei den o.a. Banken bereits gestellt, sodass diese 25 Jahre der Zweckbindung unterliegen werden.

## 2.9 Städtebauliche Beschreibung und Bewertung des Plangebiets sowie planbereichsbezogene Planungsziele

Das Plangebiet befindet sich zentral und zentrumsnah an der Hapterschließungsstraße L 308 (Westerwaldstraße), die gen Westen zum Ortsausgang der Stadt Vallendar und weiter in Richtung Höhr-Grenzhausen bzw. über die L 309 in Richtung Hillscheid verläuft. Das Stadtzentrum mit den hier vorhandenen Dienstleistungs- und Versorgungsfunktionen ist fußläufig zu erreichen. Die Westerwaldstraße schließt in westlicher Richtung an die Rheinstraße bzw. die Bundesstraße 42 an, die die Hauptverkehrsachse im rechtsrheinischen Rheintal mit im weiteren nordwestlichen Verlauf direktem, planfreiem Anschluss an das großräumige Verkehrsnetz (A 48) an. In diesem Bereich verläuft auch die rechtsrheinische Bahnstrecke zwischen Köln und Wiesbaden sowie parallel zur Rheinstraße der überregionale Rheinradweg in Richtung Bendorf/Neuwied bzw. Koblenz.

Das Plangebiet ist aufgrund der bestehenden Siedlungs- und Gebäudestrukturen, der Topografie und der dominanten Verkehrswege städtebaulich sehr heterogen geprägt. Das nördlich angrenzende Umfeld ist historisch bedingt sehr verdichtet durch Wohngebäude und deren Zufahrten bebaut. Zum Teil lockern einzelne Grünbereiche mit Gehölzstrukturen entlang des Hillscheider Bachs (der parallel zur

Begründung (Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. 4a (3) BauGB)

Westerwaldstraße fließt) und begrünte Freiflächen südlich entlang der Westerwaldstraße hier das Stadtbild auf.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen eine mindergenutzte Parkplatzfläche sowie ein leerstehendes, sanierungsbedürftiges städtisches Gebäude neuen, städtebaulich hochwertigen und bedarfsorientierten Nutzungen zugeführt werden. Durch diese Maßnahmen der Nachverdichtung soll eine städtebauliche Belebung und Aufwertung dieses wichtigen Stadt-Eingangsbereichs erreicht und neben einer Verbesserung der Daseinsvorsorge weiterhin auch zentrumsnaher Wohnraum geschaffen werden.

Wie zuvor dargestellt besteht das Plangebiet aus drei sehr heterogenen Bereichen.



Der Bereich des **öffentlichen Parkplatzes** stellt aktuell eine hoch versiegelte, ungestaltete und funktional orientierte Stellplatzfläche dar, welche zwischen der Verkehrsachse Westerwaldstraße und der hier städtebaulich dominierenden baulichen Gesamtanlage „Wildburg“ gelegen ist und über einen Erschließungsstich an die Löhrrstraße verkehrlich angebunden ist.

**Abb. 10: Öffentlicher Parkplatz “ nördlich der Westerwaldstraße und südlich der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Wildburg“**

In diesem Bereich ist Errichtung eines freistehenden Wohngebäudes mit ca. 18 preiswerten Wohneinheiten, z.B. für die Zielgruppen Senioren, Alleinerziehende, Geringverdienende etc.) geplant.



**Abb. 11: Visualisierung Wohngebäude**

Begründung (Entwurfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. 4a (3) BauGB)

Das hier geplante 3 - 4 geschossige Wohngebäude orientiert sich mit seinem gestaffelten Baukörper von der Kubatur und der Bauhöhe her an den direkt angrenzenden Bebauung Löhrstraße 77 (Restaurant „Rialto“) und ordnet sich somit baulich angemessen der nördlich direkt angrenzenden denkmalgeschützten Gesamtanlage „Wildburg“ unter. Im Bereich dieses Baugrundstücks sollen ca. 6 Stellplätze neu entstehen.

Die **alte Stadthalle** aus den 1970ern Jahren und die Jahnstraße bilden einen städtebaulich markanten Orientierungspunkt innerhalb der Ortslage.



**Abb. 12: Kreuzung Westerwaldstraße / Jahnstraße - Alte Stadthalle**

Das zweigeschossige Gebäude diente als Begegnungsstätte für vielseitige gesellschaftliche und politische Veranstaltungen. Da die Gebäudesubstanz nicht mehr den heutigen brandschutztechnischen und energetischen Standards entspricht, bedarf es einer aufwendigen Sanierung, um das Gebäude einer zukunftsorientierten Nutzung zuzuführen.

Ziel der Stadt Vallendar ist, dass an der Stelle der alten Stadthalle ein Ärztehaus / Medizinzentrum entsteht und ein wesentlicher Beitrag zur medizinischen Versorgungssicherung in der Stadt Vallendar erbracht wird.

Neben diesem Nutzungsschwerpunkt mit Arztpraxen und einer Apotheke ist auch die Ansiedlung eines Cafés geplant. In den oberen Geschossen sind ergänzend Wohnungen vorgesehen. Wie zuvor dargestellt wird neben der verfolgten Nachnutzung der leerstehenden Stadthalle mit diesen verschiedenen Nutzungen eine städtebauliche Belebung und Aufwertung dieses bedeutenden Stadt-Eingangsbereichs erreicht und neben einer Verbesserung der Daseinsvorsorge weiterhin auch zentrumsnaher Wohnraum geschaffen.

Begründung (Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. 4a (3) BauGB)

Einige wenige Anlieferungs- und Kurzparker-Stellplätze (insg. ca. 13 Stück) sollen im Bereich der Westerwaldstraße (mit Anbindung über die Straße Gilgenborn) und der Jahnstraße entstehen.



Abb. 13: Übersichtslageplan Erdgeschoss Planung „Alte Stadthalle“



Abb. 14: Ansicht Planung „Alte Stadthalle“

Zum vollständigen Ersatz der vorhabenbedingt entfallenden öffentlichen Stellplätze „Rialto-Parkplatz“ sowie zur Schaffung der vorhabendingt erforderlichen privaten Stellplätze, die nicht auf dem Baugrundstück des neuen Wohngebäudes sowie der ehemaligen Stadthalle selbst vorgesehen werden können bzw. sollen, wird die Anlage eines **neuen Parkplatzes im Bereich Kreyes Wiese** vorgesehen.

Begründung (Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. 4a (3) BauGB)



**Abb. 15: Bereich westlich der Zufahrt Jahnstraße/ parallel zur Westerwaldstraße**

Hier sollen **ca. 68** Stellplätze realisiert werden. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Vallendar ist dieser Plangebietsbereich bereits als Parkplatz dargestellt bzw. als zukünftige Nutzung vorgesehen. Zur Entwicklung der Fläche als Stellplatzanlage muss aber das Gebäude „Jahnstraße 2“ sowohl zur Erreichung der notwendigen Stellplatzanzahl als auch aus Schallschutzgründen zurückgebaut werden.

In Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde soll weiterhin die hier an der Westerwaldstraße gelegene Bushaltestelle „Jahnstraße“ um ca. 150 Meter in südwestliche Richtung verlegt werden.

Um die Ziele des Klimaschutzes durch eine verstärkte Förderung und Nutzung von erneuerbaren Energien zu erreichen und im Sinne des Landessolargesetzes<sup>1</sup> wird im Rahmen des Bebauungsplans eine großzügige Überbauung des öffentlichen Parkplatzes mit Photovoltaik-Anlagen als zulässig erklärt.

Insbesondere aus Immissionsschutzgründen wird im Südwesten des Parkplatzes nur die Anlage von Garagen / Carports für zulässig erklärt. Diese örtlich in der Planzeichnung festgesetzten Garagen / Carports sind zum Schutz der westlich und südlich angrenzenden Wohnnutzung **wandseitig dreiseitig geschlossen sowie zu überdachen und mit einer Luftschalldämmung von > 20 dB** herzustellen bzw. einzuhausen.

**Die Inbetriebnahme der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ ist bis zum Zeitpunkt der vollständigen baulichen Herstellung der – wie zuvor beschrieben – festgesetzten Garagen / Carports unzulässig.**

<sup>1</sup> Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Überdachungen von gewerbezugehörigen Parkplätzen ab 50 Stellplätzen

Begründung (Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. 4a (3) BauGB)

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

#### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der für die Baugebietsbereiche, für das Wohngebäude und für die Stadthallen-nachnutzungen aufzustellende Bebauungsplan wird analog zum direkt angrenzenden und kleinteilig überlagerten Bebauungsplan „Wildburg“ als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauGB festgesetzt. Durch den 2017 neu eingeführten Gebiets-typus „Urbanes Gebiet“ und die hier verfolgte Festsetzung wird das Leitbild der „nutzungsgemischten Stadt der kurzen Wege“ verfolgt. Neben der Förderung der Nachverdichtung, der Vermeidung des Flächenverbrauchs im Außenbereich werden in diesem Sinne im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans der Wohnungsbau gefördert und außer dem Wohnen eine Reihe von gleichwertigen anderen (freiberuflichen, gewerblichen, dienstleistungsorientierten) Nutzungsmöglichkeiten eröffnet und zugelassen. Im Vergleich zu einem Mischgebiet muss bei einem Urbanen Gebiet kein bestimmtes (und annähernd gleich großes) Verhältnis zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen vorliegen.

Die in einem Urbanen Gebiet allgemein zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen werden im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans für nicht zulässig erklärt, da diese hier nicht den verfolgten städtebaulichen Planungszielen der Stadt Vallendar entsprechen. Bei dem Ausschluss der Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke handelte es sich ausschließlich um (meistens auch selbständige) Anlagen des Gemeinbedarfs.

Ausdrücklich nicht ausgeschlossen sind die hier verfolgten Arztpraxen, Apotheken, sonstige Praxen für Heilberufe o. ä. Auch ein Fitnessstudio, eine Gesundheits- / Sozialberatungseinrichtung o. ä. Nutzungen wären durchaus zulässig.

Um eine verfolgte städtebauliche Belebung des Baugebiets im Bereich der „Alten Stadthalle“ auch im Bebauungsplans sicherzustellen, werden im Urbanen Gebiet mit der Bezeichnung MU 1 im Erdgeschoss an den Straßenseiten Wohnnutzungen, die keine „nutzungsbezogene Frequentierung“ bewirken, für nicht zulässig erklärt.

Entsprechend der Orientierungswerte der BauNVO und der hier verfolgten Nachverdichtung wird eine urbanegebietstypische Grundflächenzahl (GRZ)<sup>1</sup> von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ)<sup>2</sup> von 3,0 festgesetzt.

Ergänzend wird das Maß der baulichen Nutzung über die Geschossflächenzahl und das Höchstmaß von Gebäuden / baulichen Anlagen bestimmt. Die Höhend-

---

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

<sup>2</sup> Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind.

---

Begründung (Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. 4a (3) BauGB)

mensionierung der Gebäude beruht auf der hier maximal vorgesehenen, viergeschossigen Bebauung. Die Baugebiete MU 1 und MU 2 sind mit mindestens 3 Vollgeschossen und maximal 4 Vollgeschossen zu bebauen. Dieses Mindestbauungsverpflichtung dient ebenfalls zur Sicherung des städtebaulichen Planungsziels der Nachverdichtung und der Quartiers-Belebung / Attraktivierung und gleichfalls der Wohnraumbedarfserfüllung.

Die als Höchstmaß aus Eindeutigkeitsgründen in m ü. NHN<sup>1</sup> festgesetzten Höhen baulicher Anlagen sind in der Planzeichnung aufgeführt und betragen für beide Baugebiete 87,5 m ü. NHN.

Unverbindlicher Hinweis: In den aktuellen Vorentwürfen ist im Bereich der Stadthalle eine Gebäudehöhe von ca. 13 Meter und im Bereich des Wohngebäudes von ca. 12,5 Meter geplant.

Einzelne untergeordnete technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile auf dem Dach dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe um max. 2,50 m übersteigen. Um nachteilige städtebauliche Auswirkungen zu verhindern, wird diese zulässige Überschreitung zum einen auf 10 % der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes beschränkt. Zum anderen müssen technische Dachaufbauten zur Attika einen Mindestabstand von 2,0 m einhalten, so dass diese Aufbauten im Flachdachbereich vom direkt angrenzenden öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind bzw. gestalterisch nachteilig in Erscheinung treten.

### 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise / Grenzbebauung

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Hierdurch ergeben sich auch für das Baugebiet MU 2 eine offene Bauweise und für das Baugebiet MU 1 eine abweichende Bauweise (Teilbereiche der Bebauung mit Baugrenzen und Grenzabstand und ein Teilbereich mit zwingender Grenzbebauung durch Baulinien), ohne dass diese zeichnerisch oder textlich explizit festgesetzt wurde.

Die bereits vorliegende Grenzbebauung im Baugebiet MU 1 soll im Sinne der Nachverdichtung und des vorhandenen Bestandes und dessen Erhaltung beibehalten und z.T. ausgeweitet werden.

In diesem Zuge wird gegenüber der Bestandsituation eine Aufstockung um ca. 1 Geschoss im Bebauungsplan bauleitplanerisch für zulässig erklärt, siehe folgende Abbildung.

---

<sup>1</sup> Normalhöhen Null (NHN) ist der Bezugspunkt für das aktuelle Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016)

Begründung (Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. 4a (3) BauGB)



**Abb. 16: „Planungsansicht Jahnstraße“ (Fries Architekten, Stand Oktober 2024) mit Umrissdarstellung der bisherigen Stadthalle (in gelb) und der südlich angrenzenden, verbleibenden Grenzbebauung (Jahnstraße Nr. 5)**

Aus der Visualisierung wird deutlich, dass die bisherige Firsthöhe der Alten Stadthalle (relativ) geringfügig überschritten wird, aber die bisherige Flachdach-Abstufelung nach Südwesten **zum Großteil** entfällt und sich somit ein größeres und städtebaulich auch erwünschtes Bauvolumen ergibt. **Zur Würdigung der Belange der benachbarten Grenzbebauung Jahnstraße Nr. 5 erfolgte im Verfahren eine Rückstufelung des geplanten 4. Geschosses auf einem Teilbereich der zeichnerisch festgesetzten Baulinie. Das dementsprechend separat abgegrenzte Baufenster ist mit einem Gebäudeteil zwingend mit 3 Vollgeschossen und bis zu einer maximalen Attika-Höhe (s. TZ A. 2.2.2) von 84,5 m ü. NHN zu errichten.**



**Abb. 17: „Planungsansicht Jahnstraße“ (Fries Architekten, Stand Oktober 2024) mit partieller Rückstufelung zur Grenzbebauung**

Begründung (Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. 4a (3) BauGB)

Die zugunsten der Belange der benachbarten Grenzbebauung Jahnstraße Nr. 5 in den Bebauungsplan aufgenommene Rückstaffelung wird ebenfalls Bestandteil des städtebaulichen Vertrags.

Die zulässig erklärte und zum Teil ca. 1 Geschoss höher betragende Grenzbebauung führt nicht zu erheblichen und nachteiligen städtebaulichen Konflikten. Die benachbarte Grenzbebauung Jahnstraße Nr. 5 hat in der Grenzfassade keine Fenster. Auch die Belichtung des direkt angrenzenden Gebäudes kann aufgrund der Lage des Planvorhabens im Nordosten in den Morgen-, Mittags- und den frühen Nachmittagsstunden nicht erheblich beeinträchtigt werden.

### 3.3 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Aufgrund der weitgehend bestehenden und zusätzlich geplanten großflächigen oberirdischen Bebauung des Plangebiets ist nur von einem sehr geringen Versickerungspotenzial im Vorhabenbereich auszugehen. Trotzdem wurden die u. a. in § 55 (2) WHG<sup>1</sup> formulierten wasserwirtschaftlichen Belange in den textlichen Festsetzungen (A. 4 Niederschlagswasserbewirtschaftung) gewürdigt. Folgende Regelungen sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen:

- Auf dem Baugrundstück sind außerhalb der überbaubaren Flächen Wege, Terrassen, oberirdische Fahrradstellplätze und ähnliche Freianlagen mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung in Form von Rasengittersteinen, Drainpflaster oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungen mit einem Abflussbeiwert von  $\leq 0,7$  herzustellen.

Durch die weiterhin verpflichtend festgesetzte Dachbegrünung (gemäß Ziffer C. 2 der textlichen Festsetzungen) wird das Regenwasser der Dachflächen dort z.T. gespeichert und z.T. verdunstet. Der Regenwasserabfluss wird ferner zeitlich verzögert. Ergänzend zu den textlichen Festsetzungen sollte gemäß den getätigten Hinweisen anfallendes Regenwasser der Dachflächen in Zisternen gesammelt und z.B. als Brauchwasser für die Grünflächenbewässerung genutzt werden.

### 3.4 Verkehrliche Erschließung / Stellplätze

Durch die Lage des Geltungsbereiches entlang der Westerwaldstraße bzw. der Kreuzung Löhr- und Jahnstraße ist das Plangebiet gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die notwendigen Stellplätze für das Wohngebäude und die Besucher, Mitarbeiter und Bewohner des Ärzte-/Wohnhauskomplexes im Bereich der alten Stadthalle können und sollen nur zu einem kleinen Teil innerhalb des jeweiligen Baugebiets abgedeckt werden. Diese Stellplätze sollen vorwiegend mobilitätseingeschränkten Besuchern und Bewohner bzw. Kurzzeitparkern sowie für Anlieferungen dienen.

---

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

Begründung (Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. 4a (3) BauGB)

Ein städtebaulicher Handlungs- / Festsetzungsbedarf wird auf Ebene des B-Plans zur Regelung des ruhenden Verkehrs innerhalb der zwei Baugebiete nicht gesehen. Lediglich zur Westerwaldstraße werden beim MU 1 und dem öffentlichen Parkplatz Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt bzw. der Ein- und Ausfahrtsbereich des Parkplatzes in der Planzeichnung örtlich festgesetzt, um ansonsten zu befürchtende Verkehrskonflikte zwischen dem Durchfahrts- und dem Parkverkehr sowie im Knotenpunktbereich zu vermeiden.



**Abb. 18: Aktuelles Parkplatzkonzept Jahnstraße/ Westerwaldstraße  
Stand 10/2024**

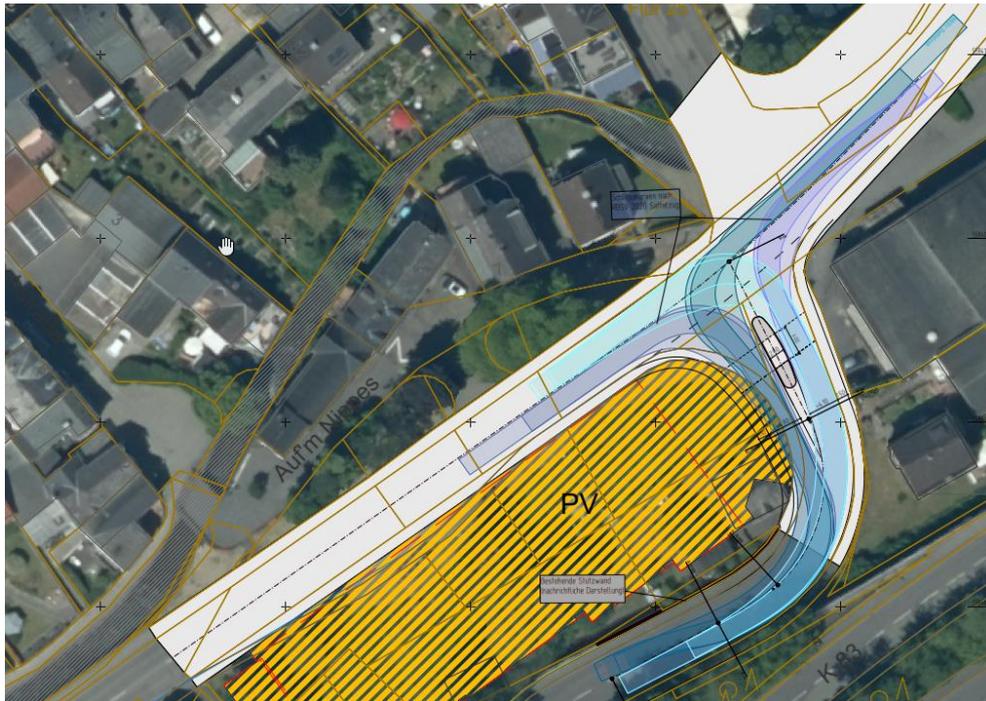
Flächen	Parkplätze alt	Parkplätze neu (inkl. Behinderten- Stellplätze)
öffentl. Parkplatz (Rialto)	33	6
öffentl. Parkplatz Alte Stadthalle	20	13
Neuer öffentl. / privater Parkplatz Jahnstraße/ Westerwaldstraße	0	68
<b>Summe</b>	<b>53</b>	<b>87</b>

**Tab. 1: Bilanz Stellplatzbestand / Stellplatzkonzept Stand 10/2024**

Im Vergleich zum Bestand werden ca. 34 Stellplätze neu geschaffen. Diese zusätzlichen Stellplätze sind aufgrund der Neubebauung des Wohngebäudes und der zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre der Stadthallennachfolgenutzung bedarfsgerecht und auch erforderlich.

Begründung (Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. 4a (3) BauGB)

**Querungshilfe:** Die zwischen der nördlich geplanten Neubebauung und der südlich geplanten Parkplatzfläche planerisch verfolgte Querungshilfe ist fachtechnisch innerhalb der bestehenden Straßenverkehrsfläche der Jahnstraße nicht umsetzbar. Um die Machbarkeit dieser Querungshilfe im Bebauungsplanverfahren bauleitplanerisch sicherzustellen, wurde der geplante Parkplatz kleinflächig zu Gunsten einer Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche in der Planzeichnung verkleinert.



**Abb. 19: Vorentwurf Querungshilfe mit Schleppkurvenachweis und Verbreiterungsbedarf der Verkehrsfläche Jahnstraße**

**Überdachung mit Photovoltaikanlagen:** Im Bereich des festgesetzten Parkplatzes ist aus umwelt- und wirtschaftlichen Gründen innerhalb der überlagerten festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Kennzeichnung PV eine Überdachung mit Photovoltaikanlagen ausdrücklich zulässig. Eine Blendung von Verkehrsteilnehmer und von benachbarten Nutzungen ist gemäß den vorgenommenen Hinweisen sicher auszuschließen. Auch die erforderlichen Sichtdreiecke im Kreuzungsbereich sind zu gewährleisten.

**Aktiver Immissionsschutz:** Wie zuvor beschrieben, wird insbesondere aus Immissionsschutzgründen im Südwesten des Parkplatzes nur die Anlage von Garagen / Carports für zulässig erklärt. Diese örtlich in der Planzeichnung festgesetzten Garagen / Carports sind zum Schutz der westlich und südlich angrenzenden Wohnnutzung wandseitig dreiseitig geschlossenen (und zu überdachen) sowie mit einer Luftschalldämmung von  $> 20$  dB herzustellen bzw. einzuhausen und sind ausdrücklich vor Inbetriebnahme der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ zu errichten. Es wird auf den nachfolgenden Punkt 3.5 „Schalltechnische Untersuchung und aktive sowie passive Schallschutzmaßnahmen“ verwiesen.

Begründung (Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. 4a (3) BauGB)

**Nachweis der erforderlichen Sichtweiten und deren Berücksichtigung:** Für den geplanten und örtlich in der Planzeichnung festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereich des neu geplanten Parkplatzes wurde der fachtechnische Nachweis erbracht, dass die für die Landesstraße erforderlichen Sichtdreiecke nach Südwesten und nach Nordosten eingehalten werden.

Für die westlich des Parkplatzes gelegene Grundstücksausfahrt (Grundstück Kreyes Wiese Nr. 1) wurde ebenfalls der fachtechnische Nachweis erbracht, dass planungsbeding (trotz Parkplatzplanung mit aktivem Schallschutz, hier die angrenzenden dreiseitig geschlossene Carports / Garagen) das erforderliche Sichtdreieck nach Nordosten weiterhin eingehalten wird.

Zur Sicherstellung der aus Verkehrssicherheitsgründen erforderlichen Sichtweiten wurde textlich festgesetzt, dass im Bereich der in der Planzeichnung als „von Bebauung freizuhaltenden Flächen“ festgesetzten Flächen bauliche Anlagen, Anpflanzungen und sonstige Nutzungen, welche die Verkehrssicherheit in Form von Sichthindernissen beeinträchtigen können, unzulässig sind. Eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit liegt vor, wenn Sichthindernisse innerhalb der gekennzeichneten Flächen (Sichtdreiecke) 0,80 m über die zukünftige Ausbauhöhe der öffentlichen Parkplatzein- bzw. -ausfahrt hinausragen.

### 3.5 Schalltechnische Untersuchung und aktive sowie passive Schallschutzmaßnahmen

#### 3.5.1 Straßenverkehrslärm

Hinweis: Folgendes wird in *kursiv* aus der schalltechnischen Untersuchung<sup>1</sup> (siehe Anlagen) zitiert:

#### **6. Ergebnis der Berechnung und Bewertung**

##### **6.1 Straßenverkehrslärm**

*Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen der angrenzenden Verkehrswege L 308 und K 83 auf die beiden geplanten Gebäude untersucht.*

*Im Ergebnis ist festzuhalten, dass auf Grundlage der o.a. Parameter an den geplanten Gebäuden fassadenbezogen folgende maximalen Beurteilungspegel zu erwarten sind:*

Immissionspunkt	Bezeichnung	Beurteilungspegel tags in dB(A)	Beurteilungspegel nachts in dB(A)
1	Ärztehaus, SO	63	55
2	Ärztehaus, SW	65	57
3	Ärztehaus, NW	64	56
4	Neubau Wohnhaus	65	57

**Beurteilungsgrundlagen für Verkehrslärm nach DIN 18005:** Für die städtebauliche Planung ist die Beurteilung der Schallimmissionen aus Verkehrslärm auf die geplanten Nutzungen auf Grundlage der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau,

<sup>1</sup> Schalltechnische Untersuchung zum Projekt „Ärztehaus Vallendar“, SAI; Vallendar, Stand 24.04.2024

durchzuführen. Die anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte sind in der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, Beiblatt I aufgeführt. Die Beurteilung der Straßenverkehrslärmeinwirkungen für die geplanten Wohnnutzungen der zwei Baugebiete erfolgt anhand der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005, hier für Dorf- und Mischgebiete, von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht. Im Bereich des hier relevanten Verkehrslärms unterscheiden sich die schalltechnischen Orientierungswerte eines Urbanen Gebiets nicht von einem Dorf- und Mischgebiet.

Die Orientierungswerte sind als eine sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen. Laut Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte „wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.“ In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehende Verkehrswege (wie hier vorliegend die direkt vorbeiführende Westerwaldstraße (L 308), lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Dort, wo im Rahmen der Abwägung im Bauleitplanverfahren von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil wie vorliegend andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen) und planungsrechtlich abgesichert werden.

*„Die errechneten Beurteilungspegel überschreiten an den geplanten Einzelvorhaben (Wohnhaus / Ärztehaus) die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Tagezeitraum um maximal 1 dB(A), im Nachtzeitraum um maximal 3 dB(A). Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind aufgrund der innerörtlichen Situation sowie der Geschossigkeit der geplanten Einzelgebäude nicht möglich bzw. zielführend. Vor diesem Hintergrund werden die Anforderungen an die Umfassungsbauteile (passiver Schallschutz auf Grundlage der DIN 4109) zur Festsetzung im Bebauungsplan definiert.“*

Nach der gängigen Rechtsprechung liegen Pegelwerte im Bereich von 70 bis 75 dB(A) am Tag bzw. 60 bis 65 dB(A) in der Nacht in einem Bereich, in dem eine Gesundheitsgefährdung durch den Verkehrslärm nicht ausgeschlossen werden kann. Die prognostizierten Höchstwerte am Immissionspunkt 4 von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht liegen noch erheblich unter dieser Gefährdungsschwelle. Zum Schutz gegen Lärm ist grundsätzlich eine Vielzahl von Maßnahmen möglich. Diese können sich sowohl auf die eigentliche Schallquelle, auf den Übertragungsweg zwischen Schallquelle und Empfänger als auch auf den Bereich des eigentlichen Empfängers beziehen. Bei Lärmschutzmaßnahmen wird zwischen aktiven und passiven Maßnahmen unterschieden, wobei sich aktive Maßnahmen auf die eigentliche Schallquelle bzw. den Schallausbreitungsweg beziehen und passive Maßnahmen auf den Bereich des Empfängers beschränkt sind. Grundsätzlich ist bei der Planung von Schallschutzmaßnahmen aktiven Maßnahmen (z.B. Schallschutzwänden / -wällen) der Vorzug vor passiven Maßnahmen an Gebäuden zu geben.

Da wie der Gutachter richtigerweise darstellt, aktive Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der innerörtlichen Situation sowie der geplanten Geschossigkeit der Einzelgebäude nicht möglich bzw. zielführend sind, erfolgte in der Planzeichnung dementsprechend eine Kennzeichnung von Gebäudefassaden, bei denen zum Schutz

Begründung (Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. 4a (3) BauGB)

vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmpegelbereichen<sup>1</sup> und zusätzlich schalldämmende Lüftungseinrichtungen festgesetzt werden.

### 3.5.2 Schutz der Außenwohnbereiche

*Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche sind erforderlich, wenn der für den Tageszeitraum (6:00 – 22:00 Uhr) ermittelte Beurteilungspegel größer als 64 dB(A) ist. Nachts (22:00 – 6:00 Uhr) besteht hingegen für Außenwohnbereiche kein Schutzbedürfnis. Der einzuhaltende Beurteilungspegel von 64 dB(A) orientiert sich an den Schutzanforderungen der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sowie Urbane Gebiete). Eine geringfügige Überschreitung (0,2 dB(A)) des einzuhaltenden Beurteilungspegels ist lediglich im gewerblich genutzten Erdgeschoss des Gebäudes auf der der L 308 zugewandten Fassade zu verzeichnen. Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche werden vor diesem Hintergrund hier nicht erforderlich.*

### 3.5.3 Parkplatzlärm

*Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen der geplanten Stellplatzanlagen auf die vorhandene Nachbarschaft untersucht. Auf Grundlage der o.a. Parameter (Worst-Case-Szenario „Öffentlicher Parkplatz“) sind ausschließlich an dem Gebäude Kreyes Wiese 1 (Berechnungspunkte 9 und 10) Richtwertüberschreitungen in der „lautesten Nachtstunde“ zu verzeichnen. Ursächlich für diese Richtwertüberschreitungen sind ausschließlich kurzzeitige Geräuschspitzen (Türenschnellen) auf den dem Gebäude nächstgelegenen Stellplätzen. Zur Begegnung dieser Beeinträchtigungen sind die relevanten Stellplätze mit einem dreiseitig geschlossenen Carport einzuhausen (8 Stellplätze rechts der Zufahrt). Beeinträchtigungen in der Nachbarschaft können bei Umsetzung dieser Maßnahme vollständig vermieden werden.*

Entsprechend diesen Ergebnissen und Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung wurden in der Planzeichnung geschlossene Garagen bzw. dreiseitig geschlossene Carports örtlich im Sinne eines aktiven Schallschutzes festgesetzt. Die Inbetriebnahme der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ ist bis zum Zeitpunkt der vollständigen baulichen Herstellung der örtlich festgesetzten Garagen / Carports unzulässig. Hierdurch wird deren Umsetzung und deren Immissionsschutzwirkungen vor Inbetriebnahme des Parkplatzes sichergestellt. Ergänzend wurde in den textlichen Festsetzungen nach Textziffer A 5.3<sup>2</sup> geregelt, dass in diesem gekennzeichneten Bereich keine offenen Stellplätze, sondern nur Garagen / Carports zulässig sind. Nach Textziffer A 6.1 sind weiterhin Garagen / Carports zum Schutz der westlich und südlich angrenzenden Wohnnutzung dreiseitig geschlossen (sowie zu überdachen) und mit einer Luftschalldämmung von > 20 dB herzustellen bzw. einzuhausen.

---

<sup>1</sup> z.B. für Immissionspunkt 1 s.o. Lärmpegelbereich III entsprechend Tabelle, S. 16 der schalltechnischen Untersuchung

<sup>2</sup> Tz. A. 5.3: Im Bereich der überlagerten festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Kennzeichnung GA ist nur die Anlage von Garagen / Carports zulässig.

---

Begründung (Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. 4a (3) BauGB)

### 3.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Die Anlage von städtebaulich unerwünschten „Schottergärten“ ist in den vorliegenden Architektenplänen nicht vorgesehen. Trotzdem wird in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen klarstellend festgesetzt, dass nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke<sup>1</sup> flächig als begrünte Flächen anzulegen und zu unterhalten sind. Dies gilt insbesondere für Böschungflächen im Baugebiet MU 1. Die Anlage und flächige Abdeckung von Grün-/ Freiflächen in Form von sog. „Schottergärten“ mit Mineralstoffen (z.B. Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteine o.ä.) oder Folien (Wurzelvliese, Unkrautvliese etc.) ist nicht zulässig.

Innerhalb des Plangebietes sind weiterhin nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer (Dachneigung von 0 Grad bis 15 Grad) zulässig. Diese Festsetzung dient zur Sicherstellung der Vorhabenplanung sowie zur Umsetzbarkeit der festgesetzten Dachbegrünung. Alternativ wird hierdurch auch eine großflächige Überdeckung der Dachflächen durch Solaranlagen ermöglicht. Bei einer Aufständigung kann weiterhin eine optimale Ausrichtung der Anlage bzgl. Neigungswinkel und Himmelsrichtung erfolgen.

### 3.7 Denkmalpflegerische Belange

In direktem Umfeld des Plangebietes, nördlich angrenzend, befindet sich die denkmalgeschützte Gesamtanlage „Wildburg“ (um 1698, auch Wildberger Hof; Barockbau, dreigeschossige Ecktürme, größeres Areal mit Garten, Anbau mit Kapellen-trakt). Dieses Areal wurde nach Aufstellung des gleichnamigen Bebauungsplanes „Wildburg“ seit 2018 aufwendig saniert und beherbergt nun eine neue Kindertagesstätte und moderne, barrierefreie Wohnungen für Senioren.

Die geplante Errichtung einer Wohnanlage im Bereich des öffentlichen „Rialto-Parkplatzes“ in unmittelbarer Umgebung der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Wildburg“ bedarf einer denkmalrechtlichen Genehmigung<sup>2</sup> im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens. *„Um zu beurteilen, ob das Vorhaben auch aus denkmalschutzrechtlichen Gesichtspunkten zulässig ist, ist ein eigenständiges Genehmigungsverfahren nach §§ 13, 13 a DSchG bei der unteren Denkmalschutzbehörde durchzuführen.“<sup>3</sup>*

---

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

<sup>2</sup> Stellungnahme vom 02.05.204 zur Bauvoranfrage - Ortstermin am 02.04.2024: Dies ergibt sich aus § 13 Absatz 1 Satz 3 des rheinland-pfälzischen Denkmalschutzgesetzes (nachfolgend: DSchG). Demnach darf eine bauliche Anlage nur mit Genehmigung in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals errichtet, verändert oder beseitigt werden. Dies gilt gemäß § 4 Absatz 1 Satz 4 DSchG dann, wenn die Umgebung für den Bestand, das Erscheinungsbild oder die städtebauliche Wirkung für das Kulturdenkmal von Bedeutung ist. Das oben angegebene Vorhaben befindet sich in der Umgebung eines Kulturdenkmals. Das Vorhaben erfüllt auch die übrigen Tatbestandsvoraussetzungen des § 13 Absatz 1 Satz 3 DSchG

<sup>3</sup> Ebenda

Begründung (Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. 4a (3) BauGB)

Auf Basis des Ortstermins vom 02.04.2024 erfolgte seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz (und nach deren anschließenden Rücksprache mit der Landesdenkmalpflege) die Einschätzung, dass sich das Bauvolumen an den umliegenden Gebäuden orientiere, was grundsätzlich im urbanen Kontext positiv zu bewerten sei.

Die Ausführung mit Flachdach sei kritischer zu betrachten, jedoch befände sich in direkter Umgebung auch hierfür Präzedenzfälle. Ein Bau mit Steildach wäre sicherlich aus Sicht der Denkmalpflege und im Hinblick auf den städtebaulichen Kontext wünschenswert und würde daher nochmals zur Prüfung empfohlen.<sup>1</sup>

Nach erneuter Prüfung und Rücksprache mit dem Vorhabenträger kann aber der Anregung der Denkmalpflege nach einem Gebäude mit Steildach nicht entsprochen werden, da ein Flachdach, besonders unter dem Gesichtspunkt, dass es sich hier um geförderten, preiswerten Wohnungsbau handelt, deutlich wirtschaftlicher ist. Des Weiteren ist angesichts der generellen Wohnungsknappheit und der dringenden Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen, die optimale Ausnutzung des Wohnraums innerhalb des Baukörpers erforderlich, welches nur durch ein Flachdach gegeben ist.

Diese wirtschaftlichen und sozialen Belange an einen preiswerten Wohnungsbau werden im Rahmen der hier verfolgten Planungsziele und der städtebaulichen Abwägung als vorrangig bewertet. Weiterhin ist in diesem Kontext auch anzumerken, dass in direkter Umgebung des Denkmalschutzobjektes - wie die Untere Denkmalschutzbehörde auch einschränkend feststellte - bereits andere Präzedenzfälle von Gebäuden mit Flachdächern vorhanden sind, so dass von einem weiteren Flachdachgebäude aus städtebaulicher Sicht keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf den Umgebungsschutz der „Wildburg“ erwartet werden.

### **3.8 Belange des Natur- und Artenschutzes, Landespflegerische Festsetzungen, Hinweise auf Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz**

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

**Geschützte Teile von Natur und Landschaft nach §§ 23 – 30 BNatSchG** (inkl. europarechtliche „Natura 2000“-Schutzgebiete) bzw. nach §§ 11 – 19 LNatSchG Rheinland-Pfalz geschützte „bestimmte Teile von Natur und Landschaft“ sind im Bereich des Planungsgebietes nicht vorhanden.

Ein grünordnerisches Planungsziel des Bebauungsplans ist es, begrünte Flächen, vor allem im Bereich des ehemaligen öffentlichen Parkplatzes (MU 2) neu herzustellen und im Bereich des rückwärtigen Hangbereichs der Stadthalle (MU 1) die dort vorhandenen Grünflächen weitgehend zu sichern bzw. nach Bauabschluss

<sup>1</sup> Ebenda

<sup>2</sup> § 13 a (2) Nr. 4 BauGB

Begründung (Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. 4a (3) BauGB)

wieder naturnah herzustellen und als solche dauerhaft zu erhalten. Um dieses Planungsziel abzusichern, werden in der Planzeichnung neben den örtlichen Festsetzungen zum Erhalt von stadtbildprägenden Bäumen auch Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen sowie ein Mindestbegrünungsanteil von 20 % in beiden Baugebieten festgesetzt.

Die Flächen mit der Ordnungsziffer ① (Bereich MU 1) sind flächig zu begrünen und mindestens zu 30 % der Fläche mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Vorhandene Bäume und Gehölze können / sollten in die Neuanpflanzung integriert werden. Bauliche Anlagen (mit Ausnahme von erforderlichen Geländeabstützungen und Einfriedungen) sind in diesem Bereich unzulässig.

Die Flächen mit der Ordnungsziffer ② (Bereich MU 2) sind ebenfalls flächig zu begrünen und mindestens zu 30 % der Fläche mit ökologisch hochwertigen Anpflanzungen als Staudenbeete, als extensive Blühwiesenstreifen, als standortheimische Gehölzbepflanzungen oder als Kombination dieser Bepflanzungsarten herzustellen. Bauliche Anlagen (mit Ausnahme von erforderlichen Geländeabstützungen und Einfriedungen) sind auch in diesem Bereich unzulässig.

Weitere Festsetzungen erfolgen zur Dachbegrünung innerhalb der Baugebiete MU 1 und MU 2. Die Festsetzungen zur Vermeidung von „Schottergärten“ wurden bereits zuvor unter den Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen beschrieben.

Diese landespflegerischen Festsetzungen dienen der Sicherung einer grünordnerischen Mindestgestaltungs- und Begrünungsqualität im Plangebiet und dienen gleichfalls auch den Belangen von Natur und Landschaft inkl. des Artenschutzes.

Die mit der festgesetzten Dachbegrünung verbundenen Wohlfahrtswirkungen sind insbesondere Staub- u. Schadstofffilterung der Luft, Minderung der Versiegelungs- / Aufheizungseffekte, Biotopfunktion, Verbesserung des baulichen Raumklimas durch Dämmwirkung und Verdunstungskühlung. Durch die im B-Plan festgelegten Begrünungsmaßnahmen werden die vorhabenbedingt (weiterhin bestehenden bzw. neu entstehenden) klimatischen Auswirkungen von baulichen Anlagen erheblich gemindert.

#### **Artenschutzbelange**

*„Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes nehmen in der Bauleitplanung eine Sonderstellung ein, da sie handlungsbezogen (und nicht planungsbezogen) formuliert sind. In diesen Vorschriften wird insbesondere geregelt, dass die Tötung oder Verletzung bestimmter Tier- und Pflanzenarten, die Zerstörung oder Beschädigung deren Lebensstätten oder Standorte sowie zudem in sensiblen Zeiträumen die erhebliche Störung bestimmter Tierarten verboten ist. Die Verbote untersagen damit bestimmte tatsächliche Handlungen. Obgleich nicht der Bauleitplan selbst, sondern erst dessen Verwirklichung untersagte Handlungen darstellen bzw. mit sich bringen kann, müssen die Gemeinden schon in der Bauleitplanung diese Verbote beachten. Denn nach höchstrichterlicher Rechtsprechung ist ein Bebauungsplan, der im Zeitpunkt seiner Aufstellung erkennbar wegen bestehender rechtlicher*

Begründung (Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. 4a (3) BauGB)

*Hindernisse nicht verwirklicht werden kann, als solcher nicht erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB.“<sup>1</sup>*

Dass der Bebauungsplan aufgrund artenschutzrechtlicher Hindernisse nicht verwirklicht bzw. umsetzbar ist, wird im vorliegenden Bebauungsplanverfahren aber nicht gesehen. Dieses wird zum einen mit der Bestandssituation (öffentliche Grünfläche, bereits voll versiegelte Parkplatzfläche, Bestandsgebäude „Alte Stadthalle“, den vorliegenden Habitatstrukturen und den planungsbedingt potenziell betroffenen Tierarten) und zum anderen durch die im Bebauungsplan getroffenen Artenschutzmaßnahmen zur Vermeidung des Eintretens der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG begründet.

Grundsätzlich ist im Geltungsbereich das Vorkommen von Vertretern der Artengruppen der Vögel und der Fledermäuse (als hier relevante Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie) möglich. Für die übrigen Europäischen Vogelarten und Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie gemäß ARTEFAKT für das Messtischblatt 5511 "Bendorf" sind im Wirkraum entweder keine geeigneten Habitate vorhanden, bzw. sind Beeinträchtigungen durch das Projekt nicht zu erwarten.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (hier z.B. Tötung von Jungvögeln, pot. Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen) werden auf Basis des Gutachtens "Artenschutzrechtliche Vorprüfung mit Aktualisierungen vom 17.10.2024" (s. Anlage) in den textlichen Festsetzungen unter Punkt D. „Getroffene Regelungen und Hinweise zum Artenschutz, sonstige Hinweise und Empfehlungen“ dezidiert ein artenschutzbezogenes Risikomanagements inkl. einer fachkundigen ökologische Baubegleitung festgelegt und in diesem Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen bzw. als Empfehlung (hier Vermeidung von potenziellem Vogelschlag) aufgenommen.

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

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf die Inhalte der artenschutzrechtlichen Vorprüfung<sup>2</sup> in der Anlage der Begründung verwiesen.

### 3.9 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Nach § 1 (6) Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass – bei Beachtung und Umsetzung der getroffenen

<sup>1</sup> Artenschutz in der Bauleitplanung und bei Bauvorhaben; Handlungsleitfaden für die am Planen und Bauen Beteiligten; Baden-Württemberg, Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau; Stuttgart 2019

<sup>2</sup> Bebauungsplan „Alte Stadthalle“, Artenschutzrechtliche Vorprüfung mit Aktualisierungen vom 17.10.2024, Kocks Consult GmbH, Koblenz, 10/2024

Begründung (Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. 4a (3) BauGB)

passiven Maßnahmen zum Immissionsschutz – im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes keine gesunden Arbeitsverhältnisse (z.B. mangelhafte Belichtung, (verbleibende) erhebliche Immissionsbelastung z.B. durch Verkehrswege) vorliegen werden.

Die geplanten Gebäude werden nach Stand der Technik geplant und hergestellt werden. Durch dementsprechende Schalldämmungs- und ggf. passive Belüftungsmaßnahmen werden erhebliche Immissionsbelastungen (hier Verkehrslärm der Landesstraße 308) im Hinblick auf die geplanten Arbeits- und Wohnnutzungen sicher vermieden. Auch werden durch die geplanten Nutzungen in den zwei Baugebieten keine erheblichen und nachteiligen Auswirkungen auf die Wohnverhältnisse der Nachbarschaft erwartet. Auch beim neu geplanten Parkplatz kann gemäß schalltechnischer Untersuchung bei Beachtung der getroffenen Maßnahmen zum aktiven Immissionsschutz eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft vollständig vermieden werden.

### 3.10 Archäologie

Im Plangebiet ist ggf. mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Entsprechende Maßgaben zur Anzeige des Beginns von Erdarbeiten, zur Beachtung des Denkmalschutzgesetzes etc. wurden daher in die textlichen Festsetzungen, hier unter Hinweise, aufgenommen.

### 3.11 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur kann von einer gesicherten Ver- und Entsorgung der Baugebiete ausgegangen werden.

### 3.12 Gewässerbelange / Überschwemmungsgefährdung / Starkregen-/ Sturzflutenereignisse

Entlang der Westerwaldstraße (L 308) und somit den Geltungsbereich des hiesigen Bebauungsplans (hier innerhalb einer Verrohrung) querend, fließt der Hilscheider Bach, ein Gewässer 3. Ordnung. Laut Wasserportal Rheinland-Pfalz<sup>1</sup> liegt das Plangebiet nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

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

---

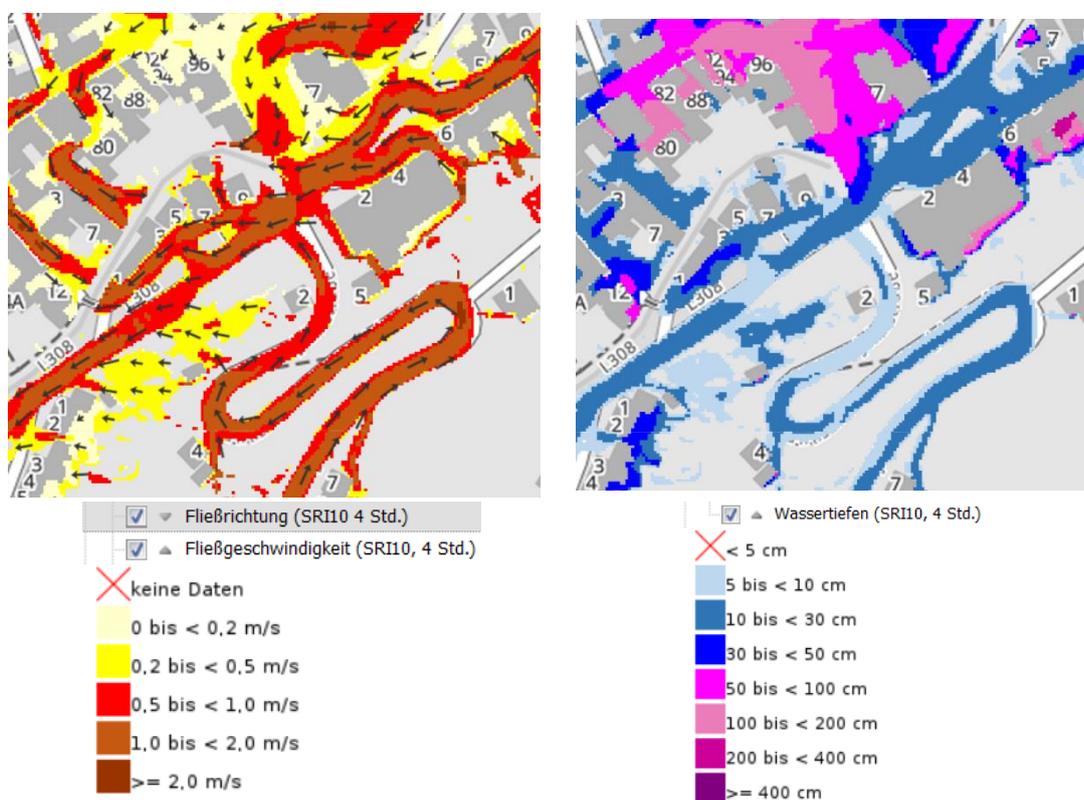
<sup>1</sup> <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/geoexplorer>, Stand: 08.04.2024

Begründung (Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. 4a (3) BauGB)

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

- ein außergewöhnliches Starkregenereignis (SRI 7) mit einer Regenmenge von ca. 40 - 47 mm in einer Stunde.
- ein extremes Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 80 - 94 mm in einer Stunde.
- ein extremes Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 124 - 136 mm in vier Stunden.“<sup>1</sup>

Im Folgenden wird das extreme Starkregenereignis SRI 10 mit einer Regenmenge von ca. 124 - 136 mm in vier Stunden, somit der sog. „Worstcase“ kartographisch dargestellt, siehe nachfolgende Abbildung<sup>2</sup>.



**Abb. 20: Darstellung eines extremen Starkregenereignisses (SRI 10, mit vier Stunden) im Plangebiet und dessen Umfeld**

Bei diesem extremen Starkregenereignis sind (bei Beibehaltung der aktuellen Geländehöhen) in Teilbereichen der zukünftigen Parkplatzfläche eine maximale Wassertiefe bis zu 30 cm und im Bereich des geplanten Wohngebäudes eine maximale Wassertiefe von 30 cm bis zu 100 cm zu erwarten. Punktuell können in Bereichen westlich, südlich und östlich des Stadthallenbaugrundstücks Wassertiefen bis zu 100 cm entstehen. Bei der vorliegenden „Worstcase“ Betrachtung werden Fließgeschwindigkeiten bis zu 2.0 m/s, insbesondere im Bereich der Straßenflächen und im Bereich des geplanten Wohngebäudes erwartet.

<sup>1</sup> <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>; Stand: 08.04.2024

<sup>2</sup> <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>; Stand: 08.04.2024

Begründung (Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. 4a (3) BauGB)

Das bedeutet, dass es zu einer Geschwindigkeit kommen kann, bei denen sich im Wasser stehende oder gehende Personen nicht mehr auf den Beinen halten können.<sup>1</sup> Die im Bestand noch unversiegelte, zukünftige Parkplatzfläche wird hinsichtlich der Fließgeschwindigkeiten nur gering betroffen. Nach Umsetzung der Planung wird sie jedoch einen höheren Abflussbeiwert aufweisen. Folgender Hinweis erfolgt in den textlichen Festsetzungen:

*„Es sind durch den Bauherrn / Eigentümer entsprechende Vorsorgemaßnahmen und geeignete bauliche Schutzmaßnahmen zu prüfen und bei Bedarf zu ergreifen, um z.B. Eindringen von Sturzfluten bei den geplanten Gebäuden zu verhindern.“*

### 3.13 Altablagerungen/ Altlasten / Kampfmittel

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

## 4. Wesentliche Planungsvarianten

Auf Grundlage der bestehenden Bebauung und aktuellen Nutzung der Grundstücke und der Eigentumsverhältnisse, der städtebaulichen Planungsziele (Wiedernutzbarmachung eines stadtbildprägenden Gebäudes und Nachverdichtung im Innenbereich zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum) und den wirtschaftlichen und qualitativen Anforderungen an eine zeitgemäße Gebäudegestaltung und -ausstattung liegen keine grundsätzlichen Planungsalternativen vor bzw. drängen sich keine Alternativen auf. Die sogenannte "Null-Variante", d.h. die Beibehaltung der aktuellen Nutzungen erfüllt nicht die hier verfolgten Planungsziele und wurde daher in diesem Verfahren planerisch nicht vertiefend betrachtet.

## 5. Kosten und Finanzierung

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

Koblenz, Oktober 2024

Kocks Consult GmbH  
Beratende Ingenieure

---

<sup>1</sup> „Bei der Klassifikation von Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten wurden die Klassengrenzen und Farben u.a. so gewählt, dass die Klassen der Wassertiefen zwischen 30 cm und 1 m und die Klassen der Fließgeschwindigkeiten zwischen 0,2 und 1 m/s durch kräftigere Farben (blau/violett bzw. gelb/rot) besonders hervorgehoben sind. Diese Werte markieren die Grenzbereiche, ab denen sich im Wasser stehende oder gehende Personen nicht mehr auf den Beinen halten können.“  
Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/hintergrundinformationen>; Stand: 08.04.2024