

Stadt Vallendar



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Rheinstraße 126-128“

1. Änderung

Vorhabenbeschreibung / Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand:

Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Begründung

Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Inhaltsverzeichnis

1.	Erforderlichkeit und Ziele der Planung sowie Verfahren	3
1.1	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches	4
1.2	Städtebauliche Beschreibung und Bewertung des Plangebiets	5
1.3	Eigentumsverhältnisse / Durchführungsvertrag	5
1.4	Vorhabenbeschreibung	6
1.5	Belange des Ortsbildes	7
1.6	Denkmalpflegerische Belange	8
2.	Erfordernisse der Raumordnung/ Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ sonstige Rahmenbedingungen	8
2.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV Rheinland-Pfalz	8
2.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017	9
2.3	Wirksamer Flächennutzungsplan	9
3.	Wesentliche Planungsvarianten	10
4.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen inkl. zeichnerische und textliche Festsetzungen bzw. Hinweise	11
4.1	Verkehrliche Erschließung / Stellplätze	11
4.2	Hydrogeologische Situation / Versickerungseignung / Entwässerungskonzeption / Starkregen-/ Sturzflutenereignisse	12
4.3	Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	14
4.4	Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	19
4.5	Sonstige zeichnerische und textliche Festsetzungen	19
4.5.1	Art der baulichen Nutzung	19
4.5.2	Maß der baulichen Nutzung	19
4.5.3	Stellplätze und Carport	20
4.5.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	20
4.5.5	Landespflegerische Festsetzungen / Hinweise auf Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz	20
4.6	Sonstige Hinweise in den textlichen Festsetzungen	21
4.6.1	Archäologie	21
4.6.2	Wasserwirtschaft	21
4.6.3	DIN-Vorschriften: Erdarbeiten, Bodenarbeiten, Schutz der Vegetation, Boden und Baugrund	21
5.	Kosten und Finanzierung	21

Begründung

Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Abgrenzung des Geltungsbereiches der 1. Änderung (unmaßstäblich)	4
Abb. 2:	Straßensilhouette des geplanten Vorhabens (Stand: 09/25, unmaßstäblich)	7
Abb. 3:	Visualisierung des geplanten Vorhabens - Nordostansicht (Stand: 09/25, unmaßstäblich)	7
Abb. 4:	Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV (Auszug)	8
Abb. 5:	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (Auszug)	9
Abb. 6:	Auszug wirksamer Flächennutzungsplan	10
Abb. 7:	Überschwemmungsgebiet des Rheins (HQ 100)	12
Abb. 8:	Darstellung eines extremen Starkregenereignisses (SRI 7, mit einer Stunde) im Plangebiet und dessen Umfeld	14

Begründung

Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

1. **Erforderlichkeit und Ziele der Planung sowie Verfahren**

Der Vorhabenträger hat mit Datum vom 8.12.2020 einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Grundstücke in der Rheinstraße 126-128 in Vallendar gestellt. Geplant war die Entwicklung eines Bürogebäudes zur Eigennutzung als Architekturbüro. Der Antrag wurde von Seiten des Stadtrates positiv beschlossen. Der daraufhin erstellte vorhabenbezogene Bebauungsplan „Rheinstraße 126-128“ wurde mit Datum vom 20.01.2022 als Satzung rechtskräftig, die Bekanntmachung zum Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgte am 27.01.2022.

Die Entwicklung eines Bürogebäudes zur Eigennutzung als Architekturbüro kann aber an diesem Standort nicht mehr weiterverfolgt werden, da aufgrund der wachsenden Mitarbeiterzahl des Antragsstellers das realisierbare Bauvolumen des Gebäudes nicht ausreichend wäre und auch ein erhöhter Stellplatzbedarf vor Ort nicht nachgewiesen werden kann. Ebenfalls befinden sich keine zusätzlichen Flächen im Umfeld, die zum Nachweis der benötigten Stellplätze herangezogen werden können.

In Abstimmung mit der Verbandsgemeindeverwaltung soll nun ein sozialgeförder-tes Studentenwohnheim für die WHU entwickelt werden. In seiner Kubatur soll das Gebäude funktionaler gehalten werden. Ebenfalls bietet der Standort in der Rheinstraße einen guten Lagevorteil für Studenten, die zum einen den WHU-Standort fußläufig in wenigen Minuten erreichen können, zum anderen auch die sehr gut ausgebaute ÖPNV-Infrastruktur (der Bahnhof liegt in einer Entfernung von 650 m) zur Freizeitgestaltung nutzen können.

Der Änderungsbereich ist identisch mit dem Geltungsbereich des o.a. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und bezieht sich auf die Grundstücke in der Rheinstraße 126-128 (Gemarkung Vallendar, Flur 31, Flurstücke 100/1, 100/2, 122/4 und Flurstücke 63/4).

Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgen.

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

- da die 1. Änderung des Bebauungsplans bzw. der Vorhaben- und Erschließungsplan der Innenentwicklung und Wiedernutzung des o.a. Baugrundstücks dient.
- da sowohl aufgrund der Plangebiets- / Baugrundstücksgröße von insg. ca. 1.200 m² als auch von der Bestandsversiegelung her die Grenze von § 13 a (1) Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 m² zusätzlicher Inanspruchnahme / Versiegelung) erheblich unterschritten und kein Vorhaben begründet wird, das einer Pflicht über die Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegen würde.

Begründung

Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

- Auch ist eine Beeinträchtigung nach § 1 (6) Nr. 7 b BauGB auszuschließen, da das Vorhaben außerhalb von Natura 2000-Gebieten (europarechtlich geschützten FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten) liegt.
- Ebenso wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, bei deren Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

1.1 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich an der Rheinstraße bzw. Bundesstraße 42 innerhalb der Stadt Vallendar, die gleichsam die südliche Begrenzung des Vorhabengebietes bildet.

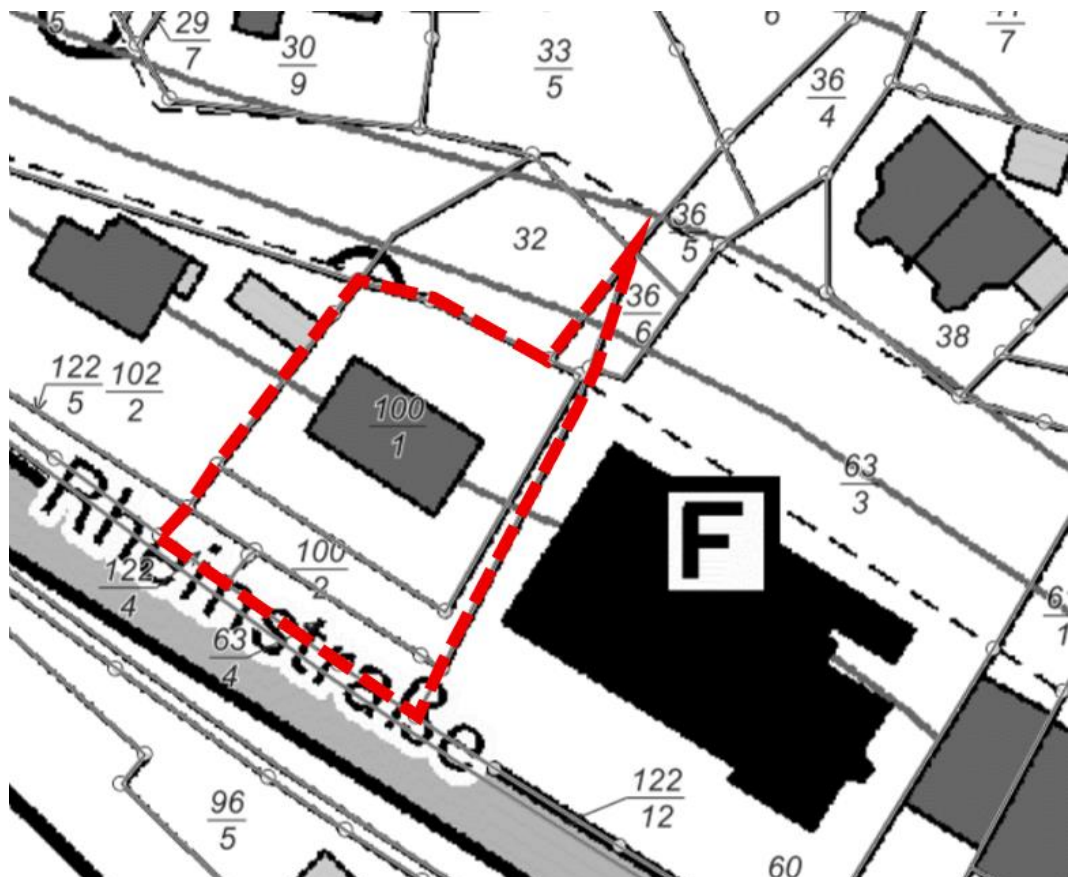


Abb. 1: Abgrenzung des Geltungsbereiches der 1. Änderung (unmaßstäblich)

Im Osten grenzt das Gelände der städtischen Feuerwehr an das Vorhaben an. Die nördliche Grenze bilden Gartengrünflächen bzw. begrünte Steilhanglagen. Im Westen grenzt Wohnbebauung an. Insgesamt hat das Vorhabengebiet eine Größe von ca. 1.200 m². Die Erschließung des Vorhabengebietes erfolgt von Süden über die Rheinstraße.

Begründung

Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

1.2 Städtebauliche Beschreibung und Bewertung des Plangebiets

Das Vorhabengebiet für das Studentenwohnheim liegt am Ortsausgang der Stadt Vallendar, dennoch sehr zentral und zentrumsnah. Das Stadtzentrum mit den hier vorhandenen Dienstleistungs- und Versorgungsfunktionen ist fußläufig zu erreichen. Bei der Rheinstraße bzw. der B 42, die die Erschließung des Vorhabengebietes sichert, handelt es sich um die Hauptverkehrsachse im rechtsrheinischen Rheintal mit im weiteren nordwestlichen Verlauf direktem, planfreiem Anschluss an das großräumige Verkehrsnetz (A 48). In diesem Bereich verläuft der Rheinradweg parallel zur Rheinstraße in Richtung Bendorf/Neuwied bzw. Koblenz.

Für die künftigen Mieter des Studentenwohnheims liegt das geplante Gebäude in einer Entfernung von ca. 750 m zum Uni-Campus am Burgplatz, der zu Fuß in ca. 11 Minuten und mit dem Fahrrad in weniger als 5 Minuten zu erreichen ist. Eine Bushaltestelle (Vallendar Feuerwehr, Steig A in Richtung Stadtmitte und Koblenz, Steig B in Richtung Bendorf/Neuwied) ist in unmittelbarer Nähe erreichbar. In einer Entfernung von ca. 10 Minuten zu Fuß befindet sich der Bahnhof Vallendar, von dem aus in halbstündlicher Taktung Züge in Richtung Koblenz oder Neuwied/Köln (RB 27) fahren.

Der Vorhabenstandort ist aufgrund der bestehenden Gebäudestruktur zwischen Steilhang, Bundesstraße und Rhein städtebaulich erheblich heterogen vorgeprägt. Östlich, im direkten Umfeld zum Vorhabengebiet, befinden sich gewerbliche sowie Wohnnutzungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs (Rewe, Lidl und Bäckerei Geisen).

Durch die topografische Lage des Baugrundstücks (zwischen Steilhang und Rhein), der zuvor beschriebenen Zentralität, Verkehrsgunst und den quartiersbezogenen Versorgungsinfrastruktur ist das Plangebiet für die hier verfolgte sozialgeförderte (Studenten-) Wohnnutzung gut geeignet.

1.3 Eigentumsverhältnisse / Durchführungsvertrag

Die für das geplante Vorhaben (Gemarkung Vallendar, Flur 31, Flurstücke 100/1, 100/2, 122/4 und Flurstücke 63/4) erforderlichen Flächen des Vorhabens- und Erschließungsplans befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Der Vorhabenträger ist bereit und in der Lage, das Vorhaben auf Grundlage eines mit der Stadt Vallendar abgestimmten Plans innerhalb einer bestimmten Frist gemäß § 12 (1) BauGB umzusetzen und hierfür die Planungskosten zu tragen.

Die weiteren Details werden im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

Begründung

Entwurfsfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

1.4 Vorhabenbeschreibung

Der Vorhabenbereich wurde nach Abbruch eines Wohngebäudes als temporärer Parkplatz hergerichtet. Die Grundstücksparzellen 100/1, 100/2 und 122/4 werden für den Neubau vereinigt. Das Teilstück der Parzelle 63/2, das parallel zur Rheinstraße liegt, wird zur besseren Erschließung des Vorhabens zusätzlich erworben. Geplant sind vier Vollgeschosse (EG - 3.OG) sowie ein Staffelgeschoss. Der vordere Bereich des Gebäudes wird aus statischen Gründen unterkellert.

Das Projekt Studierendenwohnheim Rheinstraße 126 umfasst 41 Wohneinheiten, die nach den Kriterien des Programms „Junges Wohnen – Studierenden- und Auszubildenden- Wohnheime“ sozial gefördert werden sollen. Das bedeutet, dass alle Wohnungen für 25 Jahre der Mietpreisbindung unterliegen und in dieser Zeit nur an Studierende oder Auszubildende mit entsprechendem Nachweis vermietet werden dürfen.

Alle Wohnungen sind barrierefrei nach DIN 18040 Teil 2 geplant, sodass auch körperlich beeinträchtigte Studierende eine preisgünstige Wohnung beziehen oder Kommilitonen/ Freunde besuchen können. Zudem ist das gesamte Gebäude im KfW 40-Standard konzeptioniert und erfüllt somit die höchsten Maßstäbe an Energieeffizienz und Nachhaltigkeit.

Das zuständige Ministerium für Wissenschaft und Gesundheit des Landes Rheinland-Pfalz hat in einer fachlichen Stellungnahme den offenkundigen Bedarf eines solchen Wohnheims bestätigt. Das Vorhaben soll Vallendar als Hochschul- und Ausbildungsstandort weiter stärken und gleichzeitig Inklusion und Chancengerechtigkeit bei der akademischen oder beruflichen Ausbildung fördern.

Der Vorhabenbereich ist zurzeit befristet als Parkplatz genutzt. Die Grundstücksparzellen 100/1, 100/2, 63/2 und 122/4 werden für den Neubau vereinigt. Geplant sind vier Vollgeschosse (EG - 3. OG) sowie ein Staffelgeschoss. Im Erdgeschoss befinden sich neben dem Eingangsfoyer, ein Technikraum sowie teils überdachte Stellplätze für PKW und Fahrräder. In den Obergeschossen sind Einzelapartments sowie ein Gemeinschaftsraum im Staffelgeschoss vorgesehen. Eine private Nutzung von Dachterrassen/Dachflächen durch Studenten oder Auszubildende ist ausdrücklich nicht vorgesehen. Die Erschließung des Neubaus erfolgt über eine Zufahrt der Rheinstraße (B 42).

Das Erdgeschoss befindet sich ca. 0,75 m über dem Straßenniveau (Bürgersteig). Dadurch liegt die OKFF EG mit ca. 67,40 m ü. NHN ca. 23 cm über dem höchsten bekannten Wasserstand (HHW) = 67,17 m ü. NHN des Rheins. Der Vorhabenbereich liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Rheins (HQ 100). Die Gebäudehöhe liegt bei ca. 15,17 m bzw. 82,57 m ü. NHN. Als Außenfassade ist eine geputzte Lochfassade mit bodentiefen Fenstern vorgesehen.

Um das Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickern zu lassen, kommen wasserdurchlässige Befestigungen zum Einsatz.

Begründung

Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

1.5 Belange des Ortsbildes

Das geplante Vorhaben bildet eine städtebaulich positive Entwicklung zu der bereits im Umfeld sehr stark durchmischten Bebauung. Der Bereich gegenüber dem Geltungsbereich wird hauptsächlich durch eingeschossige Hallen sowie durch das Areal der ED-Tankstelle und des REWE-Getränkemarktes geprägt. Gen Innenstadt wechselt die Nutzung zwischen Wohnen und Gewerbe, was sich auch in den unterschiedlichen Gebäudetypen (Baukörper, Höhe der baulichen Anlagen) widerspiegelt.



Abb. 2: Straßensilhouette des geplanten Vorhabens (Stand: 09/25, unmaßstäblich)

Auch die Höhenentwicklung vom Ortseingang (über die B 42 von Bendorf kommend) bis zum Business Center Vallendar (höchstes Gebäude im naheliegenden Umfeld) ist sehr heterogen. Durch das geplante Vorhaben entsteht im Entrée der Stadt Vallendar ein hochwertiger Neubau, der den nördlichen Ortseingang aufwertend gestalten wird.



Abb. 3: Visualisierung des geplanten Vorhabens - Nordostansicht (Stand: 09/25, unmaßstäblich)

Begründung

Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Das geplante Gebäude bildet mit seinen fünf Geschossen und der sehr klar definierten Gestaltung einen markanten Baukörper am Fuß des Steilhangs. Die Fassadengestaltung wird sehr neutral und dadurch modern gehalten und so das Ortsbild mit einem städtebaulichen Akzent positiv prägen.

1.6 Denkmalpflegerische Belange

Im Umfeld des Vorhabengebietes befinden sich keine gelisteten Kulturdenkmäler.

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.



Abb. 4: Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV (Auszug)

Das Plangebiet wird durch die Darstellung des Symbols des freiwillig kooperierenden Mittelzentrums überlagert.

Begründung

Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

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. 5: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (Auszug)

Für das Vorhabengebiet wird in der Gesamtkarte die Darstellung von Siedlungsflächen (Wohnen) getroffen, die somit dem Planungsziel zur Schaffung von ein sozialgefördertes Studentenwohnheim entspricht.

2.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt bzw. Verbandsgemeinde Vallendar stellt den gesamten Siedlungsbereich im Umfeld des geplanten Vorhabens als Wohnbaufläche (rote Darstellung) dar.

Begründung

Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

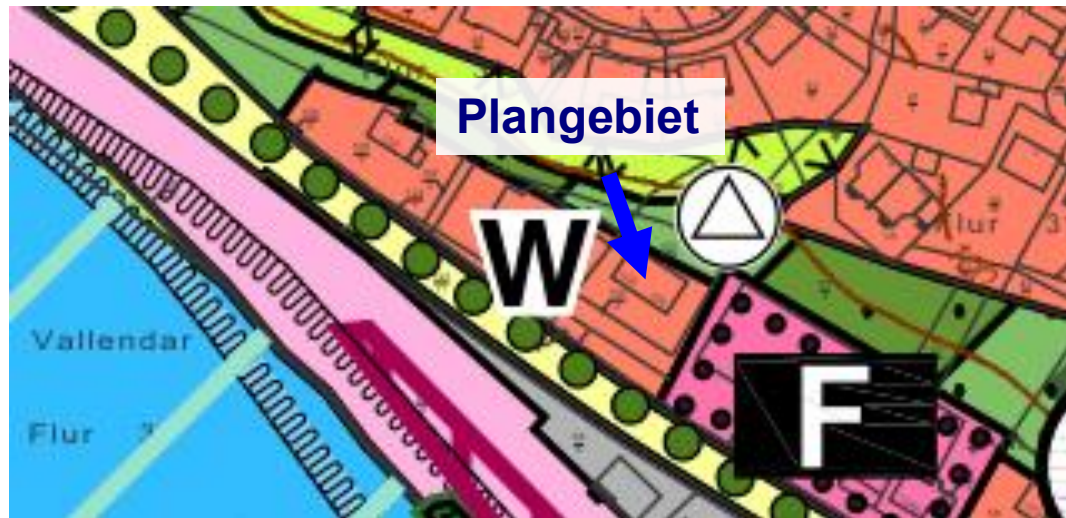


Abb. 6: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht als Art der Nutzung das Vorhaben „Studentenwohnheim“ vor.

Derzeit wird der Flächennutzungsplan der Stadt bzw. Verbandsgemeinde Vallendar fortgeschrieben. Aufgrund der gemischten Struktur und des heterogenen Umfeldes soll das Vorhabengebiet zukünftig als „gemischte Baufläche“ dargestellt werden.

Der VEP entspricht somit sowohl für den wirksamen als auch für den geplanten fortgeschriebenen FNP dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB.

3. Wesentliche Planungsvarianten

Auf Grundlage der bestehenden Bebauung des Grundstückes und der Eigentumsverhältnisse, der städtebaulichen Planungsziele (Aufwertung bzw. Weiternutzung des Standortes und des Stadtentrees durch eine städtebaulich hochwertige und attraktive Gestaltung und Nutzung als sozialgefördertes Studentenwohnheim) und der wirtschaftlichen und qualitativen Anforderungen an einen zeitgemäßen Neubau liegen keine grundsätzlichen Planungsalternativen vor bzw. drängen sich keine Alternativen auf.

Die zuvor vorgesehene Entwicklung eines Bürogebäudes für den Eigenbedarf wurde aufgrund des starken Wachstums der Belegschaft nicht weiter verfolgt.

Eine alternative Büronutzung für das geplante Gebäude wird als Planungsalternative aufgrund der aktuellen Marktsituation auf dem Gewerbeimmobilienmarkt und nicht ausreichend nachzuweisenden Stellplätzen nicht präferiert.

Die sogenannte "Null-Variante", d.h. die Beibehaltung des aktuell genutzten Parkplatzes erfüllt nicht die hier verfolgten Planungsziele zur Realisierung einer städte-

Begründung

Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

baulich attraktiven Gestaltung und Nutzung als ein sozialgefördertes Studentenwohnheim und wurde daher in diesem Verfahren planerisch nicht vertiefend betrachtet.

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

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist identisch mit dem Geltungsbereich der Vorhaben- und Erschließungspläne des Vorhabenträgers.

Die Vorhaben- und Erschließungspläne des Vorhabenträgers werden nach § 12 (3) Satz 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilplänen:

- **X-587 Studentenwohnheim Rheinstraße 126-128_23_Dachaufsicht**
- **X-587 Studentenwohnheim Rheinstraße 126-128_24_EG**
- **X-587 Studentenwohnheim Rheinstraße 126-128_25_OG1**
- **X-587 Studentenwohnheim Rheinstraße 126-128_28_SG**
- **X-587 Studentenwohnheim Rheinstraße 126-128_31_Ansichten_Schnitt A-A**

und dem Beiblatt "Verfahrensvermerke" für die Teilpläne.

Weiterer Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die textlichen Festsetzungen inkl. Hinweise und die Planbegründung mit der Vorhabenbeschreibung.

4.1 **Verkehrliche Erschließung / Stellplätze**

Über den an das Vorhabengebiet direkt angrenzende Rheinstraße/ Bundesstraße 42 ist ein optimaler verkehrlicher Anschluss stadtauswärts vorhanden. Das Vorhaben ist somit hervorragend an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Für die künftigen Mieter des Studentenwohnheims liegt das geplante Gebäude in einer Entfernung von ca. 750 m zum Uni-Campus am Burgplatz, der zu Fuß in ca. 11 Minuten und mit dem Fahrrad in weniger als 5 Minuten zu erreichen ist. Eine Bushaltestelle (Vallendar Feuerwehr, Steig A in Richtung Stadtmitte und Koblenz, Steig B in Richtung Bendorf/Neuwied) ist in unmittelbarer Nähe erreichbar. In einer Entfernung von ca. 10 Minuten zu Fuß befindet sich der Bahnhof Vallendar, von dem aus in halbstündlicher Taktung Züge in Richtung Koblenz oder Neuwied/Köln (RB 27) fahren.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die geplanten Stellplätze und deren Zuwegungen räumlich konkretisiert.

Aufgrund der mit dem Vorhaben verbundenen Verkehrsaufkommen (geplant sind ca. 21 Stellplätze sowie Fahrradstellplätze) und der zuvor dargestellten örtlichen Aufteilung der erforderlichen Stellplätze sowie die Orientierung der Zufahrt zur

Begründung

Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Feuerwehr (keine immissionsempfindliche Nutzung) werden keine nachteiligen Auswirkungen auf die westlich zum Vorhabengebiet gelegenen Wohnnutzungen erwartet.

4.2 Hydrogeologische Situation / Versickerungseignung / Entwässerungskonzeption / Starkregen-/ Sturzflutenereignisse

Das Vorhabengebiet (rot umrandet) befindet sich zum Großteil außerhalb des gesetzlich festgesetzten **Überschwemmungsgebietes** (blaue Schrägschraffur) des Rheins (HQ 100). Nur ein kleiner Teilbereich im Süden des Vorhabengebietes liegt innerhalb des nachrichtlich dargestellten Überschwemmungsgebietes (grüne Schrägschraffur).



Abb. 7: Überschwemmungsgebiet des Rheins (HQ 100)

Zur dauerhaften Sicherung des Vorhabens vor **Starkregen- bzw. Hochwasserereignissen** werden entsprechende technische Vorkehrungen getroffen, die den Schutz des Gebäudes sicherstellen.

Das Erdgeschoss befindet sich ca. 0,75 m über dem Straßenniveau (Bürgersteig). Dadurch liegt die OKFF EG mit ca. 67,40 m ü. NHN ca. 23 cm über dem höchsten bekannten Wasserstand (HHW) = 67,17 m ü. NHN des Rheins. Der Vorhabenbereich liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Rheins (HQ 100).

Die **entwässerungstechnische Erschließung** des Vorhabens ist durch den vorgesehenen Anschluss an die öffentlichen Entwässerungsanlagen in der Rheinstraße gewährleistet. Aufgrund der örtlichen Verhältnisse (Baugrund und Hanglage) ist eine Versickerungseignung des Vorhabengebietes auszuschließen.

Begründung

Entwurfsfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Aufgrund der zusätzlich geplanten Bebauung des Plangebiets und der topografischen und Boden- / Untergrundverhältnisse ist nur von einem sehr geringen Versickerungspotenzial im Geltungsbereich auszugehen. Trotzdem wurden die u. a. in § 55 (2) WHG¹ formulierten wasserwirtschaftlichen Belange in den textlichen Festsetzungen (A. 5 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 mindestens 0,7 herzustellen.“

Durch die weiterhin verpflichtend festgesetzte Dachbegrünung (gemäß Ziffer C. 2 der textlichen Festsetzungen) wird das anfallende Regenwasser von Flachdachflächen 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.

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.

„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.“²*

Im Folgenden wird das extreme Starkregenereignis SRI 7 mit einer Regenmenge von ca. 40 - 47 mm in einer Stunde kartografisch dargestellt, siehe nachfolgende Abbildung³.

¹ § 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.

² <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>; Stand: 18.09.2025

³ <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>; Stand: 18.09.2025

Begründung

Entwurfsfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

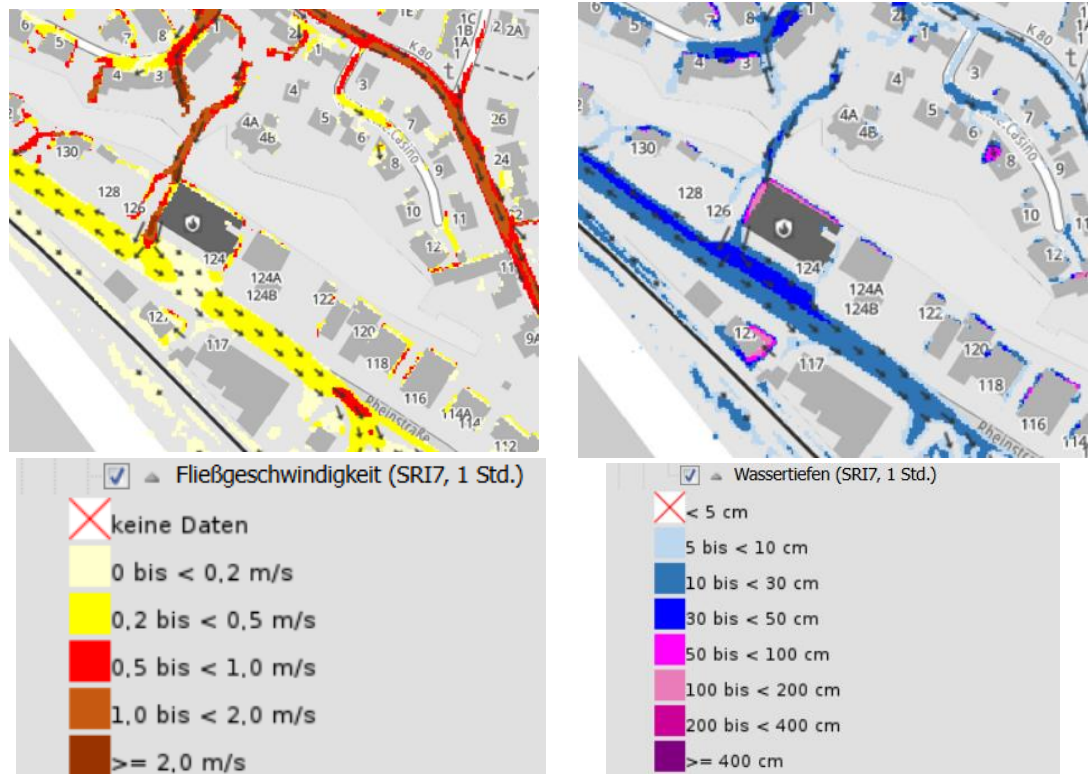


Abb. 8: Darstellung eines extremen Starkregenereignisses (SRI 7, mit einer Stunde) im Plangebiet und dessen Umfeld

Bei diesem extremen Starkregenereignis sind (bei Beibehaltung der aktuellen Geländehöhen) in Teilbereichen des Steilhangkerbtals bis zu 30 cm und entlang der Rheinstraße Wassertiefen bis zu 50 cm zu erwarten. Bei der vorliegenden „Worst-case“ Betrachtung werden Fließgeschwindigkeiten bis zu 2,0 m/s, insbesondere im Bereich der Steilhangkerbtals erwartet. 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.¹

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.“

4.3 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die „Eingriffsregelung“ nach dem BNatSchG findet bei diesem Vorhaben (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a) keine Anwendung bzw. „gilt in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 für Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des

¹¹ „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: 18.09.2025

Begründung

Entwurfsfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“¹

Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, Geschützte Teile von Natur und Landschaft:

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 und dessen Auswirkungsbereich nicht vorhanden. Das FFH-Gebiet Mittelrhein mit der Kennung FFH-5510-301 befindet sich in einer Entfernung von 70 m gen Südwesten zum Plangebiet. Aufgrund der Entfernung zum FFH-Gebiet, der Art des Vorhabens und da sich zwischen dem Vorhabengebiet und dem FFH-Gebiet noch Verkehrsflächen (B 42) und Bahngleise liegen, sind keine Auswirkungen durch die Planung zu erwarten.

In einer Entfernung von ca. 104 m gen Nordwesten befindet sich im Ortsausgang das Landschaftsschutzgebiet „Rheinnieder bei Vallendar“ (07-LSG-7137-017). Die hiesige Planung steht dem Schutzzweck „Erhalt des Landschaftsbildes mit den noch verbliebenen Grünbeständen“ nicht entgegen. Folgende gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sowie Biotopkomplexe befinden sich im Umfeld zum Vorhabengebiet:

- BT-5511-0781-2006 - Weiden-Auenwald, Auwälder im NSG Graswerth, ca. 69 m gen Südwesten,
 - BT-5511-2138-2006 - natürlicher Silikatfelsen, Felshänge W Vallendar, ca. 56 m gen Nordwesten,
 - BK-5511-0535-2006 - Rhein und Rheinufer im Bereich der Rheininseln Ketsch, Graswerth und Niederwerth, ca. 69 m gen Südwesten,
 - BK-5511-0533-2006 - Rheinhänge W Vallendar, ca. 56 m gen Nordwesten.
- Erhebliche Auswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Weitere Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Landespflegerische Festsetzungen: Ein grünordnerisches Planungsziel des Bebauungsplans ist es, innerhalb der überbaubaren Bereiche begrünte Flächen neu herzustellen, im rückwärtigen Plangebiets- / Hangbereich vorhandene Grünflächen weitgehend zu sichern und zu erhalten bzw. nach Bauabschluss wieder naturnah herzustellen und als solche dauerhaft zu erhalten. Um dieses Planungsziel abzusichern, wird in der Planzeichnung eine „Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen“ (Ordnungsziffer 1) und eine „Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen“ (Ordnungsziffer 2) örtlich festgesetzt.

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.

Über die o.a. Pflanzmaßnahmen in den Freiflächenbereichen hinaus sollen durch die festgesetzten Maßnahmen zur Dachbegrünung die planungsbedingten Umweltauswirkungen weiter verringert werden.

¹ § 13 a (2) Nr. 4 BauGB

Begründung

Entwurfsfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Die mit der festgesetzten Dachbegrünung verbundenen Wohlfahrtswirkungen sind insbesondere Staub- und Schadstofffilterung der Luft, Minderung der Versiegelungs- / Aufheizungseffekte, Biotopfunktion, Wasserrückhaltung, gedrosselte Ableitung, Verbesserung des baulichen Raumklimas durch Dämmwirkung und Verdunstungskühlung.

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt: Die derzeitige Bestands- und Nutzungsstruktur des Vorhabengebietes ist vorwiegend durch eine verdichtete Fläche als provisorischer Parkplatz sowie durch eine vollversiegelte Zufahrt von der Rheinstraße ausgehend gekennzeichnet.

An der Rheinstraße, im Böschungsbereich dieser Zufahrt, befinden sich wild wachsende Sukzessionen, die regelmäßig und u.a. aus Verkehrssicherungsgründen geschnitten werden. Als überwiegend unbebauter Bereich ist der kleine, rückwärtige Gartenbereich, der zum Teil in den Böschungsbereich des hier angrenzenden Steilhangkerbtals übergeht, zu nennen. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Rasenfläche mit Sukzessionstendenzen.

Bzgl. der Auswirkungen auf **Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt** wird auf die folgenden Ausführungen zum „**Artenschutz**“ verwiesen.

Oberflächengewässer befinden sich keine im Vorhabengebiet. Das Vorhabengebiet befindet sich jedoch ca. 70 m entfernt vom Vallendarer Stromarm, einem Gewässer 3. Ordnung, dass zwischen der Insel Niederwerth und der Stadt Vallendar als Zufluss zum Rhein (Gewässer 1. Ordnung) verläuft. Das Vorhabengebiet liegt außerhalb des gesetzlich festgesetzten bzw. nachrichtlich übernommenen Überschwemmungsgebiets des Rheins.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes **Luft** kann aufgrund der Art des Vorhabens (Wohngebäude) ausgeschlossen werden.

Durch das Bauvorhaben wird das **Mikroklima** nicht erheblich beeinträchtigt, weil planungsbedingt unter Berücksichtigung der relativ geringen Plangebietsgröße sowie der getroffenen Bepflanzungs- und Begrünungsmaßnahmen keine erheblichen klimatischen Auswirkungen im Vergleich zum Status quo zu erwarten sind. Relevante planungsbedingte Auswirkungen auf das regionale und globale Klima werden ebenfalls ausgeschlossen.

Erhebliche Auswirkungen des Vorhabens auf die **Landschaft** sind aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das **Wirkungsgefüge** zwischen den einzelnen Schutzgütern wurde bei der Untersuchung der jeweiligen Schutzgüter bereits berücksichtigt.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt: Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung (hier Auswirkungen auf das Ortsbild sowie die Thematik Lärmschutz und Luftqualität) wurden zuvor behandelt. Planungsbedingte erhebliche Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit / die Bevölkerung werden nicht erwartet.

Begründung

Entwurfsfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter: Kultur- und sonstige Sachgüter, wie geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmale, historische Kulturlandschaften und Landschaftsteile von besonders charakteristischer Eigenart, sind von der Planung nicht betroffen bzw. bekannt, siehe auch Kapitel 4.6.1 Archäologie.

Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern: Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes kann vorhabenbedingt bei einer Umsetzung des Bauvorhabens gemäß „Stand der Technik“ ausgeschlossen werden. Der ordnungsgemäße Umgang mit den im Änderungsbereich typischerweise anfallenden Haushalts-Abfällen und -abwässern kann vorausgesetzt werden und ist aufgrund der Vorhabengröße und der gesicherten, ordnungsgemäßen Entsorgung nicht umweltrelevant. Der geplante Umgang mit Schmutzwasser sowie Regenwasser wird weiterhin in den Kapitel 4.2 Hydrogeologische Situation / Versickerungseignung / Entwässerungskonzeption / Starkregen-/ Sturzflutenereignisse und 4.6.2 Wasserwirtschaft behandelt, siehe dort.

Artenschutzbelange: Im Zuge der geplanten Änderung des Vorhabens ist weiterhin eine mögliche Betroffenheit geschützter Arten zu thematisieren, da die an die geplante Bebauung / bauliche Nutzung angrenzenden Hangböschungen in den Vorhabenbereichen potenzielle Lebensräume aufweisen könnten.

Aufgrund der aktuellen Biotopausstattung (kleinflächige Sukzessionen) wird eine erhebliche Beeinträchtigung von potenziell artenschutzrechtlich relevanten Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Avifauna im Eingriffsbereich des Bauvorhabens nicht angenommen.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (hier z.B. Tötung von Jungvögeln, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, hier Nestern) wurden folgende Maßnahmen zur Vermeidung festgelegt bzw. als Hinweis (Vermeidung von potenziellem Vogelschlag) aufgenommen:

- *„Die Rodung und der Rückschnitt von Bäumen und Sträuchern sind außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen, so dass die Tötung von Brutvögeln (insb. Eier und Jungvögel) ausgeschlossen werden kann. Der Zeitraum für die Baufeldfreimachung und die Gehölzrodung hat daher zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres zu erfolgen.“*
- *„Zur Vermeidung von Vogelkollisionen mit baulichen Anlagen des Vorhabens werden folgende Empfehlungen gegeben: Die Gefahr einer Kollision von Vögel mit Glasfassaden / großflächigen Glaselementen kann durch verschiedene Maßnahmen gemindert werden. Neben dem Verzicht auf großflächige Panoramafenster sind Verglasungen in Form von "Glas übers Eck" oder freistehende Glasflächen zu vermeiden. Glasflächen sollten möglichst für Vögel sichtbar sein. Dies kann durch entsprechende Markierungen an der Außenseite oder durch Reduzierung der Transparenz erzielt werden.“*

„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

Begründung

Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

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 Hindernisse nicht verwirklicht werden kann, als solcher nicht erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB.“¹

Das die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgrund artenschutzrechtlicher Hindernisse nicht verwirklicht bzw. umsetzbar ist, wird nicht gesehen. Dieses wird zum einen mit der o.a. Bestandssituation und zum anderen durch die im Bebauungsplan getroffenen Maßnahmen zur Vermeidung des Tötungs-, Verletzungs- und Störungsverbots begründet.

Um aber eine potenzielle artenschutzrechtliche Betroffenheit bzw. die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sicher auszuschließen zu können, wird vorgesehen, dass vor Beginn und begleitend zu den Rodungsarbeiten eine ökologische Baubegleitung durchzuführen ist, die die Beachtung der Artenschutzbelange im Rahmen des Bauvorhabens gewährleistet.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie: Nach Angaben des Vorhabenträgers ist die Errichtung und Nutzung von Photovoltaik-Anlagen vorgesehen. Bei den geplanten Wohnnutzungen und den aktuellen Anforderungen nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) wird im Plangebiet somit kein energieintensiver Verbraucher vorliegen.

Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts: Die Planänderung betrifft einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus dem Jahr 2022, mit der bisherigen Festsetzung als „Bürogebäude“, heute als Studentenwohnheim. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche gekennzeichnet. Aktuell wird der FNP fortgeschrieben. Aufgrund der gemischten Struktur und des heterogenen Umfeldes soll das Vorhabengebiet zukünftig als „gemischte Baufläche“ dargestellt werden. Der vorliegenden Bauleitplanungsplanänderung entgegenstehende Fachpläne sind nicht bekannt.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden: Gebiete mit nach § 48 a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerten sind im Planbereich nicht vorliegend.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes: Die zu beachtenden Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen wurden im Wesentlichen bereits bei der Abhandlung der Auswirkungen auf die

¹ 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

Begründung

Entwurfsfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

einzelnen Umweltbelange berücksichtigt. Durch die zu erwartenden Wechselwirkungen werden keine Auswirkungen ausgelöst, welche maßgeblich über die bereits genannten Auswirkungen hinausgehen würden.

4.4 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 im Rahmen des Vorhabens keine gesunden Arbeitsverhältnisse (z.B. mangelhafte Belichtung, erhebliche Immissionsbelastung z.B. durch Verkehrswege) vorliegen werden.

Der Neubau wird nach Stand der Technik geplant und hergestellt werden. Durch dementsprechende Schalldämmungs- und ggf. passive Belüftungsmaßnahmen werden erhebliche Immissionsbelastungen im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung (Bahnlärm oder Verkehrslärm der Bundesstraße 42) sicher vermieden. Auch werden durch das Vorhaben selbst (studentische Wohnnutzung, keine erheblichen Immissionen, Einhaltung der Abstandsflächen zur Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung und Belüftung, Orientierung der Zufahrt zur Feuerwehr etc.) die Wohnverhältnisse der Nachbarschaft nicht nachteilig beeinträchtigt.

4.5 Sonstige zeichnerische und textliche Festsetzungen

4.5.1 Art der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt kein Baugebiet und keine allgemeine bauliche oder sonstige Nutzung, sondern allein die vorhabenbezogene Nutzung "Studentenwohnheim" für die Geltungsbereiche zeichnerisch und textlich fest.

4.5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wie folgt geregelt: Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO). Die zulässige GRZ wird im gesamten vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einem maximal zulässigen Wert von 0,6 festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der für ein Mischgebiet gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze. Eine Überschreitung der Grundfläche bis zu 50 vom Hundert ist gem. § 19 (4) Nr. 3, S. 2 zulässig.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind. Für das Plangebiet wird eine GFZ von 1,6 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ ermöglicht eine wirtschaftliche Umsetzung der verfolgten Planungsziele. Die GFZ wird hier zwar etwas höher festgesetzt als für ein vergleichbares Vorhaben in einem Mischgebiet (die Höchstgrenze gem. § 17 BauNVO liegt für ein Mischgebiet

Begründung

Entwurfsfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

bei 1,2). Begründet wird die höhere Zulässigkeit jedoch durch die Umsetzung eines städtebaulich verfolgten Bauvorhabens, das innerhalb der örtlich begrenzten bzw. gegebenen Grundstücksfläche ausreichende Räumlichkeiten, für die hier zu schaffenden Wohneinheiten bieten soll. Die Überschreitung der baulichen Dichte wird zum einen durch die örtlichen Umstände ausgeglichen (Hanglage ohne direkten Ober- und Unterlieger) sowie durch bauliche Maßnahmen (Gründach, versickerungsfähige Pflasterung) im Sinne des § 17 (1) BauNVO ausgeglichen. Zur Nachbarbebauung werden die Abstandsflächen eingehalten und somit gesunde Wohn- und Belichtungsverhältnisse gewahrt. Die o.a. für zulässig erklärte GFZ-Überschreitung wird somit als städtebaulich verträglich bewertet.

Anzahl der Geschosse, zulässige Gebäudehöhe und Dachform: Die Höhendimensionierung des Gebäudes beruht auf der vorgesehenen fünfgeschossigen Bebauung. Die Anzahl der Geschosse und die Dachform sind sowohl im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als auch in den Vorhaben- und Erschließungsplänen zeichnerisch festgesetzt. Eine Beschränkung der Gebäudehöhe des Neubaus erfolgt ebenfalls über die zeichnerischen Festlegungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Weiterhin erfolgt eine entsprechende Festsetzung bzgl. der maximal zulässigen Höhe des „Staffelgeschosses“ (83,5 m, Bezugspunkt Oberkante der Attika des Flachdaches in m. ü. NHN), um eine noch (geringe) Flexibilität im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu eröffnen.

4.5.3 Stellplätze und Carport

Die Anzahl und Lage der im Vorhabenbereich geplanten Stellplätze sowie Fahrradstellplätze sind in den Vorhaben- und Erschließungsplänen zeichnerisch dargestellt.

4.5.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Da die in den Vorhaben- und Erschließungsplänen dargestellte städtebauliche / architektonische Qualität des Vorhabens (hier insbesondere die Ansichten) Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird, besteht kein städtebauliches Erfordernis, umfangreiche bauordnungsrechtliche Festsetzungen vorzunehmen.

4.5.5 Landespflegerische Festsetzungen / Hinweise auf Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz

Für den Vorhabenbereich werden Festsetzungen zur Mindestflächenbegrünung, örtlichen Festsetzung von Flächen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen sowie zur Versickerung und Dachbegrünung getroffen. Festsetzungen zur Vermeidung von Schottergärten oder Abdichtungen mit Folie wurden zur Verbesserung der klimatischen Situation (keine Überhitzung von Flächen) ebenfalls aufgenommen.

Diese landespflegerischen Festsetzungen dienen der Sicherung einer grünordnerischen Mindestbegrünung im Vorhabenbereich und zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Natur und Landschaft. Die getroffene Festsetzung zur

Begründung

Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Dachbegrünung dient neben den ökologischen Funktionen auch zur Verbesserung der klimatischen und wasserwirtschaftlichen Situation sowie zur landschafts- / ortsbildgerechten Integration in den Hangbereich.

4.6 Sonstige Hinweise in den textlichen Festsetzungen

4.6.1 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.

4.6.2 Wasserwirtschaft

Hier erfolgt der Hinweis, dass grundsätzlich § 55 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit geltenden Fassung, zu beachten ist. Es werden Hinweise auf das Merkblatt der DWA-M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“, Ausgabe August 2007 und zur DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagwasser“, Ausgabe April 2005 gegeben.

4.6.3 DIN-Vorschriften: Erdarbeiten, Bodenarbeiten, Schutz der Vegetation, Boden und Baugrund

Zur Beachtung der in der Überschrift dargestellten Belange wurden in den textlichen Festsetzungen entsprechende Hinweis und Empfehlungen aufgenommen.

5. Kosten und Finanzierung

Die aus der Durchführung des Bebauungsplans zu erwartenden Kosten werden durch den Vorhabenträger getragen.

Koblenz, Oktober 2025
Kocks Consult GmbH
Beratende Ingenieure