

Stadt Vallendar Verbandsgemeinde Vallendar

1. Änderung des Bebauungsplans „Soziales Quartier Vallendar Nord“

Verfahren gemäß § 13a BauGB

**Textfestsetzungen
Begründung**

Fassung für die Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Stand: Februar 2021

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Vallendar

Stadt-Land-plus GmbH

Büro für Städtebau
und Umweltplanung

Geschäftsführer:
Friedrich Hachenberg
Dipl.-Ing. Stadtplaner
Sebastian von Bredow
Dipl.-Bauingenieur
HRB Nr. 26876
Registergericht: Koblenz
Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz
T 0 67 42 - 87 80 - 0
F 0 67 42 - 87 80 - 88
zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de



Inhaltsverzeichnis

A) TEXTFESTSETZUNGEN	3
I. Planungsrechtliche Festsetzungen	4
III. Landschaftspflegerische Festsetzungen	4
B) BEGRÜNDUNG	5
1. Grundlagen der Planung	5
1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	5
1.2 Bauleitplanverfahren	5
1.3 Räumlicher Geltungsbereich	6
1.4 Bestandssituation	8
2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Stadt und die überörtliche Planung	8
2.1 Vorgaben übergeordneter Planungen/vereinfachte raumordnerische Überprüfung ...	8
2.2 Bauleitplanung	10
2.3 Sonstige Planungen/Zwangspunkte	12
3. Planinhalte	13
3.1 Städtebauliche Kenndaten	13
3.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	13
3.3 Landschaftspflegerische Festsetzungen	14
3.4 Verkehrliche Erschließung	14
4. Ver- und Entsorgung	14
5. Bodenordnung	15
6. Umwelt- und Naturschutz	15

Anlagen

- Planurkunde



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – **PlanZV**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057) sowie die Anlage zur PlanzV 90 und die DIN 18003
- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 159 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- Landesplanungsgesetz (**LPIG**) vom 10. April 2003 (GVBl. 2003, 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S.94), zuletzt geändert durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**LUVPG**) vom 22.12.2015, GVBl. S. 516, geändert am 27.03.2018, GVBl. S. 55.
- Landeswaldgesetz (**LWaldG**) vom 30.11.2000, GVBl. S. 504, zuletzt geändert am 27.03.2020 GVBl. S. 98.
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – **WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 253 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
- Bundesbodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448).
- Landesnaturschutzgesetz (**LNatSchG**) vom 06.10.2015 (GVBl. 2005, S. 387), neu gefasst durch Verordnung vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Landeskompensationsverordnung (**LKompVO**) vom 12.06.2018 (GVBl. 2018, S. 160)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – **LWG**) in der Fassung Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – **BImSchG**) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
- Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), Zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2237).
- Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977 S. 273), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.05.2018 (GVBl. S. 92).



A) TEXTFESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.6 Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Plangebiet werden Leitungsrechte festgesetzt. In diesen Bereichen ist eine dauerhafte Zugänglichkeit der Leitungen für Reparatur- und Wartungsarbeiten sicherzustellen. Eine Überbauung ist bei entsprechender Gewährleistung möglich.

Im Bereich der privaten Verkehrsfläche gelten folgende Regelungen:

- Gehrechte:** Es bestehen keine Beschränkungen zu Gehrechten, die Verkehrsfläche kann ohne Einschränkungen durch die Öffentlichkeit begangen werden.
- Fahrrechte:** Die Verkehrsfläche kann jederzeit durch Rettungskräfte (Feuerwehr, Polizei, Krankenwagen...), Liefer- und Serviceverkehr befahren werden.
- Leitungsrechte:** Im Bereich der privaten Verkehrsfläche ist das Verlegen von Gas-, Strom, und Telekommunikationsleitungen zugunsten des Allgemeinen Wohngebiets zulässig.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gelten sowohl für die Wohngebietsfläche, als auch die angrenzende Gemeinbedarfsfläche.

Es sind außerdem weitere Geh- und Fahrrechte festgesetzt. Diese verbleiben gemäß § 9 (2) BauGB zugunsten der Anwohner und Besucher von Parzelle 12/22, Flur 28, Gemarkung Vallendar, bis eine vertragliche Regelung zwischen den beteiligten Parteien (Besitzer der vorgenannten Parzelle und der Motion-Haus Development GmbH) bezüglich der zukünftigen Andienung der Parzelle sowie den Geh- und Fahrrechten erreicht wurde. Die Geh- und Fahrrechte bleiben in jedem Fall so lange bestehen, wie Sie für die Erschließung der genannten Parzelle erforderlich sind. Die Geh- und Fahrrechte entfallen, sofern dies den vertraglichen Regelungen zwischen den betroffenen Parteien entspricht und die Erschließung gesichert ist.

III. Landschaftspflegerische Festsetzungen

3.2 Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

A1 Innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist die Pflanzung von mindestens 10 Bäumen II. Ordnung oder größer, heimischer Provenienz als Ersatzpflanzung für entfallende Gehölze vorzusehen. Die Gehölze sind zu entwickeln und langfristig zu erhalten, abgehende Bäume sind innerhalb einer Pflanzperiode zu ersetzen.

A2 Innerhalb der Parkanlagen sind insgesamt 7 Obstgehölze zu pflanzen, zu entwickeln und langfristig zu erhalten, abgehende Gehölze sind innerhalb einer Pflanzperiode zu ersetzen.

Die Pflanzgebote gelten nicht für den Bereich von Leitungstrassen.



B) BEGRÜNDUNG

1. Grundlagen der Planung

1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Planungsgebietes wurde mit dem Bebauungsplan „Soziales Quartier Vallendar Nord“ eine Neuordnung des Bereiches durch die Ausweisung von Gemeinbedarfs- und Wohnbauflächen durchgeführt. Die 1. Änderung dient der Anpassung von Details im Plangebiet:

- Schaffung einer privaten Andienung für Rettungskräfte für den Bereich des Allgemeinen Wohngebiets ausgehend vom Beuelsweg und Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten,
- Aufhebung einer Erhaltungsverpflichtung von Gehölzen unmittelbar am kulturhistorisch wertvollen Hauptgebäude St. Joseph,
- Festsetzung weiterer Durchgrünungsmaßnahmen im Bereich der bestehenden Parkanlagen,
- Anpassung des Verlaufs von Leitungsrechten zum verrohrten Meerbach.

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird insbesondere das Ziel einer zeitgemäßen städtebaulichen Entwicklung verfolgt und eine sinnvolle Weiternutzung innerörtlicher Flächen im Sinne einer Innenentwicklung angestrebt. In diesem Sinne gilt es, die vorgesehene städtebauliche Erneuerung im zentralen Bereich des Plangebiets und die damit einhergehenden Maßnahmen planungsrechtlich vorzubereiten und zu sichern.

1.2 Bauleitplanverfahren

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt, da die Änderung des Bebauungsplans die Voraussetzung einer Innenentwicklung in der Stadt Vallendar erfüllt. Im Rahmen des § 13a BauGB sind die Verfahrensschritte gemäß §§ 3(1) und 4 (1) BauGB entbehrlich, insofern die Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) S.1 Nr.2 1. Halbsatz BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet wird und sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Da es sich um einen Bebauungsplan (bzw. dessen Änderung) der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, kann das sogenannte beschleunigte Verfahren angewendet werden. Der Bebauungsplan muss nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein, der Flächennutzungsplan kann nachträglich angepasst werden. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Laut Gesetzesdefinition findet kein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung/Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist auch ein Ausgleich nicht erforderlich.

Die Summe der veränderten Grundflächen, die Gegenstand der planerischen Festsetzungen sind, beträgt ca. 240 m² (ca. 3.400 m² Gesamtfläche Änderung) und liegt somit erheblich unter 20.000 m². Somit ist für die Änderung des Bebauungsplans der § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB anzuwenden.



Im beschleunigten Verfahren aufgestellte Bauleitpläne müssen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und insbesondere mit § 1 BauGB vereinbar sein. Dies schließt die Ermittlung und Berücksichtigung eventueller Auswirkungen der Bauleitpläne auf berührte Umweltbelange ein, damit diese in die Abwägung eingestellt werden können.

Im der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans werden Flächen im Bestand bauplanungsrechtlich überplant. Durch die Planung werden keine neuen Außenbereichsflächen erschlossen oder überplant. Im Rahmen der geplanten Maßnahmen kommt es zum Verlust von Teilen einer bestehenden Parkanlage. Eine erhebliche Beeinträchtigung umweltbezogener Aspekte ist durch den Bebauungsplan dabei nicht zu erwarten.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit der Änderung des Bebauungsplans nicht begründet (siehe Kapitel 6 Umwelt- und Naturschutz).

Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) sind nicht gegeben. Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Verfahrensschritte

Der Rat der Stadt Vallendar hat die Aufstellung der 1. Änderung Bebauungsplans „Soziales Quartier Vallendar Nord“ zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 (5) BauGB) beschlossen.

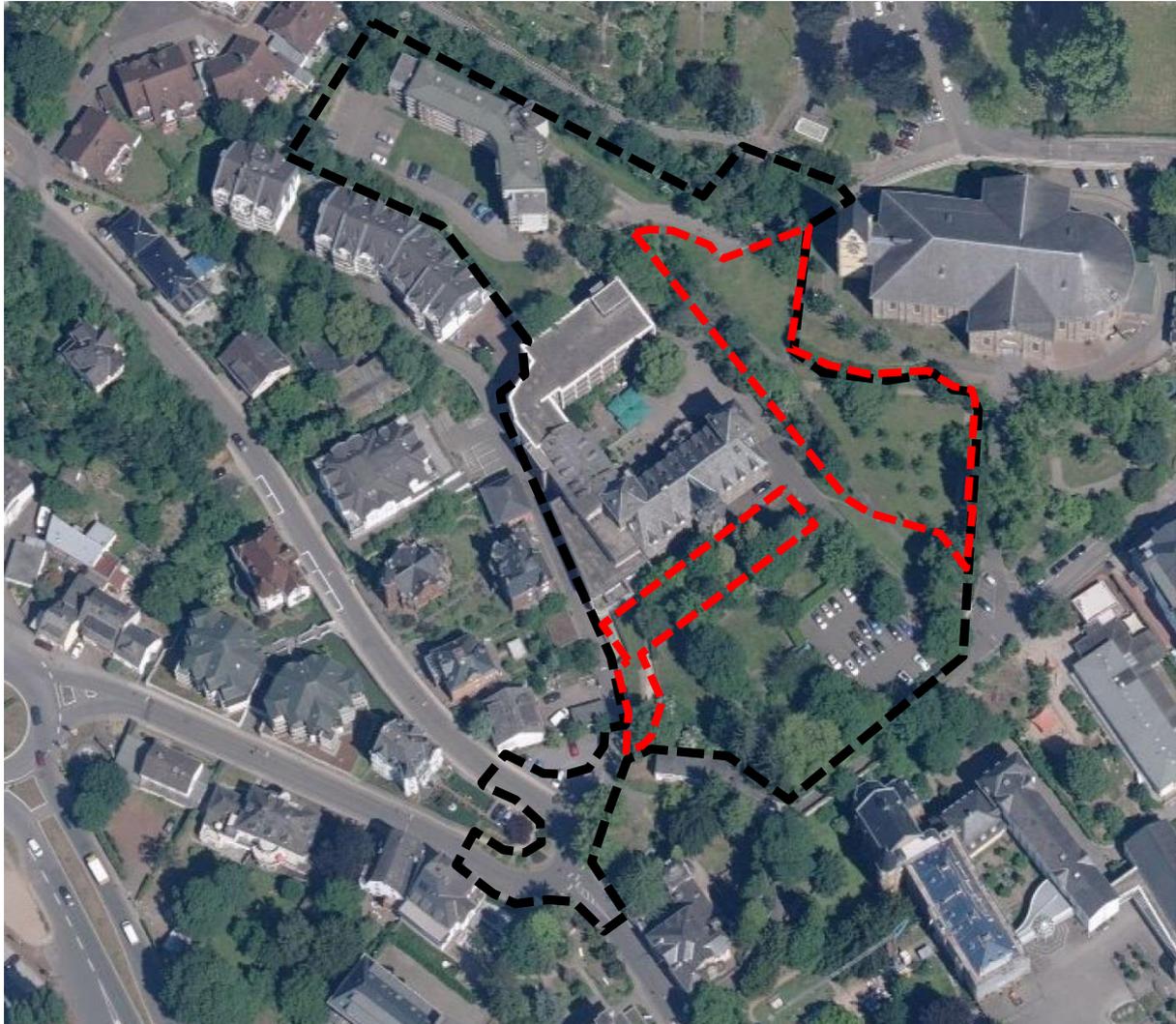
Die hier vorliegende Fassung der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Textfestsetzungen und Begründung wurde für die Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB angefertigt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 0,34 ha große Änderungsgebiet erstreckt sich punktuell über die südliche Hälfte des Bebauungsplangebiets und wird von Parkanlagen, Wegen/Zufahrten und einem Parkplatz eingenommen. Es wird eingefasst von der Braugasse im Westen, dem Beuelsweg im Süden und einem Fußweg in Verlängerung der Straße „Obere Meerbach“ im Norden. Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Vallendar:

Flur 26, Flurstücke 176/5, 176/6,

Flur 28, Flurstücke 23/7, 236/2



Abgrenzung des Geltungsbereichs (schwarz) und des Bereichs der 1. Änderung (rot), unmaßstäblich



1.4 Bestandssituation

Verbandsgemeinde	Vallendar
Kreis	Mayen-Koblenz
Einwohnerzahl	8.680 (Hauptwohnsitz zum 31.12.2018)
Gemarkung	13,22 km ²
Lage	99 m ü. NHN Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Bereich der Ortslage von Vallendar. Die Stadt Vallendar liegt in der „Neuwieder Rheintalweitung“.
Fließgewässer	Meerbach (verrohrt)
Verkehrsanbindung (klassifizierte Straßen)	B42 (entlang des Rheins) A48 (Richtung Koblenz und Montabaur) L308 (Richtung Höhr-Grenzhausen) L309 (Richtung Hillscheid)
Benachbarte Ortsgemeinden	Norden: Weitersburg, Höhr-Grenzhausen Westen: Niederwerth Süden: Urbar Osten: Hillscheid, Simmern

2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Stadt und die überörtliche Planung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Relevante Ziele der Raumordnung bestehen in Form des am 25.08.2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogrammes Rheinland-Pfalz (LEP IV) und des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald (RROP 2017). Darüber hinaus sind die Ziele der Teilfortschreibungen des LEP IV als sonstige Erfordernisse der Raumordnung anzusehen und im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

2.1 Vorgaben übergeordneter Planungen/vereinfachte raumordnerische Überprüfung

Die Stadt Vallendar gehört zur Verbandsgemeinde Vallendar und liegt im Kreis Mayen-Koblenz. Für die Stadt und das Plangebiet werden in den einzelnen Programmen und Plänen der Raumordnung und Landesplanung folgende Vorgaben und Aussagen gemacht:

Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz - LEP IV (Stand: Oktober 2008)

Im LEP IV werden für die Stadt Vallendar folgende Vorgaben und Entwicklungsziele benannt:



- **Raumstrukturgliederung:** Verdichtete Bereiche mit konzentrierter Siedlungsstruktur mit hoher Zentrenreichbarkeit,
- **Regionale Grünzüge:** Randlich landesweit bedeutsamer Bereich für den Freiraumschutz,
- **Landschaftstyp:** Agrarlandschaft/Stadtlandschaft,
- **Erholungs- und Erlebnisräume:** keine besondere Aussage,
- **historische Kulturlandschaften:** keine besondere Aussage,
- **Biotopverbund:** keine besondere Aussage,
- **Grundwasserschutz:** keine besondere Aussage,
- **Hochwasserschutz:** Randlich landesweit bedeutsamer Bereich für den Hochwasserschutz,
- **Klima:** Klimaökologischer Ausgleichsraum, randlich Luftaustauschbahn,
- **Landwirtschaft:** keine besondere Aussage,
- **Forstwirtschaft:** Verdichtungsraum,
- **Rohstoffsicherung:** Bedeutsame standortgebundene Vorkommen mineralischer Rohstoffe,
- **Erholung und Tourismus:** Verdichtungsraum.

Ziele und Grundsätze:

Z64 Überörtlich bedeutsame Einrichtungen des sozialen Gemeinwesens sind flächendeckend und bedarfsgerecht zu sichern. Bezugsrahmen für eine bedarfsgerechte Versorgung ist die zentralörtliche Funktionszuweisung.

Regionaler Raumordnungsplan „Mittelrhein-Westerwald“ (RROP 2017)

Nachfolgend werden ergänzend zum Landesentwicklungsprogramm IV die planerischen Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans „Mittelrhein-Westerwald“ für die Stadt Vallendar dargestellt:

- **Raumstrukturgliederung:** Verdichteter Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur,
- **Raum- und Siedlungsstrukturentwicklung:** Schwerpunktraum,
- **Zentrale Orte und Versorgungsbereiche** Mittelzentrum, kooperierendes Zentrum,
- **Regionale Grünzüge:** Randlich regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet Klimafunktion,
- **Biotopverbundräume und Wildtierkorridore:** Randlich Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund,
- **Grundwasserchemie** schlechter Zustand,
- **Radonpotenzial:** keine besondere Aussage,
- **Historische Kulturlandschaften:** Randlich regional bedeutsame historische Kulturlandschaft,
- **Erholung und Tourismus:** Großes Flusstal, randlich Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus,
- **Planungsbedürftige Räume** Koblenz Neuwied,

Durch den Bebauungsplan werden die Ziele und Vorgaben der Regional- und Landesplanung nicht beeinträchtigt.

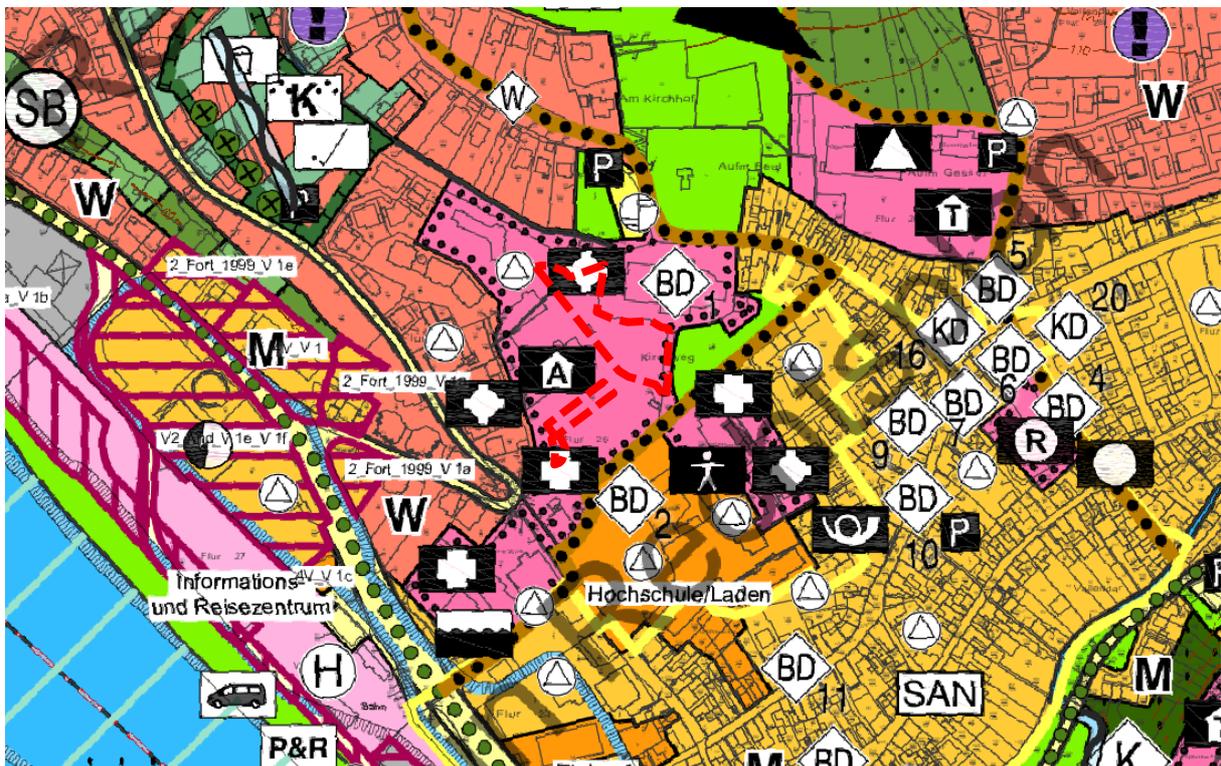


2.2 Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen **Flächennutzungsplan** als Fläche für Gemeinbedarf mit folgenden Zweckbestimmungen dargestellt:

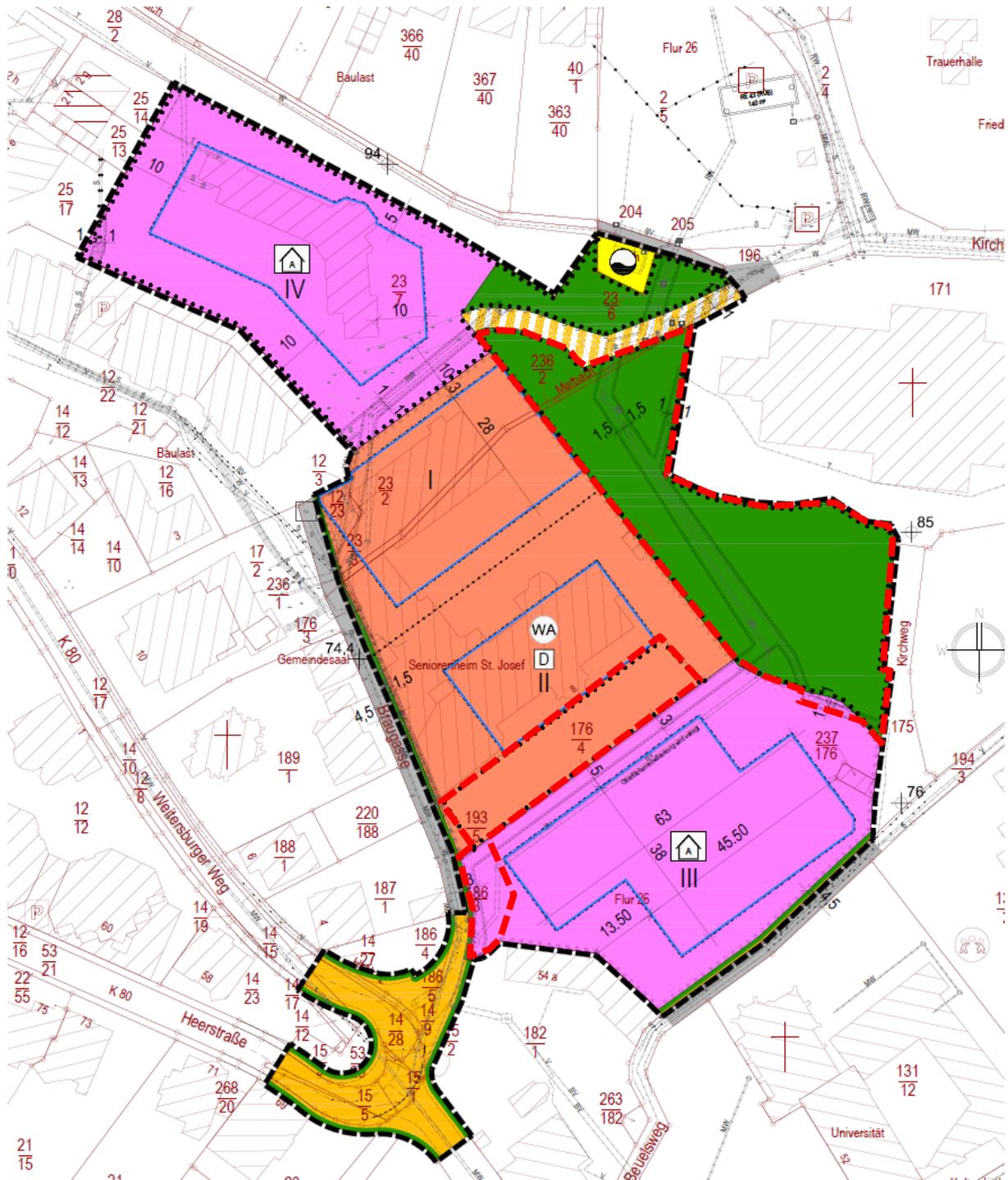
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen,
- gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen,
- Altenwohnen.

Die Änderungsplanung (Parkanlagen, private Verkehrsflächen, Gemeinbedarfsflächen) sind unter Berücksichtigung der vorhandenen Unschärfe als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

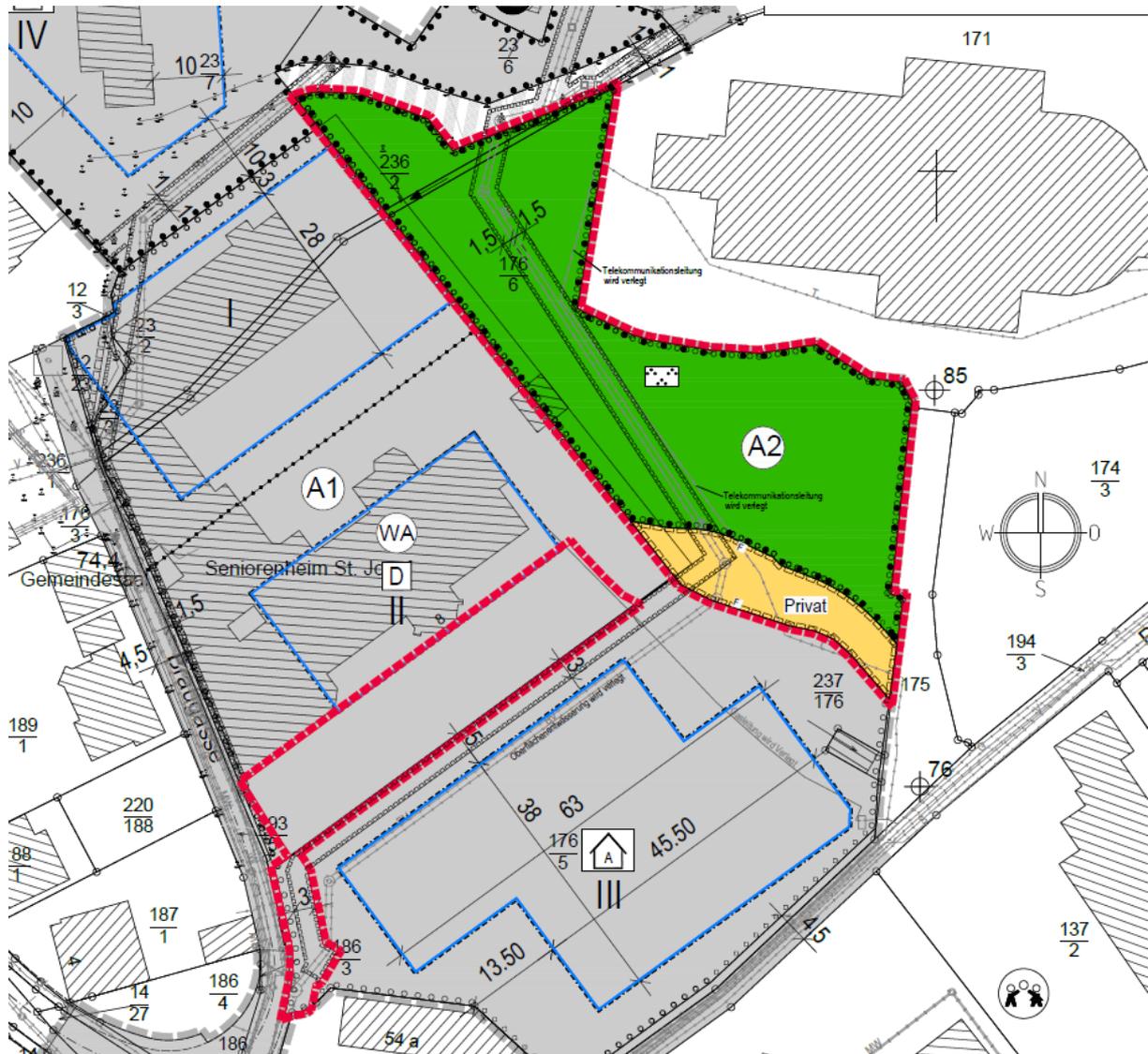


Flächennutzungsplan der VG Vallendar, Ausschnitt Stadt Vallendar, Änderungsgebiet rot-gestrichelt dargestellt, unmaßstäblich

Der Bebauungsplan „Soziales Quartier Vallendar Nord“ wird im Folgenden mit den Änderungsbereichen dargestellt.



Bisheriger Bebauungsplan „Soziales Quartier Vallendar Nord“, Änderungsgebiet rot-gestrichelt dargestellt, unmaßstäblich



Bebauungsplan 1. Änderung „Soziales Quartier Vallendar Nord“, Änderungsgebiet rot-gestrichelt dargestellt, unmaßstäblich

2.3 Sonstige Planungen/Zwangspunkte

Sonstige übergeordnete Belange werden durch das Verfahren der 1. Änderung des Bebauungsplans nach dem derzeitigen Stand der Kenntnisse nicht berührt.



3. Planinhalte

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans „Soziales Quartier Vallendar Nord“ sind Detailanpassungen zu verschiedenen Themenbereichen, welche im Rahmen der vorangeschrittenen Planungen für den Bereich notwendig wurden, festzusetzen.

- Schaffung einer privaten Andienung für Rettungs-, Liefer- und Serviceverkehr für den Bereich des Allgemeinen Wohngebiets und der angrenzenden Gemeinbedarfsfläche des zukünftigen Seniorenwohnheims ausgehend vom Beuelsweg und Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten,
- Aufhebung einer Erhaltungsverpflichtung von Gehölzen unmittelbar am kulturhistorisch wertvollen Hauptgebäude St. Joseph,
- Festsetzung weiterer Durchgrünungsmaßnahmen im Bereich der bestehenden Parkanlagen,
- Anpassung des Verlaufs von Leitungsrechten zum verrohrten Meerbach.

3.1 Städtebauliche Kenndaten

Änderungsbereich	0,34 ha
Gemeinbedarfsfläche	0,01 ha
„Altenpflege und Altenwohnen Betreutes Wohnen“	
Allgemeines Wohngebiet	0,07 ha
Grünfläche „Parkanlage“	0,23 ha
Verkehrsflächen „Privatweg“	0,03 ha

3.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Neben den bereits verbreitet im Gebiet existierenden Rechten werden weitere ergänzt und bereits festgesetzte Leitungsrechte angepasst.

Private Verkehrsfläche

Ziel ist die Schaffung einer gemeinsamen rückwärtigen Erschließung des Allgemeinen Wohngebiets und der Gemeinbedarfsflächen des geplanten Seniorenheims von Seiten des Beuelswegs mit einer eingeschränkten Nutzung. Die Zufahrt soll sowohl als Rettungsweg für Feuerwehr, Rettungswagen und Polizei, als auch der Andienung für Service- und Lieferverkehr dienen.

Zum Erhalt eines denkmalgeschützten Pförtnerhäuschens wird eine gemeinsame Erschließung beider Gebiete vorgesehen. Mit der Planung wird das Problem von Umzugswagen, welche nicht in die geplante Tiefgarage des Allgemeinen Wohngebiets im Bereich der Braugasse einfahren können, gleichzeitig aber auch nicht auf der in diesem Bereich sehr schmalen Braugasse verbleiben könnten, gelöst. Diese Problematik gilt naturgemäß allgemein für alle Arten von Liefer- und Serviceverkehr, weswegen diese vollständig in den Festsetzungen zu berücksichtigen ist.

Der Projektierer des Wohngebiets sieht keine Stellplätze außerhalb der ausschließlich von der Braugasse erschlossenen Tiefgarage vor. Hierdurch wird eine relevante verkehrliche Belastung des Beuelswegs ausgeschlossen, der Verkehr beschränkt sich entsprechend primär auf Liefer- und Servicefahrzeuge.



Einschränkungen zur Begehung der privaten Verkehrsfläche werden nicht vorgenommen. Der Bereich ist der Öffentlichkeit zugänglich.

Die private Verkehrsfläche soll außerdem zur Verlegung einer bestehenden Gasleitung, welche über das nunmehr abgeteilte Grundstück 176/5 führt, genutzt. Sollten weitere Leitungen (Strom, Telekommunikation) erforderlich werden, so ist auch deren Verlegung zulässig.

Leitungsrecht zum Meerbach

Der Meerbach führt verrohrt zentral durch das Quartier. Der Verlauf der Rohrleitung muss verändert werden, um die geplanten Gebäude errichten zu können. Im Rahmen der fortgeschrittenen Planungen in der südlichen Gemeinbedarfsfläche III wird eine Anpassung des Leitungsverlaufs und damit der zu sichernden Leitungsrechte erforderlich.

Alle Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind im Grundbuch zu sichern.

3.3 Landschaftspflegerische Festsetzungen

Die Anpassung zur Verrohrung des Meerbachs hat die Rodung bisher zum Erhalt festgesetzter Bereiche unmittelbar am historisch wertvollen Bestandsgebäude St. Joseph auf einer Gesamtfläche von ca. 709 m² erfordert. Aufgrund teils oberflächennaher Wurzeln konnten die größeren Bäume in diesem Bereich nicht erhalten werden.

Im Rahmen der geplanten Errichtung privater Verkehrsflächen gehen außerdem ca. 240 m² Fläche der bislang zum Erhalt festgesetzten Parkanlage verloren. Davon werden ca. 50 m² Fläche von bereits existierenden Wegeflächen und einer Mauer eingenommen.

Im Rahmen des Verfahrens nach §13 a BauGB sind keine Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen, dennoch ist es zur Sicherung des Charakters der Parkanlage sinnvoll und erforderlich Maßnahmen zu treffen. Hierzu soll die bereits begonnene Nutzung der Anlagen als extensive Streuobstwiese mit der Pflanzung von 7 weiteren Obstgehölzen fortgesetzt werden.

3.4 Verkehrliche Erschließung

Um einen hinreichenden Zugang für Rettungskräfte zur der Braugasse abgewandten Seite des Wohngebiets ermöglichen zu können, wird zukünftig eine private Verkehrsfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zwischen Beuelsweg und dem Allgemeinen Wohngebiet ausgewiesen.



4. Ver- und Entsorgung

Mit den Leitungsträgern werden rechtzeitig vor Baubeginn die verfügbaren Trassen, die Einzelheiten der Bauausführung sowie die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abgestimmt.

Wasserversorgung

Das Plangebiet ist an das örtliche Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen. Die Wasserversorgung im Bereich des geplanten Vorhabens soll durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz erfolgen. Die Erschließung mit Wasser wird rechtzeitig mit dem Versorgungsträger abgestimmt.

Abwasserbeseitigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Mischwassersystem vorhanden. Das geplante Vorhaben soll an die vorhandene Abwasserbeseitigung (öffentliches Kanalnetz) der umgebenden Bebauung angeschlossen werden. Ein erhebliches, zusätzliches Aufkommen an abzuführendem Oberflächenwasser ist nicht zu erwarten (vgl. 6.).

Meerbach

Durch das Plangebiet verläuft der verrohrte Meerbach, welcher über ein im Rahmen der 1. Änderung angepasstes Leitungsrecht gesichert wird.

Energieversorgung

Die Energieversorgung (Strom/Gas) im Plangebiet ist über das vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt. Neue Gebäude können über Hausanschlüsse an das vorhandene Versorgungsnetz angeschlossen werden. Ggf. notwendige Einrichtungen eigener Trafostationen sind im Rahmen von Bauvorhaben zu prüfen.

Telekommunikation

Das Plangebiet ist an das öffentliche Fernmeldenetz angeschlossen. Die Fernmeldeversorgung neuer Gebäude kann durch Ausbau der bestehenden Netze sichergestellt werden.

5. Bodenordnung

Mit Ausnahme einer geringen Teilfläche von wenigen Quadratmetern im Bereich der Braugasse befindet sich das Plangebiet ausschließlich innerhalb von Flächen in Kirchenbesitz.

Die Notwendigkeit eines Bodenordnungsverfahrens wird derzeit nicht gesehen.

6. Umwelt- und Naturschutz

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB, welche keinen gesonderten Umweltbericht benötigt, ist von mehreren Voraussetzungen abhängig:

- Grundfläche < 20.000 m²,
- Keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten oder Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b,
- Keine Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung.



Die angepasste Grundfläche liegt mit ca. 240 m² unter dem Maximalwert von 20.000 m². Die Errichtung von privaten Verkehrsflächen im geschlossenen Siedlungskörper unterliegt keiner UVP-Pflicht und das Plangebiet liegt weit außerhalb von Schutzgebieten. Im Folgenden werden entsprechend die Auswirkungen auf die Schutzgüter beschrieben und bewertet. Eine Zulässigkeit der Planung nach § 13a BauGB ist demnach gegeben. Es werden entsprechend keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich¹.

Schutzgut	Bestand
Fauna (Tiere)	Der bislang zum Erhalt festgesetzte Bereich des Allgemeinen Wohngebiets stellt mit seinem überaus hohen Anteil an nicht heimischen Koniferen keinen besonders wertvollen Lebensraum für Tiere dar. Ein Vorkommen von Höhlen war nicht gegeben. Eine Rodung der Flächen hat bereits stattgefunden.
Pflanzen (Flora)/Biotope	Im Bereich der Parkanlage sind keine Gehölze betroffen, es handelt sich um Wiesenartige Flächen in einem relativ kleinen Areal, welche als Nahrungsstätte für kulturfolgende Tiere dienen können. Der bisherige Erhaltungsbereich im Wohngebiet wurde bereits gerodet. Hier standen ehemals einige Koniferen überwiegend nichtheimischer Arten (Lebensbäume). Im Bereich der Parkanlage liegt eine wiesenartig entwickelte Rasenfläche vor.
Fläche	Der bisherige Erhaltungsbereich im Wohngebiet ist weitgehend unversiegelt, gleiches gilt für den Bereich der Parkanlage.
Boden	Der bisherige Erhaltungsbereich im Wohngebiet ist weitgehend unversiegelt, gleiches gilt für den Bereich der Parkanlage.
Wasser	Der bisherige Erhaltungsbereich im Wohngebiet ist weitgehend unversiegelt, gleiches gilt für den Bereich der Parkanlage, die Regenwasserbewirtschaftung erfolgt kanalgebunden.
Luft	Das Änderungsgebiet befindet sich inmitten des Siedlungskörpers von Vallendar, es bestehen somit Belastungen der Luft durch Abgase aus Verkehr und Heizungen.
Klima	Die Stadt Vallendar ist klimatisch vorbelastet, die Grünanlagen im Bebauungsplangebiet wirken als Kaltluftproduzenten.
Landschaft	Der Änderungsbereich ist nur kleinräumig sichtbar. Die Parkanlagen sind relevant für den Charakter des Bereichs.
Biologische Vielfalt	Die biologische Vielfalt im Änderungsbereich ist aufgrund der menschlichen Überprägung als mittel zu bezeichnen und weist keine Besonderheiten auf.

¹ nach Battis/ Krautzberger/ Löhr 13. Auflage S.372 gilt: §13a Abs. 2 Nr. 4 fingiert für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für Grundflächen von unter 20000 m² die Abgeltung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (§1a Abs. 3).



Schutzgebiete/Natura 2000	Das Plangebiet befindet sich weit außerhalb entsprechender Schutzgebiete.
Menschliche Gesundheit	Der Änderungsbereich ist kleinflächig und weist eine Nutzung als Park auf, ist damit von Bedeutung für Erholungssuchende.
Kulturgüter/Sachgüter	Unmittelbar angrenzend an das Änderungsgebiet befinden sich folgende, dem Denkmalschutz unterliegende Bereiche:

Kath. Pfarrkirche St. Petrus und Marcelinus Beuelsweg spätgotischer Westturm, vor 1501, dreischiffige neuromanische Hallenkirche, 1837-41, Architekt J. C. von Lassaulx, Koblenz; Gesamtanlage mit Treppe und Park

Beuelsweg 8 St. Joseph-Krankenhaus, Bruchsteinbau mit neugotischer Kapelle, 1856-59, Architekt Vinzenz Statzt; Gesamtanlage

Weiterhin befinden sich in der weiteren Umgebung die folgenden Kulturdenkmäler:

- *Beuelsweg, Bruchsteinbau, Mitte 19. Jh. Parzelle 172/1,*
- *Beuelsweg 4, kath. Pfarrhaus, spätbarocker Mansardwalmdachbau, 18. Jh.: Gesamtanlage,*
- *Heerstraße 52, Haus D'Ester, Marienburg, Gesamtanlage mit Park und klassizistischem Gartenhaus,*
- *Heerstraße 54, Villa, Gesamtanlage mit Garten und Hof,*
- *Weitersburger Weg 6, Backsteinvilla, um 1900,*
- *Weitersburger Weg, Ev. Lukaskirche; Gesamtanlage mit Pfarrhaus.*

Es befindet sich außerdem ein Kunstwerk im Parkbereich.



Blick auf die im vorderen Bereich zu überbauende Parkanlage



Übergeordnete Planungen:

Das Änderungsgebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten inmitten des Siedlungskörpers von Vallendar. Die übergeordneten Planungen machen keine gesonderten Aussagen für den Bereich. Aufgrund der Höhe über dem Rhein befindet sich das Plangebiet weit außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Auswirkungen der Planung

Die 1. Änderung dient der Sicherung eines Zugangs zum Allgemeinen Wohngebiet für Rettungskräfte, sowie der Sicherung von Leitungsrechten. In diesem Zuge ergeben sich entsprechend der Festsetzungen folgende Auswirkungen auf Mensch und Umwelt:

<u>Schutzgut</u>	<u>Wirkung</u>
Fauna (Tiere)	Durch das Entfallen von wiesenartigen Parkflächen verringert sich die für potenzielle Nahrungsgäste geeignete Fläche geringfügig um ca. 190 m ² . Die zum Erhalt festgesetzten Bäume existieren nicht mehr, es ist jedoch aufgrund der Artenzusammensetzung nicht von erheblichen Auswirkungen auf die Tierwelt auszugehen.
Pflanzen (Flora)/ Biotope	Durch die Aufhebung des Erhaltungsgebots entfallen einige nichtheimische Koniferen (Lebensbäume). Ein wiesenartiger Teil des Parks wird zukünftig versiegelt.
Fläche	Durch die Ausweisung von privaten Verkehrsflächen kommt es zu Inanspruchnahmen von bis zu 190 m ² unversiegelter Fläche.
Boden	Durch die Ausweisung von privaten Verkehrsflächen kommt es zu Inanspruchnahmen von bis zu 190 m ² unversiegelter Fläche.
Wasser	Durch die Ausweisung von privaten Verkehrsflächen kommt es zu Inanspruchnahmen von bis zu 190 m ² unversiegelter Fläche. Aufgrund der geringen Mehrversiegelung ist nicht mit einem erheblichen Mehrabfluss zu rechnen.
Luft (Luftqualität)	Die Festsetzung von privaten Verkehrsflächen und Aufhebung eines Erhaltungsgebots hat keine Auswirkungen auf die Luftqualität.
Klima	Durch die Mehrversiegelungen kommt es zu einer weiteren Aufheizung des Gebiets und einer verminderten Kaltluftproduktion. Die Fläche ist mit ca. 190 m ² Mehrversiegelung dabei so gering, dass keine relevanten Auswirkungen bestehen.
Landschaft	Durch das Entfallen der Gehölze unmittelbar angrenzend an ein Kulturdenkmal (St. Joseph) ist dieses nun deutlich besser sichtbar, weiterhin jedoch nur kleinräumig. Der urbane Charakter der Stadtlandschaft hat sich durch die Rodungen dabei positiv verändert.
Biologische Vielfalt	Durch die kleinflächigen Verluste an Lebensräumen ohne besondere Bedeutung ist nicht mit Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu rechnen.
Schutzgebiete/Natura 2000	Aufgrund der Lage des Gebietes sind keine Auswirkungen zu erwarten.



Menschliche Gesundheit	Durch die Änderung gehen in geringem Maße Parkflächen, welche der Erholung dienen, verloren. Aufgrund der geringen Fläche ist nicht von relevanten Auswirkungen auszugehen.
Kulturgüter/ Sachgüter	Durch das Entfallen einiger Gehölze ist zukünftig das Kulturdenkmal St. Joseph erheblich besser einsehbar. Gleichzeitig wird der bestehende Charakter der ehemals zugehörigen Parkanlagen (nunmehr Allgemeines Wohngebiet) verändert. Es ist dabei insgesamt von einer Verbesserung der bisherigen Situation auszugehen.
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Mit Wechselwirkungen ist in Ermangelung relevanter Auswirkungen nicht zu rechnen.

Um die Auswirkungen durch den Verlust von Gehölzen zu minimieren werden zusätzlich 7 Obstgehölze in den verbleibenden Parkanlagen angepflanzt sowie langfristig unterhalten und der bereits etablierte Charakter als Streuobstgarten weiter fortgeführt.

Die Auswirkungen der Planung auf Mensch und Umwelt sind insgesamt als nicht erheblich zu bezeichnen.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus GmbH
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Kai Schad/lh-mh
B.Eng. Landschaftsarchitektur
Boppard-Buchholz Februar 2021