

STADT VALLENDAR

Geschäftszeichen	Datum	
Fachbereich 2 - Bauen und Umwelt - 21101 Rösch, Andreas	06.11.2025	öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Status	TOP	Abst.Ergebnis
Stadtrat	18.11.2025	öffentlich		

Antrag der CDU-Stadtratsfraktion: Erlass einer Veränderungssperre für den bestehenden Bebauungsplan "Nördliche Rheinstraße"**Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat beschließt, dem CDU-Antrag vom 30.09.2025 über den Erlass einer Veränderungssperre grundsätzlich zu folgen. Es soll ein Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Nördliche Rheinstraße“ vorbereitet werden. Als Gebietstyp soll

- a) sich weitestgehend an den Ausweisungen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan orientiert werden.
Die Planungsziele sollen durch folgende Punkte weiter konkretisiert werden

.....
.....

oder

- b) vorrangig ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Die rechtlichen Rahmenbedingungen und Konsequenzen hinsichtlich der im Plangebiet vorhandenen Wohnnutzung sollen im Vorfeld geprüft werden. Die Planungsziele sollen durch folgende Punkte weiter konkretisiert werden:

.....
.....

2. Für das Plangebiet soll eine Veränderungssperre erlassen werden. Ausgenommen sind die Bereiche, die sich innerhalb des Sanierungsgebiets „Historischer Stadtkern“ befinden.
3. Im Haushalt 2026 sind Mittel in Höhe von 45.000 € einzustellen.

Problembeschreibung:

Auf Antrag der CDU-Stadtratsfraktion soll für den Bebauungsplan „Nördliche Rheinstraße“ eine Veränderungssperre erlassen werden. Ausgenommen sollen die Bereiche sein, die sich innerhalb des Sanierungsgebietes „Historischer Stadtkern“ befinden. Ziel soll es sein, dass keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden können, die im Widerspruch zu einer geplanten Überarbeitung des Bebauungsplans stehen könnten.

Der Antrag sieht somit vor, bereits jetzt vorsorglich eine Veränderungssperre zu erlassen. Gleichwohl ist ein Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans noch kein Bestandteil des Antrags. Hier ist festzuhalten, dass ein Aufstellungsbeschluss zwingend für den Erlass einer Veränderungssperre gem. § 14 (1) BauGB erforderlich ist, der Antrag ist im wörtlichen Sinne also nicht umsetzbar.

Im Rahmen der Begründung wurden allerdings schon die voraussichtlichen Planungsziele genannt. So soll die gewerbliche Nutzung, insbesondere der Einzelhandel und das Dienstleistungsgewerbe gesichert und nach Möglichkeit ausgebaut werden. Insofern besteht bereits eine Grundlage, um den Antrag auch als Antrag auf einen Aufstellungsbeschluss werten zu können. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass es für die Rechtssicherheit der Veränderungssperre sinnvoll ist, die genannten Planziele weiter zu konkretisieren, mindestens in Form des festzusetzenden Gebietstyps.

Hier bieten sich zwei Gebietstypen an.

- (1) Mischgebiet: Die genannten Nutzungen sind insgesamt als „nicht wesentlich störendes Gewerbe“ einzuordnen, was im Mischgebiet bereits zulässig wäre. Allerdings wäre auch Wohnnutzung nicht nur zulässig, sondern auch etwa hälftig erforderlich, um die namensgebende Durchmischung zu erreichen. Dies entspräche der Flächennutzungsplanausweisung für die hangseitigen Areale, aber auch im Bereich des Lidl und dem Büroturm ist eine Mischbaufläche ausgewiesen.
- (2) Gewerbegebiet: Hier wäre ausschließlich Gewerbe zulässig, Wohnen wäre ausgeschlossen. Dies entspräche am ehesten dem Sinne des Antrags, allerdings befindet sich nach wie vor eine signifikante Anzahl an Wohngebäuden innerhalb des Gebiets. Diese hätten sodann nur noch Bestandsschutz. Erweiterungen oder Neubauten zu Wohnzwecken wären nicht mehr möglich. Im Flächennutzungsplan wären Gewerbeflächen auf der Rheinseite ab der Tankstelle bis zum Ortsausgang ausgewiesen.

Daraus folgend werden verwaltungsseitig zwei Möglichkeiten gesehen:

- (1) Weitestgehende Orientierung der Festsetzungen am Flächennutzungsplan. (siehe Anlage)

Sollte diesem Vorschlag gefolgt werden, findet eine Sicherung des Bestands statt, was allerdings für alle Nutzungen gilt, und somit auch für die Wohnnutzungen. Abweichend könnte zumindest das Areal um den Lidl und den Büroturm als gewerbliche Fläche ausgewiesen werden, da dort keine Wohnnutzung vorhanden ist. Auch der derzeit noch als Wohnbaufläche ausgewiesene hangseitige Teil zwischen der Feuerwehr und dem Ortsausgang sollte eher als Mischgebiet ausgewiesen werden. Maßnahmen hätten allerdings eher konservierenden Charakter und am derzeitigen Status Quo der Zulässigkeiten nach § 34 BauGB würde sich voraussichtlich nicht viel ändern. Insofern müsste sich bei dieser Variante die Frage gestellt werden, ob die Planungserfordernis tatsächlich gegeben ist und vor welchen

Vorhaben die Veränderungssperre konkret schützen soll. Bei Wahl dieser Variante wären von Seiten des Rates und/oder der Antragsteller die Planungsziele zwingend noch weiter zu konkretisieren.

(2) Flächendeckende Ausweisung eines (eingeschränkten) Gewerbegebiets

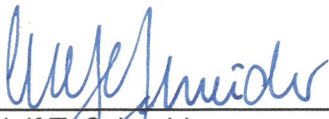
Diese Ausweisung käme dem Antrag am nächsten, indem nicht nur eine Sicherung, sondern auch eine Stärkung des gewerblichen Standorts geschaffen werden könnte. Dadurch, dass die noch vorhandenen Wohnnutzungen nur noch Bestandsschutz hätten, könnte das Plangebiet sich langfristig in eine deutlich homogenere Richtung entwickeln und neue Potenziale für eine gewerbliche Nutzung erschließen. Die nördliche Rheinstraße könnte damit auch städtebaulich aufgewertet werden, indem der drohende Charakter einer Gemengelage reduziert wird.

Auf der Gegenseite würde diese Ausweisung allerdings auch ein hohes Konfliktpotenzial mit den bestehenden Wohneigentümern verursachen. Gleichwohl die Wohnqualität angesichts der vielbefahrenen B42 durchaus als eingeschränkt angesehen werden kann, handelt sich natürlich dennoch um eine massive Einschränkung der bis dahin geltenden Nutzungsmöglichkeiten. Es wäre nur noch der Bestandsschutz vorhanden, denkbare Erweiterungen wären zunächst nicht mehr möglich.

Auch muss noch die Frage nach einer möglichen Entschädigung beantwortet werden. Diese ist noch nicht abschließend geklärt, unter Umständen können aber Maßnahmen getroffen werden, um dieses Problem zu verhindern. Gemäß § 42 (3) BauGB entsteht ein Anspruch auf Entschädigung insbesondere dann, wenn durch die Neuausweisung die Ausübung der bestehenden Nutzung wesentlich erschwert oder unmöglich gemacht wird. Hier könnten beispielsweise die höheren Immissionsobergrenzen in einem Gewerbegebiet die vorhandene Wohnnutzung erschweren. Verhindert werden könnte das möglicherweise, indem die Gebietsausweisung als **eingeschränktes Gewerbegebiet** stattfinden würde. Damit wäre weiterhin nur Gewerbe künftig zulässig, allerdings gelten damit die Immissionsobergrenzen eines Mischgebiets. Somit wäre die Ausweisung zumindest von dieser Seite aus verträglich. Auch in Anbetracht des geplanten Studentenwohnheims in der Rheinstraße 126-128 bietet sich diese Ausweisung an. Ebenfalls könnten zur Abmilderung auch einige Zugeständnisse im Rahmen des Bestandsschutzes festgesetzt werden (beispielsweise ein Dachbodenausbau zur Schaffung weiterer Wohnfläche, solange sich an der Kubatur des Gebäudes nichts ändert.)

Weiterhin werden entsprechende Gelder im Haushalt 2026 für die Erarbeitung der Planleistung eingestellt werden. Das Gesamtgebiet würde etwa fünf Hektar betragen. Auf Basis des Mindestsatzes der Honorarzone II und angesichts des Umstands, dass der Flächennutzungsplan teilweise angepasst werden müsste, wären noch 45.000 € an zusätzlichen Mitteln einzustellen.

Sollte dem Antrag in diesem Sinne gefolgt werden, wird verwaltungsseitig ein entsprechender Aufstellungsbeschluss vorbereitet werden, in dessen Folge sodann auch eine Veränderungssperre erlassen werden kann.



Adolf T. Schneider
Bürgermeister der VG Vallendar



CDU Stadtratsfraktion Vallendar • Auf'm Gräverich 16 • 56179 Vallendar

Herrn Stadtbürgermeister
Wolfgang Heitmann
Rathaus der Stadt Vallendar
Rathausplatz 5
56179 Vallendar

STADTRATSFRAKTION VALLENDAR

Fraktionsvorsitzender
Marian Künzel

Stellvertretender Fraktionsvorsitzender
Manuel Wehrmann

Auf'm Gräverich 16
56179 Vallendar

www.cdu-vallendar.de

Telefon
0176 10576086

E-Mail
mmkuenzel@aol.com

Datum
30. September 2025

Antrag der CDU Stadtratsfraktion Vallendar:

Erlass einer Veränderungssperre für den bestehenden Bebauungsplan „Nördliche Rheinstraße“

Sehr geehrter Herr Stadtbürgermeister Heitmann,

die CDU-Fraktion Vallendar beantragt hiermit, für den bestehenden Bebauungsplan „Nördliche Rheinstraße“ eine Veränderungssperre für einen Zeitraum von zwei Jahren zu erlassen. Ausgenommen von der Veränderungssperre soll der Bereich sein, der sich noch im Sanierungsgebiet „Historischer Stadtkern“ befindet (siehe Anlage). Ziel dieser Sperre ist es, sicherzustellen, dass keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die im Widerspruch zu einer geplanten Überarbeitung des Bebauungsplans stehen könnten.

Begründung:

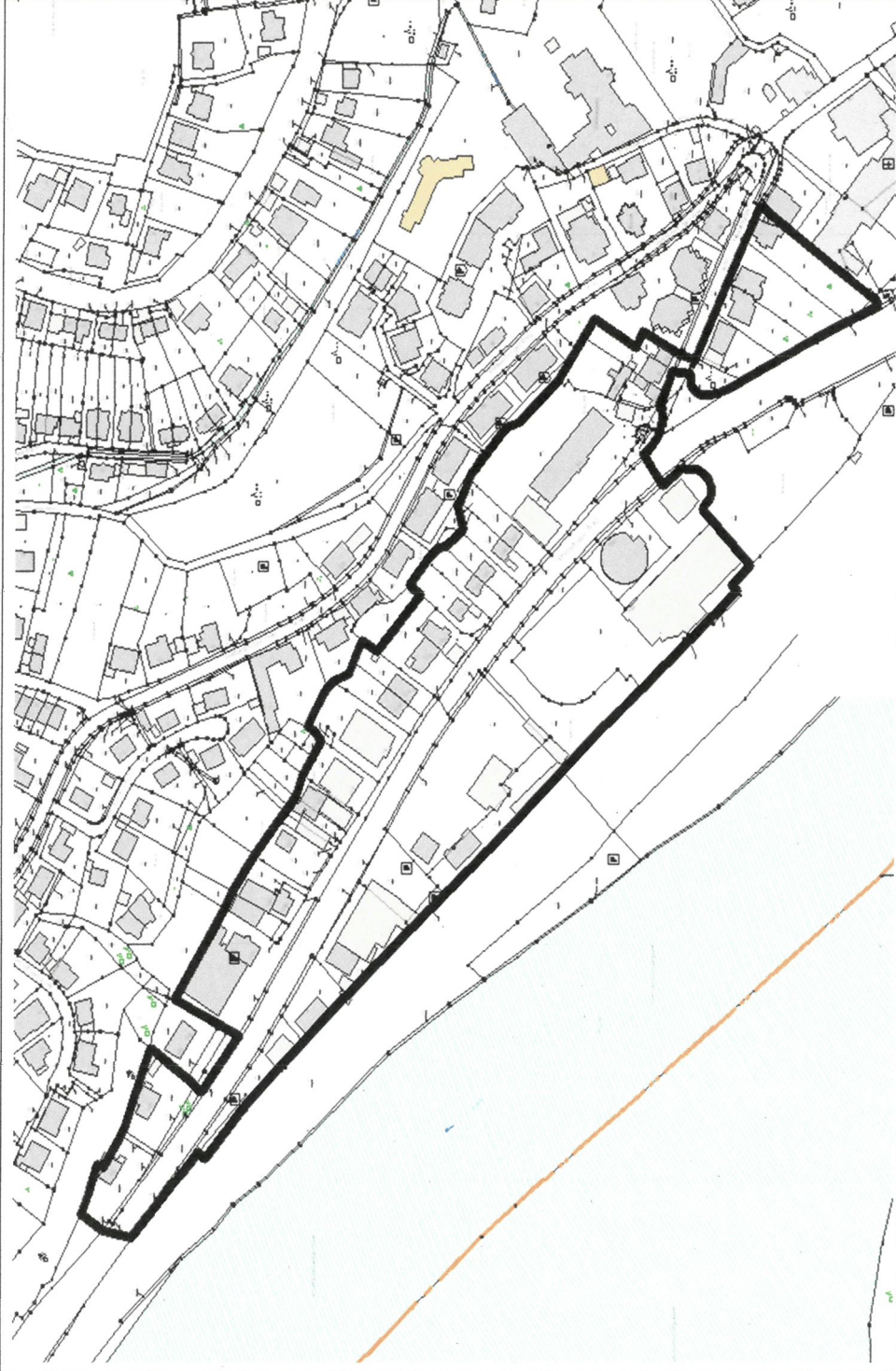
Durch die Überarbeitung des Bebauungsplans sollen nachhaltige und zukunftsorientierte städtebauliche Entwicklungen sichergestellt werden. In diesem Bereich soll die gewerbliche Nutzung, insbesondere der Einzelhandel und das Dienstleistungsgewerbe, gesichert und nach Möglichkeit ausgebaut werden. Eine Veränderungssperre verhindert, dass kurzfristige Veränderungen diesen Prozess erschweren.

Wir bitten den Antrag gem. § 3(1) der Geschäftsordnung der Stadt Vallendar sowie § 34 Abs. 5 GemO RLP auf die Tagesordnung der nächsten Stadtratssitzung aufzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Marian Künzel
Fraktionsvorsitzender

Geltungsbereich Bebauungsplan „Nördliche Rheinstraße“



Ausschnitt Flächennutzungsplan

