

Beschlussvorlage

Stadt/2025/0115

STADT VALLENDAR

Geschäftszeichen	Datum	
TB 2.1 Planung und Umwelt 21102	20.11.2025	öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Status	TOP	Abst.Ergebnis
Ausschuss für Technik und Umwelt Stadt	02.12.2025	öffentlich		
Stadtrat	16.12.2025	öffentlich		

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Rheinstraße 126 - 128": Aufstellungsbeschluss sowie Beschluss zur Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB i.V.m. § 13 a BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Rheinstraße 126 - 128“ gem. § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird angenommen. Gemäß § 13a (3) Nr. 2 wird die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit durchgeführt. Zudem werden die Offenlage sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB beschlossen.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss, die Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie die Offenlage und Behördenbeteiligung zeitnah bekanntzugeben und durchzuführen.

Problembeschreibung:

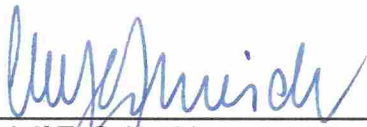
In der Sitzung vom 01.04.2025 hat der Stadtrat die Annahme des Antrags auf Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Rheinstraße 126-128“ beschlossen. Ziel ist es, anstelle des bisher vorgesehenen Bürogebäudes ein Studentenwohnheim mit insgesamt 41 Wohneinheiten zu errichten.

Neben der vorgesehenen Nutzung soll sich auch die Kubatur des Gebäudes leicht ändern und wird vom Vorhabenträger als „funktionaler“ beschrieben. Die Maße haben sich leicht verändert und bleiben hinsichtlich der Höhe und Breite hinter dem Bürogebäude zurück.

Im Vergleich zu den Vorhabenplänen aus dem Antrag hat sich die vorgesehene Gebäudehöhe von 15,17 Meter auf 15,85 Meter leicht erhöht, liegt aber immer noch knapp drei Meter unter der Höhe des Bürogebäudes. Die Breite reduziert sich nach wie vor von 20,73 Metern auf 17,92 Meter. Die Gebäudetiefe erhöht sich dagegen wie zuvor von 25,63 auf 29,46 Meter und rückt damit näher an die Straße heran. Die ursprünglich angedeutete Dachterrasse ist, wie auch vom Stadtrat explizit gewünscht, nicht mehr enthalten. Die Festsetzungen im dazugehörigen Bebauungsplan haben sich im Vergleich nicht wesentlich geändert.

Für die Änderung des Bebauungsplans wäre zunächst gem. § 2 (1) BauGB der Aufstellungsbeschluss zu fassen. Da die Planung bereits vorliegt und im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt wird, können im gleichen Zuge die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a (3) Nr.2 BauGB sowie die Offenlage und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB beschlossen werden.

Bis zum Satzungsbeschluss ist weiterhin ein erneuter Durchführungsvertrag abzuschließen, in dem der Vorhabenträger versichert, das Vorhaben innerhalb einer angemessenen Frist umzusetzen. Weiterhin muss auch eine Regelung über die Verlegung eines Kanals auf dem Vorhabengelände getroffen werden, welcher derzeit innerhalb der erforderlichen Baugrube verläuft.



Adolf T. Schneider
Bürgermeister der VG Vallendar