

STADT VALLENDAR

Geschäftszeichen	Datum	
Fachbereich 2 - Bauen und Umwelt - 21102	27.11.2025	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 Bebauungsplans "Nördliche Rheinstraße": Aufstellungsbeschluss
gem. § 2 (1) BauGB sowie Erlass einer Veränderungssperre gem. § 14 BauGB****Beschlussvorschlag:**

1. Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat / Der Stadtrat beschließt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Nördliche Rheinstraße“. Planziel ist die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes zum Zwecke der Sicherung und des Ausbaus des insbesondere durch Dienstleistungen und Einzelhandel geprägten Gewerbes. Durch die Nutzungsfokussierung auf Gewerbe soll der drohenden Tendenz zu einer Gemengelage entgegengewirkt werden und die Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden. Der Bereich der Heerstraße soll davon abweichend als Mischgebiet ausgewiesen werden. Die Planung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Die Verwaltung wird damit beauftragt, den Aufstellungsbeschluss zeitnah bekanntzugeben.

2. Zur Sicherung der Planung wird eine Veränderungssperre gem. § 14, 16 und 17 erlassen. Die Teile des Plangebiets, welche sich innerhalb des einfachen Sanierungsgebiets „Historischer Stadtkern“ befinden“, sind davon ausgenommen.

Die Verwaltung wird damit beauftragt, den Erlass der Veränderungssperre zeitnah bekanntzugeben.

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. Grundsätzlich soll die gewerbliche Nutzung, insbesondere der Einzelhandel und das Dienstleistungsgewerbe gesichert und nach Möglichkeit ausgebaut werden.

In der Sitzung vom 18.11.2025 wurde dem Antrag in dem Sinne gefolgt, dass ein Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Nördliche Rheinstraße“ nebst entsprechender Veränderungssperre vorbereitet werden soll. Das Ziel der Sicherung und des Ausbaus der gewerblichen Nutzung soll erreicht werden, indem möglichst für das Gebiet vorrangig ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden soll.

Bestandsituation:

Das Gebiet weist derzeit sehr unterschiedliche Nutzungen auf. Auf der zum Rhein gelegenen Straßenseite dominieren insgesamt gewerbliche Nutzungen, darunter ein Lebensmitteldiscounter, ein Getränkemarkt und Bürogebäude, aber auch noch vereinzelte Wohnnutzungen. Auf der dem Hang zugewandten Seite findet sich derzeit noch überwiegend Wohnbebauung, welche aber dennoch ebenfalls mit mehreren Gewerbenutzungen durchmischt ist.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass in Folge mehrerer Umnutzungen (mehrheitlich in Richtung Gewerbe) das Gebiet zunehmend ungeordneter wirkt. Gleichzeitig kann die Wohnqualität auch durch die stark befahrene B 42 zunehmend als eingeschränkt betrachtet werden.

Planinhalte:

Auf Grundlage der Bestandsituation erscheint es auch neben dem grundsätzlichen Ziel der Sicherung und des Ausbaus von Gewerbenutzungen auch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, die Rahmenbedingungen zu einer mittelfristig deutlich homogenen Nutzungsstruktur im Plangebiet zu schaffen, da somit dem drohenden Charakter einer Gemengelage langfristig entgegengewirkt wird.

Gleichzeitig ist festzuhalten, dass Wohnnutzungen unterbunden wären, was eine deutliche Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten für die Bestandswohngebäude bedeutet. Entsprechend wird von einem vergleichsweise hohen Konfliktpotenzial ausgegangen. Dies sollte bei der Umsetzung in zweierlei Hinsicht berücksichtigt werden.

1. Um das Konfliktpotenzial zwischen der noch vorhandenen Wohnnutzung und dem bestehenden und kommenden Gewerbe möglichst gering zu halten, sollte ein **eingeschränktes Gewerbegebiet** ausgewiesen werden. Damit wäre ebenfalls künftig ausschließlich Gewerbe zulässig, allerdings nur solches, welches nicht wesentlich störend ist. Die Immissionsobergrenzen sind dabei gleichzusetzen mit einem Mischgebiet und entspricht auch der bevorzugten Nutzung von Büro-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsgewerbe.
2. Weiterhin ist es möglich, im Rahmen des Bestandsschutzes Ausnahmeregelungen zu treffen, um das Konfliktpotenzial weiter zu minimieren. So könnten beispielsweise Dachgeschossausbauten in Wohngebäuden weiterhin zugelassen werden, solange sich an der Kubatur des Gebäudes nichts verändert.

Abweichend von der Ausweisung des eingeschränkten Gewerbegebietes sollte für die Grundstücke südöstlich des Bauhofgeländes ein Mischgebiet ausgewiesen werden. Dieser Teil des Geltungsbereiches ist bereits Teil der Heerstraße, wo derzeit noch keine Gefahr einer Gemengelage gesehen wird. Es wird aber darauf hingewiesen, dass im Umkehrschluss bei einer Ausweisung des Bauhofgeländes als eingeschränktes Gewerbegebiet auch die dortigen städtischen Wohneinheiten betroffen wären. Der Bestandsschutz gilt allerdings natürlich auch dort.

Verfahren:

Gem. § 13a BauGB kann die Planung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, womit die Erstellung eines Umweltberichts, die Bereitstellung von Ausgleichsflächen sowie die Anpassung des Flächennutzungsplans entfällt. Da die zu erwartende Grundfläche allerdings 20.000 m² übersteigt, muss überschlägig geprüft und nachgewiesen werden, dass von der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Angesichts der Tatsache, dass das Gebiet bereits weitestgehend versiegelt ist, wird der hierfür notwendige Aufwand als vertretbar angesehen.

Mögliche Entschädigungsansprüche:

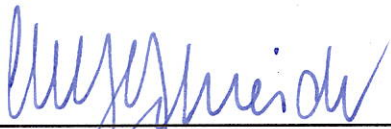
Mögliche Entschädigungsansprüche infolge der Zulässigkeitsaufhebung für Wohngebäude bestehen nach erster Vorprüfung voraussichtlich nicht. Gemäß § 42 (3) BauGB entsteht ein Anspruch auf Entschädigung insbesondere dann, wenn durch die Neuausweisung die Ausübung der bestehenden Nutzung wesentlich erschwert oder unmöglich gemacht wird. Dieser Situation sollen die oben genannten Vorkehrungen entgegenwirken. Ein Entschädigungsanspruch auf die bisher *mögliche* (nicht ausgeübte!) Nutzung wäre dagegen nur dann gegeben, wenn das bisherige Baurecht weniger als sieben Jahre lang hätte ausgeübt werden können. Zwar trat der Bebauungsplan „Nördliche Rheinstraße“ erst Ende 2023 in Kraft, allerdings handelte es sich dabei bisher nur um einen so genannten *einfachen* Bebauungsplan, welcher nur Baugrenzen festsetzte und Regelungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen enthielt. Die Art der baulichen Nutzung richtete sich weiterhin nach § 34 BauGB. Um Entschädigungsansprüche zu vermeiden, wird dringend empfohlen, die darin bereits getroffenen Festsetzungen zu übernehmen oder zumindest nicht weiter einzuschränken.

Veränderungssperre:

Gemäß dem Antrag soll eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB die Planung sichern. Ausgenommen sollen die Bereiche sein, die sich innerhalb des Sanierungsgebietes „Historischer Stadtkern“ befinden, da eine Veränderungssperre dort nicht möglich ist. Dies betrifft allerdings nur das Bauhofgelände sowie die Heerstraße 68 und 68a. Mit der Veränderungssperre sind insbesondere Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen haben, aber auch erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken nicht mehr möglich. Ausnahmen davon können zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, was insbesondere dann der Fall ist, wenn das Vorhaben den Zielen des Bebauungsplanes entspricht. Als Grundlage für die Entscheidung sollten die konkreten Inhalte möglichst als Entwurf feststehen und absehbar in dieser Form in Kraft treten. Die Veränderungssperre ist zunächst für zwei Jahre gültig und kann ohne Begründung um ein weiteres Jahr verlängert werden, bis der Bebauungsplan in Kraft tritt.

Voraussichtliche Kosten:

Es müssen 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 infolge der notwendigen Prüfung auf erhebliche Umweltauswirkungen durch die Planung wären 45.000 € an zusätzlichen Mitteln einzustellen.



Adolf T. Schneider
Bürgermeister der VG Vallendar