

VERBANDSGEMEINDE VALLENDAR

Geschäftszeichen	Datum	
Fachbereich 2 - Bauen und Umwelt - 21102	07.05.2026	öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Status	TOP	Abst.Ergebnis
Verbandsgemeinderat	21.05.2026	öffentlich		

Anfrage der Ortsgemeinde Niederwerth zur Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich "Auf dem Blätchen" (Erweiterung der Gewerbeflächen)**Beschlussvorschlag:**

1. Der Verbandsgemeinderat beschließt, der Anfrage zur Änderung des Flächennutzungsplans in eine gewerbliche Fläche für den Geltungsbereich des beantragten vorhabenbezogenen Bebauungsplans grundsätzlich zu folgen.
2. Der Verbandsgemeinderat beschließt, der Anfrage zur Änderung des Flächennutzungsplans in eine gewerbliche Fläche über den Geltungsbereich des beantragten Vorhabenbezogenen Bebauungsplans hinaus bis einschließlich zur Parzelle Flur 6, Flurstück 218/1 Gemarkung Niederwerth, zu folgen. Für das Haushaltsjahr 2027 sind entsprechende Haushaltsmittel einzustellen.

Sachverhalt:

1. Antrag auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Errichtung eines Firmengebäudes

Mit Erhalt des Schreibens vom 04.02.2026 wurde der Antrag auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB in der Ortsgemeinde Niederwerth gestellt. Ziel ist die Neuerrichtung eines Firmengebäudes.

Der Planbereich erstreckt sich über einen Teil der Parzellen Flur 6 Flurstücke 48/0 und 49/2 mit einer Fläche von ca. 36 x 27 Metern und umfasst derzeit keine überplante Fläche durch einen Bebauungsplan. Darüber hinaus wird die betroffene Fläche im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Neben der Erstellung des Bebauungsplans ist somit auch eine Ausweitung der im Nordwesten angrenzenden gewerblichen Fläche durch Änderung des Flächennutzungsplans notwendig. Dies fällt die Zuständigkeit der Verbandsgemeinde.

Seitens des Antragstellers konnten bereits zwei Planungsmöglichkeiten vorgestellt werden. Dabei stellt die eine Variante eine einstöckige Halle mit 28 x 16 Metern und die zweite Variante eine zweigeschossige Halle mit 20 x 15 Metern dar.

Konkret geht es zunächst um die Frage, ob der Verbandsgemeinderat die Änderung des Flächennutzungsplans grundsätzlich unterstützen wird. Die Kosten für die erforderliche Bauleitplanung inklusive Flächennutzungsplanänderung werden vom Vorhabenträger übernommen. Entsprechende Vorlagen für die Einholung formeller Verfahrenseinleitungsbeschlüsse werden mit Vorliegen der ersten Planungsvorentwürfe vorbereitet.

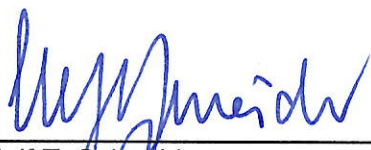
2. Erweiterung der Änderungsfläche zur Ermöglichung weiterer Gewerbeansiedlungen

Darüber hinaus wurde der Ortsgemeinde Niederwerth der Vorschlag unterbreitet, dass sich über die beantragte Fläche hinaus eine geringfügige Erweiterung der gewerblichen Fläche anbietet, um weiteren Unternehmen die Möglichkeit zu bieten sich in der Ortsgemeinde niederzulassen. Denkbar ist beispielsweise eine Ausweitung bis einschließlich der südöstlich gelegenen Garage. Angesichts der angespannten Haushaltslage bietet sich hier die Gelegenheit für eine potenzielle Erhöhung von Gewerbesteuererinnahmen für die Ortsgemeinde Niederwerth. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Beschlussvorlage lag noch kein Beschluss des Ortsgemeinderates vor, im vorberatenden Ausschuss kam es allerdings bereits zu einer einstimmigen Beschlussempfehlung.

Es wurde daher geprüft, ob die Ortsgemeinde an der hier vorgesehenen Bauleitplanung direkt partizipieren kann. Grundsätzlich ist dies möglich, da auch Bereiche außerhalb des Vorhabengebiets mit in die Planung einbezogen werden können. Allerdings ist es damit auch angemessen, sich an den entstehenden Planungskosten zu beteiligen. Gelder stehen im Haushaltsplan 2026 derzeit jedoch nicht zur Verfügung. Im Rahmen der Vorberatung in den Ausschüssen wurde sodann die Frage aufgeworfen, ob nicht zumindest der Flächennutzungsplan entsprechend angepasst werden könnte. Hierfür notwendige Mittel sind jedoch auch im Haushalt der Verbandsgemeinde nicht vorgesehen.

Da der Vorhabenträger an einer schnellen Umsetzung seines Vorhabens interessiert ist, soll daher die Überlegung einer Ausweitung der Planungsaktivitäten separat betrachtet und im Falle einer Zustimmung für das Jahr 2027 vorgesehen werden. Entsprechende Haushaltsmittel sind somit für das Jahr 2027 einzustellen. Die voraussichtliche Höhe wird derzeit noch ermittelt. Sollte sich die Ortsgemeinde Niederwerth im nächsten Jahr zu einem

Parallelverfahren zusammen mit der Erstellung des Bebauungsplans entschließen, wird verwaltungsseitig jedoch nur von einem niedrigen vierstelligen Betrag ausgegangen. (Dies entspricht auch der Empfehlung der Verwaltung an die Ortsgemeinde). Hier gilt es ebenfalls die Entscheidung zu treffen, ob die Ortsgemeinde Niederwerth bei diesem Anliegen unterstützt werden soll.



Adolf T. Schneider
Bürgermeister der VG Vallendar



Antrag auf Erstellung einer Bauleitplanung – Gewerbefläche Niederwerth

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Betrieb [REDACTED] wird seitdem als erfolgreiches Einzelunternehmen geführt. Über die Jahre konnte sich der Betrieb stetig positiv entwickeln [REDACTED]. Für die Zukunft ist es dem Unternehmen ein ausdrückliches Anliegen, den Standort dauerhaft in Niederwerth zu sichern und auch weiterhin Teil der örtlichen Gemeinschaft zu bleiben.

[REDACTED] Neben der langfristigen Sicherung des Unternehmens ist damit auch die Möglichkeit verbunden, künftig Ausbildungsplätze für junge Menschen anzubieten und somit einen Beitrag zur regionalen Fachkräftesicherung zu leisten. Durch die geplante Weiterentwicklung des Betriebs ist zudem mit steigenden Umsätzen und entsprechend höheren Gewerbesteuererinnahmen für die Gemeinde zu rechnen.

Die derzeitigen Räumlichkeiten für Büro und Lager befinden sich [REDACTED]. Diese sind inzwischen deutlich zu klein geworden, insbesondere auch im Hinblick auf notwendige Besprechungsräume, Lagerkapazitäten und eine zukunftsorientierte Betriebsorganisation.

Im Rahmen persönlicher Gespräche hat sich nun die Möglichkeit ergeben, eine Fläche vor der DRK-Halle in Richtung Ortslage Niederwerth perspektivisch als Gewerbefläche für den Bau einer Halle zu nutzen (Anlage Bild). Diese Fläche würde den aktuellen und zukünftigen Anforderungen des Betriebs entsprechen und eine nachhaltige Weiterentwicklung ermöglichen.

Vor diesem Hintergrund bitten wir Sie um die Erstellung einer Bauleitplanung, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für

eine gewerbliche Nutzung der genannten Fläche zu prüfen und gegebenenfalls zu schaffen.

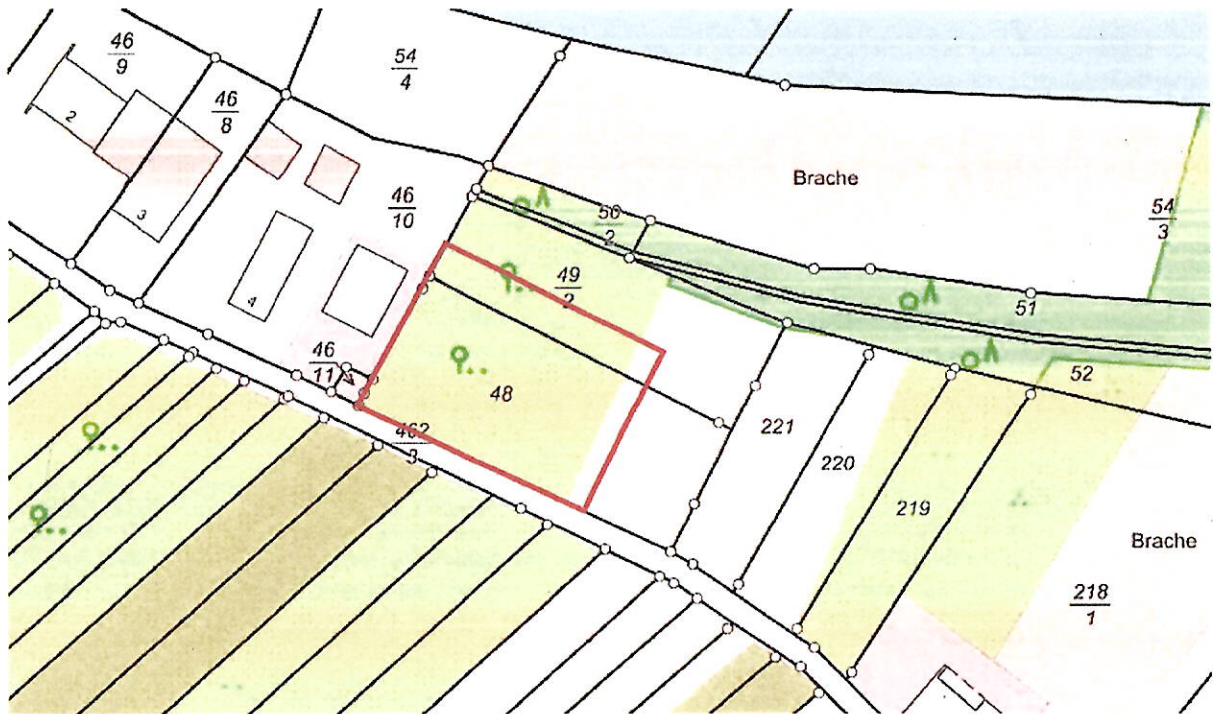
Die im Zusammenhang mit der Prüfung und Umsetzung entstehenden Kosten, beispielsweise für die Erstellung eines Bebauungsplans oder weiterer planungsrechtlicher Unterlagen, würden vollständig von der Firma [REDACTED] übernommen. Der Gemeinde entstünden dadurch keine finanziellen Aufwendungen.

Für Rückfragen oder ein persönliches Gespräch stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung und bedanken uns im Voraus für die Prüfung unseres Anliegens.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Anlage 1



[REDACTED]

Von:

Gesendet:

[REDACTED]
Mittwoch, 8. April 2026 16:39

An:

VG Vallendar - Bauleitplanung

Betreff:

[REDACTED]

Anbei unsere Gedanken zu der Halle,

Bei dem eingezeichneten Grundstück von ca. 36 x 27 Meter, wäre bei einstöckiger Bauweise eine Größe von von 28 x 16 Meter angedacht.

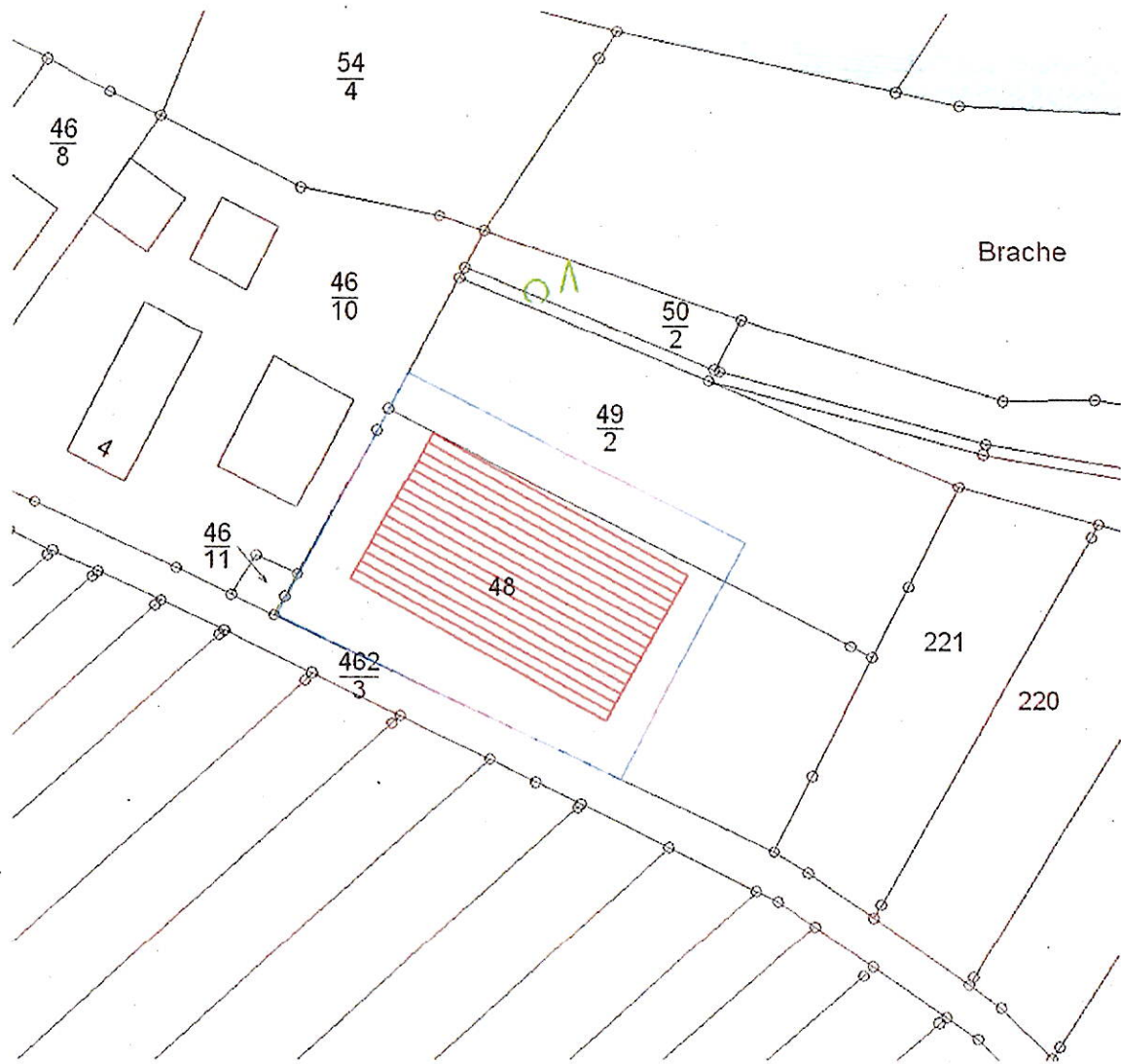
Bei Doppelstückiger Bauweise mit Büroflächen im OG wäre eine Größe von ca 20 x 15 Meter angedacht.

Je Nach Ausführung würde sich die Bauweise, sprich Massivbau oder Systemhalle ändern, daher können wir dazu keine Auskunft geben.

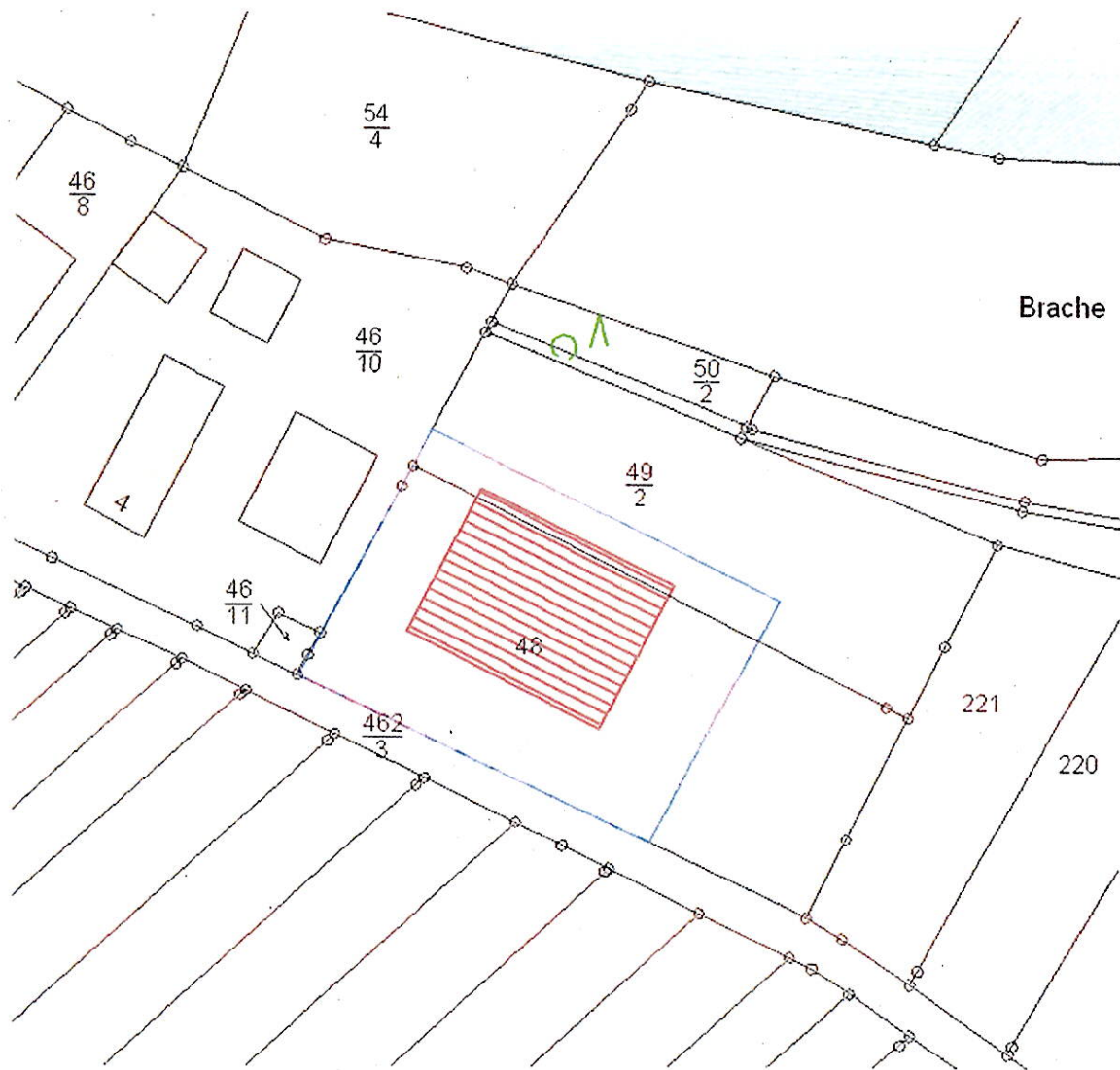
Bei Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen

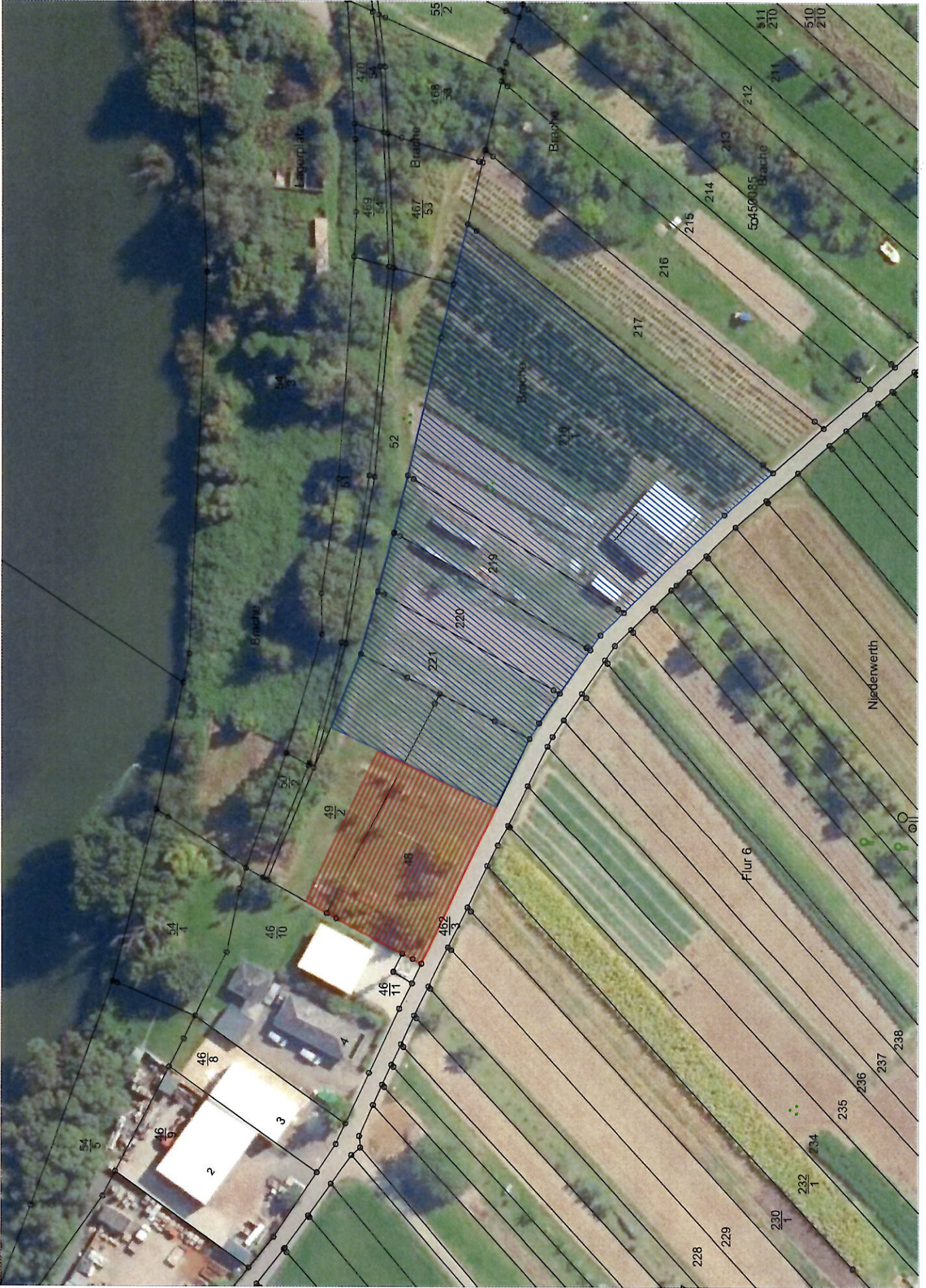
[REDACTED]



Verwaltungsseitige beispielhafte Darstellung der eingeschossigen Variante zur Verdeutlichung möglicher Planungsausmaße des geplanten Firmengebäudes



Verwaltungsseitige beispielhafte Darstellung der zweigeschossigen Variante zur
 Verdeutlichung möglicher Planungsausmaße des geplanten Firmengebäudes



■ Gewerbefläche laut Antrag ■ Mögliche Erweiterung der Gewerbefläche

Maßstab 1:1000

Auszug bestehender Flächennutzungsplan

