ORTSGEMEINDE NIEDERWERTH

Landrat-Jost-Str. 4, 56179 Niederwerth, Tel.: 0261/60366
Mobil: 01578 7482230 Homepage: www.niederwerth.de
E-Mail: ortsbuergermeister@niederwerth.de

Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar
Fachbereich 2
Herrn
Andreas Rösch
Rathausplatz 13
56179 Vallendar

Niederwerth, 05.10.2026

Bauleitplanung der Stadt Vallendar;
Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan „Rheinufer Nord" der Stadt Vallendar
Erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB und Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB

Ihr Schreiben per E-Mail vom 07.09.2026, Az. FB 2

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Rösch,

zunächst bedanken wir uns für die erneute Beteiligung am v.g. Planverfahren.

Zuletzt hatten wir bereits im Rahmen der vorgezogenen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 16.11.2015 sowie auch im Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB am 11.04.2021 jeweils eine Stellungnahme vorgetragen.

Unter Hinzuziehung einer Rechtsberatung sind wir zu der Erkenntnis gelangt, dass die von der Stadt Vallendar vorgelegte Planungsversion (Planstand vom Juni 2026) sehr deutliche Belange der Ortsgemeinde Niederwerth beeinträchtigt. Dies betrifft einerseits den wasserrechtlichen Hochwasserschutz durch das Bauen im Überschwemmungsgebiet des Rheins sowie auch den Immissionsschutz für die benachbarte Wohnbebauung auf unserer Insel.

Vorausschickend möchten wir aber betonen, dass es uns mit den nachfolgenden Ausführungen nicht um die Verhinderung einer wichtigen infrastrukturellen Planung der Stadt Vallendar geht, sondern wir ausschließlich im Interesse unserer Bürgerinnen und Bürger der Insel die Einhaltung der rechtlichen Grundlagen einfordern.

Zur neuen Bebauungsplanversion der Stadt Vallendar geben wir, anlässlich der aktuell laufenden Verfahrensschrittes der eingeschränkten Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB und der Beteiligung als Nachbargemeinde gem. § 2 Abs. 2 BauGB, folgende Anregungen:

I. Plankarte

- Der Geltungsbereich wurde nun um die Verkehrsfläche „Rettungszuwegung und Bahnzugang" erweitert. Dabei ist unklar, wie der Weg anschließend fortgeführt wird, bzw. wie überhaupt ein Wendemanöver der Rettungsfahrzeuge am Straßenende funktionieren soll? Die Bekanntmachung eines Aufstellungsbeschlusses für den neuen Geltungsbereich des BPL liegt uns leider nicht vor. **Dadurch ist § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB verletzt.**

- Für das Planzeichen zur Fläche „Standortbereich des Parkhauses" ist in der Legende keine Beschreibung enthalten. Denn laut digitaler Darstellung handelt es sich dort um eine andere Schraffurart (die gelbe Schraffurfläche ist dort ohne schwarze Punkte enthalten) als bei der zuvor beschriebenen Verkehrsfläche „Rettungszuwegung und Bahnzugang" (dort sind schwarze Punkte auf der gelben Schraffur). Im Abgleich mit der textlichen Festsetzung Nr. A)1.1.2 lässt sich hier nur erahnen, dass dort vermutlich der eigentliche Standortbereich des Parkhaus-Gebäudes gemeint sein könnte. **Diese Festsetzung soll auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB getroffen werden, was rechtlich gesehen einen unzulässigen Etikettenschwindel bedeuten würde**. Denn zur Festsetzung eines Gebäudekörpers dient diese Rechtsgrundlage nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB gerade nicht. Die Rechtsprechung und Literatur verwenden diese Norm lediglich für Fußwege, Geh- und Radwege, Wohnwege, verkehrsberuhigte Bereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen bzw. öffentliche Parkplätze (Parkflächen, P+R-Anlagen). Dagegen ist ein Parkhaus eine mehrgeschossige bauliche Anlage. Die hier beanspruchte Norm des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB spricht aber von „Flächen" für das Parken von Fahrzeugen. Somit gilt diese auch nur für flächenhafte und ebenerdige bauliche Anlagen. **Mit der hier gewählten Festsetzungsgrundlage mangelt es dem BPL an Satzungsklarheit.** Richtigerweise bedarf es zur Festsetzung einer Baufläche für das Parkhaus an dieser Stelle eines „Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Parkhaus" auf der Basis von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO. Weitere Ausführungen zu der Textfestsetzung Nr. A)1.1.2 folgen in dieser Stellungnahme unter Kapitel II. Textfestsetzungen.

- Da der Standort des Parkhausbereiches korrekterweise als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO festzusetzen ist, stellt sich auch ein Verstoß der Planung gegen das Entwicklungsgebot des BPL aus dem FNP gem. § 8 Abs. 2 BauGB ein. **Mit dem hiesigen Versuch der Feigenblattplanung (also der Festsetzung einer Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) soll dieser Mangel scheinbar übergangen werden.** Auch hierzu folgen weitere Ausführungen in dieser Stellungnahme bei Kapitel II. Textfestsetzungen unter Textfestsetzung Nr. A)1.1.2.

- Ebenso ist dabei zu sehen, dass hier die Schaffung eines neuen Baugebietes im Überschwemmungsgebiet des Rheins vorbereitet werden soll, was jedoch gem. § 78 WHG verboten ist. Die zur Bebauung mit dem Parkhaus geplanten Flächen ragen weit in die Abgrenzung des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes hinein. Das ist für ein mehrgeschossiges Objekt in diesem sensiblen Bereich keine Bagatelle mehr. **Mit dem besagten Etikettenschwindel wird sehr deutlich die Umgehung von geltendem Wasserrecht anvisiert.** Auch hierzu folgen weitere Ausführungen in dieser Stellungnahme bei Kapitel II. Textfestsetzungen unter Textfestsetzung Nr. A)1.1.2.

II. Textfestsetzungen

- Textfestsetzung Nr. A)1.1.2

Wir erkennen in dieser auf Basis von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB getroffenen Festsetzung eine falsche Verwendung im Hinblick auf das eigentlich dort vorgesehene Parkhaus. Denn zu den nach Nr. 11 festzusetzenden Verkehrsflächen gehören in seinem Anwendungsbereich nur die in Betracht kommenden Verkehrsflächen. Damit sind die Flächen für den fließenden und den ruhenden Straßenverkehr sowie für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge sowie alle sonstigen örtlichen, dem öffentlichen Verkehr dienenden Verkehrsflächen gemeint. Nach vertrauter Rechtsprechung wird diese Norm für Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wie Fußwege, Geh- und Radwege, Wohnwege, verkehrsberuhigte Bereiche angewandt. Ebenso für Flächen die das Parken von Fahrzeugen bzw. öffentliche Parkplätze (Parkflächen, P+R-Anlagen) als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung vorsehen, dies aber immer im Kontext ebenflächiger Parkierungsanlagen! Ein Parkhaus (mehrgeschossige bauliche Anlage für das Abstellen von Fahrzeugen) ist von der Intention der Rechtsnorm des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB aber gerade nicht umfasst. So ist auch nirgends eine Rechtsprechung zu finden, die eine Parkhausplanung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung unmittelbar auf § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB stützt.
Vielmehr findet man in der Rechtsprechung entsprechende Parkhäuser immer nur in Baugebieten der BauNVO wieder. Hier speziell in den Gebietsarten Kerngebiet, Sondergebiet, Mischgebiet, die die Zulässigkeit eines Parkhauses als bauliche Anlage bestimmen. Dabei sind selbstredend natürlich flankierende Festsetzungen von Verkehrsflächen / Parkflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB im Umfeld z.B. auf für Zufahrten zulässig. Hier ist dies aber gerade nicht der Fall.

Die Bauflächen für das Parkhaus ragen mehr als deutlich in den gesetzlichen Überschwemmungsbereich des Rheins hinein. Nach Z 67 des RROP sind jedoch die Vorranggebiete Hochwasserschutz von jeglicher Bebauung und abflusshemmenden Nutzungen freizuhalten. Zur Abgrenzung der Vorranggebiete Hochwasserschutz wurden die Überschwemmungsgebietskarten herangezogen, die für ein definiertes Hochwasserereignis (HQ 100) die betroffenen Flächen ausweisen. Die Flächen sind für die Wasserwirtschaft von herausragender Bedeutung.
Der Planbereich liegt innerhalb des 40 m – Bereiches und des mit Rechtsverordnung festgestellten Überschwemmungsgebietes des Rheins, Gewässer I. Ordnung.
Nach § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist die Ausweisung neuer Baugebiete durch Bauleitpläne in festgesetzten Überschwemmungsgebieten im Außenbereich untersagt. Es ist erkennbar, dass die vorliegende Planung aktuell nicht an Z 67 RROP angepasst ist und daher gegen § 1 Abs. 4 BauGB verstößt.
Nach Z I.1.1 der BRPHV sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.
Nach **G II.2.2** sollen in Überschwemmungsgebieten nach § 76 Absatz 1 WHG Siedlungen und raumbedeutsame bauliche Anlagen entsprechend den Regelungen der §§ 78, 78a WHG nicht erweitert oder neu geplant, ausgewiesen oder errichtet werden.
Im Ergebnis ist daher zum Hochwasserschutz festzustellen, dass eine Anpassung an die fachlichen Notwendigkeiten der Wasserwirtschaft zwingend erforderlich ist, um nach § 1 Abs. 4 BauGB den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung zu entsprechen.

(Hinweis: Die Ortsgemeinde Niederwerth hat bei ihren eigenen Planungen bereits aus diesem Grund Baugebietsdarstellungen aus dem Flächennutzungsplan entfernen lassen,

welche im gesetzlichen ÜSG des Rheins gelegen waren. Ebenso haben wir auch auf die Beanspruchung von Siedlungsflächen im Bereich des HQ-Extrem verzichtet. Alles letztlich zum Hochwasserschutz für ALLE Rheinanliegergemeinden. Dies erwarten wir auch im Gegenzug von anderen Kommunen.)

III. Schalltechnisches Gutachten

Auch wenn das v.g. Gutachten kein Gegenstand des ergänzenden Offenlageverfahrens sein soll, so müssen wir hier in Abrede stellen, dass dieses vom Büro Pies bereits am 29.08.2022 erstellte Werk heute noch so ohne weiteres als Abwägungsgrundlage dienen kann. Wir sehen bei einer uneingeschränkten Beanspruchung keine geeignete Grundlage zu einer sachgerechten Abwägung seitens der Stadt Vallendar.

Denn auf Seite 25 wird im Gutachten unter Ziffer 3) erwähnt, dass zur detaillierten Immissionsberechnung alle für die Schallausbreitung wichtigen baulichen und topografischen Gegebenheiten (z. B. Haupt- und Nebengebäude, Höhenlinien, Höhenpunkte, Bruchkanten, bestehende Lärmschutzwände und –wälle etc.) lage- und höhenmäßig in ein digitales Modell überführt und berücksichtigt wurden. Zwischenzeitlich haben sich die örtlichen Gegebenheiten jedoch deutlich geändert. Hierzu nennen wir folgende Beispiele:

- Im Einwirkungsbereich des Parkhauses sind entlang der rechtsrheinischen Bahnstrecke bereits neue Lärmschutzwände in Ausführung, welche es hier noch zu berücksichtigen gilt.

- Im Planfeststellungbeschluss zur Neuanbindung der K82 an die B42 ist enthalten, dass der Knotenpunkt alternativ auch mit einer Lichtsignalanlage konzipiert wird. Die Auswirkungen dieser Ausführungskonstellation ist unter Ziffer 4 im Gutachten des Büro Pies überhaupt nicht thematisiert.

- Nach uns vorliegenden Erkenntnissen, entspricht der Gebäudekubus des Parkhauses aus dem Gutachten Pies, Anlage 1.3, so nicht mehr der derzeitig favorisierten Bauausführung. Daher wurde aus der Plankarte vermutlich auch der informelle Eintrag des Gebäudegrundrisses entfernt. Nun scheint mit einer rheinseitigen Erschließung der Parkdecks geplant zu werden.

- Weiter haben wir Informationen darüber, dass in Kürze ein Gutachten hinsichtlich der künftigen Verkehrsführungen im Bereich des Marktplatzes/Rheinvorgelände zur B42 vorgelegt wird. Entscheidungen dazu könnten auch für das „Pies-Gutachten" Auswirkungen mit sich bringen.

Wir bitten die Stadt Vallendar unsere Anregungen zur Planung zu berücksichtigen und den Belang des Immissionsschutzes sowie des Wasserrechts vollumfassend und sachgerecht in die Planung einzubinden.
Da wir mit den zuvor genannten Punkten auch die Zuständigkeiten der SGD Nord und der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz tangiert sehen, erlauben wir uns dieses Schreiben ebenfalls dorthin zu übermitteln.

Mit freundlichen Grüßen

(Horst Klöckner)	(Christian Gans)	(Björn Bähner)	(Renate Münz)
Ortsbürgermeister	1. Ortsbeigeordneter	Ortsbeigeordneter	Ortsbeigeordnete

Verteiler: SGD Nord Regionalstelle Wasserwirtschaft Koblenz + Kreisverwaltung MYK