

Beschlussvorschläge
zu den im Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
(i.V.m. § 13a BauGB) eingegangenen Anregungen zum
Bebauungsplan „Alte Stadthalle“, Stadt Vallendar

1. Träger öffentlicher Belange, die keine Bedenken vorgetragen haben bzw. vorgetragen haben, dass gegen die vorliegende Planung keine Bedenken bestehen

- Amprion GmbH, Dortmund, Schreiben vom 22.07.2024
- Deutscher Wetterdienst, Hamburg, Schreiben vom 12.08.2024
- Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Koblenz, Schreiben vom 18.07.2024
- IHK-Regionalgeschäftsstelle Mayen-Koblenz, Koblenz, Schreiben vom 31.07.2024
- Handwerkskammer Koblenz, Schreiben vom 19.08.2024
- Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Abt. Gesundheitsamt, Schreiben vom 01.08.2024
- Ortsgemeinde Niederwerth, Schreiben vom 22.07.2024
- Ortsgemeinde Urbar, Schreiben vom 21.08.2024
- Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur, Abt. Planen und Bauen, Schreiben vom 26.07.2024

Würdigung:

Eine Beschlussfassung hierzu ist entbehrlich.

2. Schreiben des Petenten 1 vom 22.08.2024

Es wird auf den Wortlaut des Schreibens verwiesen.

1. Defizitäre Erhebungen und Feststellungen; Verfahrensfehler

Zu 1a) Der Zeitraum der Offenlage sei falsch gewählt

Der Stellungnahme wird widersprochen, da die Öffentlichkeit ordnungsgemäß gemäß § 3 (2) BauGB vom 22.07.2024 bis einschließlich 23.08.2024 (somit mindestens für die Dauer von 30 Tagen) durch Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplanes "Alte Stadthalle", bestehend aus Planzeichnung, Textfestsetzungen, Begründung, schalltechnische Untersuchung sowie der artenschutzrechtlichen Vorprüfung, im Internet beteiligt wurde. Zusätzlich wurden diese Unterlagen bei der Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. Eine Vorgabe zur Berücksichtigung von Schulferienzeiten kennt das BauGB nicht. Weiterhin bestand ab Zeitpunkt der öffentlichen Bekanntmachung vom 11.07.2024 die Möglichkeit im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB, bei der Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar bis einschließlich zum 19.07.2024 (somit zum Teil außerhalb der Schulferien in Rheinland-Pfalz) die Möglichkeit, sich über Ziele und Zwecke der Planung sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten zu lassen. Bis zu der genannten Frist bestand zudem die Möglichkeit, sich in diesem Rahmen zur Planung zu äußern.

Zu 1b) Die artenschutzrechtliche Vorprüfung, Stand Mai 2024, genüge nicht den gesetzlichen Anforderungen

aa) Bereits das methodische Vorgehen sei unzureichend und

bb) "Aber auch die im Rahmen dieser Ortsbesichtigung gewonnenen Erkenntnisse wurden nicht ordnungsgemäß verwertet"

Wie der Petent selbst aus dem im 1. Absatz zitierten OVG-Urteil Rheinland-Pfalz ausführt, hängen von den naturräumlichen Gegebenheiten im Einzelfall sowie von Art und Ausgestaltung des Vorhabens die Anforderungen an Art, Umfang und Tiefe der Bestandsaufnahme und der Untersuchungen zum Artenschutz ab. Wie der Petent hieraus aber eine unverzichtbare örtliche Bestandsaufnahme der artenschutzrechtlich relevanten Arten über einen Zeitraum von 12 Monaten ableitet, ist nicht nachvollziehbar. Denn auch die Erfassungsmethoden unterliegen dabei dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz. Das Prüfungsgeschehen einer Artenschutzprüfung ist z.B. aufgrund der rechtlichen Vorgaben des § 44 Bundesnaturschutzgesetz auf die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu beschränken.

Die aufgrund der vorhandenen Biotopausstattung / der naturräumlichen Gegebenheiten (hier Innenstadtlage mit Bebauung und erheblicher Immissions- / Störungsvorbelastungen) durchgeführte artenschutzrechtliche Vorprüfung (auch

ohne die angeregte örtliche Bestandsaufnahme der artenschutzrechtlich relevanten Arten über einen Zeitraum von 12 Monaten) ist methodisch etabliert und fachlich anerkannt, da diese Prüfung dann als sogenannte „Worst-Case-Betrachtung“ durchgeführt wurde. Auch ohne umfangreiche Kartierungsnachweise wird nach dieser Methodik eine artenschutzrechtliche Betroffenheit angenommen, wenn diese nicht sicher ausgeschlossen werden kann. Dieses methodische Vorgehen orientiert sich u.a. an dem „Methodenhandbuch zur Artenschutzprüfung in Nordrhein-Westfalen“ (MKULNV 2017).

Dementsprechend wird zunächst vorhandenes Datenmaterial insbesondere aus "ARTEFakt" des Landesamtes für Umwelt und "LANIS" der Naturschutzverwaltung hinsichtlich der europäisch geschützten FFH-Anhang-IV-Arten und der europäischen Vogelarten gutachterlich ausgewertet und mittels einer Potenzial-Analyse der Lebensraumstruktur im Untersuchungsgebiet / Wirkungsbereich des Vorhabens (Auswertung Karten/Luftbilder und ergänzenden Ortsbegehungen) ermittelt und bewertet.

Wenn nach dieser artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASP Stufe I) und einer vertiefenden Art-zu-Art Betrachtung bzw. einer Artengruppenbetrachtung (ASP Stufe II) die gutachterliche Bewertung aufgrund des festgelegten Risikomanagements / von getroffenen Vermeidungs- und ggf. getroffenen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zu dem Ergebnis gelangt, dass die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans/Vorhabens nicht ausgelöst werden, ist eine Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen (ASP Stufe III) und ggf. die Beantragung einer Zulassung von Ausnahmen von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht mehr erforderlich.

Bei der hier methodisch gewählten und fachlich anerkannten „Worst-Case-Betrachtung“, werden alle ermittelten potenziell vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Arten (somit auch Arten ohne konkreten örtlichen Nachweis) gemäß § 44 BNatSchG auf ihre potenzielle Betroffenheit hin abgeprüft. Wenn eine potenzielle Betroffenheit nicht ausgeschlossen werden konnte, wurden Vermeidungs- und bei Bedarf vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmen zum Risikomanagement festgelegt. Bei Durchführung der im Gutachten aufgeführten Artenschutzmaßnahme werden die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt.

Der angeregten örtlichen Bestandsaufnahme der artenschutzrechtlich relevanten Arten über einen Zeitraum von 12 Monaten sollte somit nicht gefolgt werden.

Im Verfahren wurde aber aufgrund der Anregungen des Petenten eine 2. Begehung des Plangebiets (am 08.10.2024) unter Beteiligung eines Fledermausexperten (hip-posideros – Büro für Landschaftsplanung und Ökosystemmanagement) durchgeführt. Zu dieser 2. Begehung liegt ein separater Kartierbericht (Kartierbericht Erfassung Fledermauspopulationen zum Bauvorhaben „Alte Stadthalle Vallendar“) vor, welcher der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung als Anlage 3 angefügt ist und in die Aktualisierung des Gutachtens „Artenschutzrechtliche Vorprüfung“ sowie in die Entwurfsfassung der Begründung zur erneuten Be-

teilung einfluss. Gemäß Kartierbericht des Büros hipposideros konnten im Gebäudebereich der alten Stadthalle und im zweiten geplanten Abrissgebäude (Wohnhaus Jahnstraße Nr. 2) keine Hinweise auf das Vorhandensein von Sommer- und/oder Winterpopulationen sowie potenzieller Quartierstrukturen festgestellt werden.

In der Aktualisierung der artenschutzrechtlichen Vorprüfung wird klarstellend dargestellt, dass für die hier betroffenen Vogelarten im funktionalen Umfeld (u.a. Bäume und Sträucher entlang der Westerwaldstraße sowie entlang der Jahnstraße, sowie z.T. alte (Fachwerks-) Gebäude im Stadtkern von Vallendar) sich aber weitere geeignete Habitatstrukturen/ Gehölzstrukturen für diese Arten befinden, in denen die betroffenen Individuen Ausweichbrutplätze nutzen und Nester neu bauen können. Damit bleibt die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen (potenziellen) Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gemäß § 44 (5) Satz 2 Nr. 3 erfüllt. Auch für die planungsbedingt potenziell betroffenen Fledermäuse wird in der Aktualisierung der artenschutzrechtlichen Vorprüfung klarstellend dargelegt, dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben potenziell betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen im räumlichen Zusammenhang weiterhin gemäß § 44 (5) Satz 2 Nr. 3 erfüllt wird.

Der Anregung wurde somit im Sinne einer Klarstellung gefolgt.

Dass sich keine Artenschutzmaßnahmen im Bebauungsplan befänden, wird widersprochen und wie folgt begründet:

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (hier z.B. Tötung von Jungvögeln, potenzielle Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen) werden auf Basis des Gutachtens Artenschutzrechtliche Vorprüfung in den textlichen Festsetzungen unter Punkt D. „Getroffene Regelungen und Hinweise zum Artenschutz, sonstige Hinweise und Empfehlungen“ dezidiert ein artenschutzbezogenes Risikomanagements inkl. einer fachkundigen ökologische Baubegleitung festgelegt und in diesem Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen bzw. als Empfehlung (hier Vermeidung von potenziellem Vogelschlag) aufgenommen.

Durch diese getroffenen Regelungen wird planerisch sichergestellt, dass die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt werden. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung liegen keine bestehenden artenschutzrechtlichen Hindernisse vor, dass eine Planumsetzung aus artenschutzrechtlichen Belangen erkennbar nicht verwirklicht werden könnte.

Als ergänzende Maßnahme zur Sicherstellung der Umsetzung der getroffenen artenschutzrechtlichen Regelungen und Maßnahmen erfolgt hierzu eine Aufnahme in den städtebaulichen Vertrag.

Die in der Anregung vorgetragene Einschätzung / Bewertung, dass der Bebauungsplan aufgrund von artenschutzrechtlichen Hindernissen nicht verwirklicht werden kann bzw. umsetzbar sei, wird ausdrücklich nicht geteilt.

Ergänzend ist weiterhin anzumerken, dass die standardmäßig im Verfahren beteiligte Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Mayen-Koblenz keine Anregungen zum methodischen Vorgehen noch zu den im Bebauungsplan getroffenen Vermeidungs-/vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmen zum Risikomanagement vorgetragen hat.

Zu 1c) Nicht minder defizitär ist die schalltechnische Untersuchung, Stand 24.04.2024

Das Ergebnis der Betrachtung der Verkehrswege ist ausschließlich Grundlage für eine erforderliche Dimensionierung passiver Lärmschutzmaßnahmen im Genehmigungsverfahren der geplanten Neubauten sowie für einen Nachweis, dass bei einem erheblichen baulichen Eingriff in die Verkehrswege an diesen neuen Gebäuden kein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen generiert wird. Die aus dem Berechnungsergebnis nach DIN 4109 resultierenden Lärmpegelbereiche werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Die der Berechnung zugrunde gelegten Verkehrsbelastungszahlen wurden unter Berücksichtigung der realen Verkehrsentwicklung (2015-2020) im Verkehrsnetz mit der höchsten vorliegenden Belastungszahl aufgerundet berücksichtigt. Allein im unmittelbar angrenzenden übergeordneten Netz (B42) war 2020 ein um ca. 12% niedrigeres Verkehrsaufkommen als 2015 zu verzeichnen, so dass nicht von einer relevanten Erhöhung bezogen auf den Schutzzweck (Dimensionierung passiven Lärmschutzes für Gebäudeneubauten im Plangebiet) auszugehen ist.

Ausweislich der Ausführungen der schalltechnischen Untersuchung (Seite 6 zweiter Spiegelstrich und 6.2 Parkplatzlärm) sind als „Worst-Case-Szenario“ alle Stellplätze als „Öffentlicher Parkplatz“ behandelt worden. Richtwertüberschreitungen resultieren ausschließlich aus kurzzeitigen Geräuschspitzen (z.B. Türenschließen) in der „lautesten Nachtstunde“, so dass im Ergebnis eine Differenzierung von öffentlich und privat nicht erforderlich ist und einer späteren nicht festzusetzenden Regelung überlassen werden kann. Durch eine Abschirmung mittels einer 3-seitig geschlossenen Carport-Anlage (z.B. geschlossene Holzkonstruktion, einfache Dachkonstruktionen (Holz), Mauerwerk in konstruktiv erforderlicher Stärke) kann diese Richtwertüberschreitung am Gebäude Kreyeswiese 1 von 5,2 dB(A) deutlich vermieden werden (s. Anlagen 4.2 und 4.3). Besondere Anforderungen sind hier zur Umsetzung nicht gefordert. Bereits einfachste Bohlenwände (40mm Bohlenwände mit 38 kg / m²) erreichen eine Luftschalldämmung von > 20 dB.

Entsprechend diesen Ergebnissen und Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung wurden in der Planzeichnung geschlossene Garagen bzw. dreiseitig geschlossene Carports örtlich im Sinne eines aktiven Schallschutzes festgesetzt. In der Entwurfsfassung zur erneuten Offenlage wird zur Sicherstellung der aktiven Schallschutzmaßnahme ergänzend festgesetzt, dass die Inbetriebnahme der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ bis zum Zeitpunkt der vollständigen baulichen Herstellung der örtlich festgesetzten Garagen / Carports unzulässig ist. Hierdurch wird deren Umsetzung und deren Immissionsschutzwirkungen vor Inbetriebnahme des Parkplatzes sicherge-

stellt. Ergänzend wurde in den textlichen Festsetzungen weiterhin aufgenommen, dass diese Garagen / Carports zum Schutz der westlich und südlich angrenzenden Wohnnutzung dreiseitig geschlossenen (sowie zu überdachen) **und mit einer Luftschalldämmung von > 20 dB** herzustellen bzw. einzuhausen sind.

Bezüglich der Fahrbahnoberflächen ist anzumerken, dass ausweislich der Ergebnisse am Gebäude Kreyeswiese 1 (s. Anlagen 4.2 und 4.3) die Immissionsrichtwerte tags um 11,9 und nachts um 4,8 dB(A) unterschritten werden. Selbst bei einer Berücksichtigung des Parkplatzes mit gepflasterten Fahrgassen ist lediglich von einer Erhöhung des Immissionspegels von 1 dB(A) auszugehen, die Immissionsrichtwerte blieben auch in diesem Szenario deutlich unterschritten. Dennoch wird zur Minimierung von Beeinträchtigungen empfohlen, den Fahrgassenbelag in Asphalt auszuführen.

Die vorhandenen Verkehrszählungen des Straßenbaulastträgers weisen im Bereich der L 308 Vallendar – Höhr-Grenzhausen Verkehrsbelastungen von < 4.000 Kfz /Tag bei einem Schwerverkehrsanteil von 3% aus. Auf welcher Grundlage die angegebenen Schätzungen (15.000 bis 20.000 Kfz / Tag) des Petenten basieren, wird nicht angeführt und ist nicht nachvollziehbar.

Das im Rahmen eines planungsrechtlich hier vorliegenden Angebotsbebauungsplans für zwei Baugebiete mit Festsetzungen eines „Urbanen Gebiets“ eine nutzungsbezogene, konkrete Stellplatzanzahl darzustellen sei, ist fachlich nicht nachvollziehbar, da ein Angebotsbebauungsplan im Gegensatz zu einem Vorhaben- und Erschließungsplan nur den Nutzungsrahmen (die Art der zulässigen baulichen Nutzungen), aber nicht die konkrete Einzelnutzung und deren Umfang abschließend regeln kann und will. Das im Rahmen der Bauleitplanung zu wenig Stellplätze für die geplanten Nutzungen vorlägen und somit die Planung im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens (mit erst in diesem Verfahren vorzulegenden Stellplatznachweisen) nicht umsetzbar sei, wird durch den Petenten aber gerade nicht vorgetragen. Vielmehr wird die bauleitplanerisch ermöglichte Anzahl von Stellplätzen auf dem geplanten Parkplatz im Bereich Kreyes Wiese als nicht bedarfsgerecht und als überhöht kritisiert.

Diese Bewertung, dass die städtebaulich verfolgte Parkplatzplanung nicht bedarfsgerecht und rücksichtslos sei, wird nicht geteilt. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Vallendar war bereits der geplante öffentliche Parkplatz im Bereich der „Kreyes Wiese“ weitgehend als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ dargestellt und somit Planungsziel der vorbereitenden Bauleitplanung. Erklärtes Planungsziel der vorliegenden Bauleitplanung ist weiterhin gemäß Begründung des Bebauungsplans, dass zum vollständigen Ersatz der vorhabenbedingt entfallenden öffentlichen Stellplätze „Rialto-Parkplatz“ sowie zur Schaffung der vorhabenbedingt erforderlichen privaten Stellplätze, die nicht auf dem Baugrundstück des neuen Wohngebäudes sowie der ehemaligen Stadthalle selbst vorgesehen werden können bzw. sollen, die Anlage eines neuen Parkplatzes im Bereich Kreyes Wiese vorgesehen wird. Planungsbedingt entfallen im Bereich der bisherigen öffentlichen Parkplätze Rialto und Stadthalle

ca. 40 öffentliche Stellplätze, die im Bereich des Parkplatzes „Kreyes Wiese“ wieder hergestellt werden sollen. Unter Hinzunahme der vorhabendigt erforderlichen privaten Stellplätze, die nicht auf den Baugrundstücken hergestellt werden können bzw. hergestellt werden sollen, wird die Parkplatzplanung durchaus als bedarfsgerecht und städtebaulich angesichts des hohen Stellplatzbedarfs im Zentrum der Stadt Vallendar, als erforderlich bewertet. Angesichts der bereits im Flächennutzungsplan verfolgten Parkplatznutzung und den im vorliegenden Bauleitplanverfahren festgesetzten aktiven Schallschutzmaßnahmen wird dem Vorwurf einer rücksichtslosen Planung widersprochen.

Auch die Bewertungen des Vorliegens eines sog. planerischen „Etikettenschwindels“ sowie dass planungsbedingt eine erhebliche wertmäßige Beeinträchtigung der Wohnnutzung des Bestandsgrundstückes (mit hieraus resultierenden Entschädigungsansprüche) vorläge, werden nicht geteilt.

Gemäß den in der Begründung dargestellten Planungszielen sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplans eine mindergenutzte Parkplatzfläche sowie ein leerstehendes, sanierungsbedürftiges städtisches Gebäude neuen, städtebaulich hochwertigen und bedarfsorientierten Nutzungen zugeführt werden. Durch diese Maßnahmen der Nachverdichtung soll eine städtebauliche Belebung und Aufwertung dieses wichtigen Stadt-Eingangsbereichs erreicht und neben einer Verbesserung der Daseinsvorsorge weiterhin auch zentrumsnaher Wohnraum geschaffen werden. Dementsprechend wurden im festgesetzten Urbanen Gebiet MU 1 im Erdgeschoss an den Straßenseiten zur Verhinderung eines sog. „Etikettenschwindels“ Wohnnutzungen für nicht zulässig erklärt.

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung werden bei Umsetzung der festgesetzten aktiven Schallschutzmaßnahme erhebliche Beeinträchtigungen in der Nachbarschaft vollständig vermieden und potenzielle Immissionskonflikte im Rahmen des Bauleitverfahrens angemessen bewältigt.

Der weiterhin angesprochene städtebauliche Vertrag ist weder Bestandteil des Bebauungsplanentwurfs noch wesentlicher Bestandteil seiner Begründung. In der Planbegründung und in der hier vorliegenden Abwägungsvorlage werden nur die zentralen Regelungsinhalte nachrichtlich dargestellt. Denn vertragliche Bindungen, die über die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans hinausgehen, müssen bei der Abwägung außer Betracht bleiben, da die planbedingten Nutzungskonflikte entweder durch den Plan selbst zu lösen oder im Rahmen eines zulässigen Konflikttransfers in nachfolgende Genehmigungsverfahren einer abwägungsfehlerfreien Lösung zuzuführen sind.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen des Petenten wurde mittels Durchführung einer 2. Begehung des Plangebiets unter Beteiligung eines Fledermausexperten, durch redaktionelle Klarstellungen und Ergänzungen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung sowie in den textlichen Festsetzungen unter Punkt D. „Getroffene Regelungen und Hinweise zum Artenschutz, sonstige Hinweise und Empfehlungen“ zum Teil gefolgt.

In der Entwurfsfassung zur erneuten Offenlage wird zur Sicherstellung der aktiven Schallschutzmaßnahme ergänzend festgesetzt, dass die Inbetriebnahme der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ bis zum Zeitpunkt der vollständigen baulichen Herstellung der örtlich festgesetzten Garagen / Carports unzulässig ist. Ergänzend wird in den textlichen Festsetzungen aufgenommen, dass diese Garagen / Carports mit einer Luftschalldämmung von > 20 dB herzustellen bzw. einzuhausen sind.

Die der Planung entgegenstehenden Anregungen werden nicht geteilt. An der Planung wird unter Berücksichtigung der o.a. Änderungen / Ergänzungen weiter festgehalten.

Abstimmungsergebnis:	ATU 05.11.2024	Rat 19.11.2024
Ja-Stimmen		
Nein-Stimmen		
Stimmenthaltungen		
Ausschluss wegen Sonderinteressen		

3. Schreiben des Petenten 2 vom 06.09.2024

Es wird auf den Wortlaut des Schreibens verwiesen.

I. Keine individuelle Beteiligung

„Zunächst möchte ich mein Befremden darüber äußern, dass ich als direkt angrenzender und damit direkt betroffener Grundstückseigentümer nicht in die Planung mit einbezogen worden bin.“

Eine individuelle Benachrichtigung der bekannten oder aus dem Grundbuch ersichtlichen Eigentümer ist im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes durch den Gesetzgeber nicht vorgesehen. Das heißt mehr als die ortsübliche Bekanntmachung des Planentwurfs wird vom Gesetz nicht verlangt. Nach der herrschenden Rechtsprechung des *Oberverwaltungsgerichts Rheinland-Pfalz* ist es auch angesichts der Bedeutung des Eigentumsgrundrechts nicht unverhältnismäßig, von den nicht im Verbreitungsgebiet des Bekanntmachungsorgans wohnenden Grundstückseigentümern zu verlangen, ihrerseits entsprechende Vorkehrungen für ihre Unterrichtung über örtliche Angelegenheiten, insbesondere über die ihr Grundeigentum betreffenden Angelegenheiten zu treffen (OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 10.06.2009 – 8 C 11307/08, BeckRS 2009, 35877).

II. Höhe, Anzahl Vollgeschosse

„Insbesondere bin ich nicht bereit, die Aufstockung der alten Stadthalle im Bereich der Grenze zu meinem Grundstück zu akzeptieren, zudem noch auf die aus meiner Sicht völlig absurde und nicht ortsübliche Höhe von bis zu 13 m bzw. vier Vollgeschosse.“

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dienen der Sicherung der städtebaulichen Planungsziele zur Nachverdichtung, Quartiers-Belebung / Attraktivierung sowie zur Wohnraumbedarfserfüllung im Plangebiet. Im Bereich der alten Stadthalle soll ein Ärztehaus / Medizinzentrum entstehen, welches einen wesentlichen Beitrag zur medizinischen Versorgungssicherung in der Stadt Vallendar erbringen soll. Neben diesem Nutzungsschwerpunkt mit Arztpraxen und einer Apotheke ist auch die Ansiedlung eines Cafés geplant. In den oberen Geschossen sind ergänzend Wohnungen vorgesehen. Neben der verfolgten Nachnutzung der leerstehenden Stadthalle mit diesen verschiedenen Nutzungen wird dadurch eine städtebauliche Belebung und Aufwertung dieses bedeutenden Stadt-Eingangsbereichs erreicht. Zudem wird neben einer Verbesserung der Daseinsvorsorge weiterhin auch zentrumsnaher Wohnraum geschaffen. Aus diesen Gründen ist die Festsetzung der vorgesehenen, viergeschossigen Bebauung sowie die Höhe der baulichen Anlagen städtebaulich erforderlich.

Die vorliegende Planung orientiert sich an dem Festsetzungskatalog des § 9 BauGB sowie an den Regelungen der BauNVO. Entsprechend der Orientierungswerte der BauNVO und der mit der vorliegenden Planung verfolgten Nachverdichtung wird eine urbangebietstypische Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 3,0 festgesetzt (vgl. § 17 BauNVO). Ergänzend wird das Maß der baulichen Nutzung über die Geschossflächenzahl und das

Höchstmaß von Gebäuden / baulichen Anlagen bestimmt. Die Höhendimensionierung der Gebäude beruht auf der hier maximal vorgesehenen, viergeschossigen Bebauung. Die Baugebiete MU 1 und MU 2 sind mit mindestens 3 Vollgeschossen und maximal 4 Vollgeschossen zu bebauen.

Die Festsetzungen orientieren sich jedoch nicht nur an den städtebaulichen Planungszielen, sondern auch an der vorhandenen Umgebungsbebauung. Die geplante 3 – 4 geschossige Bebauung passt sich mit seinem gestaffelten Baukörper von der Kubatur und der Gebäudehöhe her, der Bebauung Löhrstraße 77 (Restaurant „Rialto“) an. Nicht zutreffend ist daher die Behauptung, dass die Festsetzung einer Gebäudehöhe von 13 m nicht ortsüblich sei, da bereits der Baukörper „Löhrstraße 77“ eine Gebäudehöhe von 14,6 m¹ und die nördlich angrenzende Wildburg (Wildburgstraße Nr. 7) eine Gebäudehöhe von 22,3² m aufweist.

Kaufvertrag

„Dies widerspräche auch den Vereinbarungen, die zwischen meiner Großmutter und ihrer Schwester und der Stadt Vallendar im Jahr 1972 beim Verkauf des zuvor im Eigentum meiner Familie befindlichen Grundstücks Parzelle 287/234 getroffen wurden. Ich verweise auf den Kaufvertrag vom 10.7.1972, UR Nr. 2526/72 des Justizrates Carl Wehrens in Koblenz.

Dieser Kaufvertrag regelt u.a.

- a) die maximale Höhe des zu errichtenden Bauteils des neuen Bürgerhauses auf max. 4 m ab Oberkante des bisherigen Fußbodens der ehem. Gaststätte,*
- b) das Verbot der Errichtung von Parkplätzen und Eingängen auf der zu veräußernden Parzelle.*

Ich bestehe auf Einhaltung dieser Vereinbarung.“

Die Stadt hat im Jahre 1972 die Parzelle, auf welcher sich derzeit die alte Stadthalle befindet, durch notariellen Grundstückskaufvertrag erworben. Der Erwerb diente damals zur besseren Gestaltung von Bauland, um auf der veräußerten Parzelle ein Bürgerhaus zu errichten. Mit den Verkäuferinnen des Grundstücks wurden damals konkrete Vereinbarungen bezüglich der Gestaltung des neu zu errichtenden Bürgerhauses getroffen. Vereinbart wurde u.a. die Höhe des Bürgerhauses sowie das Verbot der Errichtung von Parkplätzen und Eingängen auf der zu veräußernden Parzelle.

Der notarielle Grundstückskaufvertrag war jedoch zweckgebunden und diente ausdrücklich der zum damaligen Zeitpunkt geplanten Errichtung eines Bürgerhauses. Mit der Errichtung der alten Stadthalle wurde dieser Zweck vertragsgemäß erfüllt. Eine weitergehende vertragliche Verpflichtung der Stadt in Bezug auf künftige Bauvorhaben auf dem Grundstück lässt sich dem Vertrag nicht entnehmen.

Da der notarielle Grundstückskaufvertrag auch nur inter partes wirkt, kann der Petent daraus keine Ansprüche für sich ableiten.

¹ Quelle: <https://rheinland-pfalz-in-3d.rlp.de/> Stand 22.10.2024

² ebenda

III. Sicht- und Lichtbeeinträchtigungen

„Die Planungen verletzen im übrigen meine Rechte.

Entgegen der Darstellung auf S. 17 der Begründung führt die Aufstockung zu einer erheblichen Sicht- und Lichtbeeinträchtigung meines Grundstücks und der aufstehenden Gebäude. Zwar hat das angebaute Haus Nr. 3 keine Fenster zur Nordseite, das Haus Nr. 5 aber durchaus mehrere, nämlich ein Wohnzimmerfenster, das große Fenster des Flurs (ehem. Veranda), das Badezimmerfenster im 1. OG und das Kinderzimmerfenster im Dachgeschoß. Der Ausblick über den zur Jahnstraße gelegenen Stadthallenanbau hinaus auf Stadtkern und „Wildburg“ prägt den Charakter des Hauses Nr. 5. Sein Erhalt war - wie sich aus der seinerzeitigen Korrespondenz aus dem Jahr 1972 ergibt - Hauptbedingung für den Verkauf überhaupt.

Auch das Haus Nr. 3 wird durch die geplante Aufstockung beeinträchtigt.

Ich halte eine 13 m hohe Grenzbebauung für unzulässig.

Das angestrebte Bauvolumen ist nicht ortsüblich und wäre städtebaulich ein Fremdkörper in der durch aufgelockerte und kleinteilige Bauweise geprägten Umgebung.“

Die durch den Bebauungsplan zu realisierende Bauvorhaben führen zu keiner Sicht- und Lichtbeeinträchtigung des Petenten. Nach der herrschenden Rechtsprechung stellt bereits das Interesse an einem „unverbauten Blick“ keinen abwägungserheblichen Belang dar. Es handelt sich jeweils um einen Vorteil, auf dessen Fortbestand der Eigentümer zwar hoffen, aber rechtlich nicht vertrauen kann. So dürfen Eigentümer von Grundstücken in Innenbereichslagen in der Regel nicht darauf vertrauen, dass eine bestehende Aussicht nicht verbaut wird und die Ortsrandlage erhalten bleibt. Auch dann, wenn Grundstücke am Rande des Innenbereichs gelegen sind, wird das Vertrauen darauf, dass eine Anschlussbebauung im Außenbereich unterbleibt, nicht geschützt. Jeder Grundstückseigentümer muss grundsätzlich damit rechnen, dass durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken seine Aussicht beschränkt wird. Das gilt auch für den Fall, dass mit dem Wegfall der Aussicht Auswirkungen auf den Verkehrswert zu erwarten sein sollten (vgl. BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995 – 4 NB 17.94, juris; OVG Sachsen, Urteil vom 15.05.2018 – 1 C 13/17, BeckRS 2018, 18467). Die Verschlechterung der Aussichtslage durch die künftige Bebauung der Nachbargrundstücke stellt somit keine Rechtsverletzung dar.

Auch die von dem Petenten behauptete rechtverletzende Verschattung seines Grundstücks scheidet offensichtlich aus. Zunächst sind Anhaltspunkte für eine unzulässige Verschattung weder nachvollziehbar dargelegt noch erkennbar. Unabhängig davon gilt jedoch nach der herrschenden Rechtsprechung, dass grundsätzlich kein Anspruch aus dem Bauplanungsrecht besteht, vor jeder Beeinträchtigung der Belichtung, Belüftung und Besonnung verschont zu bleiben, insbesondere soweit die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten sind (Bayerischer VGH, Beschluss vom 18.08.2022 – 1 NE 22.1002, juris).

Die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleistet. Das Ärztezentrum im Bereich der alten Stadthalle knüpft an den baulichen Bestand an und soll lediglich in der Höhe durch ein Staffelgeschoss angebaut werden. Die zulässig erklärte und zum Teil ca. 1 Geschoss höher betragende Grenzbebauung führt nicht zu erheblichen und nachteiligen städtebaulichen Konflikten. Die benachbarte Grenzbebauung Jahnstraße Nr. 5 hat in der Grenzfassade keine Fenster. Auch die Belichtung des direkt angrenzenden Gebäudes kann aufgrund der Lage des Planvorhabens im Nordosten in den Morgen-, Mittags- und den frühen Nachmittagsstunden nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Zur angemessenen Würdigung der Belange der benachbarten Grenzbebauung Jahnstraße Nr. 5 erfolgt im Verfahren eine Rückstaffelung des geplanten 4. Geschosses auf einem Teilbereich der zeichnerisch festgesetzten Baulinie. Das dementsprechend separat abgegrenzte Baufenster s. Abbildung unten, ist mit einem Gebäudeteil zwingend mit 3 Vollgeschossen und bis zu einer maximalen Attika-Höhe (s. TZ A. 2.2.2) von 84,5 m ü. NHN zu errichten. Die zugunsten der Belange der benachbarten Grenzbebauung Jahnstraße Nr. 5 in den Bebauungsplan aufgenommene Rückstaffelung wird ebenfalls Bestandteil des städtebaulichen Vertrags.

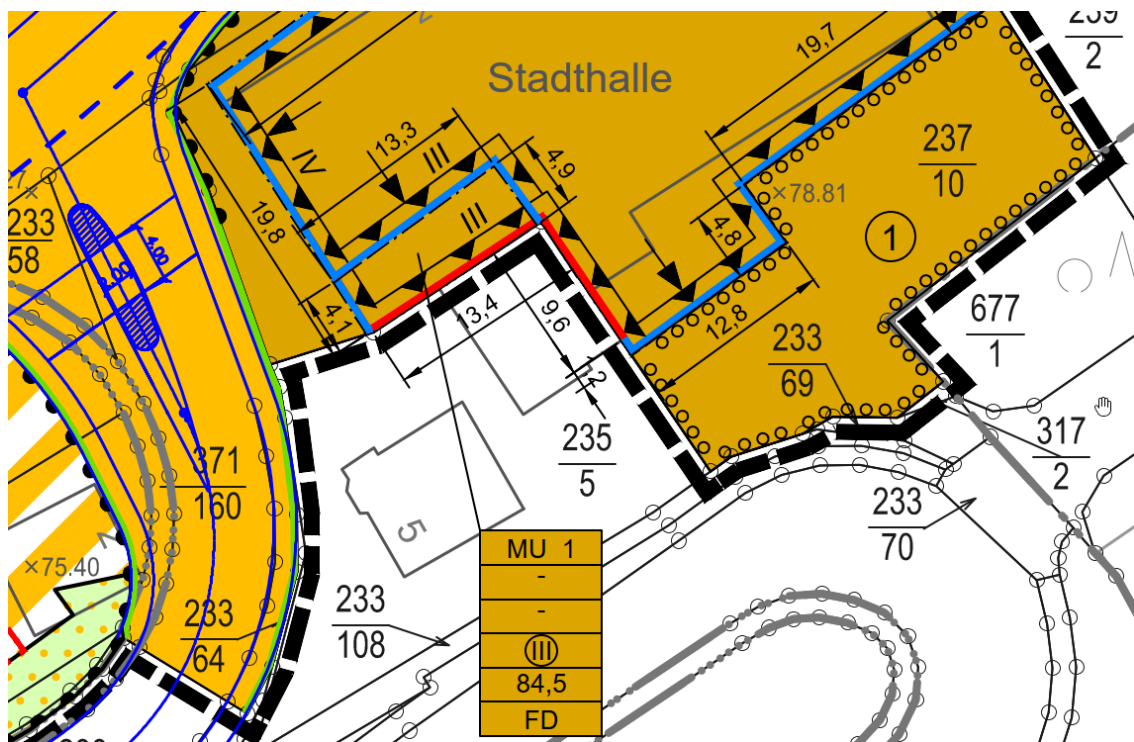


Abbildung: Rückstaffelung des geplanten 4. Geschosses (Auszug Planzeichnung Entwurfsfassung zur erneuten Beteiligung)

Bezüglich der festgesetzten Höhe von 13 m wird auf die obigen Ausführungen verwiesen. Die vorgesehene Bebauung stellt sich keinesfalls als Fremdkörper dar, sondern fügt sich in die nähere Umgebung ein und unterschreitet insbesondere das Bauvolumen des Gebäudes „Wildburgstraße Nr. 7“.

IV. Parkplatz „Kreyes Wiese“

*„Auch die Planungen zum geplanten **Parkplatz** auf der ehem. 'Kreyes Wiese' verletzen mich in meinen Rechten. Der Ausblick zur Westseite aus beiden Häusern Nr. 3 und 5 ist bislang durch einen Blick ins Grüne geprägt, der durch die Planungen vollständig beseitigt würde und ebenfalls zu einer erheblichen Wertminderung meines Grundbesitzes führen würde. Es spielt durchaus eine Rolle, ob man auf eine Grünfläche oder auf einen Parkplatz schaut.*

Unabhängig davon kann in Zeiten des Klimawandels die Beseitigung der letzten stadtnahen Grünfläche nicht Ihr Ernst sein.“

Zum vollständigen Ersatz der vorhabenbedingt entfallenden öffentlichen Stellplätze „Rialto-Parkplatz“ sowie zur Schaffung der vorhabenbedingt erforderlichen privaten Stellplätze, die nicht auf dem Baugrundstück des neuen Wohngebäudes sowie der ehemaligen Stadthalle selbst vorgesehen werden können bzw. sollen, wird die Anlage eines neuen Parkplatzes im Bereich Kreyes Wiese vorgesehen. Im Vergleich zum Bestand werden ca. 34 Stellplätze neu geschaffen. Diese zusätzlichen Stellplätze sind aufgrund der Neubebauung des Wohngebäudes und der zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre der Stadthallennachfolgenutzung bedarfsgerecht und auch erforderlich.

Demgegenüber stellt nach der herrschenden Rechtsprechung das Interesse an einem „unverbauten Blick“ keinen abwägungserheblichen Belang dar. Es wird, um Wiederholungen zu vermeiden, auf die obigen Ausführungen der Würdigung zu Punkt III, hier 1. Absatz (Beeinträchtigung / Wegfall der Aussicht) verwiesen.

Schließlich ist es ein grünordnerisches Planungsziel des Bebauungsplans, begrünte Flächen, vor allem im Bereich des ehemaligen öffentlichen Parkplatzes (MU 2) neu herzustellen und im Bereich des rückwärtigen Hangbereichs der Stadthalle (MU 1) die dort vorhandenen Grünflächen weitgehend zu sichern bzw. nach Bauabschluss wieder naturnah herzustellen und als solche dauerhaft zu erhalten.

Um dieses Planungsziel abzusichern, werden in der Planzeichnung neben den örtlichen Festsetzungen zum Erhalt von stadtbildprägenden Bäumen auch Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen sowie ein Mindestbegrünungsanteil von 20 % in beiden Baugebieten festgesetzt. Weitere Festsetzungen erfolgen zur Dachbegrünung innerhalb der Baugebiete MU 1 und MU 2. Die mit der festgesetzten Dachbegrünung verbundenen Wohlfahrtswirkungen sind insbesondere Staub- u. Schadstofffilterung der Luft, Minderung der Versiegelungs- / Aufheizungseffekte, Biotopfunktion, Verbesserung des baulichen Raumklimas durch Dämmwirkung und Verdunstungskühlung. Durch die im B-Plan festgelegten Begrünungsmaßnahmen werden die vorhabenbedingt (weiterhin bestehenden bzw. neu entstehenden) klimatischen Auswirkungen von baulichen Anlagen erheblich gemindert.

Beschlussvorschlag:

Den vorgetragenen privaten Belangen der benachbarten Grenzbebauung Jahnstraße Nr. 5 (des Petenten) wird durch Rückstaffelung des geplanten 4. Geschosses auf einem Teilbereich der zeichnerisch festgesetzten Baulinie zum Teil gefolgt. Das dementsprechend separat abgegrenzte Baufenster ist mit einem Gebäudeteil zwingend mit 3 Vollgeschossen und bis zu einer maximalen Attikahöhe (s. TZ A. 2.2.2) von 84,5 m ü. NHN zu errichten.

Die der Planung entgegenstehenden Anregungen werden nicht geteilt. An der Planung wird unter Berücksichtigung der o.a. Planänderungen weiter festgehalten.

Abstimmungsergebnis:	ATU	Rat
	05.11.2024	19.11.2024
Ja-Stimmen		
Nein-Stimmen		
Stimmenthaltungen		
Ausschluss wegen Sonderinteressen		

4. Schreiben der Deutschen Telekom GmbH, Koblenz vom 17.07.2024

Es wird auf den Wortlaut des Schreibens verwiesen.

Im Schreiben werden Kabelschutzanweisungen und die Lage der Telekommunikationslinien im Plangebiet vorgetragen. Diese werden planungsbedingt aber nicht betroffen.

Würdigung:

Kenntnisnahme, kein Beschluss erforderlich.

5. Schreiben des Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz vom 22.08.2024

Es wird auf den Wortlaut des Schreibens verwiesen.

Die Hinweise zum Bergbau/Altbergbau, Boden und Baugrund und zum Geologiedatengesetz werden zur Kenntnis genommen. Die Planinhalte bleiben unverändert.

Würdigung:

Kenntnisnahme, kein Beschluss erforderlich.

6. Schreiben vom Landebetrieb Mobilität, Cochem vom 15.08.2024

Es wird auf den Wortlaut des Schreibens verwiesen.

Die angeregte Abstimmung der Bushaltestellenverlegung mit dem LBM erfolgt. Der angeregte Nachweis von Sichtweiten und Schleppkurven im Bereich des Einmündungsbereichs der K 83 / L 308 sowie der Parkplatzzufahrt wurde durchgeführt und in der Planung des so fortgeschriebenen Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigt. Die Nachweise wurden entsprechend der Anregung dem LBM zur Abstimmung übergeben. Die Parkplatzplanung sowie der Bebauungsplan berücksichtigen die Stützwand an der K 38 sowie den angeregten Freihalteabstand von 3 m für Bauwerksprüfungen.

Die Hinweise zur Berücksichtigung von Verkehrsimmissionen im Rahmen der Bauleitplanung werden zur Kenntnis genommen und werden im vorliegenden Bebauungsplanverfahren durch entsprechende schalltechnische Untersuchungen und Festsetzungen zum aktiven und passiven Schallschutz umfassend beachtet.

Würdigung:

Kenntnisnahme, kein Beschluss erforderlich.

7. Schreiben der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz, Kurfürstenstraße 12 - 14, 56068 Koblenz vom 22.08.2024

Es wird auf den Wortlaut des Schreibens vom 22.08.2024 verwiesen.

Zur Thematik geplante Wohnanlage und Gewässerbelange: Die Darstellung, dass der Hilscheider Bach im Bereich des geplanten Baugebiets läge, ist nicht richtig. Das Gewässer verläuft im Plangebiet innerhalb einer Verrohrung und innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Landesstraße. Im Planbereich liegen daher auch keine unverbauten Uferbereiche vor. Der Anregung, einen 7 m breiten Uferrandstreifen für einen verrohrten Bach vorzusehen, sollte im Plangebiet nicht gefolgt werden. Auch die angeregte zeichnerische Darstellung der Bachverrohrung in der Planzeichnung ist städtebaulich aufgrund der Lage innerhalb bzw. unterhalb der öffentlichen Verkehrsfläche nicht erforderlich. In der Begründung ist entgegen der Darstellung der Anregung aber der Bach bereits thematisiert worden.

Der Hinweis auf § 31 Landeswassergesetz bzgl. der Genehmigungspflicht von baulichen Anlagen, die weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers dritter Ordnung entfernt sind, wird zur Kenntnis genommen und ist im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Nach § 31 (2) Landeswassergesetz darf aber eine Genehmigung nur versagt werden, *„wenn die Voraussetzungen nach § 36 Satz 1 WHG³ nicht erfüllt sind, der Hochwasserschutz oder die Hochwasservorsorge beeinträchtigt werden oder erhebliche Nachteile, Gefahren oder Belästigungen für andere Grundstücke und Anlagen zu erwarten sind, die durch Bedingungen oder Auflagen weder verhütet noch ausgeglichen werden können.“*

Planungsbedingt sind keine schädlichen Gewässerveränderungen oder erhebliche Nachteile, Gefahren oder Belästigungen für andere Grundstücke und Anlagen zu erwarten. Auch wird planungsbedingt der Hochwasserschutz oder die Hochwasservorsorge nicht beeinträchtigt.

Weiterhin sind in der Planbegründung u.a. in den Kapiteln 3.12 „Gewässerbelange / Überschwemmungsgefährdung / Starkregen-/ Sturzflutenereignisse“ und 3.3 „Niederschlagswasserbewirtschaftung“ die angeregten Themen Hochwasservorsorge, Niederschlagsversickerung, Dachbegrünung etc. umfassend behandelt und planerisch angemessen berücksichtigt worden. Weiterhin wurden die angeregten Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung, zur Begrünung der Baugebiete und zur Dachbegrünung bereits im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung in den textlichen Festsetzungen getroffen. Darüber hinaus sind dort ergänzende Hinweise zur Wasserwirtschaft / Starkregenvorsorge enthalten.

³ §39 1) WHG: Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern sind so zu errichten, zu betreiben, zu unterhalten und stillzulegen, dass keine schädlichen Gewässerveränderungen zu erwarten sind und die Gewässerunterhaltung nicht mehr erschwert wird, als es den Umständen nach unvermeidbar ist.

Beschlussvorschlag:

Der angeregten zeichnerischen Darstellung der Bachverrohrung sowie der Festsetzung eines 7 m breiten Uferrandstreifen wird nicht gefolgt. Die sonstigen Anregungen zur Überschwemmungsgefährdung, Starkregen- und/ Sturzflutengefährdung, Versickerung und Dach- und Fassadenbegrünung werden zur Kenntnis genommen und sind bereits Bestandteil des Bebauungsplanentwurfs.

Abstimmungsergebnis:	ATU	Rat
	05.11.2024	19.11.2024
Ja-Stimmen		
Nein-Stimmen		
Stimmenthaltungen		
Ausschluss wegen Sonderinteressen		

8. Kreisverwaltung Mayen-Koblenz vom 21.08.2024

Es wird auf den Wortlaut des Schreibens vom 21.08.2024 verwiesen.

Es sollte zur Kenntnis genommen werden, dass seitens des **Ref. Landesplanung, der Abfallbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde** keine Anregungen / Bedenken vorgetragen werden.

Die Hinweise der **Brandschutztechnischen Stellungnahme** sind zum Großteil bereits Bestandteil der Hinweise der textlichen Festsetzungen. Die Stellungnahme wird weiterhin dem Vorhabenträger zur Beachtung im nachfolgenden Bauantragsverfahren weitergeleitet. Auf Ebene der Bauleitplanung wird kein darüberhinausgehender Handlungsbedarf gesehen. Die Stellungnahme der Brandschutzdienststelle solle daher zur Kenntnis genommen werden.

Wasser- und bodenschutzrechtliche Stellungnahme:

Die Hinweise **II A zum Bodenschutz** (Baugrunduntersuchungen) sind bereits Bestandteil der textlichen Festsetzungen, siehe D. Getroffene Regelungen und Hinweise zum Artenschutz, sonstige Hinweise und Empfehlungen, hier die Unterpunkte „DIN - Vorschriften: Erdarbeiten, Bodenarbeiten, Schutz der Vegetation“ und „Baugrunduntersuchung“ und sollten daher zur Kenntnis genommen werden. Die Stellungnahme wird weiterhin dem Vorhabenträger zur Beachtung im nachfolgenden Bauantragsverfahren weitergeleitet.

Hinweise **II B Anlagen am Gewässer:** Inhaltlich ist dieser Teil der Stellungnahme des Referats R 9.70 / Naturschutz, Wasserwirtschaft weitgehend identisch zur Stellungnahme Nr. 7. „Schreiben der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz, Kurfürstenstraße 12 - 14, 56068 Koblenz vom 22.08.2024“.

Es wird daher auf die bereits getätigte Würdigung zur Stellungnahme Nr. 7 verwiesen.

Der Hinweis zu **II C. Schmutzwasser** bzgl. des Zustimmungsbedarfs des Abwasserbeseitigungspflichtigen zur Schmutzwasserentsorgung sollte zur Kenntnis genommen werden.

Hinweise II D. Niederschlagswasser: Wie in der Begründung dargestellt, ist aufgrund der weitgehend bestehenden und zusätzlich geplanten großflächigen oberirdischen Bebauung des Plangebiets nur von einem sehr geringen Versickerungspotenzial im Vorhabenbereich auszugehen. Trotzdem wurden die u. a. in § 55 (2) WHG formulierten wasserwirtschaftlichen Belange in den textlichen Festsetzungen (A. 4 Niederschlagswasserbewirtschaftung) gewürdigt. Folgende Regelungen sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen:

- *Auf dem Baugrundstück sind außerhalb der überbaubaren Flächen Wege, Terrassen, oberirdische Fahrradstellplätze und ähnliche Freianlagen mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung in Form von Rasengittersteinen, Drainpflaster oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungen mit einem Abflussbeiwert von $\leq 0,7$ herzustellen.*

Durch die weiterhin verpflichtend festgesetzte Dachbegrünung (gemäß Tz C. 2 der textlichen Festsetzungen) wird das Regenwasser der Dachflächen dort z.T. gespeichert und z.T. verdunstet. Der Regenwasserabfluss wird ferner zeitlich verzögert. Ergänzend zu den textlichen Festsetzungen sollte gemäß den getätigten Hinweisen anfallendes Regenwasser der Dachflächen in Zisternen gesammelt und z.B. als Brauchwasser für die Grünflächenbewässerung genutzt werden.

Die Hinweise zu II D. Niederschlagswasser – insbesondere die Hinweise zur wasserrechtlichen Erlaubnis-/ Genehmigungszuständigkeiten – sollten zur Kenntnis genommen werden.

Der Hinweis **II E. Löschwasserbereitstellung** mittels Zisternen, sofern die Bereitstellung von Löschwasser problematisch sei, sollte zur Kenntnis genommen werden. Es liegen zwar keine Hinweise vor, dass eine Löschwasserbereitstellung durch die bereits vorhandenen Trinkwassernetze nicht vor Ort darstellbar sei. Bereits ergänzend zu den textlichen Festsetzungen wurde im Bebauungsplan der Hinweis getätigt, das anfallende Regenwasser der Dachflächen in Zisternen zu sammeln und z.B. als Brauchwasser für die Grünflächenbewässerung zu nutzen. Bei Bedarf könnten alternativ oder ergänzend Zisternen gemäß der o.a. Empfehlung der Wasser- und bodenschutzrechtliche Stellungnahme auch zur Löschwasserbereitstellung dienen. Die Hinweise sollten zur Kenntnis genommen werden und weiterhin dem Vorhabenträger als Empfehlung weitergeleitet.

Beschlussvorschlag:

Der angeregten zeichnerischen Darstellung der Bachverrohrung sowie der Festsetzung eines 7 m breiten Uferrandstreifen wird nicht gefolgt. Die sonstigen Anregungen zum Brandschutz, zum Bodenschutz, zur Überschwemmungsgefährdung, Starkregen- und/ Sturzflutengefährdung, Versickerung und Dach- und Fassadenbegrünung werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird weiterhin dem Vorhabenträger zur Beachtung im nachfolgenden Bauantragsverfahren weitergeleitet.

Abstimmungsergebnis:	ATU 05.11.2024	Rat 19.11.2024
Ja-Stimmen		
Nein-Stimmen		
Stimmenthaltungen		
Ausschluss wegen Sonderinteressen		