

①

Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 22. Juli 2024 11:58
An: VG Vallendar - Bauleitplanung
Betreff: Leitungsauskunft - Vorgangs-Nr. 198232, Aufstellung des Bebauungsplans
"Alte Stadthalle" der Stadt Vallendar
Signiert von: [REDACTED]@amprion.net

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.

Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
Amprion GmbH
Asset Management
Bestandssicherung Leitungen
Robert-Schuman-Straße 7, 44263 Dortmund
Telefon [REDACTED]
[REDACTED]

www.amprion.net
<https://www.amprion.net/Information-Datenschutz.html>

Aufsichtsrat: Uwe Tigges (Vorsitzender)
Geschäftsführung: Dr. Hans-Jürgen Brick (Vorsitzender), Dr. Christoph Müller, Dr. Hendrik Neumann,
Peter Rüth
Sitz der Gesellschaft: Dortmund - Eingetragen beim Amtsgericht Dortmund - Handelsregister-Nr.
HRB 15940
Lobbyregister-Nr. R002477 | EU-Transparenzregister Nr. 426344123116-68

Deutscher Wetterdienst - Postfach 30 11 90 - 20304 Hamburg

Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar
Rathausplatz 13
56179 Vallendar

Abteilung Finanzen und Service

Ansprechperson:

[REDACTED]

Telefon:

[REDACTED]

E-Mail:

[REDACTED]

Geschäftszeichen:

PB24/07.59.04/PB24RP_
375-2024

Fax:

+49690862-6370

UST-ID: DE221793973

Hamburg, 12. August 2024

Per E-Mail: bauleitplanung@vg-vallendar.de

Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplans "Alte Stadthalle" der Stadt Vallendar

Beschluss zur Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB

Ihr Schreiben vom: 16.07.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Deutsche Wetterdienst (DWD) bedankt sich als Träger öffentlicher Belange für die Beteiligung an o. a. Vorhaben.

Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind.

Hinweis: Wir möchten Sie bitten Ihre Anträge nebst Anlagen zukünftig in digitaler Form an die E-Mail-Adresse: PB24.TOEB@dwd.de zu senden. Sie helfen uns damit bei der Umsetzung einer nachhaltigen und digitalen Verwaltung.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

[REDACTED]

Verwaltungsbereich Nord



Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz
Direktion Landesarchäologie | Außenstelle Koblenz
Niederberger Höhe 1 | 56077 Koblenz

Direktion
Landesarchäologie
Außenstelle Koblenz

Niederberger Höhe 1
56077 Koblenz
Telefon 0261 6675 3000
landesarchaeologie-koblenz
@gdke.rlp.de
www.gdke.rlp.de

Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar
Postfach 11 63
56171 Vallendar

Mein Aktenzeichen	Ihre Nachricht vom	Ansprechpartner / Email	Telefon	Datum
/2024_0413.1	16.07.2024	[REDACTED]	[REDACTED]	18.07.2024

Gemarkung **Vallendar**
Projekt **Bebauungsplan "Alte Stadthalle"**

Aufstellung
hier: **Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz,
Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz**
Beteiligungsart **§ 4 Abs. 2 BauGB**

Betreff Archäologischer Sachstand

Erdarbeiten **Verdacht auf archäologische Fundstellen**
Textfestsetzung: Abschnitt D, Absatz "Archäologie", Seite 10.

Überwindung / Forderung:

Keine weiteren Forderungen: Unsere Belange sind berücksichtigt

Erläuterungen zu archäologischem Sachstand

Verdacht auf archäologische Fundstellen

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie in diesem Bereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stufen wir den Planungsbereich aus topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen.

Erläuterung Überwindungen / Forderungen

Keine weiteren Forderungen: Unsere Belange sind berücksichtigt

Durch die aktuelle Textfestsetzung sind unsere Belange berücksichtigt.

Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der Direktion Landesarchäologie. Eine Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte (erdgeschichte@gdke.rlp.de) sowie der Direktion Landesdenkmalpflege (landesdenkmalpflege@gdke.rlp.de) muss gesondert eingeholt werden.

Bei Rückfragen stehen wir gerne unter der oben genannten Rufnummer oder Emailadresse zur Verfügung. Bitte geben Sie unser oben genanntes Aktenzeichen an.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar

[REDACTED]

Rathausplatz 13

56179 Vallendar

Ihre Zeichen/Nachricht vom

16.07.2024

Ihr/e Ansprechpartner/in

[REDACTED]

E-Mail [REDACTED]@koblenz.ihk.de

Telefon 0261 106-[REDACTED]

Koblenz, 31.07.2024

Aufstellung des Bebauungsplans "Alte Stadthalle" der Stadt Vallendar

hier: Beschluss zur Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB

Sehr geehrter Herr [REDACTED]

vielen Dank für die Einbindung in das o. g. Verfahren.

Wir nehmen die geplanten Änderungen zur Kenntnis. Nach unserer Wahrnehmung wirken sich die Änderungen positiv aus.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]



Handwerkskammer
Koblenz

Handwerkskammer Koblenz · 56063 Koblenz

##248##

Verbandsgemeindeverwaltung
Vallendar
56179 Vallendar

Bauleitplanung

Friedrich-Ebert-Ring 33
56068 Koblenz



www.hwk-koblenz.de

Koblenz, 19. August 2024

Ihr Schreiben vom 16.07.2024
Ihr Zeichen
Aufstellung des BBP „Alte Stadthalle“, Stadt Vallendar

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Funktion als Träger öffentlicher Belange bedanken wir uns für die Einbeziehung in das oben genannte Planungsverfahren.

Uns obliegt es festzustellen, ob durch die geplanten Maßnahmen Einschränkungen oder Behinderungen in Bezug auf die Entwicklungs- und Nutzungsmöglichkeiten unserer Handwerksbetriebe entstehen.

Nach Durchsicht und Prüfung der vorliegenden Unterlagen, gehen davon aus, dass die Interessen und Bedürfnisse unserer eventuell betroffener Unternehmen gewahrt bleiben und sehen somit keine Bedenken.

Bei Änderungen im weiteren Verfahren, bitten wir um weitere Einbindung.

Mit freundlichen Grüßen





Handwerkskammer Koblenz

Friedrich-Ebert-Ring 33
56068 Koblenz
www.hwk-koblenz.de

Telefon 0261 398-0
Telefax 0261 398-398
hwk@hwk-koblenz.de

Sparkasse Koblenz
IBAN-Nr. DE78 5705 0120 0000 0043 09
SWIFT-BIC MALADE51KOB

Volksbank RheinAhrEifel eG
IBAN-Nr. DE18 5776 1591 0159 9940 00
SWIFT-BIC GENODED1BNA

**JUNGER LANDKREIS
MIT TRADITION**

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz · Bannerberg 6 · 56727 Mayen
Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar
Rathausplatz 13
56179 Vallendar

Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar					
POSTEINGANG					
06. AUG. 2024					
Verwaltungsbezeichnung:					
Bgm.	1	2	3	4	5
Gemeinden					
Vallendar	Niederwerth	Urbis	Weyersheim		



Zertifikat seit 2007
audit berufundfamilie

Aktenzeichen: [REDACTED]
Zimmer-Nr.: [REDACTED]
Telefax: 02651/96432100

Auskunft erteilt: [REDACTED]
Telefon: 02651/9643- [REDACTED]
E-Mail: [REDACTED]

Datum: 01.08.2024

**Aufstellung des Bebauungsplans „Alte Stadthalle“ der Stadt Vallendar;
hier: Beschluss zur Offenlage gemäß §3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß
§ 4 (2) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB**

Ihr Schreiben vom 15.07.2024 Az.: FB2 610-13 G

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Durchsicht und Prüfung der Unterlagen bestehen aus Sicht der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Abteilung Gesundheitsamtes, z. Zeit keine Bedenken gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes.

Die immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen müssen eingehalten werden.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

\\ds04.ad.lkmyk.de\\Daten\\GB2\\A5.3\\R56\\Sachgebiete\\GA_NEU2021\\03_Hyg\\Bausachen\\Bebauungspläne\\VG-Vallendar\\56179_Vallendar\\Bebauungsplan_Alte Stadthalle.docx

Gesundheitsamt:
Bannerberg 6
56727 Mayen

Internet
www.mayen-koblenz.de
E-Mail
info@mayen-koblenz.de

Bankverbindungen:
Sparkasse Koblenz
BLZ 570 501 20
Konto-Nr. 1 024
IBAN: DE18 5705 0120 0000 0010 24
BIC: MALADE51KOB

Kreissparkasse Mayen
BLZ 576 500 10
Konto-Nr. 8 581
IBAN: DE82 5765 0010 0000 0085 81
BIC: MALADE51MYN

Postbank Köln
BLZ 370 100 50
Konto-Nr. 24 60-508
IBAN: DE44 3701 0050 0002 4605 08
BIC: PBNKDEFF

Volksbank Rhein/Eifel eG
BLZ 577 615 91
Konto-Nr. 8010305000
IBAN: DE76 5776 1591 8010 3050 00
BIC: GENODE33BNA

Sprechzeiten:
mo.-fr. 8.30 bis 12.00 Uhr
und nach Vereinbarung

Telefon 02651/9643-0
Telefax 02651/9643100

Datenschutzhinweis:

Informationen über die Verarbeitung personenbezogener Daten nach Art. 13 und 14 Datenschutz-Grundverordnung finden Sie unter https://www.kvmyk.de/kv_myk/Datenschutz/.



ORTSGEMEINDE NIEDERWERTH

Gartenstr. 20, 56179 Niederwerth, Tel.: 0261/60366, Fax: 0261/96240093

Mobil: 01578 7482230 Homepage: www.niederwerth.de

E-Mail: ortsbuergemeister@niederwerth.de

Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar
Fachbereich 2
Bauleitplanung
Rathausplatz 13
56179 Vallendar

Niederwerth, 22.07.2024

**Bauleitplanung der Stadt Vallendar;
Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan „Alte Stadthalle“ der Stadt Vallendar
Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der
Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB**

Ihr Schreiben vom 15.07.2024, Az. FB 2 610-13 G

Sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst bedanken wir uns für die Beteiligung am v.g. Planverfahren und teilen hiermit als benachbarte Gemeinde mit, dass zu den Planungsabsichten der Stadt Vallendar unsererseits keine Anregungen vorzutragen sind.

Mit freundlichen Grüßen

(Horst Klöckner)
Ortsbürgermeister

Von: ortsbuergermeister@urbar.de
Gesendet: Mittwoch, 21. August 2024 16:18
An: VG Vallendar - Bauleitplanung
Betreff: Stellungnahme der Ortsgemeinde Urbar zur Aufstellung Bebauungsplan
"Alte Stadthalle" der Stadt Vallendar

Sehr geehrte Damen und Herren,

bzgl. des o.a. Bebauungsplanes der Stadt Vallendar teilen wir mit, dass die Ortsgemeinde Urbar dagegen keine Einwände erhebt.

Mit freundlichen Grüßen

Christoph Ackermann
Ortsbürgermeister

Ortsgemeinde Urbar
Arenberger Straße 33a | 56182 Urbar

Telefon: 0261 66270 | 0173 679 6925 | FAX: 0261 20 799 05

Mail: ortsbuergermeister@urbar.de - www.urbar.de

Sprechstunde: dienstags 18:00 bis 19:00 Uhr und nach Absprache

Von: Bauleitplanung <Bauleitplanung@montabaur.de>
Gesendet: Freitag, 26. Juli 2024 11:52
An: VG Vallendar - Bauleitplanung
Betreff: Aufstellung des BPL "Alte Stadthalle", Stadt Vallendar - Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

in o.g. Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Alte Stadthalle“ der Stadt Vallendar bedanken wir uns für die Beteiligung und teilen mit, dass die Interessen der Verbandsgemeinde Montabaur nicht tangiert werden und insofern keine Anregungen oder Bedenken gegen die Planung vorgetragen werden.

Wir bitten Sie, uns bei künftigen Beteiligungen über unser Funktionspostfach bauleitplanung@montabaur.de zu kontaktieren. Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur
-SG 2.1 Planen und Bauen-
Konrad-Adenauer-Platz 8 | 56410 Montabaur
Tel.: [REDACTED]
E-Mail: bauleitplanung@montabaur.de Internet: www.vg-montabaur.de

Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten diese Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail sind nicht gestattet. Diese E-Mail-Adresse ist aus technischen Gründen nicht für den Empfang signierter E-Mails geeignet.

2



den 6.9.2024

Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar
Rathausplatz 13
56179 Vallendar

Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar				
POSTEINGANG				
12. Sep. 2024				
Verwaltungsbereiche				
Bgm	1	2	3	4
Gemeinden				
Vallendar	Niederwerth	Urbar	Weilersburg	

Vorab per Fax: (0261) 6503-177

Betr.: Bebauungsplan „Alte Stadthalle“

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Rösch,

nur durch Zufall habe ich erfahren, dass im direkten Angrenzungsbereich meines Grundstücks Gemarkung Vallendar Flur 19 Flurstück 235/5 die Aufstellung eines Bebauungsplanes geplant ist. Mein Grundstück ist bebaut mit den beiden Wohnhäusern Jahnstraße 3 und 5.

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.

Gegen die Planungen habe ich im übrigen erhebliche **Einwendungen**.

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.

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. [REDACTED] [REDACTED] des Justizrates [REDACTED] 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 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.

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.

Nachdem der Zweck des damaligen Kaufvertrages – Errichtung eines Bürgerhauses – und damit der öffentliche Zweck weggefallen ist, werde ich ergänzend prüfen lassen, ob ich auch zum Rückerwerb des seinerzeit verkauften Grundstücks (Restitution) berechtigt bin.

Ich behalte mir vor, weitere Bedenken vorzutragen, da ein Versäumnis einer gerechten Abwägung privater Belange unter- und nebeneinander offensichtlich erkennbar ist. Ebenso sehe ich bauordnungsrechtliche Vorschriften verletzt.

Eine notwendige fachliche Überprüfung aller hier einzustellenden planungsrechtlichen Belange habe ich beauftragt.

Betrachten Sie meine bisherigen Einwände als nicht abschließend. Ergänzende Gründe werden nachgereicht.

Falls der Bebauungsplan so beschlossen wird, wie aus den bisherigen Unterlagen ersichtlich, werde ich hiergegen klagen. Ich gehe davon aus, dass eine verwaltungsgerichtliche Überprüfung das gesamte Planverfahren erheblich verzögern bzw. für nichtig erklären wird, sofern es nicht angemessene und ausgewogene inhaltliche Planverbesserungen geben wird.

Ihrer Stellungnahme sehe ich bis zum 30.9.2024 entgegen.

Im übrigen bitte ich darum, mich künftig über alle weiteren Schritte in diesem Planverfahren unverzüglich zu unterrichten.

Mit freundlichen Grüßen

A large black rectangular box redacting the signature of the sender.

3

■■■■■

Verbandsgemeinde Vallendar
Bauleitplanung
Rathausplatz 13
56179 Vallendar

per E-Mail: bauleitplanung@vg-vallendar.de

■■■■■ den 22. August 2024

Unser Zeichen: ■■■■■

Sekretariat ■■■■■

Telefon DW: ■■■■■

**Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB im Bebauungsplan-
verfahren "Alte Stadthalle";
hier: Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

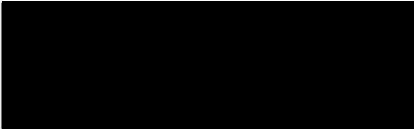
wir zeigen an, dass uns in dem o.a. Verfahren der Planaufstel-
lung ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■

■■■■■ ■■■■■ ■■■■■
■■■■■ ■■■■■ mit der Wahrnehmung
der rechtlichen Interessen beauftragt haben. Die auf uns lauten-
de Vertretungsvollmachten sind als **Anlage** beigelegt.

Unsere Mandanten sind die Eigentümer ■■■■■ ■■■■■
■■■■■ bzw. die Mieter des Grundstücks Gemarkung Vallendar,
Flur 1, Flurstück 228/39 „Kreyes Wiese 1“, welches unmittelbar
an die südwestliche Plangrenze angrenzt. Das Grundstück ist
mit einem Wohnhaus bebaut und wird ausschließlich zu Wohn-
zwecken genutzt. Wie sich aus den Aufstellungsunterlagen
(Planbegründung und schalltechnische Untersuchung) ergibt,

■■■■■

■■■■■



ist das Grundstück, auch wenn es knapp außerhalb des Plangebietes liegt, doch unmittelbar von der Planung betroffen, denn es liegt im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Emissionen, die durch den auf dem Nachbargrundstück neu geplanten Parkplatz mit 69 Stellplätzen verursacht werden. Dies begründet trotz „Ausgrenzung“ des benachteiligten Grundstücks unserer Mandanten deren unmittelbare Betroffenheit auch im Sinne des § 47 Abs. 2 VwGO.

Vor diesem Hintergrund nehmen wir namens und im Auftrag unserer Mandanten zur beabsichtigten Planung wie nachstehend Stellung. Wir zeigen auf, dass die bisherigen Ermittlungen, Prüfungen und Feststellungen der Planungsgrundlagen und der tatsächlichen Verhältnisse unter erheblichen Defiziten leiden. Sodann stellen wir dar, dass und welchen erheblichen rechtlichen Bedenken die Planung nach dem derzeitigen Stand begegnet.

Im Einzelnen:

1. Defizitäre Erhebungen und Feststellungen; Verfahrensfehler

a) Der Zeitraum der Offenlage kann vorliegend seine gesetzlichen Aufgaben nicht erfüllen, da er falsch gewählt wurde.

Nach § 3 Abs. 2 BauGB sind die Entwürfe der Bauleitpläne mit Begründung und den weiter genannten Unterlagen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist, öffentlich auszulegen. Vorliegend wurde dieser Zeitraum auf Montag, 22.07.2024 bis Freitag, 23.08.2024, festgelegt. Damit wird nahezu exakt der Zeitraum der diesjährigen rheinland-pfälzischen Sommerferien abgedeckt (15.07. bis 23.08.2024). Das hat zur Konsequenz, dass sich zahlreiche potenzielle Einwender und/oder Planbetroffene exakt im Zeitraum der Offenlage für einen – in den Sommerferien üblichen – längeren Zeitraum in Urlaub befinden und ortsabwesend sind. Aus diesem Grund ist es üblich und den Vorgaben des § 3 Abs. 2 BauGB entsprechend, entweder – wie regelmäßig – den Zeitraum der Sommerferien überhaupt nicht als Offenlagezeitraum auszuwählen oder aber eine Offenlage so zu terminieren, dass sie nur zu einem geringen Teil ausgerechnet in die langen Sommerferien fällt. Es wird daher angeregt, dem auch im vorliegenden Fall Rechnung zu tragen und den Zeitraum der Offenlage angemessen und entsprechend von Sinn und Zweck der gesetzlichen Regelung zu verlängern.

b) Die artenschutzrechtliche Vorprüfung, Stand Mai 2024, genügt nicht den gesetzlichen Anforderungen.

aa) Bereits das methodische Vorgehen ist unzureichend.

Welche Anforderungen an Art, Umfang und Tiefe der Bestandsaufnahme und der Untersuchungen zum Artenschutz konkret angemessen und erforderlich sind, hängt von den naturräumlichen Gegebenheiten im Einzelfall sowie von Art und Ausgestaltung des Vorhabens ab. Sie speisen sich regelmäßig aus zwei wesentlichen Quellen, nämlich der Auswertung bereits vorhandener Erkenntnisse und vor allem einer Bestandsvorerfassung vor Ort. Erst eine aus beiden Quellen gewonnene Gesamtschau führt regelmäßig zu einer hinreichenden Erkenntnisgrundlage und eröffnet die zuverlässige Möglichkeit, fachliche Erkenntnisse zu artenspezifischen Verhaltensweisen und Habitatansprüchen zu gewinnen sowie aus den dafür erforderlichen Vegetationsstrukturen sichere Rückschlüsse auf das Vorhandensein oder Nichtvorhandensein bestimmter Arten zu schließen (vgl. dazu z.B. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil v. 25.01.2024 – 1 C 10401/22.OVG; nicht veröffentlicht).

Davon ausgehend, hat die vorliegende artenschutzrechtliche Vorprüfung eine Methodik gewählt, die nicht ausreichend ist. Sie hat sich darauf beschränkt, eine Abschätzung des Vorkommens artenschutzrelevanter Arten auf Basis der Biotopausstattung und einer bloßen Übersichtsbegehung vorzunehmen, um darauf basierend eine Potential- und Relevanzprüfung sowie eine „worst-case“-Betrachtung anzustellen. Nichts zu finden ist in der Vorprüfung über etwaige Erfahrungswerte, die z.B. bei den Fachbehörden vorliegen könnten, oder etwa dazu, dass es im Turm der benachbarten „Wildburg“ bekanntlich einen Fledermausbestand gibt, der höchstwahrscheinlich in einer Habitatsbeziehung zum Gebäude- und Grünbestand im Plangebiet steht. Auch fehlt es vor allem an einer unverzichtbaren örtlichen Bestandsaufnahme, die sich regelmäßig, beginnend im Februar, eines Jahres über 12 Monate erstrecken muss.

Anstelle dieser methodisch anerkannten und artenschutzrechtlich unverzichtbaren Schritte hat vorliegend am 11.04.2024 **eine einzige „Ortsbe-sichtigung“** stattgefunden (Vorprüfung, Seite 11). Das ist nicht ausreichend bzw. fachlich unzureichend.

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

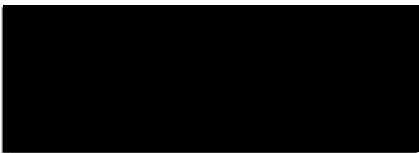
Nach Seite 11/12 der Vorprüfung wurden eine ganze Reihe von Vogel- und Fledermausarten als potenzielle Vorkommen festgestellt, darunter vom Aussterben bedrohte oder stark gefährdete Arten. Auch wurden potenzielle Brutquartiere dieser Arten im Gebiet nicht ausgeschlossen. Für übrige europäische Vogelarten hält die Vorprüfung fest, dass anhand des Messtischblattes 5511 „Bendorf“ im Planbereich keine geeigneten Habitate vorhanden „und/oder nicht zu erwarten“ seien. Dadurch wird bestätigt, dass eine ordnungsgemäße Feststellung durch längerfristige und häufigere Begehungen, auch zur Nachtzeit, nicht stattgefunden hat, ebenso wenig ein ggf. technisch unterstütztes Monitoring. Anzunehmen ist, dass sich die anerkannten Methoden zur ordnungsgemäßen artenschutzrechtlichen Erfassung im Plangebiet mit dem ersichtlichen investorenseitigen Zeitdruck nicht vertragen haben und daher zurücktreten mussten. Rechtlich tragfähig ist diese Vorgehensweise nicht.

Im Einzelnen:

(1) Zu den Fledermausarten, Vorprüfung Seite 13/14, wird festgestellt, dass ein Vorkommen zahlreicher Arten nicht auszuschließen sei und man damit rechnen müsse, dass die alte Stadthalle, das Wohngebäude sowie die Bäume auf dem Plangebiet Quartierspotentiale hätten, jedoch diese Bestandsgebäude bzw. Bäume kein Winterquartierspotential. Ob letzteres tatsächlich nicht der Fall ist, kann nur eine Begehung zur Winterzeit ergeben, während sich Spekulationen verbieten. Unabhängig davon stellt die Vorprüfung Quartierpotentiale jedenfalls in der Sommerzeit fest.

(2) Daneben wird eine ganze Reihe relevanter Vogelarten im Plangebiet festgestellt. Auch wenn diese Feststellungen, wie ausgeführt, methodisch unzureichend sind, greifen die sich anschließenden Ausführungen zur Betroffenheit von Avifauna und möglichen Maßnahmen viel zu kurz. Bei den Ausführungen zu den CEF-Maßnahmen springen diese Unzulänglichkeiten sofort ins Auge. Dazu ist folgendes zu erläutern:

Nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist es verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen,



zu beschädigen oder zu zerstören. Das Verbot tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung der Planung signifikant erhöht. Dabei sind Maßnahmen, mittels derer solche Risiken vermieden oder zumindest minimiert werden sollen, in die Betrachtung einzubeziehen. Demzufolge scheidet ein Verstoß aus, wenn das Vorhaben nach naturschutzfachlicher Einschätzung jedenfalls aufgrund der im Bebauungsplan vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen unter der Gefahrenschwelle in einem Risikobereich bleibt, der mit der Verwirklichung einer Planung im Naturraum immer verbunden ist, vergleichbar dem ebenfalls stets gegebenen Risiko, dass einzelne Exemplare einer Art im Rahmen des allgemeinen Naturgeschehens Opfer einer anderen Art werden (BVerwG, Urteil v. 09.07.2008 – 9 A 14.07 = BVerwGE 131, 274).

Dass dem die Maßnahmen nach Ziffer 7.2 der artenschutzrechtlichen Vorprüfung zu genügen vermögen, erscheint sehr fraglich. Zwar können durch Rodungen und Abrissarbeiten im Winter und außerhalb der Vogelbrutzeiten die Tötung und Verletzung (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) der geschützten Arten vermieden werden, jedoch sind Maßnahmen der genannten Art außerhalb des Winterzeitraums nicht ausgeschlossen. Für diesen Fall sollen die Arbeiten nach Abstimmung mit der UNB und bei Bedarf nach Einholung einer Ausnahmezulassung durch einen Experten begleitet werden. Sollten dabei Brutstätten geschützter Arten festgestellt werden, so sei die UNB unverzüglich zu informieren.

Unabhängig davon, dass sich dazu keine Maßnahmen im eigentlichen Bebauungsplan finden, stellt die Information der UNB keine Schutzmaßnahme im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG dar. Hier fehlt es an konkreten Vorgaben und Festlegungen über den Umgang mit geschützten Arten in einer solchen Situation, die einen tatsächlichen Schutz bewirken.

(3) Aber auch dann, wenn man den Maßstab des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG einmal außer Betracht lässt, entspricht die Vorprüfung und auch die Planbegründung nicht den Vorgaben des § 44 Abs. 1 **Nr. 3** BNatSchG. Danach ist es verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind, liegt gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG ein Verstoß gegen das vorgenannte Verbot dann nicht vor,



wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt sind. Nach § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG können, soweit erforderlich, auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) festgesetzt werden.

Dass vorliegend die Verwirklichung des Bebauungsplanes die Zerstörung von durch § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG erfassten Fortpflanzungs- und Ruhestätten zur Folge hat, ist nicht zweifelhaft. Davon geht die artenschutzrechtliche Vorprüfung selbst aus. Es ist auch nicht anzunehmen, dass die ökologische Funktion der von dem Bebauungsplan betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der geschützten Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Das wäre nur dann der Fall, wenn die von der betroffenen Stätte erfüllte ökologische Funktion uneingeschränkt aufrechterhalten bliebe, weil im Umfeld des Eingriffs Strukturen vorhanden sind, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten weiterhin fungieren könnten. Auch hierzu steht außer Zweifel, dass das nicht der Fall ist, jedenfalls verhält sich dazu die artenschutzrechtliche Vorprüfung an keiner Stelle.

Dieses funktionsorientierte Verständnis bringt es mit sich, dass die Rechtsfolge des § 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG nur aktiviert wird, wenn für die mit ihren konkreten Lebensstätten betroffenen Exemplare einer Art die von der Lebensstätte wahrgenommenen Funktionen erhalten bleiben. Damit rücken die für die betroffenen Tierarten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen in den Mittelpunkt. Diese genügen freilich nur dann den Ansprüchen des Verbotstatbestandes des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, **wenn die durch das Vorhaben beeinträchtigen Fortpflanzungs- und Ruhefunktionen der geschützten Arten bereits im Zeitpunkt der Durchführung des Eingriffes oder des Vorhabens in gleichartiger Weise erfüllt werden** (OVG Schleswig-Holstein, Beschluss v. 12.08.2013 – 1 LA 57/12, juris). Es darf im Zuge der CEF-Maßnahmen zu keinem Zeitpunkt zu einer Reduzierung oder einem Verlust der ökologischen Funktionalität einer Fortpflanzungs- oder Ruhestätte kommen (OVG Lüneburg, Urteil v. 31.07.2018 – 7 KS 17/16, juris; ebenso OVG Rheinland-Pfalz, Urteil v. 25.01.2024, a.a.O.). CEF-Maßnahmen müssen mithin in ihrer Wirksamkeit zukunftsbezogen betrachtet und dauerhaft abgesichert werden. Ihre planungsrechtliche Festsetzung oder Vorfestlegung muss so erfolgen, dass die Vornahme und Verwirklichung der CEF-Maßnahmen bereits im Zuge des Bebauungsplanverfahrens dauerhaft sichergestellt sind, und zwar derart, dass die Schutzräume der geschützten Tierarten bereits im

Zeitpunkt der Durchführung des ersten Eingriffs – also bei dem Beginn der allerersten Baumaßnahme im Plangebiet – in gleichartiger Weise erfüllt sind.

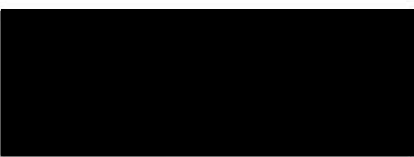
Unabhängig davon, ob das Ausbringen von künstlichen Nistkästen geeignete vorgreifliche Maßnahmen sein können, fehlt es vorliegend an jeglicher Konkretisierung über die genaue Art dieser Maßnahmen (genannt werden Nisthöhlenkästen, Halbhöhlennistkästen, die an geeigneten Bestandsbäumen/Gebäudefassaden angebracht werden sollen), und es fehlt an einer verbindlichen Festlegung dieser (konkret zu beschreibenden) Maßnahmen entweder im Bebauungsplan oder durch vorhergehende Schritte. Außerdem fehlt es an klar definierten Zeitfenstern bzw. zeitlichen Vorgaben für diese Maßnahmen, damit diese überhaupt im eben beschriebenen Sinne rechtzeitig ihre Funktion zu erfüllen vermögen (vgl. dazu VGH München, Urteil v. 30.03.2010 – 8 N 09.1861, juris). CEF-Maßnahmen müssen daher im Bebauungsplan festgesetzt und zeitlich vorgreiflich umgesetzt werden (vgl. im Einzelnen: Lütkes/Ewer, BNatSchG, § 44 Rn. 50 mit zahlreichen weiteren Nachweisen).

Alle dem wird die artenschutzrechtliche Vorprüfung nicht gerecht. Nach der Rechtsprechung der Oberverwaltungsgerichte führt dies dazu, dass der Bebauungsplan so nicht umgesetzt werden kann mit der Folge, dass er nach § 1 Abs. 3 BauGB als nicht umsetzbarer Bauleitplan nicht erforderlich ist (so zuletzt ausdrücklich OVG Rheinland-Pfalz, Urteil v. 25.01.2024, a.a.O.).

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

Auch hier fällt auf, dass die tatsächlichen Feststellungen nicht aktuell sind, was zwangsläufig zu fehlerhaften Lärmprognosen führt. Daneben sind die Feststellungen und die Behandlung der Lärmemissionen für das Grundstück unserer Mandanten erheblich fehlerbehaftet.

aa) Was zunächst die **Lärmquellen aus den Verkehrswegen** anbelangt, bezieht sich die Untersuchung auf eine Verkehrsmengenkarte aus dem Jahr 2015 und hält dazu fest, dass aktuellere Zahlen leider nicht existieren würden. Sodann wird für die Verkehrsentwicklung die Belastungsentwicklung auf der angrenzenden B42 herangezogen. Dazu wird ausgeführt, dass in 2019 eine um ca. sechs Prozent höhere Verkehrsbelastung als in 2015 zu verzeichnen sei. Diese Steigerung wird auch für das Plange-



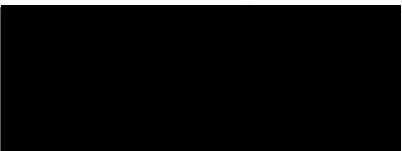
biet herangezogen mit dem Ergebnis, dass die schalltechnische Untersuchung mit einem Szenario arbeitet, das mindestens fünf Jahre zurückliegt. Entweder muss sich die schalltechnische Untersuchung, wenn sie belastbar sein möchte, auf eine aktuelle Verkehrsmengenzählung stützen, oder aber sie muss weitere sachgerechte und vor allem nachvollziehbare Hochrechnungen der Verhältnisse aus dem Jahr 2019 auf das Jahr 2024 vornehmen. So jedoch, wie die Feststellungen aktuell liegen, sind sie offensichtlich defizitär und damit unbrauchbar. Insoweit liegt ein eklatantes Feststellungsdefizit vor, das eine sachgerechte Abwägung unmöglich macht.

bb) Hinsichtlich des **Parkplatzlärms** geht die Untersuchung vom Entwurf des Bebauungsplanes aus. Sie stellt fest, dass auf dem Grundstück unserer Mandanten benachbarten Parkplatz „Kreyes Wiese“ insgesamt 69 Stellplätze entstehen sollen.

(1) Den gesamten veröffentlichten Unterlagen lässt sich nicht entnehmen, wie sich konkret der Bedarf von 69 Stellplätzen auf dem neu geplanten Parkplatz ermittelt. Auf S. 19 der Planbegründung heißt es unterhalb der Tabelle betreffend die bisherigen und die künftigen Stellplätze lediglich, es würden „ca. 35 Stellplätze neu geschaffen“. Auch aus S. 13/14 der Planbegründung ergibt sich dazu nichts. Das geplante Wohngebäude „Rialto-Parkplatz“ soll etwa 18 WE erhalten (Planbegründung, S. 11). Für das Ärztehaus mit Wohnungen finden sich keinerlei Angaben zum definitiven Stellplatzbedarf. Allerdings heißt es dazu auf S. 10 wie folgt:

„Auch soll der städtebauliche Vertrag das Thema medizinische Versorgung beinhalten, wobei jedoch eine gewisse Flexibilität verbleiben sollte, falls sich nachweislich kein geeigneter Betreiber (mehr) findet, der die Fläche zu marktüblichen Konditionen mietet. Nur in diesem Fall sollen die Flächen auch alternativ genutzt werden können.“

Damit hält sich der Investor eine künftige Nutzung des angeblichen Ärztehauses als Wohnhaus offen. Zu einer Ärztehausnutzung wird es in absehbarer Zeit nicht kommen, weil die Nachfrage nach einer solchen, wie sie hier projiziert ist, in Vallendar nicht besteht. Die Nutzung als Ärztehaus wird genau aus diesem Grund auch nicht im städtebaulichen Vertrag, dessen Entwurf verfahrensfehlerhaft nicht veröffentlicht ist, verbindlich festgeschrieben (s. vorstehendes Zitat aus der Planbegründung). Dem Investor wird vielmehr vorab eine abweichende Nutzung eingeräumt.



Bauplanungsrechtlich leitet sich der konkrete Stellplatzbedarf von den beabsichtigten konkreten Nutzungen ab und kann insoweit üblicherweise nachvollzogen werden (OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 07.10.2015 - 8 C 10371/15). Das ist hier nicht der Fall. Jedoch wird die beträchtliche Anzahl an Stellplätzen, die weit über den **nach der ersichtlichen Planung** notwendigen Bedarf hinausgeht, an die direkte Grundstücksgrenze unserer Mandanten gelegt, was diese erheblich beeinträchtigt. Das ist in krasser Weise rücksichtslos und wird unter keinen Umständen akzeptiert werden.

Reduzierte man den Stellplatzbedarf auf denjenigen, der mit der angeblichen Planung korreliert, so lässt er sich um etwa 1/3 reduzieren. Der neu geplante Parkplatz könnte entsprechend verkleinert werden, und es könnte dergestalt ein angemessener und auch notwendiger Abstand zwischen den neuen Parkplätzen und dem Grundstück unserer Mandanten hergestellt werden. Das wäre eine rücksichtsvolle Planung. Nur deshalb, weil sich der Investor schon heute eine Nutzung des „Ärztehauses“ zu reinen Wohnzwecken vorbehält und er dafür nach dem bekannten Regelwerk eine höhere Anzahl an notwendigen Stellplätzen wird nachweisen müssen, als dies bei der aktuellen Planung der Fall ist, wird der geplante Parkplatz zulasten unserer Mandanten überdimensioniert und zudem in die rechtliche Verfügungsmacht des Investors, der offenbar der Eigentümer werden soll, übergeben.

Bei der aktuellen Planung des „Ärztehauses“ handelt es sich demzufolge um eine Feigenblattplanung, um einen sog. Etikettenschwindel, dem ggf. mit gerichtlicher Hilfe nachzugehen sein wird. Diese Planung ist einseitig interessengesteuert und grob rücksichtslos. Die Trägerin der Planungshoheit sollte sie schon aufgrund ihrer rechtlichen Bindungen so nicht mittragen.

(2) Sodann differenziert die Untersuchung zwischen gewerblich zuzuordnenden Stellplätzen, für die lediglich der Tageszeitraum zwischen 6 bis 22 Uhr – jedenfalls nach Maßgabe der Bayerischen Parkplatzlärmstudie – zu betrachten sei und den den Wohnnutzungen zugeordneten Stellplätzen, bei denen auch der Nachtzeitraum berücksichtigt werden müsse.

Diese Annahmen gehen für die Lärmbeurteilung deshalb fehl, weil dem Bebauungsplan mit seinen vorgesehenen Festsetzungen nicht zu entnehmen ist, dass und auf welche vor allem effektive und vollziehbare Weise geschäftliche und private Parkplatz- bzw. Stellplatznutzungen vonein-



ander getrennt werden (könnten). Außerdem ist an keiner Stelle des Bebauungsplanes festgelegt, dass die Fahrbahnoberfläche des Parkplatzes in Asphalt ausgebaut wird mit der Folge des Entfalls eines Zuschlags für erhöhte Lärmentwicklung durch Abrollgeräusche.

cc) Ausgehend von diesen unzutreffenden tatsächlichen Grundlagen, befasst sich die schalltechnische Untersuchung ausführlich mit allgemeinen Darstellungen zu Immissionsrichtwerten und Beurteilungszeiträumen und rezitiert das zugrundeliegende technische Regelwerk, aber nicht bzw. nur am Rande mit dem vorliegenden Fall. Erstmals und einzig unter Ziffer 6.2 kommt die Untersuchung - auffallend kurz - auf den Immissionen für das Grundstück der hier betroffenen Mandanten zu sprechen und stellt dort Richtwertüberschreitungen fest. Für die Betrachtung des Parkplatzlärms ohne eine Abschirmung ergeben sich für das besagte Grundstück nach Anlage 4.2 der schalltechnischen Untersuchung massive Richtwertüberschreitungen. Zur „Begegnung dieser Beeinträchtigungen“ sollen die „relevanten Stellplätze“ mit einem dreiseitig geschlossenen Carport „eingehaust werden, konkret acht Stellplätze rechts der Zufahrt“ entlang der Grundstücksgrenze unserer Mandanten. Ein belastbarer, konkreter Festsetzungsvorschlag findet sich dazu allerdings nicht.

Diese Feststellungen sind unzulänglich. Die daraus entwickelten Ergebnisse führen zu einer rechtswidrigen Planung, welche unsere Mandanten erheblich in ihren Rechten verletzt.

Im Einzelnen:

(1) Die Vorgehensweise verstößt bereits gegen das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung. Danach müssen Bauleitpläne Konflikte vermeiden oder hervorgerufene Konflikte selbst lösen, dürfen solche aber nicht erst produzieren und ungelöst zurücklassen.

Tatsächlich löst die massive geplante neue Bebauung durch Ärzte- und Wohnhaus einen Stellplatzbedarf aus, der tunlichst, auch aus Gründen der Emissionsminimierung, direkt auf den betroffenen Grundstücken zu decken ist. Die Übersicht zeigt, dass durch die Planung 53 vorhandene Parkplätze verloren gehen und durch insgesamt 88 neue Parkplätze kompensiert werden sollen. Damit werden nicht nur für die Bauvorhaben im Plangebiet unbedingt notwendige Stellplätze, sondern auch, wie ausgeführt, ein Überschuss auf das besagte neue Parkplatzgrundstück verlegt. Dies hat ersichtlich seinen Grund darin, dass die für die Bebauung vorgesehe-



nen Grundstücke maximal ausgenutzt werden sollen, um die Rendite des Projektentwicklers zu optimieren. Entgegen allen zeitgemäßen planerischen Vorgehensweisen und zuwider den geltenden Klimaschutzrechtlichen Anforderungen wird jedoch von dem Projektentwickler nicht etwa eine Optimierung von baulicher Ausnutzung und Stellplatzgewährleistung **auf den jeweiligen Baugrundstücken** gefordert, sondern es wird stattdessen eine lärm- und klimaschädliche Überkompensation zu Lasten Dritter auf einem anderen Grundstück bewirkt. Das ist das Gegenteil einer bauleitplanerischen Konfliktbewältigung.

In der schalltechnischen Untersuchung wird auf Seite 19 ausdrücklich folgendes festgehalten:

„Im Vergleich zum Bestand werden ca. 35 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.“

Wenn das so ist, dann müssen jedoch diese zusätzlichen Stellplätze auf denjenigen Grundstücken geschaffen werden, die bebaut werden und den Bedarf verursachen. Eine Konfliktverlagerung zu den Nachbarn ist eine planerische Fehlleistung und rechtlich nicht hinnehmbar.

(2) Unabhängig davon ist die „Carport-Lösung“ derart unbestimmt, dass sie keinesfalls für eine Konfliktlösung in Bezug auf eine Lärmminimierung an den benachbarten Wohnbereichen auf den Grundstücken unserer Mandanten taugt. Denn es wird nur von einer „Carport-Bauweise“ gesprochen. Nähere Einzelheiten dazu finden sich nicht. Es erschließt sich bereits dem Laien, dass lärm mindernde Wirkungen solcher Carport-Lösungen ganz entscheidend von der Art und Weise der Einhausung abhängen. Diese wären nicht nur konkret zu ermitteln und vorzugeben, sondern in der Effizienz ebenso konkret zu berechnen und in der Wirkung nachzuweisen. Auch daran fehlt es gänzlich. Die aktuellen Vorgaben wären mangels hinreichender Bestimmtheit nicht einmal justiziabel, würde sie der Investor nicht umsetzen.

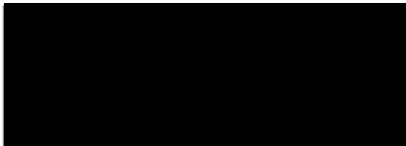
(3) Hinzu kommen neue Verkehrskonflikte, die als solche nicht erkannt und gelöst wurden und die zu einer zusätzlichen Verschlimmerung der Lärmsituation im Bereich des Grundstücks unserer Mandanten führen.



Die jetzige Verkehrssituation in diesem Bereich ist durch lange Wartezeiten zu den "Stoßzeiten" morgens, mittags und am Spätnachmittag gekennzeichnet. Durch den geplanten Bau des Parkplatzes und des Zu- und Abfahrtsverhaltens der Parkplatznutzer, insbesondere der Linksabbieger vom geplanten Parkplatz in Richtung B 42, wird die Verkehrssituation auf der L 308 signifikant verschlechtert, die Aufrechterhaltung der Leichtigkeit des Verkehrs gefährdet und die ausreichende Verkehrssicherheit in diesem Bereich offensichtlich aufs Spiel gesetzt. Außerdem wird die Verkehrssituation, über die bestehende Situation hinaus, in dem Bereich zwischen alter Stadthalle und der Straße „Kreyes Wiese“ noch unübersichtlicher und trägt zu einer weitaus stärkeren Verkehrsgefährdung der Verkehrsteilnehmer (insbesondere der Fußgänger) bei. Bereits jetzt ist die Überquerung der L 308 und K 83 äußerst gefährlich und würde durch die neue Situation weiter verschärft (schätzungsweise ca. 15.000 - 20.000 Kraftfahrzeuge pro Tag auf der L 308).

Das Carport / die Garagen sollen lt. Gutachten auf oder an der Grundstücksgrenze unserer Mandanten errichtet werden. Dadurch würde die heute mögliche und unbedingt nötige Einsicht unserer Mandanten auf den von rechts aus Richtung Stadthalle kommenden Verkehr dann, wenn sie von ihrem Grundstück auf die L308 in Richtung B 42 auffahren wollen, verbaut. Das Fahrzeug müsste mangels Aufstellfläche weit in den Verkehrsraum der L308 hineinbewegt werden, bevor im Falle einer grenzüberschreitenden Carportbebauung überhaupt eine Einsicht in den von rechts kommenden Verkehr möglich wäre. Dadurch wird eine äußerst prekäre, unseren Mandanten nicht zumutbare Situation geschaffen, die wir nicht auf sich beruhen lassen werden.

Verschärft wird dies durch die beabsichtigte Zufahrt zum neuen Parkplatz an der L 308. Vor allem in Stoßzeiten wird eine Ausfahrt vom Parkplatz in den fließenden Verkehr der L 308, Fahrtrichtung B 42, nur unter Inkaufnahme gefährlicher Situationen bzw. erheblicher Wartezeiten möglich sein. Ebenso erhebliche Rückstauszenarien auf dem Parkplatz sind die absehbare Folge. Diese wiederum verursachen „stehenden“ Verkehrslärm auf dem Parkplatz zulasten unserer unmittelbar angrenzenden Mandanten. Das wurde weder gesehen, noch untersucht. Zu bewältigen ist diese Situation völlig unabhängig von der Anzahl etwaiger neuer Stellplätze auf der „Kreyes Wiese“ allenfalls dadurch, dass eine Ausfahrt vom Parkplatz auf die L308 nur nach rechts in Fahrtrichtung Jahnstraße zulässig ist und der Kreuzungsbereich Jahnstraße/ Löhrrstraße/ Westerwaldstraße zu ei-



nem leistungsfähigen Kreisverkehrsplatz ausgebaut wird.

Hinzu kommt, dass eine Verlegung der Bushaltestelle auf den bisherigen Grünstreifen entlang der Straße "Kreyes Wiese" geplant ist. Der Bus soll hier voraussichtlich auf einem Teilbereich der L308 halten. Auch diese Situation birgt weiteres Gefahrenpotenzial für alle Verkehrsteilnehmer und Anwohner in diesem hochkritischen Umfeld.

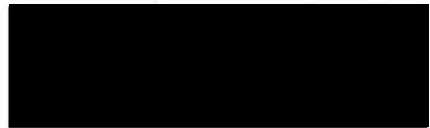
Sämtliche Konflikte werden ausgelöst, jedoch nicht gesehen und schon gar nicht sachgerecht, etwa durch Verkehrsgutachten, vertieft und gelöst.

d) Entschädigungsansprüche, §§ 39 ff. BauGB

Hinzu tritt schließlich, dass bei einer Realisierung dieser Parkplatzlösung eine weitere denkbare wohnbauliche Nutzung des Grundstücks unserer Mandanten ausgeschlossen oder nur mit einem ganz besonders hohen finanziellen Aufwand für Lärmschutz- und -minimierungsmaßnahmen realisierbar sein wird. Dies sowie etwaige erhebliche, auch wertmäßige Beeinträchtigungen des Bestandes löst Entschädigungsansprüche aus (§§ 39 ff. BauGB), die ebenfalls außer Betracht geblieben sind. Sie stehen jedoch konkret an und sind daher einzukalkulieren.

2. Rechtsfolgen

Die offengelegte Planung ist einschließlich der artenschutzrechtlichen Vorprüfung und der Lärmbegutachtung erheblich defizitär. Ins Auge fallende Ermittlungsdefizite kombiniert mit der erkennbaren Zielsetzung, den wirtschaftlichen Vorstellungen und Optimierungswünschen des Investors so weitgehend, wie irgendwie möglich zu entsprechen, rufen neue, bisher nicht dagewesene, gravierende Nutzungskonflikte hervor, die ungelöst zurückbleiben. Die Planung verletzt erheblich die Vorgaben aus § 1 Abs. 3, Abs. 6 Nr. 1, Nr. 7 und Nr. 9 sowie Abs. 7 BauGB, § 44 Abs. 1 und Abs. 3 BNatSchG. Wir regen dringend an, den geltend gemachten Bedenken und Anregungen nachzugehen und diesen abzuhelpfen. Insofern stehen wir gerne konstruktiv für Rückfragen und Rücksprachen zur Verfügung, zumal sich etwa zur Regelung der Parkplatzlärmsituation interessengerechte und sich nachgerade aufdrängende Lösungen anbieten.



Wir erbitten eine Eingangsbestätigung; dafür vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted signature line]

[Redacted name]

[Redacted title]

[Redacted address line]


Von: [REDACTED]@telekom.de
Gesendet: Mittwoch, 17. Juli 2024 08:19
An: VG Vallendar - Bauleitplanung
Betreff: AW: Aufstellung des Bebauungsplans "Alte Stadthalle" der Stadt Vallendar: Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
Anlagen: Vallendar Bebauungsplan Alte Stadthalle.pdf; KSA.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 2 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich/in den Planbereichen befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigegeführten Plan/den beigegeführten Plänen ersichtlich sind. Es kann sich dabei teilweise um mehrzügige Kabelformstein-, Schutzrohr- bzw. Erdkabelanlagen handeln. Unsere unterirdischen Kabelanlagen wurden im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,6 m und außerhalb des Ortsbereiches in einer Regeltiefe von 0,8 m verlegt. Wir weisen darauf hin, daß die Gültigkeit dieser Pläne auf einen Zeitraum von 30 Tagen ab dem im Schriftfeld des Planes angegebenen Datum begrenzt ist. Aktuelle Pläne erhalten Sie über unsere Planauskunft: planauskunft.mitte@telekom.de. Es besteht auch die Möglichkeit unsere Trassenpläne online abzurufen. Hierfür ist zunächst die Registrierung unter <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> erforderlich.

In Teilbereichen Ihres Planbereiches/Ihrer Planbereiche befinden sich möglicherweise Bleimantelkabel. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Telekomkabel freigelegt werden, so bitten wir Sie den u.g. Ansprechpartner sofort zu verständigen damit die erforderlichen Prüf- und ggf. notwendigen Austauschmaßnahmen umgehend ergriffen werden können.

Hinsichtlich der bei der Ausführung Ihrer Arbeiten zu beachtenden Vorgaben verweisen wir auf die dieser eMail beiliegende Kabelschutzanweisung. Die Kabelschutzanweisung erhält auch eine Erläuterung der in den Lageplänen der Telekom verwendeten Zeichen und Abkürzungen.

Wir gehen davon aus, daß Kabel nicht verändert werden müssen. Sollten sich in der Planungs- und/oder Bauphase andere Erkenntnisse ergeben, erwarten wir Ihre Rückantwort, damit in unserem Hause die erforderlichen Planungsschritte für die Veränderung der Anlagen eingeleitet werden können. Kontaktadresse: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, B1, Frau Schneider, Moselweißer Str. 70, 56073 Koblenz (Rufnummer 0261/490 3166; eMail: alexandra.schneider@telekom.de) oder Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, B1, Herrn Seibert, Phillipp-Reis-Str. 1, 57610 Altenkirchen (Rufnummer 02681/83305; eMail: Elmar.Seibert@telekom.de).

Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom von den Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen, werden wir diese Arbeiten aus vertragsrechtlichen Gründen selbst an den ausführenden Unternehmer vergeben. Sollte eine Vergabe dieser Arbeiten an das ausführende Unternehmen nicht zustande kommen, so ist im Bauzeitenplan ein den durch die Telekom auszuführenden Arbeiten angemessenes Zeitfenster einzuplanen.

Wir weisen darauf hin, daß eigenmächtige Veränderungen an unseren Anlagen durch den von Ihnen beauftragten Unternehmer nicht zulässig sind.

Wir gehen davon aus, daß der Unternehmer vor Baubeginn eine rechtsverbindliche Einweisung einholt.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Südwest

PT114
Moselweißer Str. 70, 56073 Koblenz

E-Mail: [REDACTED]@telekom.de
www.telekom.de



Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter: www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik
Grosse Veränderungen fangen klein an – Ressourcen schonen und nicht jede E-Mail drucken.

Von: VG Vallendar - Bauleitplanung <bauleitplanung@vg-vallendar.de>

Gesendet: Dienstag, 16. Juli 2024 14:03

Cc: [REDACTED]

Betreff: Aufstellung des Bebauungsplans "Alte Stadthalle" der Stadt Vallendar: Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

Aufstellung des Bebauungsplans "Alte Stadthalle" der Stadt Vallendar

hier: Beschluss zur Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Stadtrat Vallendar hat in seiner Sitzung am 09.04.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans „Alte Stadthalle“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB beschlossen.

Der Stadtrat Vallendar hat nun in seiner Sitzung am 25.06.2024 den Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs „Alte Stadthalle“ gemäß § 3 (2) BauGB sowie zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB gefasst.

Die Offenlage der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB findet im Zeitraum von **Montag, 22.07.2024 bis einschließlich Freitag, 23.08.2024** bei der Verbandsgemeinde Vallendar, Rathaus, Rathausplatz 13, Zimmer 204, 2. Etage während der Dienststunden statt. Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bitten wir Sie, sich bis zum **23.08.2024** -soweit aus Ihrer Sicht erforderlich – zu den Planungen zu äußern.

Die Planunterlagen (Planzeichnung, textliche Festsetzungen und Begründung) wurden in Anwendung des § 4a Abs. 4 BauGB in das Internet auf der Homepage der Verbandsgemeinde Vallendar unter folgendem Link eingestellt: <https://www.vg-vallendar.de/aktuelles/oeffentliche-bekanntmachungen-ausschreibungen/>). Sollte es erforderlich sein, übersenden wir Ihnen auf Anforderung gerne eine Papierausfertigung.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan „Alte Stadthalle“ unberücksichtigt bleiben.

Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Alte Stadthalle“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB auf eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB verzichtet wird.

5



Rheinland-Pfalz

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE
UND BERGBAU

ELEKTRONISCHER BRIEF

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz
Postfach 10 02 55 | 55133 Mainz

Verbandsgemeindeverwaltung
Vallendar
Rathausplatz 13
56179 Vallendar

Emy-Roeder-Straße 5
55129 Mainz
Telefon +49 6131 9254 0
Telefax +49 6131 9254 123
Mail: office@lgb-rlp.de
www.lgb-rlp.de

22.08.2024

Mein Aktenzeichen Ihr Schreiben vom
Bitte immer angeben! 16.07.2024

Telefon

Bebauungsplan "Alte Stadthalle" der Stadt Vallendar

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass der ausgewiesene Bebauungsplan "Alte Stadthalle" im Bereich des auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes "Wambach" liegt. Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen hier nicht vor.

Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen unserer Behörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Boden und Baugrund

– allgemein:

Der Hinweis auf die einschlägigen Bodenschutz- und Baugrund-Normen sowie die

Bankverbindung: Bundesbank Filiale Ludwigshafen
BIC MARKDEF1545
IBAN DE79 5450 0000 0054 5015 05
UST-IdNr. DE355604202





Empfehlung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen in den Textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen werden fachlich bestätigt.

- mineralische Rohstoffe:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

Geologiedatengesetz (GeolDG)

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter

<https://geoldg.lgb-rlp.de>

zur Verfügung.

Das LGB bittet um die Aufnahme einer Nebenbestimmung in Ihrem Bescheid, damit die Übermittlungspflicht dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma) obliegt.

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter

<https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



46

Von: [REDACTED]@lbm-cochem.rlp.de>
Gesendet: Donnerstag, 15. August 2024 14:26
An: VG Vallendar - Bauleitplanung
Cc: [REDACTED]
Betreff: AW: Aufstellung des Bebauungsplans "Alte Stadthalle" der Stadt Vallendar: Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte [REDACTED]

gegen die Bauleitplanungen der Stadt Vallendar zur Aufstellung des Bebauungsplans „Alte Stadthalle“ werden aus straßenbaubehördlicher Sicht diesseits keine grundsätzlichen Bedenken erhoben soweit die folgenden Anmerkungen Berücksichtigung finden.

Durch den Bebauungsplan wird die vorhandene Bushaltestelle verlegt werden müssen. Diese Verlegung ist die die Planung zu integrieren und mit dem LBM abzustimmen.

Das Ingenieurbüro hat sowohl für den Einmündungsbereich K 83/ L 308 sowie für die Zufahrt des Parkplatzes die erforderlichen Sichtweiten und Schleppkurven nachzuweisen. Diese Pläne sind mit dem LBM ebenfalls abzustimmen.

Zu der vorhandenen Stützwand an der K 38 im nördlichen Bereich ist ein Abstand von 3 m für Bauwerksprüfungen usw. freizuhalten. In diesem Bereich dürfen auch keine Bäume angepflanzt werden.

Die Querungshilfe muss eine Breite von mindestens 2m aufweisen.

Ergänzend erlauben wir uns folgenden Hinweis:

Die hinzukommende Wohnbebauung erfolgt in Kenntnis der Verkehrslärmsituation. Daher hat die Stadt Vallendar durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o. g. Bauleitplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 Nr. 1 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen, für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen.

Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.

Die Stadt hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der L 308 oder K 83 nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was sie im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

LandesBetrieb Mobilität Cochem-Koblenz (LBM COC)

Fachgruppe Betrieb
Fachteam Anbau, Verkehr
Ravenestraße 50
56812 Cochem
Tel.: (02671) 983 - [REDACTED]
Fax: (02671) 983 - [REDACTED]

[REDACTED]@cochem.rlp.de
www.lbm.rlp.de

7

Von: [REDACTED]@sgdnord.rlp.de> im Auftrag
von Bauleitplanung <Bauleitplanung@sgdnord.rlp.de>
Gesendet: Donnerstag, 22. August 2024 08:53
An: VG Vallendar - Bauleitplanung
Cc: 'info@kvmyk.de'
Betreff: Aufstellung des Bebauungsplans "Alte Stadthalle" der Stadt Vallendar:
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB;
Aufstellung des Bebauungsplans "Alte Stadthalle" der Stadt Vallendar:
Offenlage**

Ihr Schreiben vom 16. Juli 2024

Unser Aktenzeichen: [REDACTED]

Bearbeiter: [REDACTED]

E-Mail: [REDACTED]

Tel.: 0261/120-[REDACTED]

Sehr geehrter [REDACTED]

sehr geehrte Damen und Herren,

zur oben genannten Maßnahme nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Allgemeine Wasserwirtschaft

Im Knotenpunktbereich der Westerwaldstraße (Landesstraße L 308) / Jahnstraße (Kreisstraße K 83) wird die Errichtung einer Wohnanlage geplant.

Nördlich des Plangebiets und im Bereich des vorgesehenen freistehenden Wohngebäudes mit ca. 18 Wohneinheiten quert der Hillscheider Bach (Gewässer III. Ordnung) das Plangebiet. Das Gewässer ist in der vorgelegten Planzeichnung und der Begründung nicht dargestellt, dies ist zu ergänzen.

Gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen. Jedoch zeigt die Sturzflutgefahrenkarte eine starke Betroffenheit der Flächen (siehe Stellungnahme „Starkregen“).

Wie die jüngsten Hochwasserereignisse im Kreis Ahrweiler, Kreis Mayen-Koblenz und anderen Kreisen zeigen, besteht zunehmend die Gefahr von Sturzfluten und Starkregenereignissen. Bei einem derartigen Ereignis ist die Überflutung ufernaher Flächen nicht auszuschließen. Es wird

daher aus Sicht der Hochwasservorsorge empfohlen, diesen noch unverbauten Bereich am Ufer des Hillscheider Bachs von jeglicher Bebauung freizuhalten, derzeitige Anschüttungen zu entfernen und diesen Bereich als mögliche Retentionsraumflächen zu nutzen bzw. beizubehalten. Diese Maßnahme könnte die derzeitige Hochwassersituation in Vallendar entlasten.

Der Hillscheider Bach ist nach der Strukturgütekartierung im Geltungsbereich „sehr stark“ bis „vollständig verändert“, also in der Gütestufe 6-7 eingestuft. Ein Grund für diese schlechte Strukturgütestufe ist beispielsweise die Uferrandfestigung und die verbreitet starke Bebauung in unmittelbarer Gewässernähe, welche eine natürliche Entwicklung des Hillscheider Bachs verhindern.

Gewässer, die sich in einem natürlichen oder naturnahen Zustand befinden, sollen in diesem Zustand erhalten bleiben und nicht naturnah ausgebaute natürliche Gewässer sollen so weit wie möglich wieder in einen naturnahen Zustand zurückgeführt werden.

Um dieses Ziel zu erreichen, ist daher ein mindestens 7 m breiter Uferrandstreifen ab Böschungsoberkante als Gewässerschutzkorridor von jeglicher Bebauung freizuhalten. In diesem Zusammenhang weise ich auf die Möglichkeit hin, dass im Rahmen der „Aktion Blau Plus“ eine bis zu 90 %-ige Förderung für die Gemeinde erfolgen könnte, sofern die entsprechenden naturfernen Gewässerabschnitte renaturiert würden. Der verbleibende Eigenanteil von 10 % könnte durch die Gemeinde als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für einen Bebauungsplan übernommen werden. Voraussetzung hierzu ist jedoch, dass ein größerer Abschnitt des Gewässers renaturiert würde. Neben der Förderung der Gewässerökologie würde eine solche Maßnahme auch zu der Verbesserung des Landschaftsbildes und des Wohnumfeldes beitragen.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass eine örtliche Versickerung von Niederschlagswasser der versiegelten Flächen anzustreben ist und anfallendes Niederschlagswasser auch für Brauchwasserzwecke verwendet werden kann. Die Einleitung von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer führt zu einer höheren hydraulischen Belastung bei Starkregenereignissen und somit zu Überschwemmungen und Schäden am Gewässer. Durch Dach- und Fassadenbegrünungen kann der Rückhalt von Niederschlagswasser und das örtliche Klima positiv beeinflusst werden. Nähere Informationen sind dem Förderprogramm für Dach- und Fassadenbegrünung des Landkreises Mayen-Koblenz unter folgendem Link zu entnehmen:

<https://www.kvmyk.de/themen/umwelt-natur/foerderprogramm-dach-und-fassadenbegrueung/flyer-foerderprogramm-dach-und-fassadenbegrueung.pdf?cid=bf7>

Nach § 31 Landeswassergesetz (LWG) bedürfen alle Anlagen an einem Gewässer III. Ordnung im 10-m-Bereich eine wasserrechtlichen Genehmigung der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz als zuständige Untere Wasserbehörde.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht kann dem Vorhaben nur zugestimmt werden, wenn die o.g. Ausführungen berücksichtigt und ergänzt werden.

Wir bitten um Beachtung unserer Hinweise zur Starkregenvorsorge:

Gemäß der Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz ist das Plangebiet im Falle eines Starkregenereignisses gefährdet. Annahme für diese Aussage ist ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7). In Rheinland-Pfalz entspricht dies einer Regenmenge von ca. 40 – 47 mm (bzw. l/m²) in einer Stunde. Im Falle eines solchen Ereignisses werden für Teile des Plangebietes Wassertiefen zwischen 5 und 100 cm mit einer Fließgeschwindigkeit zwischen 0 – 2 m/s erreicht.

Die Sturzflutgefahrenkarte sowie detaillierte Erläuterungen zu den darin enthaltenen Informationen (Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und Fließrichtungen) können Sie unter folgendem Link abrufen: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/>

Die Gefährdungen durch Starkregen sollten in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Die Errichtung von Neubauten sollte in einer an mögliche Überflutungen angepassten Bauweise erfolgen. Abflussrinnen sollten von Bebauung freigehalten werden und geeignete Maßnahmen (wie z.B. Notwasserwege) ergriffen werden, sodass ein möglichst schadloser Abfluss des Wassers durch die Bebauung gewährleistet werden kann. An vorhandenen Bauwerken sollten ggf. Maßnahmen zum privaten Objektschutz umgesetzt werden.

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

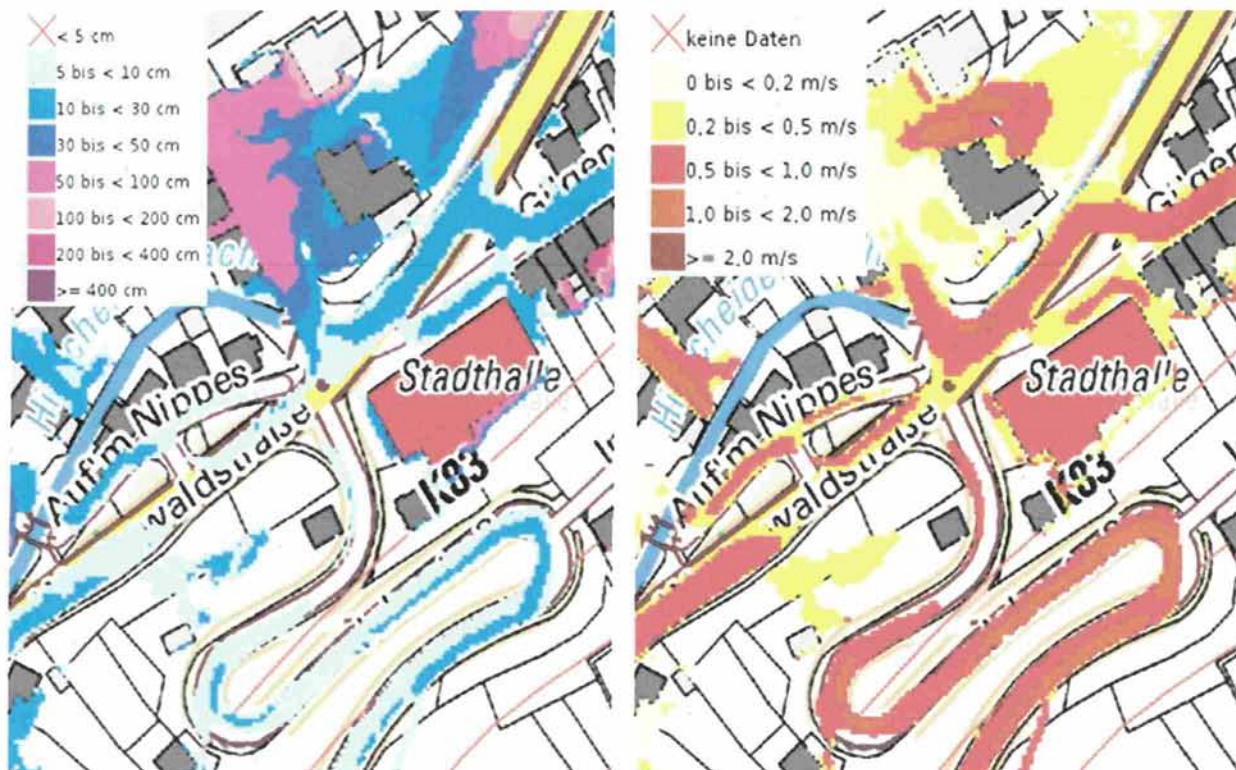


Abbildung 1: Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten (SRI 7, 1 Std.)

2. Grundwasserschutz

Durch die vorgesehene Maßnahme sind keine Wasserschutzgebiete oder Wasserfassungen betroffen.

3. Abfallwirtschaft, Bodenschutz

Für das Plangebiet weist das Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz keinen Eintrag aus.

4. Abschließende Beurteilung

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes "Alte Stadthalle" der Stadt Vallendar bestehen aus wasserwirtschaftlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken wenn die in Nr. 1 aufgeführten Ausführungen berücksichtigt und ergänzt werden.

Ihre zuständige Kreisverwaltung erhält diese Mail in cc zur Kenntnisnahme.

Hinweis: Unsere Stellungnahmen im Rahmen der Bauleitplanung werden künftig in der Regel elektronisch über dieses Postfach versendet. Wenn Sie eine Papierfassung benötigen, bitten wir um kurze Mitteilung.

Künftige Anfragen um Stellungnahmen im Rahmen der Bauleitplanung können Sie uns gerne ebenfalls auf diesem Wege an die Adresse bauleitplanung@sgdnord.rlp.de übermitteln. Sie gilt zunächst nur für die Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz. Andere Abteilungen oder Referate in unserem Hause bitten wir auf separatem Wege zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

--
[Redacted]

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord
Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz
Kurfürstenstraße 12 - 14
56068 Koblenz
Telefon 0261 120-[Redacted]
Telefax 0261 120-[Redacted]
[Redacted] de
www.sgd-nord.rlp.de

Über die SGD Nord:

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord ist eine Obere Landesbehörde des Landes Rheinland-Pfalz. Als moderne Bündelungsbehörde vereint sie Gewerbeaufsicht, Wasser- und Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Raumordnung, Landesplanung, Naturschutz und Bauwesen sowie eine Servicestelle für Unternehmer und Existenzgründer unter einem Dach.

Die SGD Nord steht für Kompetenz und sorgt für eine zügige, rechtssichere Bearbeitung von Genehmigungsverfahren. Damit leistet sie einen wichtigen Beitrag zur Attraktivität von Rheinland-Pfalz als Wirtschaftsstandort und gesundem Lebensraum. Die SGD Nord hat ihren Sitz in Koblenz und ist in Montabaur, Idar-Oberstein und Trier vertreten. Weitere Informationen unter www.sgd-nord.rlp.de

Im Rahmen eines Verfahrens werden auch personenbezogene Daten erfasst und gespeichert. Nähere Informationen hierzu und zu den aus der EU-Datenschutz-Grundverordnung resultierenden Rechten finden Sie auf der Internetseite <https://sgd-nord.rlp.de/de/ueber-die-sgd-nord/datenschutz/>

8


JUNGER LANDKREIS
MIT TRADITION

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz · Postfach 20 09 51 · 56009 Koblenz

Verbandsgemeindeverwaltung
Vallendar
Postfach 1163
56171 Vallendar

Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar					
POSTEINGANG					
26. Aug. 2024					
Verwaltungsbereiche					
Bgm	1	2	3	4	5
Gemeinden					
Vallendar	Niederwerth	Urtmar	Widersburg		



Aktenzeichen: [REDACTED]
Zimmer-Nr.: [REDACTED]
Telefax: 0261/1088 [REDACTED]

Auskunft erteilt: [REDACTED]
Telefon: 0261/108 [REDACTED]
E-Mail: bauleitplanung@kvmyk.de

Datum: 21.08.2024

**Bauleitplanung der Stadt Vallendar;
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2
BauGB und gleichzeitiges Offenlegungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m § 13 a
BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Alte Stadthalle“**

Ihr Schreiben vom 15.07.2024, Eingang am 17.07.2024; Az.: FB 2 610-13 G

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der Kreisverwaltung bestehenden Anregungen oder Bedenken zu den vorgelegten
Unterlagen entnehmen Sie bitte den im Original beiliegenden Stellungnahmen der Fachreferate.

Seitens Ref. Landesplanung und Abfallbehörde bestehen keine Bedenken.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte direkt an den jeweiligen Sachbearbeiter.

Aus planungsrechtlicher Sicht erfolgte keine Prüfung der Unterlagen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
[REDACTED]

Anlagen

Kreishaus:
Bahnhofstraße 9
56068 Koblenz
Parkplatz/Einfahrt:
Friedrich-Ebert-Ring

Sprechzeiten:
mo.-fr. 8.30 bis 12.00 Uhr

Internet
www.mayen-koblenz.de
E-Mail
info@mayen-koblenz.de
Telefon 0261/108-0
Telefax 0261/35960

Bankverbindungen:
Sparkasse Koblenz
BLZ 570 501 20
Konto-Nr. 1 024
IBAN: DE18 5705 0120 0000 0010 24
BIC: MALADES1KOB

Kreissparkasse Mayen
BLZ 576 500 10
Konto-Nr. 8 581
IBAN: DE82 5765 0010 0000 0085 81
BIC: MALADES1MYN

Postbank Köln
BLZ 370 100 50
Konto-Nr. 24 60-508
IBAN: DE44 3701 0050 0002 4605 08
BIC: PBNKDEFF

Volksbank RheinAhrEifel eG
BLZ 577 615 91
Konto-Nr. 8010305000
IBAN: DE76 5776 1591 8010 3050 00
BIC: GENODE33BAN

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz - Brandschutzdienststelle - Az.: [REDACTED]	Datum 01.08.2024	Telefon [REDACTED]	Zimmer [REDACTED]
	Auskunft erteilt: [REDACTED]		

Referat 9.63 - Bauleitplanung -
im Hause

Brandschutz
Brandschutztechnische Stellungnahme

Ihre Vorlage vom 17.07.2024

Aufstellung eines(r) ☒ Bebauungsplanes ☐ Satzung _____
 Änderung eines ☐ Bebauungsplanes ☐ Flächennutzungsplanes

Name des Teilgebietes

„Alte Stadthalle“

Bauliche Nutzung nach Baunutzungsverordnung –BauNVO–

MU (GFZ 3,0 / III – IV)

☒ Stadt
☐ Ortsgemeinde
☐ Verbandsgemeinde

Mitteilung der /des

☐ Stadtverwaltung
☒ Verbandsgemeindeverwaltung
☐ Planungsbüros

Vallendar

Vallendar

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen o.a. Bauleitplan bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden:

1. Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen. (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.).
 Als ausreichend wird eine Wassermenge von mindestens 1600 l/min. über einen Zeitraum von 2 Stunden angesehen.

Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge können folgende Einrichtungen genutzt werden:

- An das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten gem. DIN EN 14339 (Unterflurhydrant) bzw. DIN EN 14384 (Überflurhydrant),
- Löschwasserteiche gem. DIN 14210,
- Löschwasserbrunnen gem. DIN 14220 (mind. Kennzahl 800),
- große unterirdische Löschwasserbehälter gem. DIN 14230, oder
- offene Gewässer mit Löschwasser-Entnahmestellen gem. DIN 14210.

2. Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang der Grundstücke von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.
3. Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten soll nicht mehr als 150 m betragen. Überflurhydranten (DIN EN 14 384) ist der Vorzug zu geben.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Referat 9.63
Bauaufsicht und Bauleitplanung
- im H a u s e -

Auskunft erteilt:
Zimmer:
Telefon:



Gem. Flur Flurst. Gemarkung Vallendar, Flur 19, Flurstücke 303/7, 307/3, 308/4, 308/2, 314/9, 233/81, 228/97, 233/11, 233/15, 233/55, 233/96, 228/100, 233/52, 233/49, 233/44, 233/61, 233/58, 233/99, 233/100, 381/232, 648/231, 237/10, 233/110, Flur 20, Flurstück 371/160, Flur 25, Flurstücke 163/17, 163/16, 256/8, 256/3, 163/5, 163/15
Antragsteller Verbandsgemeinde Vallendar, Rathausplatz 13, 56179 Vallendar
Vorhaben: BPlan Vallendar "Alte Stadthalle"

Vollzug der Wasser- und Bodenschutzgesetze Wasser- und bodenschutzrechtliche Stellungnahme

Ihr Schreiben vom 17.07.2024,

Sehr geehrte Damen und Herren,
zu den o.g. Unterlagen nehmen wir wie folgt wasserwirtschaftlich Stellung:

I. Wasserwirtschaftliche und bodenschutzrechtliche Beurteilung des Plangebiets:

Das betrachtete Teilgebiet befindet sich in keinem festgesetzten Wasser- oder Heilquellenschutzgebiet.

Es befinden sich keine Wasserrechte im Plangebiet.

Durch die geplante Maßnahme wird ein Gewässer III. Ordnung (Hillscheiderbach) tangiert.

Das Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz enthält für das Gebiet keinen Eintrag.

Wasserwirtschaftlich bestehen gegen die Planungen keine Bedenken, wenn die nachfolgenden Punkte beachtet werden:

II. Hinweise:

A. Bodenschutz:

1. Sollten zur Baugrundvorbereitung Aufschüttungen mit Fremdmassen erforderlich werden, ist dies anhand einer Baugrunduntersuchung zu den hydrogeologischen Standortbedingungen und mit Angabe der vorgesehenen Boden- und Bauschuttmaterialien entsprechend des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) sowie der

Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV), darzustellen.

B. Anlagen am Gewässer:

2. Durch das Plangebiet verläuft der Hilscheiderbach. Wir bitten darum, diesen in die Planzeichnung mit aufzunehmen.
Der Hilscheiderbach ist nach der Strukturgütekartierung im Geltungsbereich des Bebauungsplans als „vollständig verändert“ (Strukturgüteklasse 7) eingestuft. Dies ist auf die Verrohrung zurückzuführen. Dieser Verbau hindert das Gewässer an seiner natürlichen Entwicklung. Wir weisen an dieser Stelle auf das Verbesserungsgebot/ Verschlechterungsverbot hin (§ 27 WHG). Gewässer sollen so weit wie möglich in einen naturnahen Zustand zurückgeführt werden.
Wir weisen darauf hin, dass das Land Rheinland-Pfalz zur Renaturierung von naturfernen Gewässerabschnitten Fördergelder von bis zu 90% bereitstellen kann.
3. Auf dem Flurstück 163/16, Flur 25 soll ein Gebäude errichtet werden. Wir weisen darauf hin, dass alles was im 10 Meter Bereich des Hilscheiderbachs errichtet wird, als Anlage am Gewässer gilt. Für Anlagen, die in, an, über und unter einem oberirdischen Gewässer errichtet, betrieben oder wesentlich geändert werden, ist im späteren Zulassungsverfahren grundsätzlich eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 36 WHG in Verbindung mit den §§ 31 und 92 bis 94 LWG erforderlich, für deren Erteilung die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz als untere Wasserbehörde zuständig ist (§ 31 Abs. 4 LWG). Ist für ein Gebäude eine baurechtliche Genehmigung erforderlich, entscheidet die für die Baugenehmigung zuständige Behörde **im Einvernehmen** mit der Wasserbehörde (§ 31 Abs. 4 LWG).
4. Die Bebauung muss einen Abstand von mindestens 7 Metern zum Gewässer aufweisen. Dies soll ermöglichen, dass möglichen Renaturierungen in der Zukunft genügend Platz zu Verfügung stehen
5. Die Anlieger haben keinen Anspruch auf Warnung bei Hochwasser, Eisgang etc. Sie haben sich selbst rechtzeitig zu informieren und die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen einzuleiten.
6. Eine Haftung des Gewässerunterhaltungspflichtigen für eine etwaige Beschädigung der Anlage(n) durch Hochwasser, sonstige Naturereignisse oder unterlassener Gewässerunterhaltung ist ausgeschlossen.
7. Die Eigentümer der Anlage(n) haben dem Unterhaltungspflichtigen für das Gewässer die vermehrten Kosten der Gewässerunterhaltung zu ersetzen, soweit sie durch die Anlage(n) bedingt sind. Hierzu verweisen wir auf § 32 LWG.
8. Im Hinblick auf mögliche Gefahren durch Hochwasser/Starkregenereignisse ist zu beachten, dass nach § 5 Abs. 2 WHG jede Person dazu verpflichtet ist, eigene geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. Es wird daher dringend empfohlen, eigene Bau- und Verhaltensvorsorge zu treffen, insbesondere durch eine **hochwasserangepasste Planung und Nutzung der Anlagen** (Anlagen sind z.B. so zu erstellen, dass sie den Hochwasserabfluss nicht behindern). § 14 LBauO (Schutz gegen schädliche Einwirkungen) bleibt unberührt. Außerdem wird der Abschluss einer Elementarschadensversicherung -und bei Wohngebäuden zusätzlich auch im Rahmen der Hausratversicherung- empfohlen.

C. Schmutzwasser:

9. Die Schmutzwässer sollen der öffentlichen Kanalisation angedient werden. Hierfür ist eine Zustimmung des Abwasserbeseitigungspflichtigen erforderlich.

D. Niederschlagswasser:

10. Gemäß § 55 Abs. 2 WHG wird empfohlen, die anfallenden, unbelasteten Oberflächenwässer, wenn Topografie und Bodenverhältnisse dies zulassen, breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern bzw. in max. 30 cm tiefen Rasenmulden zurückzuhalten bzw. zu versickern oder in das Oberflächengewässer einzuleiten.

Für abflusswirksame (Dach-)Flächen kleiner 500 m² ist bei Einleitung (Versickerung) ins Grundwasser bzw. bis 2 ha bei Einleitung in ein oberirdisches Gewässer ein entsprechender **wasserrechtlicher Erlaubnisantrag** in dreifacher Ausfertigung, gefertigt durch einen nach § 103 LWG zugelassenen Fachplaner, bei der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, untere Wasserbehörde, zu stellen. Bei Einleitung in ein oberirdisches Gewässer besteht bis 300 m² Fläche nur eine Anzeigepflicht bei der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz.

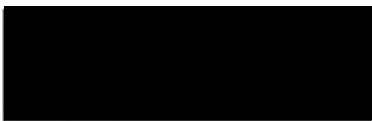
Bei abflusswirksamen (Dach-)Flächen größer 500 m² ist bei Einleitung ins Grundwasser über die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, untere Wasserbehörde, bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Stresemannstraße 3-5, 56068 Koblenz, der Antrag für die Einleitung ins Grundwasser zu stellen. Bei einer Einleitung in ein oberirdisches Gewässer ist die SGD ab 2 ha abflusswirksame Fläche zuständig.

Hierbei sind insbesondere die Regelwerke DWA A 138 (Versickerungsanlagen) und DWA M 153 (Umgang mit Regenwasser) sind zu beachten.

E. Löschwasserbereitstellung:

11. Sofern die Bereitstellung von Löschwasser problematisch ist, empfehlen wir eine Sammlung von Niederschlagswässern in einer Zisterne, sowie den Anschluss des Überlaufs an die geplante Niederschlagsentwässerung. Die Entnahmeeinrichtungen für das Löschwasser sind mit dem Träger der Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle der Kreisverwaltung abzustimmen. Die regelmäßige Reinigung der Zisterne (z.B. Schmutz, Schwebstoffe) sollte hierbei beachtet werden.

Mit freundlichen Grüßen

A large black rectangular redaction box covering the signature area.A smaller black rectangular redaction box covering the name area.