

Beschlussvorlage

Stadt/2024/0113

STADT VALLENDAR

Geschäftszeichen	Datum	
Fachbereich 2 - Bauen und Umwelt - FB2 / 610-13 AR	24.10.2024	öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Status	TOP	Abst.Ergebnis
Ausschuss für Technik und Umwelt Stadt	05.11.2024	öffentlich		
Stadtrat	19.11.2024	öffentlich		

**Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans sowie Erlass einer Veränderungssperre
im Bereich der Kaiser-Friedrich-Höhe**

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat / Der Stadtrat beschließt, auf die Aufstellung eines Bebauungsplans und den Erlass einer Veränderungssperre zu verzichten. Stattdessen soll dem Investor auf Basis einer der beiden vorgeschlagenen Varianten ein vorhabenbezogener Bebauungsplan angeboten werden, um eine einvernehmliche Umsetzung seiner Planung zu verwirklichen und um gleichzeitig die Planungssicherheit der Stadt Vallendar zu gewährleisten.

Zur Auswahl der Variante sollen die angrenzenden Anwohner des Plangebietes mit einbezogen werden.

Problembeschreibung / Begründung:

Am 09. September 2024 stellte die FDP-Fraktion den Antrag, für das Areal „Kaiser-Friedrich-Höhe“ einen Bebauungsplan zu erstellen. Ziel des Plans ist es, eine überdimensionierte Bebauung zu verhindern und eine geordnete, städtebaulich angemessene Entwicklung auf dem Mallendarer Berg sicherzustellen.

Da der Antrag keine konkreten Festsetzungen vorschlägt, empfiehlt die Verwaltung, den benachbarten Bebauungsplan „Östlich der Kaiser-Friedrich-Höhe“ als Orientierung zu nutzen. Dieser legt mehrere Ordnungsbereiche fest, wobei die Bereiche WA3 und WA4 direkt an das betroffene Areal angrenzen. In diesen Gebieten sind insbesondere die folgenden Regelungen festgelegt:

- **Zwei Vollgeschosse**
- **Maximale Gebäudehöhe von 10 Metern**
- **Maximal zwei Wohneinheiten**
- **Geneigte Dächer zwischen 20° und 40°**

Die Unterschiede liegen in den Kennzahlen für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ):

- WA3: GRZ 0,4, GFZ 0,8
- WA4: GRZ 0,3, GFZ 0,6

In den weiter innen gelegenen Straßen (z. B. Lortzing-, Beethoven-, Brahms- und Schubertstraße) ist nur ein Vollgeschoss festgesetzt, aber nur in der Schubertstraße ist auch die festgelegte Gebäudehöhe mit 7,5 Metern deutlich niedriger.

Da die Fläche der „Kaiser-Friedrich-Höhe“ direkt an diese Bereiche anschließt, erscheint es sinnvoll, sich bei der Planung an den Festsetzungen des WA4 zu orientieren.

Berücksichtigung der Investorenplanungen

Der Antrag der FDP bezieht sich auf das gleiche Gebiet, in dem auch ein Investor Pläne vorgelegt hat. Ein Bebauungsplan darf jedoch nicht den Charakter einer Verhinderungsplanung annehmen, sondern muss klar auf positive städtebauliche Ziele ausgerichtet sein. Die Planungen des Investors entsprechen größtenteils den genannten Festsetzungen aus dem benachbarten Bebauungsplan, mit Ausnahme der Dachform. Das Maß der baulichen Nutzung liegt im Rahmen der Umgebungsbebauung und auch die Anzahl von zwei Wohneinheiten je Gebäude wird eingehalten.

Varianten der Bauplanung

Zwei Varianten wurden zur Bebauung vorgestellt:

1. **Variante 1:** Kompaktere Grundfläche, zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss.
2. **Variante 2:** Größere Grundfläche, kein Staffelgeschoss. Voraussetzung ist der Erwerb einer angrenzenden Teilfläche (Fläche 227/63) von der Stadt. Hier würde zudem unter Umständen eine höhere GRZ von 0,4 erforderlich werden.

Beide Varianten sind angesichts der Umgebungsbebauung und den dort geltenden Festsetzungen aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

Fazit der Verwaltung

Angesichts der vorliegenden Planung und des weitgehenden Übereinstimmens mit den Festsetzungen des WA4 erscheint es nicht notwendig, einen Bebauungsplan mit einer Veränderungssperre zu erstellen. Stattdessen wird vorgeschlagen, direkt über die Vorschläge des Investors zu beraten und diese bei einer folgenden Umsetzung in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan festzuschreiben. Ein solcher Plan wäre auch durch einen Durchführungsvertrag rechtlich gesichert, was der Stadt Vallendar die gewünschte Planungssicherheit bietet, dass auch zu einem späteren Zeitpunkt ohne Zustimmung der Stadt keine massivere Bebauung entstehen kann.

Einbeziehung der Anwohner

Bereits im Vorfeld hatte sich eine Bürgerinitiative gegen ein ursprüngliches, umfangreicheres Baukonzept ausgesprochen. Um die Akzeptanz des aktuellen Vorhabens zu erhöhen, wird vorgeschlagen, die Anwohner in die Entscheidung über die Wahl einer der beiden Varianten einzubeziehen. Eine Befragung könnte klären, welche Variante favorisiert wird.



Adolf T. Schneider
Bürgermeister der VG Vallendar