

Stadt Vallendar



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Rheinstraße 126-128“

Vorhabenbeschreibung / Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand:
Entwurfssfassung

Begründung

Entwurfssfassung

Inhaltsverzeichnis

1.	Erforderlichkeit und Ziele der Planung sowie Verfahren	3
1.1	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches	3
1.2	Städtebauliche Beschreibung und Bewertung des Plangebiets	4
1.3	Eigentumsverhältnisse / Durchführungsvertrag	4
1.4	Vorhabenbeschreibung	4
1.5	Belange des Ortsbildes	5
1.6	Denkmalpflegerische Belange	6
2.	Erfordernisse der Raumordnung/ Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ sonstige Rahmenbedingungen	7
2.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV Rheinland-Pfalz	7
2.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017	7
2.3	Wirksamer Flächennutzungsplan	8
2.4	Schutzgebietsausweisungen	9
3.	Wesentliche Planungsvarianten	10
4.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen inkl. zeichnerische und textliche Festsetzungen bzw. Hinweise	11
4.1	Verkehrliche Erschließung / Stellplätze	11
4.2	Hydrogeologische Situation / Versickerungseignung / Entwässerungskonzeption	12
4.3	Belange des Natur- und Artenschutzes	13
4.4	Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	14
4.5	Sonstige zeichnerische und textliche Festsetzungen	14
4.5.1	Art der baulichen Nutzung	14
4.5.2	Maß der baulichen Nutzung	15
4.5.3	Stellplätze und Carport	15
4.5.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	15
4.5.5	Landespflegerische Festsetzungen / Hinweise auf Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz	16
4.6	Sonstige Hinweise in den textlichen Festsetzungen	16
4.6.1	Archäologie	16
4.6.2	Wasserwirtschaft	16
4.6.3	DIN-Vorschriften: Erdarbeiten, Bodenarbeiten, Schutz der Vegetation, Boden und Baugrund	16
5.	Kosten und Finanzierung	17

Begründung

Entwurfssfassung

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Silhouette des geplanten Vorhabens (unmaßstäblich)	5
Abb. 2:	Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV (Auszug)	7
Abb. 3:	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (Auszug)	8
Abb. 4:	Auszug wirksamer Flächennutzungsplan	9
Abb. 5:	Überschwemmungsgebiet des Rheins (HQ 100)	12

Begründung

Entwurfssfassung

1. **Erforderlichkeit und Ziele der Planung sowie Verfahren**

Der Vorhabenträger beabsichtige in der Rheinstraße 126-128 (Flur 31, Flurstücke 100/1, 100/2, 122/4 und Teilbereich des Flurstückes 63/2, dass noch erworben wird) das auf dem dortigen Baugrundstück vorhandene und nicht mehr zeitgemäße Wohngebäude abzureißen und an dessen Stelle ein modernes Bürogebäude zur Eigennutzung als Architekturbüro zu errichten.

Aufgrund des geplanten Maß der baulichen Nutzung ist das geplante Vorhaben ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht umzusetzen. Daher ist die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB vorgesehen. Hierdurch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben "Rheinstraße 126-128" geschaffen werden.

Die Zulässigkeitstatbestände für die Anwendung eines Verfahrens nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ liegen vor,

- da der Bebauungsplan bzw. der Vorhaben- und Erschließungsplan der Innenentwicklung und Wiedernutzung des o.a. Baugrundstücks dient.
- da sowohl aufgrund der Plangebiets- / Baugrundstücksgröße von insg. ca. 1.200 m² als auch von der Bestandsversiegelung her die Grenze von § 13a (1) Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 m² zusätzlicher Inanspruchnahme / Versiegelung) erheblich unterschritten und kein Vorhaben begründet wird, das einer Pflicht über die Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegen würde.
- Auch ist eine Beeinträchtigung nach § 1 (6) Nr. 7b BauGB auszuschließen, da das Vorhaben außerhalb von Natura 2000-Gebieten (europarechtlich geschützten FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten) liegt.
- Ebenso wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, bei deren Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

1.1 **Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich an der Rheinstraße bzw. Bundesstraße 42 innerhalb der Stadt Vallendar, die gleichsam die südliche Begrenzung des Vorhabengebietes bildet. Im Osten grenzt das Gelände der städtischen Feuerwehr an das Vorhaben an. Die nördliche Grenze bilden Gartengrünflächen bzw. begrünte Steilhanglagen. Im Westen grenzt Wohnbebauung an. Insgesamt hat das Vorhabengebiet eine Größe von ca. 1.200 m² Die Erschließung des Vorhabengebietes erfolgt von Süden über die Rheinstraße.

Begründung

Entwurfssfassung

1.2 Städtebauliche Beschreibung und Bewertung des Plangebiets

Das Vorhabengebiet für das Bürogebäude liegt am Ortsausgang der Stadt Vallendar, dennoch sehr zentral und zentrumsnah. Das Stadtzentrum mit den hier vorhandenen Dienstleistungs- und Versorgungsfunktionen ist fußläufig zu erreichen. Bei der Rheinstraße bzw. der B 42, die die Erschließung des Vorhabengebietes sichert, handelt es sich um die Hauptverkehrsachse im rechtsrheinischen Rheintal mit im weiteren nordwestlichen Verlauf direktem, planfreiem Anschluss an das großräumige Verkehrsnetz (A 48). In diesem Bereich verläuft der Rheinradweg parallel zur Rheinstraße in Richtung Bendorf/Neuwied bzw. Koblenz.

Der Vorhabenstandort ist aufgrund der bestehenden Gebäudestruktur zwischen Steilhang, Bundesstraße und Rhein städtebaulich erheblich heterogen vorgeprägt. Östlich, im direkten Umfeld zum Vorhabengebiet, befinden sich gewerbliche sowie Wohnnutzungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs (Rewe, Lidl und Bäckerei Geisen).

Durch die topografische Lage des Baugrundstücks (zwischen Steilhang und Rhein), der zuvor beschriebenen Zentralität, Verkehrsgunst und dem grünen Umfeld / den quartiersbezogenen Naherholungsmöglichkeiten (in diesem Kontext hier für die Büropausennutzung) ist das Plangebiet für die hier verfolgte Architektur-Büronutzung mit hochqualifizierten Arbeitsplätzen und den erforderlichen hochwertigen städtebaulichen Standortfaktoren bzw. Ambiente sehr gut geeignet.

1.3 Eigentumsverhältnisse / Durchführungsvertrag

Die für das Bürogebäude (Gemarkung Vallendar, Flur 31, Flurstücke 100/1, 100/2, 122/4 und Teilbereich des Flurstückes 63/2, das noch erworben wird) erforderlichen Flächen des Vorhabens- und Erschließungsplans befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Der Vorhabenträger ist bereit und in der Lage, das Vorhaben auf Grundlage eines mit der Stadt Vallendar abgestimmten Plans innerhalb einer bestimmten Frist gemäß § 12 (1) BauGB umzusetzen und hierfür die Planungskosten zu tragen.

Die weiteren Details werden im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

1.4 Vorhabenbeschreibung

Der Vorhabenbereich ist zurzeit mit einem Wohnhaus bebaut, das erhebliche bauliche und funktionale Mängel aufweist und zur Umsetzung des Vorhabens vollständig zurückgebaut wird. Die Grundstückspartellen 100/1, 100/2 und 122/4 werden für den Neubau vereinigt. Das Teilstück der Parzelle 63/2, das parallel zur Rheinstraße liegt, wird zur besseren Erschließung des Vorhabens zusätzlich erworben.

Geplant sind vier Vollgeschosse (EG - 3.OG) sowie ein Staffelgeschoss. Der vordere Bereich des Gebäudes wird aus statischen Gründen unterkellert.

Begründung

Entwurfsfassung

Im Erdgeschoss befinden sich neben dem Eingangsfoyer, Büroflächen, Technik- und Nebenräume sowie überdachte Stellplätze. In den Obergeschossen ist eine reine Büronutzung vorgesehen. Die Erschließung des Bürogebäudes erfolgt über eine Zufahrt von der Rheinstraße (B 42).

Das Erdgeschoss befindet sich ca. 0,60 m über dem Straßenniveau (Bürgersteig). Dadurch liegt die Oberkante der Bodenplatte EG mit ca. 67,25 m ü. NHN ca. 8 cm über dem höchsten bekannten Wasserstand (HHW) = 67,17 m ü. NHN des Rheins. Der Vorhabenbereich liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Rheins (HQ 100). Die Gebäudehöhe liegt bei ca. 18,50 m bzw. 85,75 m ü. NHN.

Als Außenfassade ist eine hinterlüftete Fassade aus Fassadentafeln vorgesehen. Als Fassadenfarben kommen die RAL-Farben RAL 9016 (Verkehrsweiß), RAL 9010 (Reinweiß) und Eloxaltöne C31 und C32 zum Einsatz. Straßenseitig werden horizontale Sonnenschutzlamellen vorgesehen. Zusätzlich werden im Erdgeschoss Teilbereiche der Außenwand mit Naturstein oder Betonelementen verkleidet.

Um das Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickern zu lassen, kommen wasserdurchlässige Befestigungen zum Einsatz.

1.5 Belange des Ortsbildes

Das geplante Vorhaben bildet eine städtebaulich positive Entwicklung zu der bereits im Umfeld sehr stark durchmischten Bebauung. Der Bereich gegenüber des Geltungsbereichs wird hauptsächlich durch eingeschossige Hallen sowie durch das Areal der ED-Tankstelle und des REWE-Getränkemarktes geprägt. Gen Innenstadt wechselt die Nutzung zwischen Wohnen und Gewerbe, was sich auch in den unterschiedlichen Gebäudetypen (Baukörper, Höhe der baulichen Anlagen) widerspiegelt. Durch seine nicht störende gewerbliche Nutzung fügt sich das geplante Vorhaben gut in das Umfeld ein.

Auch die Höhenentwicklung vom Ortseingang (über die B 42 von Bendorf kommend) bis zum Business Center Vallendar (höchstes Gebäude im naheliegenden Umfeld) ist sehr heterogen. Durch das geplante Vorhaben entsteht hier im Entrée der Stadt Vallendar eine neue, städtebauliche Dominante, die den nördlichen Ortseingang prägend und aufwertend gestalten wird.

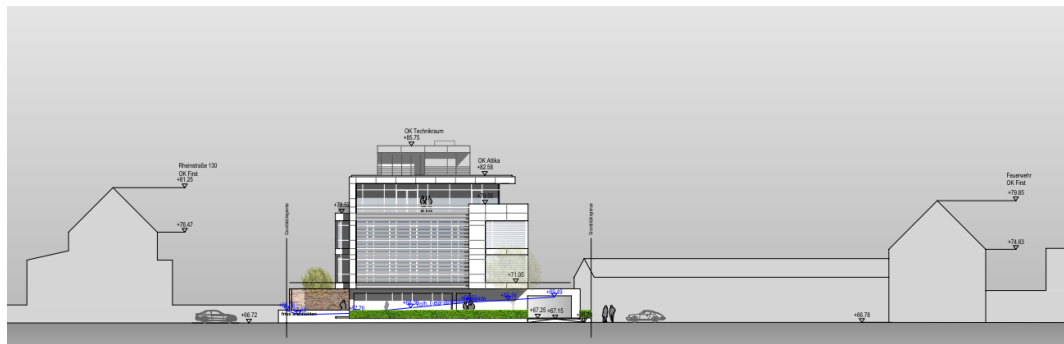


Abb. 1: Silhouette des geplanten Vorhabens (unmaßstäblich)

Begründung

Entwurfssfassung

Das geplante Bürogebäude bildet mit seinen fünf Geschossen und der sehr klar definierten Gestaltung einen markanten Baukörper am Fuß des Steilhangs. Die Fassadengestaltung wird sehr neutral und dadurch modern gehalten und sich so in das Landschafts-/ bzw. Ortsbild angemessen einfügen.

In den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden aufgrund der potentiellen Auswirkungen für das Ortsbild von Vallendar bzw. des Rheintales Festsetzungen zu Definition der Materialien und Farben der Dacheindeckung und der Wandaußenflächen vorgenommen. Zum Schutz des Ortsbildes / der Nachbarschaft etc. werden für die Dacheindeckung Materialien mit reflektierenden, spiegelnden oder fluoreszierenden Elementen und mit glänzenden Farben als nicht zulässig erklärt. Auch bei der Gestaltung der Wandaußenflächen des Bürogebäudes sind hochglänzende, reflektierende und spiegelnde Metall- oder Kunststoffteile aus den o.a. Gründen unzulässig.

Durch diese bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden die Belange des Ortsbildes / der Nachbarschaft etc. angemessen beachtet.

1.6 Denkmalpflegerische Belange

Im Umfeld des Vorhabengebietes befinden sich keine gelisteten Kulturdenkmäler.

Begründung

Entwurfssfassung

2. Erfordernisse der Raumordnung/ Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ sonstige Rahmenbedingungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV Rheinland-Pfalz

Das Landesentwicklungsprogramm IV trat am 25. November 2008 in Kraft. Der Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung ist erklärtes Planungsziel des LEP IV und findet sich dort insbesondere im Ziel 31 wieder.

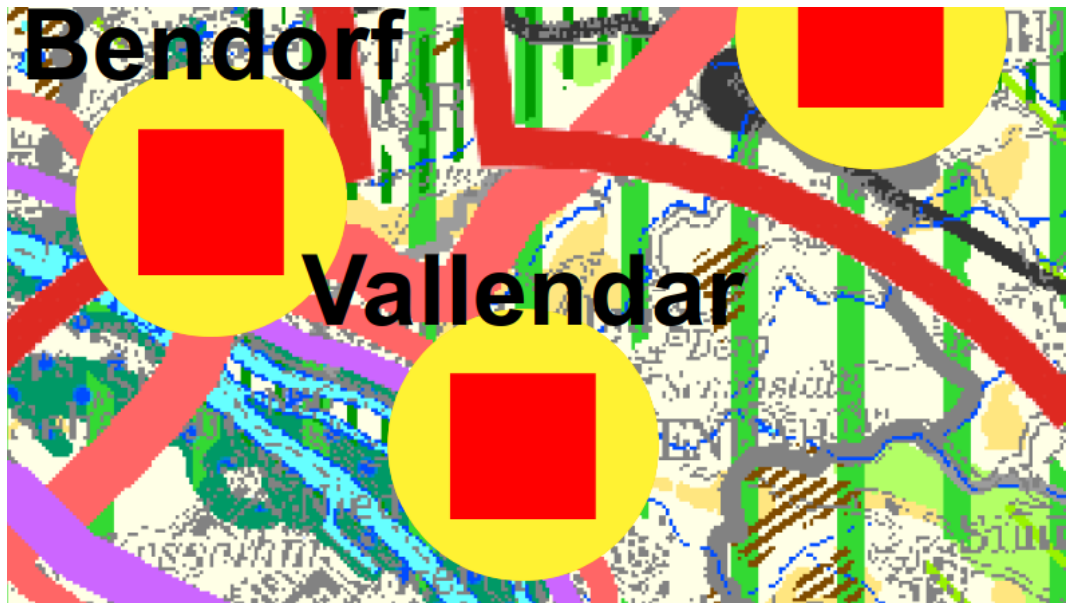


Abb. 2: Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV (Auszug)

Die Stadt Vallendar befindet sich innerhalb eines verdichteten Bereiches mit konzentrierter Siedlungsstruktur mit einer hohen Zentrenreichbarkeit (8 bis 20 <= 30 PKW-Minuten). Die Stadt gehört zu den freiwillig kooperierenden Mittelzentren und kann somit die vollständige Versorgung der mittelzentralen Funktionen leisten. Ebenfalls gehört Vallendar zum mittelzentralen Verbund (Koblenz/Lahnstein) kooperierender Zentren.

Das Plangebiet wird durch die Darstellung des Symbols des freiwillig kooperierenden Mittelzentrums überlagert.

2.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017

Mit der Bekanntmachung des Genehmigungsbescheides zum Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald in der Ausgabe des Staatsanzeigers für Rheinland-Pfalz (StAnz. S. 1194) ist der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald am 11. Dezember 2017 wirksam geworden. Er löst den regionalen Raumordnungsplan 2006 ab.

Begründung

Entwurfssfassung

In der folgenden Abbildung werden die wichtigsten, den Bebauungsplan betreffenden Aussagen aus dem derzeit gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 dargestellt.



Abb. 3: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (Auszug)

Für das Vorhabengebiet wird in der Gesamtkarte die Darstellung von Siedlungsflächen (Wohnen) getroffen.

2.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt bzw. Verbandsgemeinde Vallendar stellt den gesamten Siedlungsbereich im Umfeld des geplanten Vorhabens als Wohnbaufläche (rote Schraffur) dar.

Begründung

Entwurfssfassung

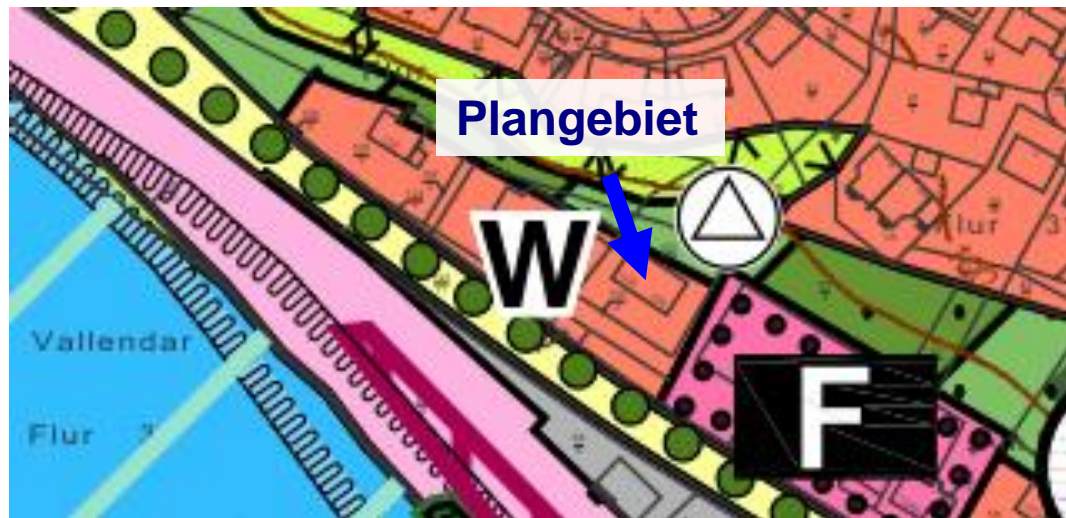


Abb. 4: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht als Art der Nutzung das Vorhaben „Bürogebäude“ vor.

Derzeit wird der Flächennutzungsplan der Stadt bzw. Verbandsgemeinde Vallendar fortgeschrieben. Aufgrund der gemischten Struktur und des heterogenen Umfeldes soll das Vorhabengebiet zukünftig als „gemischte Baufläche“ dargestellt werden.

2.4 Schutzgebietsausweisungen

Das FFH-Gebiet Mittelrhein mit der Kennung FFH-5510-301 befindet sich in einer Entfernung von 70 m gen Südwesten zum Plangebiet. Aufgrund der Entfernung zum FFH-Gebiet, der Art des Vorhabens und da sich zwischen dem Vorhabengebiet und dem FFH-Gebiet noch Verkehrsflächen (B 42) und Bahngleise liegen, sind keine Auswirkungen durch die Planung zu erwarten.

In einer Entfernung von ca. 104 m gen Nordwesten befindet sich im Ortsausgang das Landschaftsschutzgebiet „Rheinnieder bei Vallendar“ (07-LSG-7137-017). Die hiesige Planung steht dem Schutzzweck „Erhalt des Landschaftsbildes mit den noch verbliebenen Grünbeständen“ nicht entgegen. Folgende gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BnatSchG sowie Biotopkomplexe befinden sich im Umfeld zum Vorhabengebiet:

- BT-5511-0781-2006 - Weiden-Auenwald, Auwälder im NSG Graswerth, ca. 69 m gen Südwesten,
- BT-5511-2138-2006 - natürlicher Silikatfelsen, Felshänge W Vallendar, ca. 56 m gen Nordwesten,
- BK-5511-0535-2006 - Rhein und Rheinufer im Bereich der Rheininseln Ketsch, Graswerth und Niederwerth, ca. 69 m gen Südwesten,
- BK-5511-0533-2006 - Rheinhänge W Vallendar, ca. 56 m gen Nordwesten.

Begründung

Entwurfsfassung

Erhebliche Auswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Das Vorhabengebiet befindet sich ca. 70 m entfernt vom Vallendarer Stromarm, einem Gewässer 3. Ordnung, das zwischen der Insel Niederwerth und der Stadt Vallendar als Zufluss zum Rhein (Gewässer 1. Ordnung) verläuft. Das Vorhabengebiet liegt außerhalb des gesetzlich festgesetzten bzw. nachrichtlich übernommenen Überschwemmungsgebiets des Rheins.

Weitere Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

3. Wesentliche Planungsvarianten

Auf Grundlage der bestehenden Bebauung des Grundstückes und der Eigentumsverhältnisse, der städtebaulichen Planungsziele (Aufwertung bzw. Weiternutzung des Standortes und des Stadtentrees durch eine städtebaulich hochwertige und attraktive Gestaltung und Nutzung als Bürogebäude) und der wirtschaftlichen und qualitativen Anforderungen an ein zeitgemäßes Bürogebäude liegen keine grundsätzlichen Planungsalternativen vor bzw. drängen sich keine Alternativen auf.

Die sogenannte "Null-Variante", d.h. die Beibehaltung der aktuellen Wohnnutzung bzw. des Gebäudeleerstandes erfüllt nicht die hier verfolgten Planungsziele zur Realisierung einer städtebaulich attraktiven Gestaltung und Nutzung als Bürostandort und wurde daher in diesem Verfahren planerisch nicht vertiefend betrachtet.

Begründung

Entwurfssfassung

4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen inkl. zeichnerische und textliche Festsetzungen bzw. Hinweise

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist identisch mit den Vorhaben- und Erschließungsplänen des Vorhabenträgers.

Die Vorhaben- und Erschließungspläne des Vorhabenträgers werden nach § 12 (3) Satz 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilplänen:

- BA 01 Grundriss Erdgeschoss
- BA 02 Grundriss 1. Obergeschoss
- BA 03 Grundriss 2. Obergeschoss
- BA 04 Grundriss 3. Obergeschoss
- BA 05 Grundriss Staffelgeschoss
- BA 06 Grundriss Kellergeschoss
- BA 07 Lageplan / Dachaufsicht
- BA 10 Ansicht Nordost
- BA 11 Ansicht Nordwest
- BA 12 Ansicht Südost
- BA 13 Ansicht Südwest
- und dem Beiblatt Verfahrensvermerk für die Teilpläne.

Weiterer Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die textlichen Festsetzungen inkl. Hinweise und die Planbegründung mit der Vorhabenbeschreibung.

4.1 Verkehrliche Erschließung / Stellplätze

Über den an das Vorhabengebiet direkt angrenzende Rheinstraße/ Bundesstraße 42 ist ein optimaler verkehrlicher Anschluss stadtauswärts vorhanden. Das Vorhaben ist somit hervorragend an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die geplanten Stellplätze und deren Zuwegungen räumlich konkretisiert.

Aufgrund der mit dem Vorhaben verbundenen Verkehrsaufkommen (Fahrten der Angestellte und Kundenbesuche) zu den üblichen Bürozeiten (nur tagsüber) und der zuvor dargestellten örtlichen Aufteilung der erforderlichen Stellplätze sowie die Orientierung der Zufahrt zur Feuerwehr (keine immissionsempfindliche Nutzung) werden keine nachteiligen Auswirkungen auf die westlich benachbarten Wohnnutzungen erwartet.

Begründung

Entwurfsfassung

4.2 Hydrogeologische Situation / Versickerungseignung / Entwässerungskonzeption

Das Vorhabengebiet (rot umrandet) befindet sich zum Großteil außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes (blaue Schrägschraffur) des Rheins (HG 100). Nur ein kleiner Teilbereich im Süden des Vorhabengebietes liegt innerhalb des nachrichtlich dargestellten Überschwemmungsgebietes (grüne Schrägschraffur).



Abb. 5: Überschwemmungsgebiet des Rheins (HQ 100)

Zur dauerhaften Sicherung des Vorhabens vor Starkregen- bzw. Hochwasserereignissen werden entsprechende technische Vorkehrungen getroffen, die den Schutz des Gebäudes sicherstellen.

Das geplante Vorhaben soll technisch so errichtet werden, dass sich das Erdgeschoss ca. 0,60 m über dem Straßenniveau (Bürgersteig) befinden wird. Dadurch liegt die Oberkante der Bodenplatte EG mit ca. 67,25 m ü. NHN ca. 8 cm über dem höchsten bekannten Wasserstand (HHW) = 67,17 m ü. NHN des Rheins.

Die entwässerungstechnische Erschließung des Vorhabens ist durch den vorgesehenen Anschluss an die öffentlichen Entwässerungsanlagen in der Rheinstraße gewährleistet.

Aufgrund der örtlichen Verhältnisse (Baugrund und Hanglage) ist eine Versickerungseignung des Vorhabengebietes auszuschließen.

Begründung

Entwurfssfassung

4.3 Belange des Natur- und Artenschutzes

Die derzeitige Bestands- und Nutzungsstruktur des Vorhabengebietes ist vorwiegend durch die Bestandsbebauung eines Wohngebäudes mit baulichen und funktionalen Mängeln sowie durch eine vollversiegelte Zufahrt zum Gebäude gekennzeichnet.

An der Rheinstraße, im Böschungsbereich dieser Zufahrt, stockt eine Reihe bzw. eine Gruppe von Hainbuchen.

Als überwiegend unbebauter Bereich ist der kleine, rückwärtige Gartenbereich, der zum Teil in den Böschungsbereich des hier angrenzenden Steilhangkerbtals übergeht, zu nennen. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Rasenfläche mit (aufgrund der unterlassenen Pflege und Leerstandes) Sukzessions- und Vermüllungstendenzen. Bauliche Anlagen in Form eines Geräteschuppens und einer Gartenlaube befinden sich ebenfalls in diesem Bereich. Größere Gehölze bzw. Bäume sind mit Ausnahme eines Kirschbaumes in diesem Gartenbereich nicht vorhanden.

Die „Eingriffsregelung“ nach dem BNatSchG findet bei diesem Vorhaben (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a) keine Anwendung bzw. „gilt in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 für Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“¹

Geschützte Teile von Natur und Landschaft nach §§ 23 -30 BNatSchG (inkl. europarechtliche „Natura 2000“ Schutzgebiete) bzw. nach §§ 11 - 19 LNatSchG Rheinland-Pfalz geschützte „**bestimmte Teile von Natur und Landschaft**“ sind im Bereich des Planungsgebietes nicht zu erwarten.

Ein Planungsziel des Vorhabens ist es, begrünte Flächen, vor allem im Bereich des Steilhangs bzw. des Steilhangkerbtals zu sichern bzw. wieder nach Bauabschluss naturnah herzustellen und als solche dauerhaft zu erhalten. Um dieses Planungsziel abzusichern, werden eine örtliche Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen sowie ein Mindestbegrünungsanteil von 20 % im Vorhabengebiet des Bürogebäudes festgesetzt.

Im Zuge des Vorhabens ist weiterhin eine mögliche Betroffenheit geschützter Arten zu thematisieren, da die an die geplante Bebauung / bauliche Nutzung angrenzenden Hangböschungen in den Vorhabenbereichen potenzielle Lebensräume aufweisen könnten. Aufgrund der aktuellen Biotopausstattung (kleinflächige Gartenutzung, kleinere Hainbuchegehölze an der Rheinstraße) wird kein Vorkommen bzw. eine erhebliche Beeinträchtigung von potenziell artenschutzrechtlich relevanten Lebensstätten der Avifauna (Baumhöhlen, mehrfach genutzte Vogelnester) im Eingriffsbereich des Bauvorhabens angenommen. Auch für das zum Abriss vorgesehene Wohngebäude wird aufgrund der bis vor kurzem noch stattgefundenen Nutzung kein Vorliegen von artenschutzrechtlich relevanten Lebensstätten erwartet.

¹ § 13 a (2) Nr. 4 BauGB

Begründung

Entwurfssfassung

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (hier Tötung von Jungvögel, Zerstörung von Fortpflanzungsstätten, hier Nestern) wurden folgende Maßnahmen zur Vermeidung festgelegt bzw. als Hinweis (Vermeidung von potenziellem Vogelschlag) aufgenommen:

- *„Die Rodung und der Rückschnitt von Bäumen und Sträuchern sind außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen, so dass die Tötung von Brutvögeln (insb. Eier und Jungvögel) ausgeschlossen werden kann. Der Zeitraum für die Baufeldfreimachung und die Gehölzrodung hat daher zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres zu erfolgen.“*
- *„Zur Vermeidung von Vogelkollisionen mit baulichen Anlagen des Vorhabens werden folgende Empfehlungen gegeben: Die Gefahr einer Kollision von Vögel mit Glasfassaden / großflächigen Glaselementen kann durch verschiedene Maßnahmen gemindert werden. Neben dem Verzicht auf großflächige Panoramafenster sind Verglasungen in Form von "Glas übers Eck" oder freistehende Glasflächen zu vermeiden. Glasflächen sollten möglichst für Vögel sichtbar sein. Dies kann durch entsprechende Markierungen an der Außenseite oder durch Reduzierung der Transparenz erzielt werden.“*

4.4 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Nach § 1 (6) Nr.1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass im Rahmen des Vorhabens keine gesunden Arbeitsverhältnisse (z.B. mangelhafte Belichtung, erhebliche Immissionsbelastung z.B. durch Verkehrswege) vorliegen werden.

Das Bürogebäude wird nach Stand der Technik geplant und hergestellt werden. Durch dementsprechende Schalldämmungs- und ggf. passive Belüftungsmaßnahmen werden erhebliche Immissionsbelastungen im Hinblick auf die geplante Büronutzung (Bahnlärm oder Verkehrslärm der Bundesstraße 42) sicher vermieden. Auch werden durch das Vorhaben selbst (reine Büronutzung am Tage, keine erheblichen Immissionen, Einhaltung der Abstandsflächen zur Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung und Belüftung, Orientierung der Zufahrt zur Feuerwehr etc.) die Wohnverhältnisse der Nachbarschaft nicht nachteilig beeinträchtigt.

4.5 Sonstige zeichnerische und textliche Festsetzungen

4.5.1 Art der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt kein Baugebiet und keine allgemeine bauliche oder sonstige Nutzung, sondern allein die vorhabenbezogene Nutzung "Bürogebäude" für die Geltungsbereiche zeichnerisch und textlich fest.

Begründung

Entwurfssfassung

4.5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wie folgt geregelt: Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO). Die zulässige GRZ wird im gesamten vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einem maximal zulässigen Wert von 0,6 festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der für ein Mischgebiet gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind. Für das Plangebiet wird eine GFZ von 1,6 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ ermöglicht eine wirtschaftliche Umsetzung der verfolgten Planungsziele. Die GFZ wird hier zwar etwas höher festgesetzt, als für ein vergleichbares Vorhaben in einem Mischgebiet (die Höchstgrenze gem. § 17 BauNVO liegt für ein Mischgebiet bei 1,2). Begründet wird diese höhere Zulässigkeit jedoch durch die Umsetzung eines städtebaulich verfolgten Bauvorhabens, das innerhalb der örtlich begrenzten bzw. gegebenen Grundstücksfläche ausreichende Räumlichkeiten für die hier zu schaffenden Arbeitsplätze bieten soll. Die Überschreitung der baulichen Dichte wird zum einen durch die örtlichen Umstände ausgeglichen (Hanglage ohne direkten Ober- und Unterlieger) sowie durch bauliche Maßnahmen (Gründach, versickerungsfähiges Pflasterung) im Sinne des § 17 (1) BauNVO ausgeglichen. Zur Nachbarbebauung werden die Abstandsflächen eingehalten und somit gesunde Wohn- und Belichtungsverhältnisse gewahrt. Die o.a. für zulässig erklärte GFZ-Überschreitung wird somit als städtebaulich verträglich bewertet.

Anzahl der Geschosse, zulässige Gebäudehöhe und Dachform: Die Höhendimensionierung des Gebäudes beruht auf der vorgesehenen fünfgeschossigen Bebauung. Die Anzahl der Geschosse und die Dachform sind sowohl im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als auch in den Vorhaben- und Erschließungsplänen zeichnerisch festgesetzt. Eine Beschränkung der Gebäudehöhe des Bürogebäudes erfolgt ebenfalls über die zeichnerischen Festlegungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Weiterhin erfolgt eine entsprechende Festsetzung bzgl. der maximal zulässigen Höhe des „Staffelgeschosses“ (86,5 m, Bezugspunkt Oberkante der Attika des Flachdaches in m. ü. NHN), um eine noch (geringe) Flexibilität im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu eröffnen.

4.5.3 Stellplätze und Carport

Die Anzahl und Lage der im Vorhabenbereich geplanten Stellplätze sind in den Vorhaben- und Erschließungsplänen zeichnerisch dargestellt.

4.5.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Da die in den Vorhaben- und Erschließungsplänen dargestellte städtebauliche / architektonische Qualität des Vorhabens (hier insbesondere die Ansichten) Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird, besteht kein städtebauliches Erfordernis, umfangreiche bauordnungsrechtliche Festsetzungen vorzunehm-

Begründung

Entwurfssfassung

men. In den textlichen Festsetzungen wurden aber aufgrund der potentiellen Auswirkungen des Vorhabens auf das Ortsbild von Vallendar bzw. des Rheintales Festsetzungen zur Definition der Materialien (hier Naturstein) und Farben der Dacheindeckung und der Wandaußenflächen sowie der Dachform vorgenommen.

4.5.5 Landespflegerische Festsetzungen / Hinweise auf Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz

Für den Vorhabenbereich werden Festsetzungen zur Mindestflächenbegrünung, örtlichen Festsetzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen sowie zur Versickerung und Dachbegrünung getroffen. Festsetzungen zur Vermeidung von Schottergärten oder Abdichtungen mit Folie wurden zur Verbesserung der klimatischen Situation (keine Überhitzung von Flächen) ebenfalls aufgenommen.

Diese landespflegerischen Festsetzungen dienen der Sicherung einer grünordnerischen Mindestbegrünung im Vorhabenbereich und zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Natur und Landschaft. Die getroffene Festsetzung zur Dachbegrünung dient neben den ökologischen Funktionen auch zur Verbesserung der klimatischen und wasserwirtschaftlichen Situation sowie zur landschafts- / ortsbildgerechten Integration in den Hangbereich.

4.6 Sonstige Hinweise in den textlichen Festsetzungen

4.6.1 Archäologie

Im Plangebiet ist ggf. mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Entsprechende Maßgaben zur Anzeige des Beginns von Erdarbeiten, zur Beachtung des Denkmalschutzgesetzes etc. wurden daher in die textlichen Festsetzungen, hier unter Hinweise, aufgenommen.

4.6.2 Wasserwirtschaft

Hier erfolgt der Hinweis, dass grundsätzlich § 55 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit geltenden Fassung, zu beachten ist. Es werden Hinweise auf das Merkblatt der DWA-M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“, Ausgabe August 2007 und zur DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagwasser“, Ausgabe April 2005 gegeben.

4.6.3 DIN-Vorschriften: Erdarbeiten, Bodenarbeiten, Schutz der Vegetation, Boden und Baugrund

Zur Beachtung der in der Überschrift dargestellten Belange wurden in den textlichen Festsetzungen entsprechende Hinweis und Empfehlungen aufgenommen.

Begründung

Entwurfssfassung

5. Kosten und Finanzierung

Die aus der Durchführung des Bebauungsplans zu erwartenden Kosten werden durch den Vorhabenträger getragen.

Koblenz, März 2021
Kocks Consult GmbH
Beratende Ingenieure