

vorhabenbezogener Bebauungsplan

# "Rheinstraße 4"

1. vereinfachte Änderung



der Ortsgemeinde Niederwerth

## Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB, § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Verbandsgemeinde:	Vallendar
Ortsgemeinde:	Niederwerth
Gemarkung:	Niederwerth
Flur:	12
Flurstück:	43/1

**Gehört zu den Verfahren nach § 13, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Stand: April 2022

**FASSBENDER WEBER INGENIEURE** PartGmbB

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10  
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0  
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: [info@fassbender-weber-ingenieure.de](mailto:info@fassbender-weber-ingenieure.de)  
Internet: [www.fassbender-weber-ingenieure.de](http://www.fassbender-weber-ingenieure.de)



**Ortsgemeinde: Niederwerth****Gemarkung: Niederwerth****Flur:****12**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Städtebaulicher Teil: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung ....</b>	<b>1</b>
1.1 Historie und Bestand .....	1
1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans der Innenentwicklung.....	1
1.3 Bauleitplanerisches Verfahren.....	2
1.4 Planerfordernis und Planungsanlass, Historie.....	3
<b>2 Darlegung der konkreten Änderungsinhalte.....</b>	<b>4</b>
<b>3 Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>5</b>
3.1 Belange des Naturschutzes.....	5
3.2 Flächenbilanz.....	5
3.3 Kostenschätzung .....	5

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Maßstab ca. 1:5.000).....	1
Abbildung 2: Luftbild (Maßstab ca. 1:1.000).....	2

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verfahrensübersicht.....	3
Tabelle 2: Flächenbilanz.....	5

# 1 Städtebaulicher Teil: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

## 1.1 Historie und Bestand

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Rheinstraße 4“ wurde 2020 aufgestellt. Der Einstieg in die detaillierte Planung und Kostenberechnung für das konkrete Vorhaben führten zu einer Architektur, die sich von dem Vorhaben, das mit dem Vorhabenplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, in der Ansicht unterscheidet.

## 1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans der Innenentwicklung

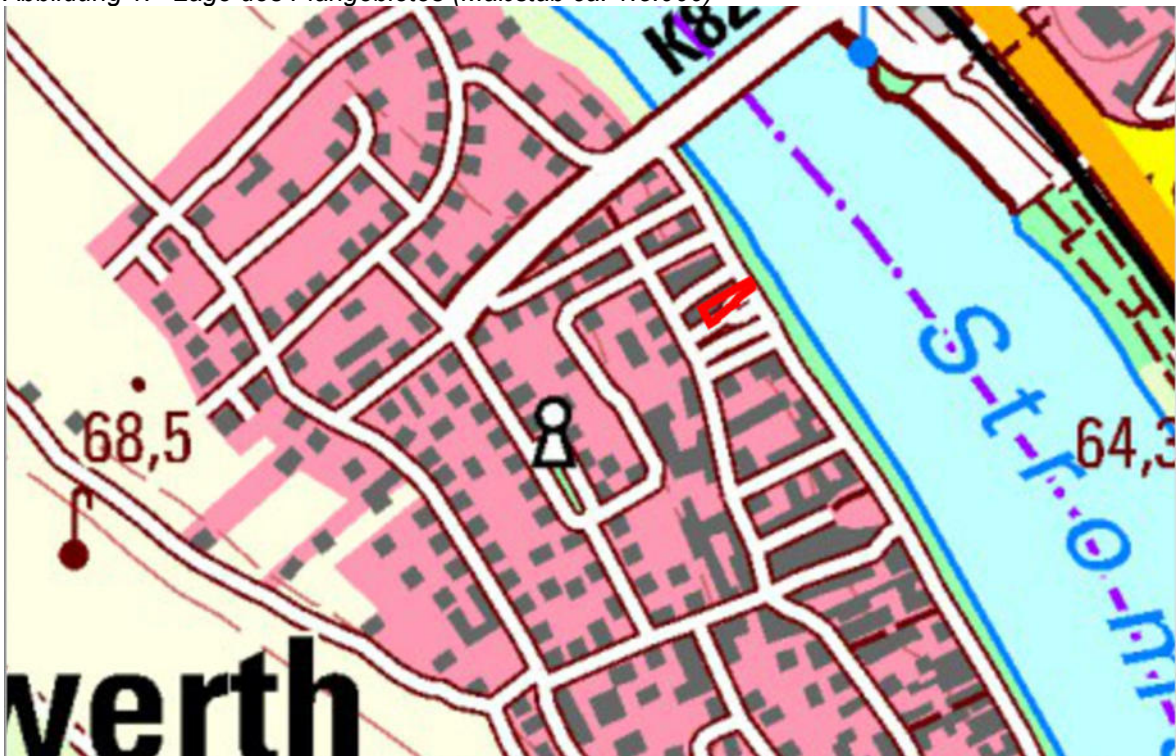
Der Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst den gesamten rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Rheinstraße 4“ aus 2020.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch angrenzende Bebauung, im Osten durch die Rheinstraße bzw. durch den Vallendarer Nebenstromarm zum Rhein, im Süden durch die Hochstraße und im Westen ebenfalls durch Bebauung.

Im gesamten Plangebiet des Bebauungsplans „Zwischen der Hochstraße und der Rheinstraße“ besteht eine überwiegend geschlossene, zweigeschossige Bebauung mit meist ausgebauten Dachgeschossen. Zum Teil ist eine dichte Innenhofbebauung anzutreffen. Die Fläche des Plangebietes umfasst das Flurstück 43/1, Flur 12, Gemarkung Niederwerth und verfügt über eine Größe von ca. 445 m<sup>2</sup>.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Maßstab ca. 1:5.000)



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der TK 25 entnommen aus LANIS)

Abbildung 2: Luftbild (Maßstab ca. 1:1.000)



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der Orthofotos der Verbandsgemeinde Vallendar, Befliegung 2018)

### 1.3 Bauleitplanerisches Verfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Rheinstraße 4“ soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert werden. Hierzu müssen die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens erfüllt sein. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll vor allem der Vorhabenplan, als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, an die aktuelle Planung angepasst werden. Dadurch sind die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Des Weiteren werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Im direkten Umfeld zum Plangebiet befindet sich das FFH-Gebiet Mittelrhein (FFH-5510-301). Dieses umschließt die Insel Niederwerth. Vogelschutzgebiete befinden sich keine in unmittelbarer Umgebung. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000) der europäischen Vogelschutzgebiete liegen nicht vor (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Es dürfen keine Anhaltspunkte vorliegen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). Dies wäre beispielweise der Fall, wenn das Plangebiet in der Nähe eines Störfallbetriebes liegen würde. Die nächsten Betriebe mit Betriebsbereichen die den Anforderungen der 12. Verordnung zum BImSchG unterliegen, befinden sich im Hafen von Bendorf und im Gewerbegebiet von Koblenz-Kesselheim. Die Betriebe liegen sämtlich in ausreichender Entfernung, so dass auch diese Voraussetzung erfüllt. Die Abstandsempfehlungen (Achtungsabstände) der Kommission für

Anlagensicherheit (KAS) sind somit für die jeweilige Abstandsklasse des Leitfadens KAS 18 eingehalten, so dass auch diese Voraussetzung erfüllt ist.

Demnach kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren geändert werden.

Bedingt durch die Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 BauGB, so dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen werden kann. Ferner ist § 4c BauGB nicht anzuwenden.

Bei der Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	Datum*
Änderungsbeschluss	29.03.2022
Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses	
Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplans	
Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	
Satzungsbeschluss	

\* Die Daten werden im weiteren Verfahren ergänzt.

## 1.4 Planerfordernis und Planungsanlass, Historie

Der Rat der Ortsgemeinde Niederwerth hat in seiner Sitzung am 29.03.2022 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Grundstück „Rheinstraße 4“ zu ändern.

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist die Absicht des Eigentümers das konkrete Vorhaben zu optimieren. Dadurch weicht das nun konkrete geplante Vorhaben in seiner Ansicht aus der Gasse deutlich von dem Vorhaben ab, das in dem Vorhabenplan dargestellt war. Da der Vorhabenplan Bestandteil des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, wird aus Gründen der Rechtssicherheit der Bebauungsplan geändert.

## 2 Darlegung der konkreten Änderungsinhalte

Die Planzeichnung bleibt unverändert. Auch durch das geänderte Vorhaben werden die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen eingehalten.

Die textlichen Festsetzungen können bis auf eine Ergänzung zum Maß der baulichen Nutzung ebenfalls unverändert bleiben. Das neue Vorhaben hat sich an die zeichnerisch und textlich festgesetzten Außenabmessung (überbaubare Fläche und Höhe) gehalten. Die gestalterischen Vorgaben wurden ebenfalls beachtet.

Allerdings fiel bei der Erstellung der Pläne für das Vorhaben mit der Berechnung der Maße der baulichen Nutzung auf, dass die Befestigung der Außenanlagen bedingt durch die geringe Größe des Baugrundstücks und die innerörtliche Lage fast das gesamte Grundstück umfassen wird.

An Außenanlagen verbleibt der Zugang zur Haustür und der Garage im untersten Geschoss des Vorhabens sowie die Fläche zwischen dem Hauptgebäude und dem hinteren Gebäude, die ebenfalls durch Stellplätze genutzt wird. Damit wird die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO angegebenen Überschreitungsgrenze von 0,8 nicht eingehalten.

Eine derartige städtebauliche Situation ist in dem eng bebauten Ortskern von Niederwerth allerdings häufig anzutreffen und das Grundstück war bislang schon fast vollständig versiegelt (siehe Abbildung 2). Daher wird die Möglichkeit des § 19 Abs 4 Satz 3 BauNVO genutzt, indem in der vorliegenden Änderung, über eine Ergänzung der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung, eine Überschreitung der GRZ auf bis zu 0,85 zugelassen wird. Die Einräumung dieser Möglichkeit führt nicht zu Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens, da die Bestandsituation bereits eine vollständige Ausnutzung des Grundstücks darstellt.

Diese Überschreitung wäre auch mit dem bisherigen Vorhaben eingetreten, war allerdings nicht explizit in den textlichen Festsetzungen ermöglicht worden. Daher handelt es sich um eine klarstellende Ergänzung die die Kongruenz zwischen dem Bebauungsplan mit dem Vorhabenplan herstellt.

### 3 Auswirkungen der Planung

#### 3.1 Belange des Naturschutzes

Die Änderung des Bebauungsplanes führt gegenüber der Bestandssituation nicht zu einer Verschlechterung. Im Übrigen behalten die Aussagen aus dem Kapitel „Belange des Naturschutzes“ aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch weiterhin ihre Gültigkeit.

#### 3.2 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	m <sup>2</sup>
Geltungsbereich	445 m <sup>2</sup>
allgemeines Wohngebiet	292 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußweg	153 m <sup>2</sup>

#### 3.3 Kostenschätzung

Der Ortsgemeinde entstehen durch die vorliegende Planung keine Kosten.

Niederwerth, den

Ortsgemeinde Niederwerth

(Horst Klöckner)  
Ortsbürgermeister