



KREISSTADT

BAD NEUENAHR-AHRWEILER
STADTTEIL LOHRSDORF

**7. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
(NÖRDLICH GROßER WEG)**

STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG – TEIL I

gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Alternativenprüfung.....	4
2	Übergeordnete Planungen und Maßgaben	5
2.1	Landesentwicklungsprogramm - LEP IV (LEP IV) / Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP 2017)	5
2.2	Landesplanerisches Verfahren nach § 20 Landesplanungsgesetz.....	8
2.3	Schutzgebiete.....	9
2.3.1	Oberflächengewässer, Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete	9
2.3.2	FFH- und Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete.....	10
3	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	11
4	Inhalte der Flächennutzungsplanänderung.....	12
4.1	Bisherige Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler.....	12
4.2	Geplante Darstellung nach Änderung des Flächennutzungsplanes	12

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Luftbild mit Änderungsbereich.....	4
Abbildung 2: FNP und städtebauliches Konzept.....	5
Abbildung 3: Auszug gültiger RROP 2017 mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches	7
Abbildung 4: Karte Sturzflut nach Starkregen	10
Abbildung 5: Ausschnitt wirksamer FNP und geplante Änderung	13

Anlagen zu Teil 1 der Begründung

- Anlage 1 Gutachterliche Stellungnahme zum klimatischen Einfluss der Baulandentwicklung „Nördlich Großer Weg“: Prof. Dr. rer. nat. Günther Heinemann, Diplom-Meteorologe Umweltmeteorologie, Universität Trier, 09/2021

Anlagen zu Teil 2 der Begründung (Umweltbericht)

- Anlage 1 Übersichtplan Bestand
- Anlage 2 Übersichtsplan Maßnahmen
- Anlage 3 Kartierung als Grundlage zur ASP II; Dipl.-Ing. Michael Valerius, Dorsel, 05/2022
- Anlage 4 Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP II) gemäß § 44 BNatSchG; Dipl.-Ing. Michael Valerius, Dorsel, 12/2024

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Aufgrund der seit vielen Jahren anhaltend hohen Nachfrage nach Bauland, sowohl für Einfamilien- als auch für Mehrfamilienhausbebauung, ist die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler stets daran interessiert, dieser Nachfrage Rechnung zu tragen. Hinzu kommen nun auch die Bedarfe, welche sich durch die Flutkatastrophe vom 14./15.Juli 2021 ergeben haben. Der Flächenverlust bebaubarer Flächen bzw. das nachvollziehbare Sicherheitsbedürfnis der AnwohnerInnen erhöht die Notwendigkeit Flächenpotenziale außerhalb des Flutbereiches zu entwickeln, um Bauland bereit stellen zu können.

Die Bereitstellung von Bauland erfolgt im Wesentlichen durch die Entwicklung von Wohnbauflächenpotenzialen des wirksamen Flächennutzungsplans (FNP) bzw. durch die Aktivierung von Innenbereichspotenzialen.

Ein im wirksamen FNP ausgewiesenes Wohnbauflächenpotenzial (W-Fläche) findet sich im Stadtteil Lohrsdorf. Die hier dargestellte Wohnbaufläche bedarf auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung für einen Teilbereich des Bebauungsplanes zwar der Änderung, um eine städtebaulich begründbare Erweiterung der Ortslage vorzubereiten. Eine beachtliche Erweiterung des Flächenpotenzials wird aber nicht vorbereitet, da hier dem Grunde nach eine Flächenverlagerung vorgenommen wird: es ist vorgesehen, nur die sich nördlich an den Großen Weg anschließenden Freiflächen einer im Wesentlichen wohnbaulichen Entwicklung zuzuführen.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln: Ziel der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Erweiterung der „W-Fläche“ (Wohnbauland) in nördliche Richtung. Dies entspricht der angestrebten wohnbaulichen Entwicklung und dem Geltungsbereich des für die Schaffung des Bauplanungsrechtes aufzustellenden Bebauungsplanes „Nördlich großer Weg“.

Faktisch findet ein Flächentausch mit der westlich des Wirtschaftsweges liegenden W-Fläche statt, da diese einer baulichen Entwicklung aufgrund ihrer naturschutzfachlichen Wertigkeit entzogen ist. Eine Aufnahme jener Fläche in den Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes erfolgt nicht, da hierfür kein Planungsanlass besteht: die Fläche ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und eine Herausnahme der Wohnbaufläche hätte, in Ermangelung begründeter neuer Darstellungen in Fortsetzung der umgebenden Darstellung der von der Genehmigung 2006 ausgenommen „Fläche für Grünland“, eine „Weißfläche“ mit Durchschlag auf die Darstellungen des Flächennutzungsplanes von 1984 zur Folge.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich befindet sich im Stadtteil Lohrsdorf, nördlich der Ortslage. Die Fläche wird als Grünland genutzt. Eine Luftbildauswertung ergab keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln, auch Altlasten sind nicht bekannt.

Abbildung 1: Luftbild mit Änderungsbereich



Quelle: eigene – Luftbild 2019

genordet, ohne Maßstab

1.3 Alternativenprüfung

Der wirksame FNP bringt für den Stadtteil Lohrsdorf in jenem nördlichen Bereich Potenziale zur Darstellung. Die Entscheidung darüber, hier Flächen für die Siedlungserweiterung bereit zu stellen, erfolgte bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung. Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung ist es, diese Potenziale in eine städtebauliche Ordnung zu bringen, um hieraus gegebenenfalls erforderliche Modifizierungen der vorbereitenden Ebene ableiten zu können.

Die Planungen und Untersuchungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes hat zur Folge, dass für eine sinnvolle wohnbauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Topographie und der Belange des Natur- und Artenschutzes ein Teil des Flächenpotenzials nicht ausgeschöpft werden kann und ein faktischer Flächentausch stattfinden muss: die westlich an den Wirtschaftsweg anschließende Wohnbaufläche steht einer baulichen Entwicklung nicht zur Verfügung und wird dem Grunde nach verlagert.

Im Ergebnis der Alternativenprüfung ist festzuhalten, dass der Stadtteil Lohrsdorf nur über die in Rede stehende Potenzialfläche verfügt. Sie ist das Ergebnis einer Alternativenprüfung bei Aufstellung des Flächennutzungsplanes, sodass eine erneute Alternativenprüfung entfallen darf.

Abbildung 2: FNP und städtebauliches Konzept



genordet, ohne Maßstab

2 Übergeordnete Planungen und Maßgaben

2.1 Landesentwicklungsprogramm - LEP IV (LEP IV) / Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP 2017)

Das geltende Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) wurde vom Ministerrat am 7. Oktober 2008 beschlossen. Die entsprechende Rechtsverordnung ist am 25. November 2008 in Kraft getreten. Das LEP IV bildet einen Gestaltungs- und Ordnungsrahmen für eine nachhaltige Entwicklung des Landes und aller seiner Teilläume.

Am 08. Dezember 2016 beschloss die Regionalvertretung der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald den neuen Regionalen Raumordnungsplan 2017 für die größte Planungsregion des Landes. Mit der Bekanntmachung des Genehmigungsbescheides in der Ausgabe des Staatsanzeigers für Rheinland-Pfalz (StAnz. S. 1194) ist der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP 2017) gemäß § 27 Abs. 1 Satz 1 ROG n.F. i.V.m. § 11 Abs. 1 ROG a.F. i.V.m. § 10 Abs. 2 Satz 4 LPIG am 11. Dezember 2017 wirksam geworden und löste damit den Regionalen Raumordnungsplan 2006 ab.

Gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG 2008) gilt: Bei Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen anderer öffentlicher Stellen, sind Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Unter Kapitel 2.4.2 „Nachhaltige Siedlungsentwicklung“ hebt die Regionalplanung auf den Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung ab und hält als Grundsatz fest, dass sich die Ausweisung neuer Siedlungsgebiete an die bestehende Siedlungsstruktur anpassen soll.

Zwar wird mit der Planung (FNP und Bebauungsplan) eine Fläche im bauplanungsrechtlichen Außenbereich in Anspruch genommen. Die Plangebietsfläche des Bebauungsplanes ist aber im Wesentlichen im wirksamen Flächennutzungsplan als Siedlungsfläche ausgewiesen. Zudem schließt der Bebauungsplan an die Ortslage an und nutzt vorhandene Erschließungsinfrastruktur. Beachtlich ist auch die Notwendigkeit zur Schaffung von Wohnbauflächen in hinreichender Entfernung zum Fließgewässer der Ahr bzw. außerhalb des Flutgebietes der Hochwasserkatastrophe vom 14./15. Juli 2021.

Durch die Bereitstellung von Wohnraum für möglichst alle Bevölkerungsgruppen, dies im Übrigen auch als Ersatzwohnbauflächen für Hochwasserbetroffene, werden die Daseinsgrundfunktionen des Mittelzentrums Bad Neuenahr-Ahrweiler erfüllt.

Das Landesentwicklungsprogramm wird durch die Regionalpläne vertieft und enthält weder Grundsätze noch Ziele, die der vorliegenden Planung entgegenstehen.

Gemäß den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung ist Bad Neuenahr-Ahrweiler ansiedelt in einem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ (vgl. Karte 1 RROP 2017) und als Mittelzentrum / kooperierendes Zentrum (freiwillig) (vgl. Karte 2 RROP 2017) ausgewiesen.

Die zentralen Orte übernehmen jeweils ihrer Hierarchie entsprechend Versorgungsfunktionen für ihren jeweiligen Versorgungsbereich. Unter Grundsatz 21 des RROP 2017 heißt es, dass „in den zentralen Orten durch Bündelung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Bildung und Dienstleistung die Tragfähigkeit zentrenrelevanter Einrichtungen gesichert werden soll.“

Dem genannten Ziel der Funktionsbündelung kann die Planung durch die Ergänzung der Ortslage folgen.

Als nachrichtliche Übernahme aus dem LEP IV betont die Regionalplanung, dass „sich die Eigenentwicklung an begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang, den demografischen Rahmenbedingungen und den überörtlichen Erfordernissen zu orientieren hat. Art und Maß der Eigenentwicklung sind abhängig von der Bevölkerungszahl und inneren Struktur der Gemeinden sowie der langfristigen Tragfähigkeit der Infrastruktur.“ Dies bedeutet die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben als Voraussetzung für eine eigenständige örtliche Entwicklung, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt.

Die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler folgt den Maßgaben der Landes- und Regionalplanung in

Bezug auf die Eigenentwicklung und dokumentiert mit der Planung insgesamt die Wahrnehmung der örtlichen Aufgaben durch die Bereitstellung von Wohnbauflächen.

Das Plangebiet für den Bebauungsplan „Nördlich Großer Weg“ und die FNP-Änderungsfläche umfassen landwirtschaftliche Flächen, überlagert von einem Vorbehaltsgebiet für Tourismus und einem Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund, umgrenzt vom „regionalen Grüngzug“ (dieses Ziel der Raumordnung wird durch die Planung nicht berührt).

In den Vorbehaltsgebieten regionaler Biotopverbund soll der nachhaltigen Sicherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt bei der Abwägung mit konkurrierenden Belangen ein besonderes Gewicht beigemessen werden (G 63). Dieser Grundsatz der Raumordnung wird dadurch gewürdigt, dass ein Fachbüro mit den Untersuchungen zum Natur- und Artenschutz beauftragt wurde. Der Umfang der Gutachten wird bzw. wurde auch durch die Eingaben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen bestimmt. Die Ergebnisse der Gutachten finden im Rahmen der Entwurfsplanungen Berücksichtigung, sodass dem Belang des Vorbehaltsgebietes hinreichend Gewicht beigemessen wird.

Abbildung 3: Auszug gültiger RROP 2017 mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches



Quelle: Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald

genordet, ohne Maßstab

In der Gesamtkarte des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald 2017 ist der Planbereich formal am Rande von Siedlungsflächen innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Erholung und Tourismus gelegen. Die Planung steht diesem Belang nicht entgegen, da die

geringe Größe des Gebiets und die Lage außerhalb der touristischen Hauptziele zusammen mit der Eingrünung des Gebietes insgesamt mit vertretbaren Auswirkungen auf das Landschaftsbild einhergehen. Zudem bleibt der Zugang zur umgebenden Landschaft gewährleistet, was die Naherholungsfunktion wahrt und die touristische Attraktivität des Bereiches nicht mindert.

Gemäß der Karte 4 des RROP liegt die Stadt in einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen. Da sich das Plangebiet in unmittelbarem Zusammenhang mit der Ortslage befindet und aufgrund seiner geringen Größe nicht geeignet ist erhebliche Einflüsse auf das Klima zu haben, sind die hierfür genannten Ziele und Grundsätze auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht betroffen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurde ein Klimagutachten erstellt, dessen Ergebnisse in die Planungen zum Bebauungsplan einflossen.

2.2 Landesplanerisches Verfahren nach § 20 Landesplanungsgesetz

Mit Schreiben vom 26.09.2023 wurde an die Kreisverwaltung Ahrweiler, Abteilung 1.4 - Strukturentwicklung der Antrag auf Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme gerichtet. Gegenstand des Änderungsverfahrens ist eine Fläche im Stadtteil Lohrsdorf, welche als Wohnbaufläche dargestellt werden soll.

Die Kreisverwaltung leitete das landesplanerische Anhörungsverfahren ein und übersandte mit Datum vom 08.04.2024 die Zusammenfassung der Bedenken und Anregungen der beteiligten Träger öffentlicher Belange sowie die landesplanerische Beurteilung des Vorhabens.

Zusammenfassend wird mitgeteilt: „Nach alledem halten wir die Planungsabsicht grundsätzlich für vertretbar, sofern im weiteren Verfahren nach BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplans und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die erforderlichen Grundlagen zur Beurteilung der Auswirkungen auf die vorgenannten Grundsätze methodisch fachgerecht ermittelt und im Rahmen der Abwägung mit dem ihnen zukommenden Gewicht berücksichtigt werden. (...) Diese Stellungnahme ergeht im Benehmen mit der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald (E-Mail vom 13.02.2024, Az.: 14 91 131 007 /41 MW) sowie mit Zustimmung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord -obere Landesplanungsbehörde- (Schreiben vom 27.03.24; Az.: 14 900-131 007/41).“

Die vorgetragenen Anregungen und Bedenken sowie Hinweise wurden in die Abwägung eingestellt und bei den Planungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes – da im Wesentlichen die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung betroffen ist - berücksichtigt.

2.3 Schutzgebiete

2.3.1 Oberflächengewässer, Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete

2.3.1.1 Gewässer

Gewässer I. und II. Ordnung sind nicht betroffen.

Westlich der Straße Großer Weg befindet sich der Lohrsdorfer Bach als Gewässer III. Ordnung. Quellen und quellige Bereiche sind im Weitern nicht betroffen.

2.3.1.2 Heilquellenschutzgebiet

Der Änderungsbereich ist nicht vom Heilquellenschutzgebiet "Bad Neuenahr-Ahrweiler" (Rechtsverordnung vom 23./31.05.1929, Amtsblatt Nr. 26 vom 15.06.1929) betroffen.

2.3.1.3 Überschwemmungsgebiet | Überschwemmungsgefährdeter Bereich

Das Plangebiet befindet sich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Bereich.

2.3.1.4 Starkregengefährdungskarte

Aufgrund der globalen Klimaveränderung ist auch mit einer Zunahme von Starkregenereignissen zu rechnen, die großen diesbezüglichen Schadensereignisse der letzten Jahre belegen dies eindeutig.

Hinsichtlich der Starkregengefährdung sei erläutert, dass bei außergewöhnlich hohen Niederschlägen in kurzer Zeit die Infiltrationskapazität des Bodens überschritten wird, sodass sich das Niederschlagswasser an der Oberfläche sammelt und dem Gefälle folgend abfließt. Dieser Oberflächenabfluss konzentriert sich in Geländemulden und auf Wegen und Straßen.

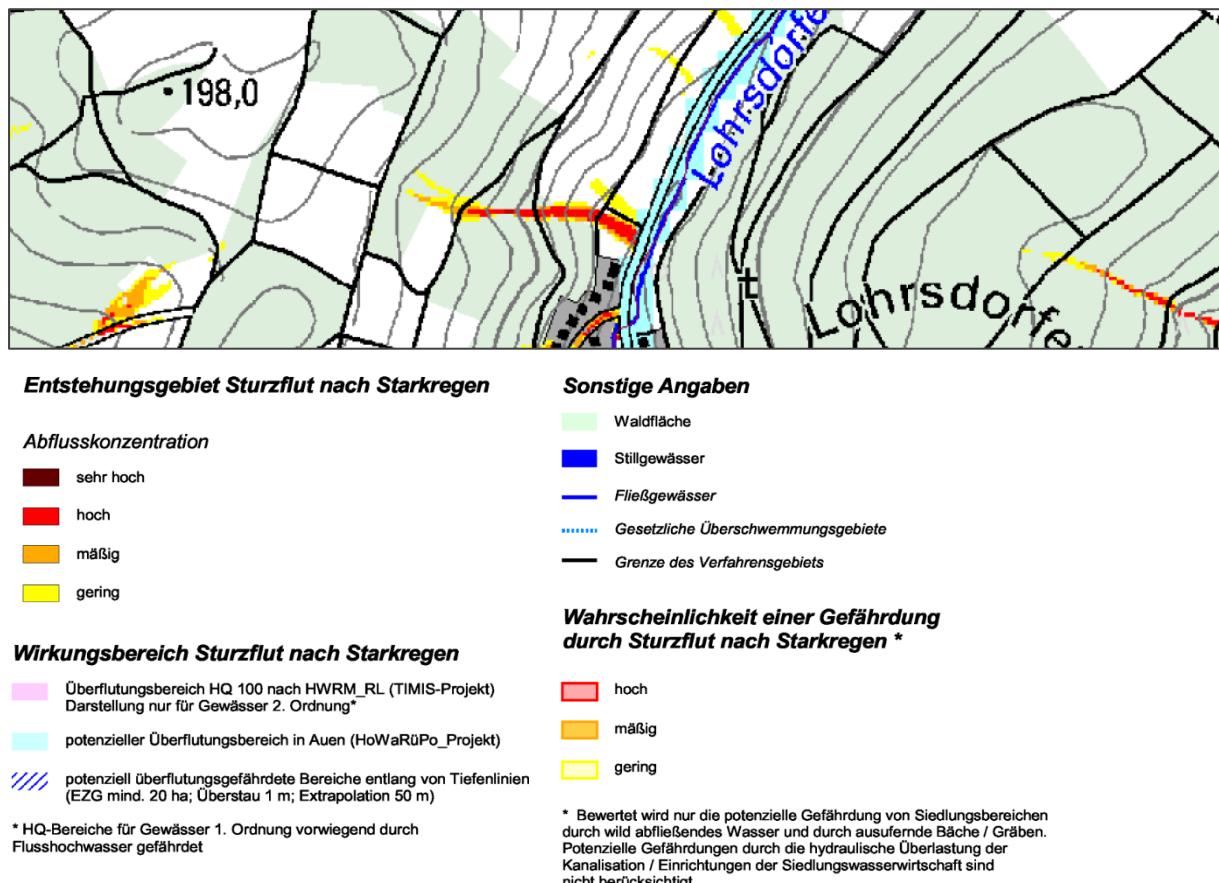
Das Infopaket zur Hochwasservorsorge des Landesamtes für Umwelt (LfU), für die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler beinhaltet u. a. eine Gefährdungsanalyse der Ortslagen durch Sturzflut nach Starkregen, einschließlich ausgewiesener Starkregengefährdungskarten. Darin werden innerhalb der Stadt Bereiche identifiziert, die besonders zur Sturzflutbildung und Überflutung neigen.

Nach Abbildung der Starkregengefährdungskarte kann es im südlichen Bereich der Baugrubenweiterung zu einer Gefährdung kommen. Der Bereich der FNP-Änderung ist von dieser Kennzeichnung nicht betroffen.

Zwar sind in der Örtlichkeit keine Merkmale zu erkennen, dass es hier zu verstärkten Abflusskonzentrationen bei starken Niederschlägen gekommen ist. Gleichwohl wurde auf Bebauungsplanebene geprüft, wie oberhalb des Wirtschaftsweges und der Bebauung zufließendes Wasser von den Grundstücken fernzuhalten und dem Lohrsdorfer Bach, getrennt von der Baugrubenentwässerung, zuzuführen sein könnte.

Die Ergebnisse der fachgutachterlichen Betrachtungen fanden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch notwendige und rechtlich zulässige Festsetzungen Eingang in die Plankarte des Bebauungsplanes (zeichnerisch: Mulde). Fragestellungen, die nicht die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung betreffen (Dimensionierung des Stauraumkanals) sind auf Vollzugsebene zu erörtern.

Abbildung 4: Karte Sturzflut nach Starkregen



Quelle: Landesamt für Umwelt (LfU), Mainz

genordet, ohne Maßstab

2.3.2 FFH- und Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (Ahrtal, FFH-5408-302) findet sich mit Teilbereich und entsprechenden Lebensraumtypen östlich (Entfernung Luftlinie: rd. 600 m), südlich (Entfernung Luftlinie: rd. 1.000 m) und südwestlich (Entfernung Luftlinie: rd. 800 m) des Änderungsbereiches.

Nachteilige Auswirkungen sind durch die vorgesehenen Planungen aufgrund der Entfernungen nicht zu erwarten.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind nicht betroffen. Das nächstgelegene

Biotop ist östlich der Straße Großer Weg zu finden. Hierbei handelt es sich um den Lohrsdorfer Bach.

Eingebunden ist der Bereich um den Lohrsdorfer Bach in den Biotopkomplex der „Streuobstwiesen bei Lohrsdorf. Auch dieser wird durch die Planung nicht berührt.

Die naturschutzfachlichen Untersuchungen hatten bereits zum Vorentwurf des Bebauungsplanes zum Ergebnis, dass die zu Wohnbauland zu entwickelnde Fläche formal dem Pauschal- schutz nach § 15 LNatSchG für Grünland unterliegt. Zwar gibt es zum § 15 LNatSchG keine Verordnung, aus der hervorgeht, wie die Anwendung des § 15 zu erfolgen hat. Gängige Praxis der Naturschutzbehörden ist die Einstufung in die Kategorien A (sehr gut), B (gut) und C (befriedigend). Stufe A ist am höchstwertigen und nicht ausgleichbar.

Das Eingriffsgebiet ist nach bisherigem Kenntnisstand der Kategorie C nach § 15 LNatSchG zuzuordnen. Die Eingriffe sind grundsätzlich ausgleichbar, aber es muss eine gleichwertige Fläche an anderer Stelle geschaffen werden. Da die Eingriffe erst durch die nachfolgende Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorbereitet werden, erfolgt hier auch die Eingriffsbilanzierung und die Festsetzung ggf. notwendiger Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Im Rahmen der erfolgten Untersuchungen zum Natur- und Artenschutz wurde die Eingriffserheblichkeit des Bebauungsplanes ermittelt und Ausgleichsflächenpotenziale untersucht. Diese Flächen wurden zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen, um einen entsprechenden Antrag nach § 45 BNatSchG an die zuständige Behörde (UNB) richten zu können.

Die Ergebnisse der Untersuchungen wurden in einem Umweltbericht zusammengefasst und liegen dieser Begründung und der Begründung zum Bebauungsplan als gemeinsame Anlage bei.

3 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die namensgebende Straße erschließt in ihrer Verlängerung das Baugebiet einseitig und bildet auch den Anschluss an den überörtlichen Verkehr.

Zur Erschließung der künftigen Wohnbaugrundstücke bedarf es ergänzender verkehrlicher Erschließungsflächen. Diese werden zum Teil erstmalig als Straßenverkehrsfläche bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zur Festsetzung gelangen.

Bis zur südlich anschließenden Bestandsbebauung ist die Bestandsstraße mit einem Fußweg ausgestattet. Um die Voraussetzungen für die Weiterführung des Fußweges und die notwendige Anlage eines Wendebereiches zu schaffen, ist diese Teil des Geltungsbereiches.

Die Lage des Plangebietes nördlich des ausgebauten „Großen Weges“ begründet im Übrigen auch den Plannamen.

4 Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

4.1 Bisherige Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler bringt im Änderungsbereich Wohnbauflächen, geplante Ausgleichsflächen sowie gemäß Genehmigungsbescheid vom 05.07.2006 von der Genehmigung ausgenommene Flächen für Grünland, überlagert im westlichen Teilbereich von Flächen für Streuobstwiese zur Darstellung. Für die von der Genehmigung ausgenommenen Flächen gelten die Darstellungen des Flächennutzungsplanes von 1984. Dieser bringt hier Wiese zur Darstellung.

Neben den Flächendarstellungen ist auch eine das Plangebiet querende Freileitung für Strom in der Plankarte eingetragen. Im Vollzug des Bebauungsplanes soll diese Freileitung verkabelt werden. Nördlich wird der Änderungsbereich von einem Bereich für flächigen Abfluss von Kaltluft in Siedlungsbereiche überlagert.

4.2 Geplante Darstellung nach Änderung des Flächennutzungsplanes

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln: Ziel der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Erweiterung der „W-Fläche“ (Wohnbauland) in nördliche Richtung. Dies entspricht der angestrebten wohnbaulichen Entwicklung und dem Geltungsbereich des für die Schaffung des Bauplanungsrechtes aufzustellenden Bebauungsplanes „Nördlich großer Weg“.

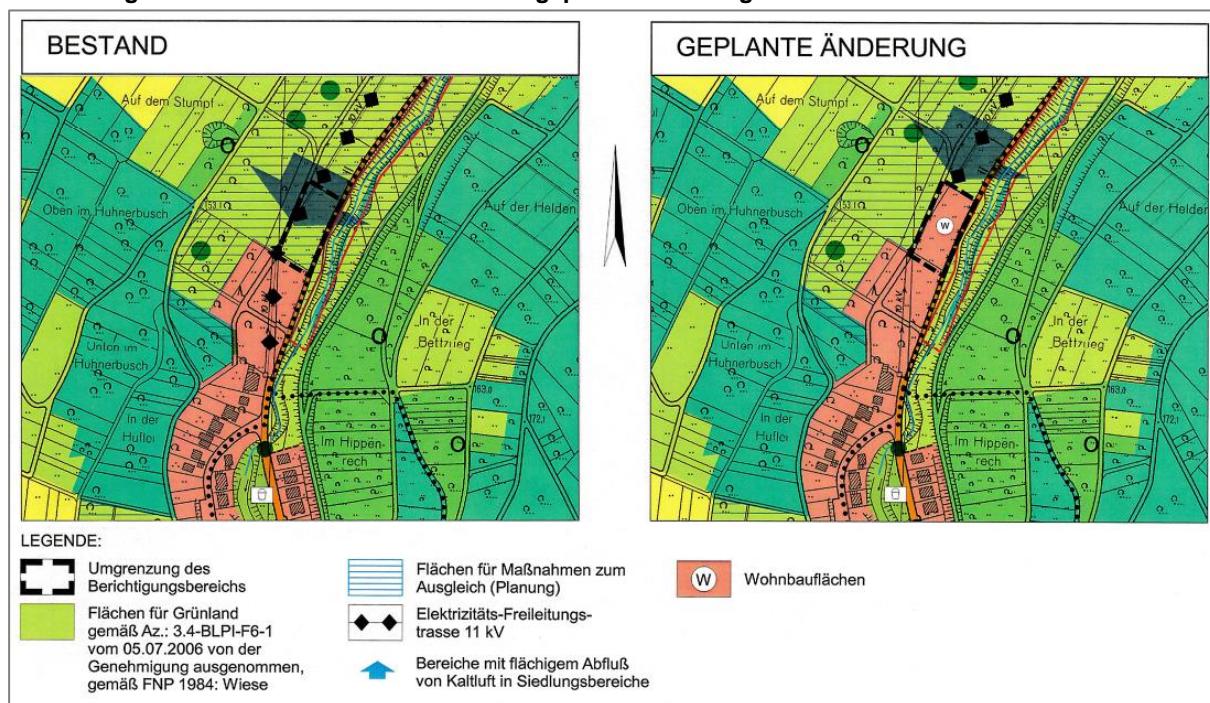
Faktisch findet ein Flächentausch mit der westlich des Wirtschaftsweges liegenden W-Fläche statt, da diese einer baulichen Entwicklung aufgrund ihrer naturschutzfachlichen Wertigkeit entzogen ist. Eine Aufnahme jener Fläche in den Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes erfolgt nicht, da hierfür kein Planungsanlass besteht: die Fläche ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und eine Herausnahme der Wohnbaufläche hätte, in Ermangelung begründeter neuer Darstellungen in Fortsetzung der umgebenden Darstellung der von der Genehmigung 2006 ausgenommen „Fläche für Grünland“, eine „Weißfläche“ mit Durchschlag auf die Darstellungen des Flächennutzungsplanes von 1984 zur Folge.

Die Darstellung der Freileitung innerhalb des Änderungsbereiches entfällt. Der Pfeil, welcher für Bereiche für den flächigen Abfluss von Kaltluft steht, wird nach Norden verschoben, um keine widersprüchliche Darstellung herbeiführen zu müssen.

Zur Berücksichtigung der Klimabelange hinsichtlich des flächigen Abflusses von Kaltluft wurde ein Gutachten beauftragt, welches die Auswirkungen einer potenziellen Bebauung in diesem

Bereich untersuchen und ggf. Handlungsempfehlungen geben sollte. Die Ergebnisse des Gutachtens flossen, soweit festsetzbar, in die Planungen ein. So soll der Versiegelungsgrad der Bebauung möglichst gering gehalten werden (→ Begrenzung des Versiegelungsgrades, Festsetzung von Gründächern) und es sollen keine dichten Bäume und Hecken gepflanzt werden (→ Maßgaben zur Begrünung von Grundstücksfreiflächen und zur Art der Gehölze), da diese zu Strömungsriegeln führen. Die Anordnung der Gebäude soll entlang der Talachse erfolgen (→ Schmales „Bauband“ entlang der Straßenverkehrsfläche), um ein Vorbeiströmen der Luft zu ermöglichen.

Abbildung 5: Ausschnitt wirksamer FNP und geplante Änderung



genordet, ohne Maßstab

Stadtverwaltung Bad Neuenahr-Ahrweiler, 13.01.2025

Abteilung Stadtplanung

Im Auftrag

Barbara Krutzsch, Stadtplanerin AKRP

Anmerkung: der Umweltbericht als separates Dokument ist Teil II der Begründung.