



KREISSTADT
BAD NEUENAHR-AHRWEILER
STADTTEIL BAD NEUENAHR

BEBAUUNGSPLAN
„NORDSTRAßE – 5. ÄNDERUNG“

BEGRÜNDUNG
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Veranlassung und Planziel	4
1.2	Planungs- und Standortalternativen	5
1.3	Räumlicher Geltungsbereich - Lage, Umfang und Bestand	5
1.4	Übergeordnete Planungen	6
1.4.1	Landesentwicklungsprogramm - LEP IV (LEP IV) / Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP 2017)	6
1.4.2	Überschwemmungsgebiet Überschwemmungsgefährdeter Bereich	7
1.4.3	Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz	7
1.4.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
1.5	Verbindliche Bauleitplanung	9
1.6	Verfahren	10
1.6.1	Verfahrensart	10
1.7	Städtebauliche Belange	11
2	Planungsinhalte	13
2.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzung	13
2.2	Entgegenstehende Planungsrechte	15
3	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	15
3.1	Wasserversorgung	15
3.2	Abwasserentsorgung	15
4	Verkehrliche Erschließung	15
5	Umweltrelevante Aspekte	16
6	Vollzug der Planung / Bodenordnung	18

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Luftbild mit Kataster und Eintragung des Plangebietes	5
Abbildung 2: FNP-Auszug	9
Abbildung 3: rechtskräftiger B-Plan / Kataster	9

WESENTLICHE RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) (maßgeblich: Zeitpunkt der Offenlage nach § 3(2) BauGB)

Planzeichenverordnung (PlanZV): Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365) (maßgeblich: Zeitpunkt der Beschlussfassung)

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585),

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Der Anlass der vereinfachten Bebauungsplanänderung steht in unmittelbarem Zusammenhang mit einer Überplanung des städtischen Flurstücks 26/20 (im zu ändernden Ursprungs-Bebauungsplan als 25/1 bezeichnet) mit einem Hotel und dem damit zusammenhängenden Verkauf des Flurstücks an einen Investor. Eine entsprechende Planung wurde dem Stadtrat bereits im Jahr 2022 vorgestellt (Beschlussvorlagen-Nr. 2022/0056) und mit großer Mehrheit befürwortet.

Die dem Stadtrat vorgestellte Plankonzeption entspricht im Wesentlichen der aktuellen Plankonzeption zur Errichtung des Hotels. Diese sieht einen zur Rathausstraße geplanten Baukörper vor, welcher sich in Bezug auf Höhe und Dachform an die östlich grenzständige Bestandsbebauung anpasst. Des Weiteren ist ein zweiter Baukörper zur Hauptstraße geplant, welcher die Gebäudetypik der angrenzenden Bebauung mit geneigten Dächern aufgreift und sich harmonisch in das Stadtbild einfügt. Zwischen den Baukörpern ist die bebauungsplankonforme Unterbringung von Stellplätzen in Form einer begrünten Carportanlage vorgesehen.

Im Vorfeld einer Bauantragsstellung wurde die Planung im Mai 2025 mit der zuständigen Baugenehmigungsbehörde vorbesprochen und die Baugenehmigungsfähigkeit erörtert.

Im Nachgang zum dem Abstimmungstermin teilte die Baugenehmigungsbehörde im Herbst mit, dass sie eine Befreiung von der Art der baulichen Nutzung nicht erteilen könne. Hintergrund ist, dass nur für das städtische Flurstück und ausschließlich für einen zur Hauptstraße geplanten Baukörper im Bebauungsplan „Nordstraße“ festgesetzt ist, dass im 2. und 3. Obergeschoss sowie im Dachgeschoss ausschließlich Wohnungen zulässig sind.

Eine Hotelnutzung entspreche somit nicht der im Bebauungsplan festgeschriebenen Wohnnutzung für diese Geschosse. Bei der Festsetzung handele es sich um einen Grundzug der Planung von dem die Baugenehmigungsbehörde nicht befreien könne.

Mit der gegenständlichen Änderung sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Baugenehmigungsfähigkeit zur Errichtung eines Hotels auch im Bereich der Hauptstraße (hier im Besonderen ab dem 2. Obergeschoss) geschaffen werden. Hierzu soll die vorgenannte einschränkende Festsetzung aufgegeben werden.

1.2 Planungs- und Standortalternativen

Das am 20.06.2013 verkündete Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. I S. 1548) ändert in Art. 1 auch das Baugesetzbuch. Ergänzt wird in den Grundnormen des § 1 Abs. 5 BauGB, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

Da es sich bei der Planung um die Nutzbarmachung eines Grundstücks durch Modifizierung der vorhandenen Rechtsgrundlagen handelt, erübrigt sich im weiteren die Suche nach Alternativen.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich - Lage, Umfang und Bestand

Der Änderungsbereich befindet sich im Stadtteil Bad Neuenahr, nördlich begrenzt von der Rathausstraße (geplante Straße / Entlastungsstraße) und südlich begrenzt von der Hauptstraße. Östlich und westlich grenzen gemischt genutzte Bauflächen an.

Das bis zum 2. Weltkrieg mit einem Gebäude versehene Grundstück unterliegt derzeit einer Nutzung als öffentlicher Parkplatz. Mit der Eröffnung des Parkhauses auf dem Moses-Parkplatz sind die hier vorhandenen Stellplätze entbehrlich geworden.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 26/20 in der Flur 11 der Gemarkung Bad Neuenahr mit rd. 1.056 qm.

Gemäß der vorliegenden Luftbildauswertung bezüglich potenzieller Kampfmittel im Boden ist im Geltungsbereich der Satzung mit dem Vorhandensein von Munition (Granaten) zu rechnen. Auch das Vorhandensein von Bombenblindgängern kann nicht ausgeschlossen werden – das hier einst vorhandenen Gebäude wurde im Krieg (möglicherweise durch eine Bombe) zerstört.

Abbildung 1: Luftbild mit Kataster und Eintragung des Plangebietes



Quelle: eigene – Luftbild 2023

genordet, ohne Maßstab

1.4 Übergeordnete Planungen

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

Nach § 1 Abs. 4 BauGB ist die Bauleitplanung an die Ziele der übergeordneten Landesplanung anzupassen.

Das geltende Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) wurde vom Ministerrat am 7. Oktober 2008 beschlossen und bildet einen Gestaltungs- und Ordnungsrahmen für eine nachhaltige Entwicklung des Landes und aller seiner Teilräume.

In der Gesamtkarte des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald 2017 ist der Planbereich Bestandteil der Siedlungsflächen und innerhalb eines großräumigen Vorbehaltsgebietes für Erholung und Tourismus gelegen.

Die Planung entspricht dem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus, indem es das Grundstück einer Hotelnutzung zugänglich macht. Der Tourismus ist ein entscheidendes wirtschaftliches Standbein und hat eine zentrale Bedeutung für Bad Neuenahr-Ahrweiler und für das Ahrtal. Der Tourismus an der Ahr wird maßgeblich von Bad Neuenahr-Ahrweiler bestimmt. So entfielen in bisherigen Normaljahren rund 60% des gesamten Übernachtungsaufkommens auf die Kreisstadt.

Die Flutkatastrophe im Jahr 2021 führte zu einem massiven Kapazitätsverlust hinsichtlich der zur Verfügung stehenden Bettenkapazitäten. Über vier Jahre nach dem Flutereignis fehlen der Region heute immer noch dringend benötigte Übernachtungsmöglichkeiten. So stehen heute bspw. in Bad Neuenahr-Ahrweiler nur rund 70% aller Betten wieder zur Verfügung.

Das führt dazu, dass für Gäste spätestens in der Hochsaison im Herbst, bei größeren Kongressen oder Veranstaltungen in der Kreisstadt, die mit Abstand über die meisten Betten des Ahrtals verfügte, häufig gar keine Übernachtungsmöglichkeiten mehr zur Verfügung stehen.

Die potentiellen Gäste ohne Beherbergungsmöglichkeit fehlen in der Folge auch in anderen Bereichen, die eng mit dem Tourismus verbunden sind, beispielsweise in der Gastronomie, der Weinwirtschaft und dem Einzelhandel.

Ohne steigende Bettenkapazitäten werden nahezu alle Bemühungen und Investitionen aus dem Nachhaltigen Tourismuskonzept Ahrtal 2025 und dem Kurortentwicklungskonzept der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler, sowie aus dem Tourismuskonzept des Kreises ergebnislos ausgehen.

Die Planung ist mit den Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung zu vereinbaren.

1.4.2 Überschwemmungsgebiet | Überschwemmungsgefährdeter Bereich

Das Plangebiet befindet sich zwar weder in einem (vorläufig) festgesetzten Überschwemmungsgebiet, noch in einem überschwemmungsgefährdeten Bereich. Es befindet sich aber innerhalb des Flutbereiches des Hochwassers vom 14./15. Juli 2021. Kartenmaterial und Detailinformationen: siehe Internetpräsenz der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Obere Wasserbehörde (www.sgd-nord.rlp.de).

1.4.3 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Mit der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19.08.2021 (BGBl. S. 3712) und dem als Anlage dazugehörenden Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) gibt es seit dem 01.09.2021 zusätzliche Erfordernisse der Raumordnung auf Bundesebene.

Die Grundsätze und Ziele des Bundesraumordnungsplans sind bei raumbedeutsamen¹ Planungen und Maßnahmen und Entscheidungen öffentlicher Stellen im Sinne des § 4 Raumordnungsgesetz (ROG) sowie bei der kommunalen Planung zur Siedlungserweiterung zu berücksichtigen bzw. zu beachten.

Ziel des raumordnerischen Planungskonzeptes ist das Hochwasserrisiko in Deutschland zu minimieren und dadurch Schadenspotenziale zu begrenzen, indem eine effektive raumplanerische Hochwasservorsorge insbesondere mit den folgenden Aspekten zur Anwendung kommt:

- Bundesweite Harmonisierung raumplanerischer Standards zur besseren Koordinierung des Hochwasserschutzes sowie ein auf die gesamte Flussgebietseinheit bezogener raumplanerischer Ansatz (Unterliegerschutz etc.),
- Einführung eines risikobasierten Ansatzes in der Raumplanung zur Berücksichtigung differenzierter Aspekte (Empfindlichkeiten, Schutzwürdigkeiten),
- Regelung „Kritischer Infrastrukturen“ zur Verbesserung des Schutzes von Anlagen von nationaler oder europäischer Bedeutung.

Der Raumordnungsplan ist komplementär zum Regelungsregime des Fachrechts, dem Wasserhaushaltsgesetz, konzipiert. Daher erfolgt zum einen für die festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete sowie die Risikogebiete außerhalb der Überschwemmungsgebiete im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes eine Bezugnahme auf die Regelungen

¹ Ob eine Planung raumbedeutsam im Sinne des BRPH ist, kann nur im Einzelfall vor dem Hintergrund von Planungsinhalt und Standort entschieden werden. Sollte der Planungsträger zudem Ergebnis kommen, dass die Planung nicht raumbedeutsam ist, ist dies in den Planunterlagen zu vermerken und zu begründen.

des Wasserhaushaltsgesetzes, soweit diese abschließend sind. Diese Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes bleiben also unberührt. Des Weiteren erfolgt eine weitgehende Bezugnahme auf die Definitionen und Gebietskulissen des Fachrechts. Zum anderen erfolgt eine verstärkte Berücksichtigung von Flächen außerhalb von wasserwirtschaftlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten. Die Flächen außerhalb dieser Gebiete weisen statistisch ein zunehmendes Schadenspotenzial auf.

Aufgrund des überörtlichen Maßstabs sind die Ziele und Grundsätze des Bundesraumordnungsplans auf eine Konkretisierung durch die Landes- und Regionalplanung sowie die kommunale Bauleitplanung angelegt. Konkrete Maßnahmen für einzelne Bebauungsplanverfahren hieraus abzuleiten ist insofern nur bedingt möglich.

- *Gemäß Ziel I.1.1 sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.*
- *Gemäß Ziel I.2.1 sind die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.*

Die Ziele I.1.1 und I.2.1. fordern auf, Eintrittswahrscheinlichkeit und Intensität spezifischer Gefahren mit der Sensitivität und Schutzwürdigkeit der Raum- und Infrastrukturen im Rahmen eines risikobasierten Planungsansatzes zu verknüpfen. Im Zuge der Planungsentscheidung sind die Möglichkeit einer Überschwemmung, deren Intensität und Ursachen zu bewerten und in die Abwägung einzustellen.

Obwohl das Plangebiet nicht innerhalb des vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Ahr liegt, hatten die Wassermassen des Katastrophenereignisses vom Juli 2021 auch das Plangebiet überschwemmt. Die Umstände, die zu diesem Extremereignis führten werden im Rahmen des Wiederaufbaus – insbesondere beim Brücken- und Straßenbau – berücksichtigt, sodass die Wahrscheinlichkeit eines ähnlichen Schadensereignisses deutlich reduziert wird. Sonstige Überschwemmungen des Gebietes, bspw. durch abfließendes Oberflächenwasser, sind aus der Örtlichkeit nicht ableitbar und traten in der Vergangenheit nach diesseitigem

Kenntnisstand auch nicht auf.

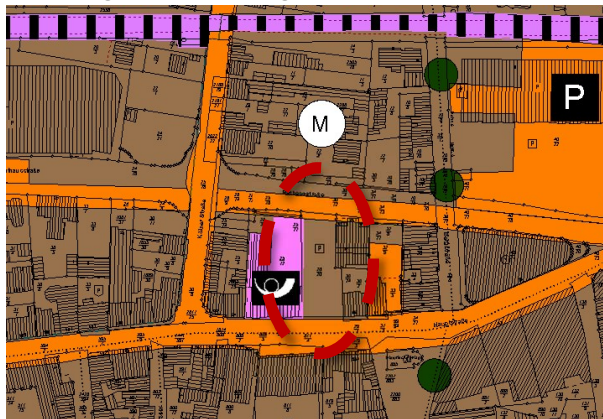
Das Plangebiet ist in den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz als mäßig gefährdeter Bereich ausgewiesen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine sonstigen Konflikte mit den Zielen und Grundsätzen des Bundesraumordnungsplans ersichtlich. Die Planung wirkt sich weder negativ noch positiv auf die Hochwassergefährdung oder den Hochwasserschutz aus.

1.4.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) bringt gemischte Bauflächen (M) zur Darstellung. Das festgesetzte Kerngebiet des Bebauungsplanes ist hieraus entwickelt.

Abbildung 2: FNP-Auszug



LEGENDE:

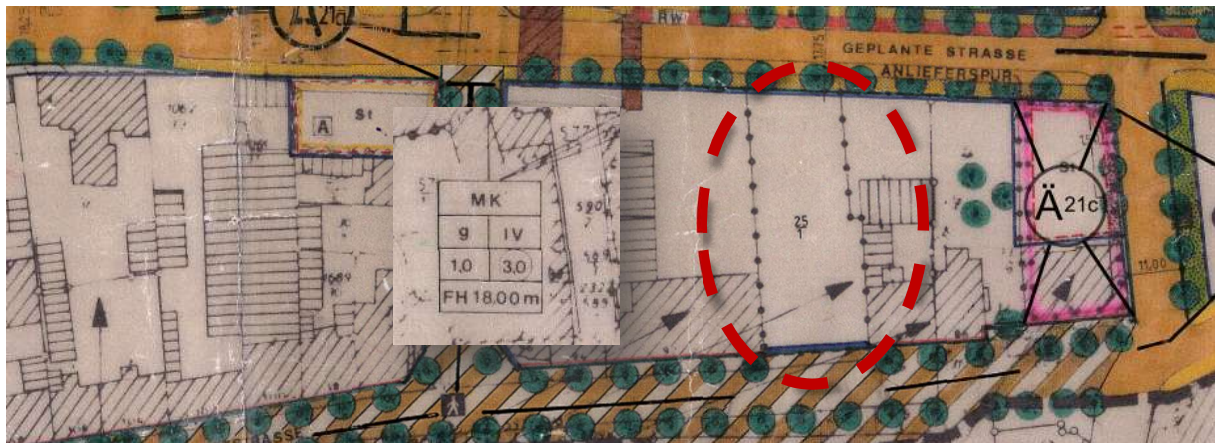
-  Umgrenzung des Berichtigungsbereichs
-  Gewerbliche Bauflächen
-  Gemischte Bauflächen
-  Schutzgebiet für Heilquellen

Genordet, ohne Maßstab

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Die betreffende Fläche befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Nordstraße“ (Inkraft getreten am 04.10.1995). Dieser weist den Geltungsbereich als Kerngebiet (MK) gemäß § / Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus.

Abbildung 3: rechtskräftiger B-Plan / Kataster



genordet, ohne Maßstab

Für das Plangebiet trifft der Bebauungsplan noch spezielle Festsetzungen, die bisher aber eine Bebauung gehemmt haben. Die Planungen sahen seinerzeit für dieses unbebaute Grundstück die Möglichkeiten dezidierter Festsetzungen zur Gestaltung des Kerngebietes vor. Dies aber auch in Verbindung mit einer Fußgängerzone in der Hauptstraße.

Eine Fußgängerzone wurde in diesem Bereich der Hauptstraße nicht entwickelt und die differenzierten Festsetzungen nicht ausgeschöpft. Mit der Herausnahme der Beschränkung der Nutzung in den Obergeschossen steht der Bebauungsplan einer Wohnnutzung aber nicht grundsätzlich entgegen, sondern öffnet sich für weitere Nutzungen.

1.6 Verfahren

1.6.1 Verfahrensart

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 ein sog. beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt.

Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind insofern gegeben, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und der Bereich des Plangebietes bereits durch bestehendes Bauplanungsrecht erfasst wird.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen.

Bebauungspläne, die der Grundfläche der 5. Änderung hinzuzuziehen wären, liegen nicht vor. Mit einem Geltungsbereich von rd. 1.050 m² bleibt die zulässige Grundfläche unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m².

Vorhaben, die in den Anwendungsbereich des UVP-Gesetzes (UVPG) fallen, sind in der Anlage 1 des UVPG „Liste UVP-pflichtiger Vorhaben“ aufgeführt. Mit der Änderung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung werden keine Vorhaben vorbereitet, die der UVP-Pflicht unterliegen.

Das Fließgewässer Ahr begleitend wird das Stadtgebiet durch das FFH-Gebiet „Ahrtal“ (5408-302) gequert. Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke kann aufgrund

der Entfernung ausgeschlossen werden. Demnach sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks des nächstgelegenen FFH-Gebiets „Ahrtal“ oder sonstiger Natura 2000-Gebiete gegeben.

Verbotstatbestände nach Bundes-Naturschutz-Gesetz (BNatSchG) sind nicht zu besorgen, da die Fläche keine Strukturen aufweist, die natur- oder artenschutzrechtliche Relevanz aufweisen.

Zusammenfassend gilt: Die zulässige Grundfläche bleibt deutlich hinter dem genannten Schwellenwert von 20.000 m² zurück, ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet, Schutzgebiete i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden nicht beeinträchtigt und das Eintreten von Verbotstatbeständen nach BNatSchG nicht begünstigt, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden.

1.7 Städtebauliche Belange

Unter § 1 BauGB benennt der Bundesgesetzgeber in einer beispielhaften und nicht abschließenden Aufzählung jene öffentlichen und privaten Belange, die im Rahmen bauleitplanerischer Überlegungen insbesondere zu berücksichtigen sind, um dem Gebot der gerechten Abwägung entsprechen zu können.

Die kommunale Planung ist bspw. aufgefordert, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer, die Belange der Baukultur und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Beachtlich sind u.a. auch die Belange der Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, die Belange des Hochwasserschutzes und die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden.

Unter § 1 a BauGB listet der Bundesgesetzgeber die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz. Hier findet sich bspw. das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (sog. Bodenschutzklausel), verbunden mit der Aufforderung, Bauland insbesondere durch die Wie-

dernutzbarmachung von Flächen, durch Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung bereitzustellen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind, ebenso wie die Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes, ebenfalls abwägungsbeachtlich. Dabei gilt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Welche öffentlichen und privaten Belange durch die Planung berührt sind, ergibt sich aus den örtlichen Verhältnissen und konkreten Planungsabsichten. In Betracht zu ziehen sind alle berührten Belange, soweit sie nicht objektiv geringfügig sind. Zu unterscheiden ist dabei, dass es sowohl Belange gibt, die einer Abwägung grundsätzlich zugänglich sind, wie auch Belange, häufig bestimmt durch weitere Gesetze, die nicht oder nur bedingt gegen andere Belange abgewogen werden können. Hierzu zählen bspw. die Belange des Lärm-, Denkmal- oder Hochwasserschutzes.

Die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler sondiert und berücksichtigt bei städtebaulichen Überlegungen die von der Planung berührten Belange und führt bereits bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine gerechte Abwägung derselben durch. Dies spiegelt sich in den (Vor-) Entwürfen der Bauleitpläne wider und findet seinen Abschluss in der Bewertung und Beurteilung der Stellungnahmen, welche aus der Öffentlichkeit, von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu der jeweiligen Planung ergehen.

2 Planungsinhalte

2.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzung

Inhalt der Satzung ist die Herausnahme der Beschränkung auf Wohnnutzung ab dem 2. Obergeschoss für das Grundstück im Geltungsbereich der Satzung.

Mit der Herausnahme der Beschränkung dürfen auch die übrigen Festsetzungen zur horizontalen Gliederung des Gebiets hinsichtlich der Art der Nutzung entfallen; sie enthalten keinen besonderen Regelungsinhalt und erübrigen sich mit der Herausnahme zur Beschränkung der Wohnnutzung.

Redaktionell geändert werden die Nummerierung des Flurstücks und die Bezeichnung der Entlastungsstraße.

Bebauungsplan „Nordstraße“	Bebauungsplan „Nordstraße – 5. Änderung“
Art und Maß der baulichen Nutzung des Flurstücks 25/1	Für das Flurstück 26/20 (ehemals 25/1) werden die Textfestsetzungen wie folgt geändert:
Im Bereich des Flurstückes 25/1, Flur 11, werden die überbaubaren Flächen und Nutzungen zusätzlich zu den allgemeinen Festsetzungen geschossweise festgesetzt:	Im Bereich des Flurstücks 26/20 , Flur 11, Gemarkung Bad Neuenahr, werden die überbaubaren Flächen wie folgt festgesetzt:
Im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss ist die vollständige Überbauung des Grundstückes zwischen der Baugrenze an der Hauptstraße und der Baugrenze an der Entlastungsstraße zulässig.	Im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss ist die vollständige Überbauung des Grundstückes zwischen der Baugrenze an der Hauptstraße und der Baugrenze an der Rathausstraße zulässig.
Im zweiten und dritten Obergeschoss ist die überbaubare Fläche auf zwei maximal 20 m tiefe Geschossflächen im nördlichen Anschluss an die Baugrenze entlang der Hauptstraße und im südlichen Anschluß an die Baugrenze entlang der Entlastungsstraße beschränkt. Die dazwischen liegende Fläche ist von einer Bebauung freizuhalten.	Im zweiten und dritten Oberschoss ist die überbaubare Fläche auf zwei maximal 20 m tiefe Geschossflächen im nördlichen Anschluss an die Baugrenze entlang der Hauptstraße und im südlichen Anschluss an die Baugrenze entlang der Rathausstraße beschränkt. Die dazwischenliegende Fläche ist von einer Bebauung freizuhalten.

Folgende Nutzungen werden geschossweise festgesetzt.	- <i>weggefallen</i>
Untergeschoss Im Untergeschoss sind von der Baugrenze an der Hauptstraße bis zur Baugrenze an der Entlastungsstraße Nebenanlagen zu den im Kerngebiet unter Berücksichtigung der Ziffern 1 und 2 der allgemeinen Textfestsetzungen realisierbaren Nutzungen sowie private Stellplätze zulässig.	- <i>weggefallen</i>
Erdgeschoss und erstes Obergeschoss Innerhalb der überbaubaren Fläche sind die nach den allgemeinen Festsetzungen realisierbaren Kerngebietsnutzungen zulässig	
Im südlichen Anschluss an die Baugrenze an der Entlastungsstraße ist die Errichtung einer bis zu zweigeschossigen Stellplatzanlage zulässig, die von der Hauptstraße einen Mindestabstand von 20 m einhalten muss. Die Pkw-Erschließung hat von der Entlastungsstraße aus zu erfolgen	Im südlichen Anschluss an die Baugrenze an der Rathausstraße ist die Errichtung einer bis zu zweigeschossigen Stellplatzanlage zulässig, die von der Hauptstraße einen Mindestabstand von 20 m einhalten muss. Die PKW-Erschließung hat von der Rathausstraße aus zu erfolgen.
Zweites und drittes Obergeschoss sowie Dachgeschoss: Im zweiten und dritten Obergeschoss sowie im Dachgeschoss sind innerhalb der überbaubaren Fläche an der Hauptstraße ausschließlich Wohnungen entsprechend den im Kerngebiet. Ziffer 2, Satz 1 der allgemeinen Textfestsetzungen realisierbaren Nutzungen zulässig; im Bereich der überbaubaren Fläche an der Entlastungsstraße sind die	- <i>weggefallen</i>

Kerngebietsnutzungen unter Berücksichtigung der Ziffern 1 und 2. Satz 1 der allgemeinen Textfestsetzungen. Zulässig.	
--	--

2.2 Entgegenstehende Planungsrechte

Die Festsetzungen zur horizontalen Nutzungsgliederung werden aufgehoben. Die nicht von der gegenständlichen Satzung berührten Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Nordstraße“ gelten unverändert fort.

3 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

3.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann über den Anschluss an das vorhandene Netz erfolgen.

3.2 Abwasserentsorgung

Die Flächen können an vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen werden.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung ist ferner die Beseitigung von Niederschlagswasser anzusprechen. Es gelten die bundesrechtlichen Regelungen des § 55 Wasserhaushaltsgesetzes: Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

4 Verkehrliche Erschließung

Die in Rede stehende Fläche liegt im Innenstadtbereich des Stadtteils Bad Neuenahr. Über die Rathausstraße und die Hauptstraße ist die Fläche erschlossen und im weiteren Verlauf über die B266 und A61 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

5 Umweltrelevante Aspekte

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden: in der Regel bedarf es keiner Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Hierbei ist allerdings zu beachten, dass es sich bei der Umweltprüfung vorrangig um eine Verfahrensvorschrift handelt, deren Ergebnisse in den Umweltbericht einfließen. Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sowie des Artenschutzes sind auch bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, vollumfänglich abzuarbeiten.

Zwar führt die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu einer Veränderung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und induziert damit keine erweiterte Eingriffstiefe, dennoch sind der Arten- und Biotopschutz stets zu berücksichtigen und werden im Folgenden berücksichtigt:

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft

Das Plangebiet wird durch die Nutzung als öffentlicher Parkplatz geprägt. Restflächen stellen sich als begrünte Rasenflächen dar, der westliche Grundstücksrand ist mit einer niedrigen Formhecke versehen.

Potenzielle Veränderungen durch die Änderung des Bebauungsplanes: keine.

Eine Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 1,0 ist bereits zulässig.

Hinweise auf das Vorkommen streng geschützter Arten liegen nicht vor. Potenziale für Habitate sind nicht vorhanden. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotop. Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie sind ebenfalls im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Die Änderung des Bebauungsplanes greift auf Flächen zurück, die einer Bebauung bereits zugänglich sind. Nicht verkannt wird, dass die Planung eine bauliche Nutzung des Gebietes

begünstigt und aller Voraussicht nach auch zur Folge haben wird. Die Auswirkungen auf Grund und Boden und Wasser sind aber aufgrund der geringen Größe nicht als erheblich zu bezeichnen.

Auswirkungen bezüglich der lokalklimatischen Funktionen der umgebenden Ortslage können ebenfalls ausgeschlossen werden.

Betroffenheit von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und des Europäischen Vogelschutzes

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- Gebiete) und Europäische Vogelschutzgebiete (VSG) sind durch die Planung nicht betroffen.

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet, das FFH-Gebiet „Ahrtal“ (FFH-5408-302), befindet sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs.

Durch die Verwirklichung der Planung kommt es aber zu keiner Tangierung des Fließgewässers.

Eine Zerstörung oder Beeinträchtigung von FFH-Lebensraumtypen durch die Planung ist auszuschließen.

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Durch die hier vorbereitete Planung werden zum derzeitigen Stand keine erheblichen Beeinträchtigungen vorbereitet, die mit negativen Auswirkungen auf die benachbarten bestehenden Wohnbereiche verbunden sind. Hiervon ausgenommen sind die temporären Einflüsse, die während der Bauphase auftreten. Damit sind im Gesamten keine erheblichen negativen Einflüsse auf die Belange von Wohnen bzw. Siedlung zu erwarten.

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind durch die Maßnahme nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Mit der Planung werden keine Nutzungen vorbereitet, die Emissionen, Abfälle oder Abwässer in einem Umfang produzieren, der planerisches Handeln über die getroffenen Festsetzungen hinaus bedingen würde.

Nutzung erneuerbarer Energien

Grundsätzlich gilt, dass übergeordnete Belange des Klimaschutzes auch in der Bauleitplanung stetig an Bedeutung gewinnen. Hierbei ist die Notwendigkeit zur Nutzung regenerativer Energiequellen im Sinne des Allgemeinwohls im Besonderen hervorzuheben.

Regelungen im Energiefachrecht, welche bei der Errichtung von Gebäuden zu berücksichtigen sind, enthalten spezifische Verpflichtungen zur Nutzung von erneuerbaren Energien, sodass vorliegend kein weitergehender Regelungsbedarf erkennbar ist.

Zur Berücksichtigung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ist die Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien grundsätzlich gegeben, da diese als Nebenanlage im Sinne von § 14 BauNVO innerhalb der überbaubaren und innerhalb der nicht- überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden können, soweit die Vorgaben der Landesbauordnung eingehalten werden.

Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität werden aus der Gebietsüberplanung nicht resultieren.

Fazit

Die Änderung bewirkt keine erhebliche Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

6 Vollzug der Planung / Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i. S. d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

Stadtverwaltung Bad Neuenahr-Ahrweiler, 17.11.2025

Abteilung 2.1 Stadtplanung

Im Auftrag



Mario Kettermann