



KREISSTADT

STADTTEIL BAD NEUENHR
BAD NEUENHR-AHRWEILER

BEBAUUNGSPLAN

„TEILABSCHNITT HAUPTSTRASSE“

BEGRÜNDUNG – TEIL I
UMWELTBERICHT – Teil II

gemäß § 9 Abs. 8 und § 2a BauGB

Verfahrensstand:

Veröffentlichung gemäß § 3 (2) BauGB
und Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

Bearbeitung:

STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT
BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND SIEDLUNGSWESEN
Biemsmaar 11 · 53343 Wachtberg · 0228/96 63 09-98

1 Einleitung zum Teil I Begründung des Bebauungsplans	5
1.1 Veranlassung und Planziel.....	5
1.2 Planungs- und Standortalternativen	5
1.3 Räumlicher Geltungsbereich – Lage, Umfang und Bestand	6
1.4 Übergeordnete Planungen	7
1.4.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH).....	7
1.4.2 Landesentwicklungsprogramm - LEP IV (LEP IV) / Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP 2017)	9
1.4.3 Flächennutzungsplan	10
1.4.4 Schutzgebiete.....	10
1.4.4.1 Oberflächengewässer, Wasserschutzgebiete	10
1.4.4.2 FFH- Gebiete.....	10
1.4.4.3 Landschaftsschutzgebiete	10
1.5 Vorhandenes Baurecht	11
2 Bauleitplanverfahren	11
2.1 Art des Verfahrens	11
2.2 Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB.....	12
2.3 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs 1 BauGB	13
2.4 Entwicklung der Planentwürfs zur Veröffentlichung.....	14
2.5 Plangebiet.....	15
3 Städtebauliches Konzept	16
3.1 Zentrumserweiterung	16
3.2 Baustruktur	16
3.3 Erschließung.....	16
3.4 Handelsformen und Sortimente.....	17
3.5 Nutzungsmischung	17
3.6 Ruhender Verkehr.....	17
3.7 Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten	18
3.8 Entwässerung und Starkregenvorsorge	18
3.9 Anpassung an die Folgen des Klimawandels, Stadtklima.....	19

4 Festsetzungen	19
5 Auswirkungen	25
5.1 Städtebauliche Auswirkungen	25
5.1.1 Einzelhandelssteuerung	25
5.1.2 Erschließung	27
1 Einleitung zum Teil II der Begründung - Umweltbericht	29
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bauleitplans	29
1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	29
1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	30
1.4 Übergeordnete Planungen	30
1.4.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)	30
1.4.2 Regionalplan	31
1.4.3 Flächennutzungsplan	32
1.4.4 Bebauungsplan	32
1.5 Planungsrelevante Umweltschutzziele sowie deren Berücksichtigung	32
1.5.1 Fachgesetze	32
1.5.2 Fachplanung	37
1.5.3 Fachbeiträge/Fachkonzepte	38
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf einzelne Schutzgüter	38
2.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter	38
2.1.1 Mensch / Gesundheit	38
2.1.2 Fläche	38
2.1.3 Boden	39
2.1.4 Wasser	39
2.1.5 Tiere und Pflanzen, Artenschutz	40
2.1.6 Klima / Luft	40
2.1.7 Kultur- und Sachgüter	41
2.1.8 Landschaftsbild und Erholung	41
2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	41
2.2 Sonstige Umweltbelange	43
2.2.1 Umgang mit Emissionen, Abfall und Abwasser	43
2.2.2 Nutzung erneuerbarer Energien, Energieeinsparung	43
2.2.3 Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen	43
2.2.4 Kumulierung benachbarter Plangebiete	43
2.2.5 Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	43
3 Prüfmethode und Zusammenfassung	44
3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	44
3.1.1 Mensch / Gesundheit	44

3.1.2	Fläche	44
3.1.3	Boden.....	45
3.1.4	Wasser	45
3.1.5	Tiere und Pflanzen, Artenschutz.....	46
3.1.6	Klima / Luft	46
3.1.7	Kulturgüter und Sachgüter.....	47
3.1.8	Landschaftsbild und Erholung	47
3.2	Maßnahmen zum Ausgleich und zur Kompensation	47
3.3	Plankonforme Alternativprüfungen.....	47
3.4	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	48
3.5	Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung.....	48
4	Maßnahmen zur Überwachung von Umweltauswirkungen (Monitoring).....	48
5	Allgemein verständliche Zusammenfassung	49
6	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenden Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	51

1 Einleitung zum Teil I Begründung des Bebauungsplans

1.1 Veranlassung und Planziel

Nördlich der Hauptstraße in Bad Neuenahr steht nach Aufgabe der Nutzung durch ein Autohaus eine rund 1,14 ha große innerstädtische Brachfläche zur Neuordnung an (Hauptstraße Nr. 130). Wesentliche Teile des Plangebietes liegen innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs „Hauptgeschäftsbereich Bad Neuenahr“ nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler in der Fassung vom Mai 2015¹.

Die Eigentümerin der Grundstücke des ehemaligen Autohauses hat ein Bebauungs- und Nutzungskonzept entwickelt und mit der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler abgestimmt. Dieses Konzept sieht ein gemischtes Quartier mit Einzelhandels- und Gewerbeflächen im Erdgeschoss und einer Wohn- und Büronutzung in den Obergeschossen vor.

Da die Grundstücke im Plangebiet bisher gewerblich genutzt wurden, weist lediglich die Umgebung im Bereich unmittelbar an der Hauptstraße eine hinreichende Prägung für die Beurteilung eines Wohn- und Geschäftshauses nach § 34 BauGB auf. Der rückwärtige Teil des Plangebiets bedarf hingegen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Schaffung eines Baurechts durch einen Bebauungsplan.

Entsprechend hat der Rat der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler am 08.07.2021 beschlossen, den vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen, mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung eines standortgerechten Konzepts mit Einzelhandels- Gewerbe- und Wohnnutzungen zu schaffen und gleichzeitig mögliche Konflikte zu bewältigen. Hierzu werden neben dem Grundstück des ehemaligen Autohauses auch die nördlich angrenzenden Flächen des östlich angrenzenden Supermarktes in die Planung einbezogen.

1.2 Planungs- und Standortalternativen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans hatte die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung durch das Autohaus im März 2016 ein Bebauungsplanverfahren zur Sicherung der Fläche für eine gewerbliche Nutzung und die damit verbundenen Arbeitsplätze eingeleitet. Einer reinen Wohnnutzung sollte durch entsprechende Ausweisung der Flächen entgegengewirkt werden.

In der Nachfolge stellten mehrere Projektträger Konzepte für eine Bebauung vor, die jeweils Einzelhandelsflächen und Wohnen vorsahen, sowie ergänzende Nutzungen wie Gastronomie. Das Konzept einer gemischten Nutzung von Wohnen, Handel und Gewerbe wird der innerstädtischen Lage der Fläche gerecht und es entstehen in nicht unerheblichem Umfang neue Gewerbeflächen. Die Alternative einer reinen Wohnnutzung wird jedoch weiterhin ausgeschlossen.

Das Plangebiet ist Teil des Hauptgeschäftsbereichs Bad Neuenahr. Unter Beachtung der Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler sind Einzelhandelsansiedlungen sinnvoll, wenn sie

- die zentralörtliche Funktion Bad Neuenahr-Ahrweilers sichern,

¹ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler, Junker und Kruse, Dortmund, Dezember 2006, Fortschreibung Mai 2015, Karte 12

- die zentralen Versorgungsbereiche und Grundversorgungsstandorte stärken,
- zu einer räumlichen Konzentration des Einzelhandels auf städtebaulich wünschenswerte Standorte beitragen,
- dazu beitragen, dass die wohnortnahe Versorgung gesichert und verbessert wird.

Dies wird mit der geplanten Ausweisung eines urbanen Gebiets (MU) nach § 6a BauNVO im Plangebiet erfüllt.

Neuartige oder spezialisierte Anbieter, die zu einer Diversifizierung des Angebotsspektrums beitragen, sollen hingegen in erster Linie den Ladengebieten in der Kernstadt vorbehalten bleiben.

Standortalternativen bestehen mit dem Ergänzungsstandort Heerstraße in Bad Neuenahr lediglich für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

Weitere Ausführungen zur plankonformen Alternativenprüfung finden sich in Kapitel 3.3 des Umweltberichts (Teil II der Begründung)

1.3 Räumlicher Geltungsbereich – Lage, Umfang und Bestand

Das Plangebiet umfasst die Grundstücksflächen der ehemaligen Niederlassung der Löhr Automobile GmbH sowie das Gewerbegrundstück 127/7 zwischen dem Gelände des ehemaligen Autohauses und der nördlich verlaufenden DB-Strecke 3000 Ahrbrück-Remagen im Stadtteil Bad Neuenahr. Das Plangebiet wird begrenzt im Norden durch die Bahnlinie, im Süden durch die Hauptstraße und die rückwärtigen Grundstücksgrenze der Bebauung entlang der Hauptstraße, im Westen durch die rückwärtigen Gartenflächen der bestehenden Bebauung und im Osten durch das Gelände des REWE-Marktes an der Rathausstraße.

Im Einzelnen sind dies die durch Vereinigung und Neuaufteilung der Grundstücke des ehemaligen Autohauses gebildeten Flurstücke der Gemarkung Bad Neuenahr, Flur 12, Nummer 96/4, 96/5 und 96/6 sowie der überwiegende Teil des nördlich angrenzenden Flurstücks 127/7 bis zur Bahnlinie.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt rund 1,22 ha.

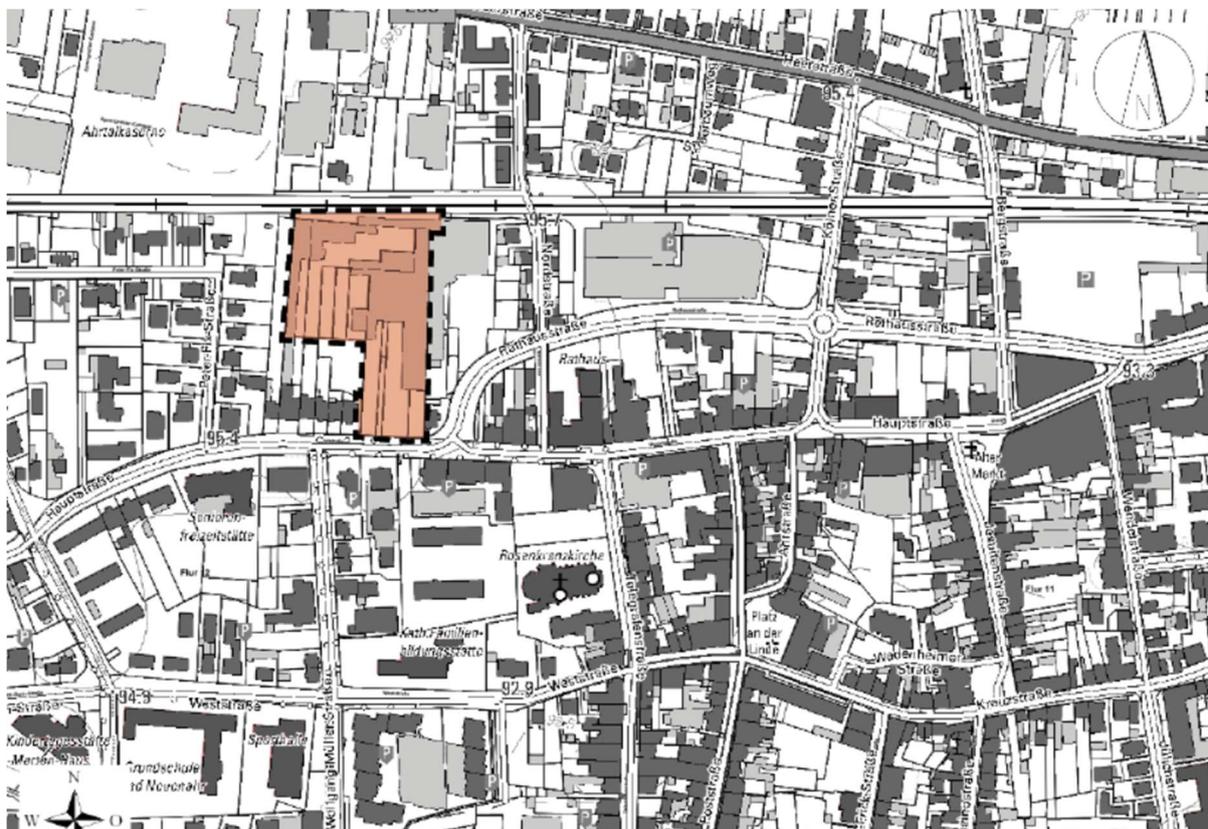


Abb. 1 – Abgrenzung des Plangebietes (Quelle Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler)

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)

Die Grundsätze und Ziele des Bundesraumordnungsplans sind bei raumbedeutsamen 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.

Unter I 1.1. definiert der Länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz das folgende Ziel:

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind 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 einzu beziehen.

Nach § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen. In Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten sollen folgende Infrastrukturen und Anlagen, sofern sie raumbedeutsam sind, nur geplant oder zugelassen werden, wenn wie der Planung insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches berücksichtigt wurde:

- Kritische Infrastrukturen mit länder- oder staatsgrenzenüberschreitender Bedeutung,
- weitere Kritische Infrastrukturen, soweit sie von der BSI-Kritischerverordnung erfasst sind,

- bauliche Anlagen, die ein komplexes Evakuierungsmanagement erfordern

Das Plangebiet liegt außerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Ahr vom 04.10.2021.

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Dieses Gebiet umfasst das Areal zwischen dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet im Bereich der historischen Kernstadt und der Bahnlinie.



Abb. 2 – Risikogebiet (grün) außerhalb von Überschwemmungsgebieten (blau)

(©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2022), dl-de/by-2-0)

Mit dem Bebauungsplan wird keine Errichtung einer kritischen Infrastruktur vorbereitet. Es sind weder Einrichtungen geplant, die ein komplexes Evakuierungsmanagement erfordern, noch sonstige vulnerable Nutzungen.

Besondere Sachwerte und Kulturgüter werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht angesiedelt. In den Erdgeschossen ist keine Wohnnutzung zulässig.

Entlang der Grundstücksgrenzen weist die Sturzflutkarte des Landes Überflutungen bis 0,50 m sowie Fließgeschwindigkeiten bis 1 m/s für eine generelle Fließrichtung des Wassers von Nordwesten nach Südosten aus. (Siehe Abb. 3) Der bisher nicht gefährdete Planbereich selber wird in seinem südwestlichen Teil in Folge des Abbruchs der Garagenanlage in Höhe der Bebauung Hauptstraße 144 voraussichtlich ebenfalls in der Hauptfließrichtung in einer Tiefe von bis zu 0,5 m überflutet. Die Überflutungshöhe westlich des Geltungsbereichs ist demnach leicht verringert zu erwarten.

Die Höhendifferenz innerhalb des Grundstücks beträgt zwischen der Hauptstraße und dem nördlichen Rand des Risikogebiets lediglich 0,50 m, was sie sowohl auf die Überflutungstiefe als auch auf die zu erwartende Fließgeschwindigkeit begrenzend auswirkt.

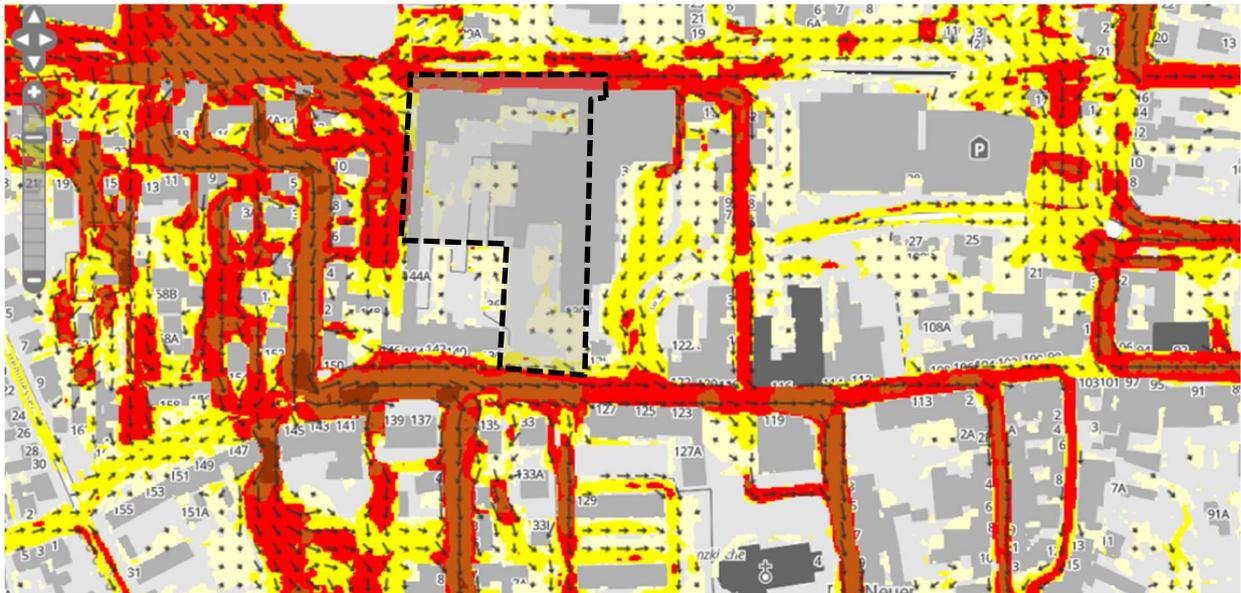


Abb. 3 – Fließgeschwindigkeit und -richtung für den extremen Starkregen SRI10 1 Std.
(©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2022), dl-de/by-2-0)

1.4.2 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 und bildet einen Gestaltungs- und Ordnungsrahmen für eine nachhaltige Entwicklung des Landes und aller seiner Teilräume.

Die entsprechende Rechtsverordnung unter Kapitel 1.3 „Entwicklung der Städte und Gemeinden“ 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.

Entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB ist die Bauleitplanung an die Ziele der übergeordneten Landesplanung anzupassen. Bezogen auf das Plangebiet lassen sich folgende relevanten Grundsätze und Ziele der Landes- und Regionalplanung nennen:

Die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler ist gemäß LEP IV (2008) als Mittelzentrum und kooperierendes Zentrum (freiwillig) ausgewiesen und bildet einen mittelzentralen Verbund mit den Mittelzentren Remagen und Sinzig (vgl. Karte 6 LEP 2008, G 41).

Im RROP (Regionaler Raumordnungsplan, hier Mittelrhein-Westerwald) ist die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler als „Mittelzentrum im Schwerpunktraum“ und zentraler Ort sowie als Bestandteil eines verdichteten Bereichs mit konzentrierter Siedlungsstruktur ausgewiesen (vgl. Karten 1 und 2 und 3 des RROP).

Laut Grundsatz 9 des Kapitels Raum- und Siedlungsstruktur des RROP soll der verdichtete Raum „Nördlicher Mittelrhein“, zu dem auch Bad Neuenahr-Ahrweiler in seiner Funktion als Mittelzentrum zählt, wichtige Entlastungsfunktionen für die hochverdichteten Räume (Koblenz/Neuwied, Bonn) übernehmen, Schwerpunkte der weiteren siedlungsstrukturellen und wirtschaftlichen Entwicklung bilden und damit auch die Erreichbarkeiten sowie die Lebens- und Arbeitsbedingungen im umgebenden ländlichen Raum verbessern.

Mit der nachrichtlichen Übernahme eines Grundsatzes aus dem Landesentwicklungsprogramm macht sich die Regionalplanung in dem Kapitel Raum- und Siedlungsstruktur die Raumstrukturgliederung des LEP IV zu eigen und stellt klar, dass jede Gemeinde die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung trägt. Dies umfasst 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 die Wahrnehmung der örtlichen Aufgaben.

Die Zentrumserweiterung unter Errichtung einer Handelsfläche von bis zu 3.390 m² (Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung) ist laut Schreiben der Kreisverwaltung Ahrweiler vom 14.02.2024 im Benehmen mit der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald (E-Mail vom 23.01.24, Az.: 14 91 131 007 /41 MW) sowie mit Zustimmung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord-obere Landesplanungsbehörde- (Schreiben vom 06.02.2024; Az.: 14 900-131 077/41) vom 02.01.2024 an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung angepasst.

1.4.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler stellt die Flächen im Plangebiet als gemischte Bauflächen dar. Die geplante Festsetzung eines Urbanen Gebiets (MU) nach § 6a BauNVO im Bebauungsplan kann aus dieser Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Eine noch im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Planung erwogene Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler zur Darstellung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel ist nach Auswertung der zu erwartenden Auswirkungen der Planung nicht mehr erforderlich.

1.4.4 Schutzgebiete

1.4.4.1 Oberflächengewässer, Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III A des großräumigen Heilquellenschutzgebietes Bad Neuenahr-Ahrweiler; Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen

1.4.4.2 FFH- Gebiete

Rund 350 m südlich der Hauptstraße verläuft das FFH- Gebiet DE-5408-302 Ahrtal, dessen Grenzen hier weitgehend deckungsgleich sind mit dem Gewässer und seinen Uferbereichen. Aufgrund der Entfernung von mehr als 300 m und der trennenden Wirkung der Kernstadtbebauung zwischen der Hauptstraße und den Gebietsgrenzen kann eine nachteilige Auswirkung der Planung auf das Schutzgebiet ohne weitere Prüfung ausgeschlossen werden.

1.4.4.3 Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet liegt, wie die gesamte Kernstadt Bad Neuenahr, innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 7100-004 Rhein-Ahr-Eifel. Gemäß § 1 (2) der Schutzverordnung vom 23.05.1980 sind die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes keine Bestandteile des Landschaftsschutzgebietes.

1.5 Vorhandenes Baurecht

Innerhalb des Plangebiets ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben derzeit nach ihrem Einfügen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil zu beurteilen. Entlang der Hauptstraße ist das Grundstück über eine Bautiefe für eine gemischte Nutzung vorgeprägt. Die geplante Bebauung und die damit einhergehende Nutzungsänderung insgesamt lösen dessen ungeachtet ein Planerfordernis für das Plangebiet aus. Im Rahmen des Planverfahrens sind insbesondere die möglichen Auswirkungen im Hinblick auf die bauliche Dichte, die Einzelhandelsstruktur, den Verkehr und Lärm zu prüfen und durch Festsetzungen des Bebauungsplans zu begrenzen.

2 Bauleitplanverfahren

2.1 Art des Verfahrens

Der Bebauungsplan „Teilabschnitt Hauptstraße“ wird für das Grundstück des ehemaligen Autohauses sowie für das nördlich angrenzende Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Angebotsplan im regulären Verfahren aufgestellt.

Der frühzeitig beteiligte Entwurf berücksichtigte entsprechend den Plänen der Eigentümer die vollständige Nutzung der Erdgeschosse mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 3.800 m² sowie eine reine Wohnnutzung in den Obergeschossen.

Großflächige Handelbetriebe und Einkaufszentren im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung mit einer Geschossfläche von 1.200 m² bis 5.000 m² erfordern nach Landesrecht eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls i.S.d. § 7 Abs. 2 Satz 1 UVPG, sofern kein Bebauungsplan aufgestellt wird. Von der Inanspruchnahme der verfahrensbeschleunigenden Regelungen des Baugesetzbuches zur Innenentwicklung wurde entsprechend unter Bezug auf § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB abgesehen.

Die geplante Festsetzung eines Sondergebietes für Einzelhandel und Wohnen (Zentrumserweiterung) machte zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplans zur Darstellung eines Sondergebietes erforderlich, welche im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB erfolgen sollte.

Mit der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung sowie der Stellungnahme der Landesplanung zur landesplanerischen Anfrage bezüglich der Ausweisung eines Sondergebietes wurde deutlich, dass die geplante Handelsnutzung keine grundsätzlichen Konflikte auslöst. Gleichzeitig ergab die weitere Durcharbeitung des Gebäudeentwurfs, dass in der gegebenen Kubatur realistisch lediglich rund 2.850 m² Verkaufsfläche hergestellt werden könnten. Schließlich zeigten die Vermarktungsbemühungen der Eigentümer, dass keine Vermietung der einzelnen Handelsflächen nach einem gemeinsamen Konzept umgesetzt werden kann. Vielmehr sind auch andere gewerbliche Nutzungen für die Erdgeschosse zu berücksichtigen, um ggf. Handelsflächen zu ersetzen. Zur Berücksichtigung dieser Änderungen wurde der Entwurf des Bebauungsplans zur Offenlage grundlegend überarbeitet.

Auch wenn in den Erdgeschossen weiterhin Handelsflächen mit einer Summe der Verkaufsflächen von rund 2.850 m² möglich sind, wird mit dem vorliegenden Plan nach der Rechtsprechung einschlägiger Verwaltungsgerichte kein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mehr ausgewiesen. Das zur Aufstellung des Bebauungsplans erarbeitete Einzelhandelsgutachten² stellt fest, dass bei Ausschluss einzelner Sortimente keine nachteiligen Auswirkungen einer solchen

² Auswirkungsanalyse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung am Standort Hauptstraße 130 in Bad Neuenahr-Ahrweiler, BBE Handelsberatung, Köln, November 2024

Agglomeration auf die zentralörtliche Struktur der Stadt Bad Neuenahr- Ahrweiler und der Nachbargemeinden zu erwarten sind. Dabei berücksichtigt der Gutachter eine Aufteilung der Handelsfläche in einen Non-Food-Discounter/ Sonderpostenmarkt, einen Drogeriemarkt und einen Lebensmittel-Discounter. Zusätzlich wurde Alternativ zu Lebensmitteln ein Bekleidungs-Discount betrachtet.

Planungsrechtlich können die geplanten Handelsflächen auch durch Betriebe mit einer Bruttogeschossfläche von mehr als 1.200 m² genutzt werden, wenn von diesen keine wesentlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung ausgehen. Dies entspricht nach der Vermutungsregel rund 800 m² Verkaufsfläche. Für einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m² schließt das vorgenannte Gutachten nachteilige Auswirkungen im Sinne des § 11 BauNVO auf der Ebene des Bebauungsplans bereits vorab aus.

Des Weiteren kann aufgrund der mit den Handelsflächen voraussichtlich verbundenen Lärmauswirkungen des Kraftfahrzeugverkehrs der Kunden und der Anlieferung vorab festgestellt werden, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Für die Obergeschosse ist weiterhin eine überwiegende Wohnnutzung vorgesehen. Diese soll jedoch bei Bedarf durch Räume für Freie Berufe (Praxen, Kanzleien) sowie wohnverträgliches Gewerbe ergänzt werden können. Ziel ist die Entwicklung eines vielfältig gemischten Quartiers als Erweiterung des gemischt genutzten Zentrumsbereichs von Bad Neuenahr. Entsprechend wird ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Am Regelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wird jedoch festgehalten, da keine beschleunigende Wirkung eines Bebauungsplans nach § 13a mehr zu erwarten ist und ein vollumfänglicher Umweltbericht sicherstellt, dass alle relevanten Umweltbelange in die Abwägung eingeflossen sind. Die Änderung des Flächennutzungsplans hingegen ist mit der Entwicklung eines urbanen Mischgebiets aus der Mischbauflächendarstellung des Flächennutzungsplans entbehrlich geworden.

Ebenso wird von einer Aufhebung des Bebauungsplans „Peter-Fix-Straße“ 3. Änderung abgesehen, da die beiden Planungsziele – die Schaffung des Planungsrechts für ein gemischtes innerstädtisches Quartier einerseits und die Aufhebung eines Bebauungsplans andererseits – keinen inhaltlichen Zusammenhang besitzen. Entsprechend werden die Betroffenen Grundstücke an der Peter-Fix-Straße aus dem Geltungsbereich herausgenommen und der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Teilabschnitt Hauptstraße“ entsprechend verkleinert,

2.2 Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Der Rat der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler hat am 08.07.2021 beschlossen, den Bebauungsplan „Teilabschnitt Hauptstraße“ aufzustellen, mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung eines standortgerechten Konzepts mit Einzelhandels- und Wohnungsnutzungen nördlich der Hauptstraße zu schaffen und gleichzeitig mögliche Konflikte zu bewältigen. Inhaltliche Grundlage war die Planung der Grundstückseigentümerin zur Verlagerung der Aldi- Filiale von der Heerstraße an die Hauptstraße sowie zur Ansiedlung eines Drogerie-Marktes und eines Non-Food-Discounters.

Gleichzeitig wurde beschlossen, die Darstellung einer gemischten Baufläche im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Neuenahr- Ahrweiler im Parallelverfahren zu einer Darstellung einer Sondergebietsfläche zu ändern.

Der Beschluss wurde am 09.07.2021 öffentlich bekanntgemacht.

2.3 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs 1 BauGB

Auf der Grundlage der Planung der Grundstückseigentümerin für das Plangebiet wurde ein Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange abgestimmt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Auslegung der Planung in der Zeit vom 11.05.2023 bis zum 01.06.2023. Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen bei der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler ein.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgte mit Schreiben vom 24.04.2023.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie eine Nachbarkommune haben mitgeteilt, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen oder Einwendungen vorgetragen werden:

- IHK Koblenz vom 26.05.2023
- Handelsverband Südwest vom 26.05.2023
- Amprion GmbH vom 11.05.2023
- Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, vom 16.05.2023
- Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Erdgeschichtliche Denkmalpflege, vom 17.05.2023
- Deutsche Telekom Technik GmbH vom 01.06.2023
- Stadt Sinzig

Die Stellungnahmen folgender Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange werden im Bauleitplanverfahren berücksichtigt, soweit sie nicht auf nachfolgende Planungen und Genehmigungsverfahren abgeschichtet werden:

- Aufbau- und Entwicklungsgesellschaft Bad Neuenahr-Ahrweiler mbH, Abteilung Tiefbau, vom 09.05.2023.

Die angeregte Beteiligung der Fachämter der Stadt Bad Neuenahr- Ahrweiler ist erfolgt. Die Stellungnahmen des Fachbereichs Tiefbau zur Erschließung über die öffentliche Verkehrsfläche sowie der Eigenbetriebe Wasser und Abwasser zur Entwässerung und Wasserversorgung sind berücksichtigt.

- SGD Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, vom 24.05.2023

Die angeregte Prüfung auf Einschränkungen angrenzender Betriebe ist erfolgt. Betriebe im Umfeld werden weder während der Bauphase noch während des betriebs eingeschränkt.

- Kreisverwaltung Ahrweiler, vom 26.05.2023

Die Hinweise zum vorbeugenden Hochwasserschutz wurden berücksichtigt. Vorhandene Datenquellen wurden ausgewertet und in der Planung berücksichtigt. Ebenso berücksichtigt wurden die Hinweise zum Naturschutz. Hinweise auf Maßnahmen zum Artenschutz wurden in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

Der Stellungnahme der Wasserwirtschaft wurde berücksichtigt. Ein Hinweis auf die Genehmigungspflicht von Bodeneingriffen wurde in den Textteil auf der Planurkunde übernommen.

Die Belange der Abfallwirtschaft sind in der städtebaulichen Planung berücksichtigt. Die Abfallentsorgung ist durch Befahrbarkeit der privaten Erschließungsanlagen für den Schwerverkehr der Anlieferung wie der Entsorgung sichergestellt.

Die Stellungnahme der SGD Nord zu Altablagerungen wurde ausgewertet. Diese Stellungnahme ergab keine weiteren Hinweise auf Altablagerungen.

- Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte vom 26.05.2023
Der Stellungnahme wurde entsprochen. Die Hinweise der Bahn zum Bauen im Einwirkungsbereich von Bahnanlagen wurden zur Kenntnis genommen und an die Grundstückseigentümerin weitergegeben. Hieraus ergaben sich keine Planänderungen
- Aufbau- und Entwicklungsgesellschaft Bad Neuenahr-Ahrweiler mbH, Abteilung Orga/ IT / Personal, vom 30.05.2023
Die Zufahrt zum Gebäude 136a ist wie angeregt planerisch berücksichtigt und durch Bau- last gesichert. Sollten sich darüber hinaus im Betrieb des Vorhabens nicht benötigte/ ge- nutzte Stellplätze ergeben, können diese bei Bedarf von der Aufbaugesellschaft angemie- tet werden, auch wenn sie bauordnungsrechtlich bei dem Vorhaben verbleiben.
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, vom 30.05.2023
Die Stellungnahme wurde berücksichtigt. Hinweise zur Entwässerung, zur Starkregenvor- sorge und zum Heilquellenschutz wurden in der Planung berücksichtigt.
- Vodafone, vom 31.05.2023
Der Hinweis auf vorhandene Telekommunikationsanlagen in den öffentlichen Verkehrsflä- chen wurde berücksichtigt.
- Landesamt für Geologie und Bergbau, vom 31.05.2023
Der Anregung wurde gefolgt. Ein Hinweis auf die Verpflichtungen nach dem Geologieda- tengesetz wurde in den Textteil auf der Planurkunde aufgenommen.
- GDKE Praktische Denkmalpflege, vom 22.05.2023 und vom 07.06.2023
Der Stellungnahme wurde bereits im Rahmen der Abstimmung der Baugenehmigung für den grenzständigen Anbau an das Denkmal Hauptstraße 128 gefolgt. Für den Bebau- ungsplan ist die Stellungnahme damit erledigt.

Die anerkannten Naturschutzverbände haben zu frühzeitigen Beteiligung keine Stellungnahme abgegeben.

2.4 Entwicklung der Planentwurfs zur Veröffentlichung

Der Planentwurf zur Veröffentlichung nach § 3 (2) BauGB wurde gegenüber dem frühzeitig be- teiligten Entwurf grundsätzlich überarbeitet. Die Überarbeitung wurde zum einen erforderlich, weil die Firma Aldi Süd von einer Verlagerung ihres Betriebes in das Plangebiet wegen nicht ausreichender Planungssicherheit in Bezug auf die Fertigstellung Abstand genommen hat. Die Grundstückseigentümerin konnte in der Folge den geplanten Ankermieter Aldi-Süd nicht erset- zen, sodass die geplante Handelsfläche von ihr nicht vor Herstellung des Baurechts mit Sorti- menten belegt werden kann.

Ohne eine verbindliche Festlegung der zulässigen Handelsbetriebe und ihrer Sortimente begeg- net die Festsetzung eines Sondergebietes erheblichen Schwierigkeiten. Gleichzeitig offenbaren die Entscheidungskriterien der in Betracht kommenden Betriebe, dass auch nach Rechtskraft des Bebauungsplans der Wechsel eines Betriebes möglich sein muss. In der Folge ist nunmehr ge- plant, das gesamte Plangebiet als Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO auszuweisen.

Zum zweiten wurden die Grundstücke des Bebauungsplans Peter-Fix-Straße – 3. Änderung aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Gegen die mit dem Vorentwurf geplante Aufhebung dieses Bebauungsplans innerhalb des Planverfahrens zur Aufstellung eines angrenzenden Be- bauungsplans bestehen rechtliche Bedenken. Inhaltlich besteht kein Bezug zwischen dem auf- zustellenden Plan und dem aufzuhebenden Plan. Die planungsrechtliche Lösung und Abwä- gung kann und soll jeweils in getrennten Verfahren erfolgen.

Schließlich wurde die Geometrie der überbaubaren Flächen für die Bebauung unmittelbar an der Hauptstraße angepasst, um sie in Einklang mit der zwischenzeitlich im Rahmen des Einfügens nach § 34 BauGB erteilten Baugenehmigung zu bringen. Mit dem Bauvorhaben wurde zwischenzeitlich begonnen.

Mit der Ausweisung einer gemischten Baufläche in Form eines Urbanen Gebiets nach § 6a BauNVO entfällt das Erfordernis einer formalen Änderung des Flächennutzungsplans. Die Entwicklung aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler ist auch insofern konfliktfrei möglich, als auch das Ergebnis der landesplanerischen Anfrage zur Darstellung eines Sondergebiets, die im Zusammenhang mit der ursprünglich geplanten SO-Nutzung eingeholt wurde, dem Vorhaben nicht entgegensteht.

Der Textteil des Plans wurde um bauordnungsrechtliche Festsetzungen ergänzt, die die Zulässigkeit von Werbeanlagen regeln.

2.5 Plangebiet

Das rund 1,22 ha große Plangebiet liegt zwischen der DB-Strecke 3000 Ahrbrück-Remagen und der Hauptstraße. Die Hauptstraße ist in diesem Abschnitt Teil des innerörtlichen Hauptverkehrszuges Rathausstraße – Hauptstraße – Sebastianstraße.

Im Bereich nördlich dieses Hauptverkehrszuges sind die Flächen bereits durch großflächigen Einzelhandel (Lebensmittel Discountmarkt Rathausstraße 28, Lebensmittel Vollsortimenter Rathausstraße 34) geprägt. Weiter befindet sich auf dem Grundstück des Discountmarktes ein öffentliches Parkhaus (Parkhaus City-Nord).

Das Plangebiet ist mit Höhenunterschieden von maximal 0,50 m lediglich sehr gering bewegt. Die bisherige Bebauung des ehemaligen Autohauses einschließlich der Flächenbefestigungen wurden bereits zurückgebaut.

Nördlich schließt mit im Mittel 8,50 m Breite ein schmaler Grundstücksstreifen aus dem Grundstück des östlich angrenzenden Rewe-Marktes mit einer Lagerhalle an.

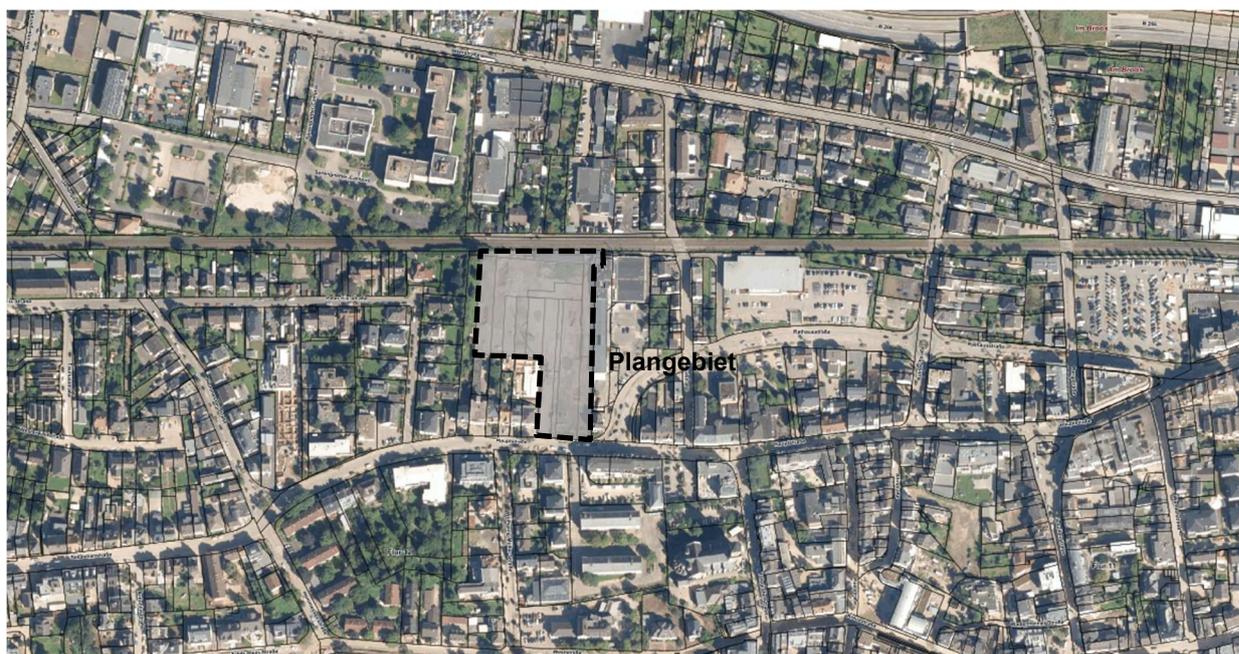


Abb. 4 Lage des Plangebietes (©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2022), dl-de/by-2-0)

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Zentrumserweiterung

Das städtebauliche Konzept für den Bebauungsplan „Teilabschnitt Hauptstraße“ ist aus der Zielstellung entwickelt, den Bereich nördlich des Hauptverkehrszuges an der Hauptstraße/- Rathausstraße als Stadt- und Zentrumserweiterung auszubauen. Hierzu sollen die bestehenden Mischbauflächen durch ein Urbanes Gebiet mit Einzelhandel, Gewerbebetrieben, Dienstleistungen und Wohnungen ergänzt werden. Das Konzept für die Konversion und Entwicklung der Flächen des ehemaligen Autohauses folgt dabei der mit der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler abgestimmten Planung der Grundstückseigentümerin. Es vermeidet sowohl eine einseitige Ausrichtung auf die Wohnnutzung als auch eine rein gewerbliche Nutzung. Die Nutzungen sollen stattdessen im Sinne einer Stadt der kurzen Wege gemischt und an die bestehende Mischnutzung der Kernstadt angebunden werden.

Für die Grundstücksteilfläche am nördlichen Rand des Plangebiets mit dem Lager des REWE-Marktes ist ebenfalls eine urbane Mischnutzung vorgesehen, die dem Bestand entspricht.

3.2 Baustruktur

Die Planung sieht eine drei- bis viergeschossige Bebauung entlang der Hauptstraße mit Wohn- und Geschäftshäusern in geschlossener Bauweise vor, wie dies durch den Bestand bereits vorgeprägt ist. Zum Anschluss an das bestehende denkmalgeschützte Gebäude Hauptstraße 128 ist die Bebauung nach Osten auf drei Geschosse abgestaffelt und ohne weitere Dachaufbauten geplant.

Entlang der Bahnlinie folgt die geplante Baustruktur der dort vorhandenen Lager- und Anlieferungsnutzung mit einer eingeschossigen Bebauung.

Für das Grundstück Hauptstraße 130 wird eine dreigeschossige Bebauung auf einem U-förmigen Grundriss mit Öffnung nach Süden vorgesehen. Diese Bebauung teilt sich in zwei Bauabschnitte mit jeweils einer Tiefgarage. In den Erdgeschossen sind insgesamt rund 4.300 m² Bruttogeschossfläche für Einzelhandel und Gewerbe vorgesehen. Darin sind bis zu etwa 2.850 m² Verkaufsflächen in verschiedenen Einzelflächen möglich. Die beiden Obergeschosse dienen dem Wohnen sowie als Büro- und Praxisräume. Hier sind bis zu etwa 100 Wohnungen möglich.

3.3 Erschließung

Alle Baugrundstücke im Plangebiet werden über die Hauptstraße erschlossen. Lediglich die nördliche Grundstücksteilfläche des REWE-Marktes ist an die Rathausstraße angebunden. Die Erschließung der geplanten hinterliegenden Bebauung der Hauptstraße 130 erfolgt über das private Grundstück. Die Erschließung des Grundstücks 124/5, postalisch Hauptstraße 136a erfolgt über die im Plan festgesetzte private Verkehrsfläche und die nicht überbaubare Fläche entlang seiner nördlichen Grenze. Entsprechende Baulasten sind auf dem Flurstück 96/5 eingetragen.

Der Hauptzugang zum Grundstück liegt östlich angrenzend an das Grundstück Hauptstraße 136. Der Zugang für Fußgänger wird durch Gehwege auf der Ostseite der geplanten Fahrbahn gewährleistet. Dabei verläuft einer der Gehwege in einer Arkade unter dem geplanten Gebäude an der Hauptstraße hindurch. Die Zu- und Abfahrt zu den Tiefgaragen und den oberirdischen Parkplätzen schließt mit einer 7,50 m breiten Fahrbahn an die Hauptstraße an, die sich auf zwei Fahrspuren von 3,25 m verzweigt.

Zum östlich angrenzenden Grundstück des Lebensmittel- Vollsortimenters ist ein Übergang mit Überfahrt vorgesehen, um Binnenverkehre zwischen den Märkten innerhalb des Handelsbereiches nicht über den Knoten Rathausstraße/ Hauptstraße abwickeln zu müssen.

Über den örtlichen Hauptverkehrszug Rathausstraße – Hauptstraße – Sebastianstraße ist das Plangebiet an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Ein separater Radweg verläuft auf der nördlichen Straßenseite der Hauptstraße. Die Kernstadt ist über verkehrsarme Nebenstraßen erreichbar.

Der Bahnhof Bad Neuenahr befindet sich mit 800 m in fußläufiger Entfernung. Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt 300 m entfernt in der Rathausstraße. Sie wird von sechs Linien angefahren.

Die Andienung der Handels- und Gewerbenutzung in den Erdgeschossen erfolgt über die im Planfestgesetzte private Verkehrsfläche sowie die nicht überbaubare private Grundstücksfläche im Bereich der Zulässigkeit von Stellplätzen. Die Anfahrbarkeit der in den Gebäuden anzuordnenden Ladedocks ist über die Fahrgassen einer Stellplatzanlage möglich. Für ausgewählte Positionen möglicher Ladedocks wurde die Anfahrbarkeit mittels Schleppkurven vorab untersucht und nachgewiesen. Die von den Eigentümern vorgesehene Überdachung der Abstellplätze mit Carports wurde dabei berücksichtigt.

3.4 Handelsformen und Sortimente

Die geplante Zentrumserweiterung soll die Versorgungsfunktion der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler und den zentralen Versorgungsbereich in Bad Neuenahr stärken. Hierzu sollen vordringlich Betriebe zur Deckung des kurzfristigen und des regelmäßigen Bedarfs angesiedelt werden, deren Flächenanspruch aufgrund ihres Betriebskonzepts in der Kernstadt von Bad Neuenahr nicht erfüllt werden kann.

Aktuell sieht die Planung der Grundstückseigentümerin im Bereich des urbanen Gebietes einen Drogeriemarkt, einen Non-Food Discount- und Sonderpostenmarkt sowie einen Lebensmittel-Discountmarkt vor. An die Stelle des Lebensmittel-Discountmarkts können alternativ z.B. Bekleidungs-Discountbetriebe treten.

3.5 Nutzungsmischung

Während die Erdgeschosse der geplanten Bebauung einer Einzelhandels- und Gewerbenutzung vorbehalten bleiben, sieht das städtebauliche Konzept für die Obergeschosse vorrangig Wohnen vor. Die Wohnnutzung schließt dabei Räume und Nutzungseinheiten für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO ein. Im Einzelfall ist auch eine wohnverträgliche gewerbliche Nutzung denkbar. In Verbindung mit der unterlagernden Handels- und Gewerbenutzung wird so eine Erweiterung der Innerstädtischen Mischnutzung erreicht.

3.6 Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr der Wohnnutzung sowie den Kundenverkehr der Einzelhandels- und Gewerbenutzung sind zwei Tiefgaragen mit etwa 50 und 120 Stellplätzen sowie rund 100 oberirdische Kfz- Stellplätze vorgesehen. 120 frei zugängliche Fahrradabstellplätze sind in den Tiefgaragen vorgesehen. Zusätzlich werden den geplanten Wohnnutzungen Abstellplätze und Kellerräume im Untergeschoss zugeordnet.

3.7 Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Dieses Gebiet umfasst das Areal zwischen dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet im Bereich der historischen Kernstadt und der Bahnlinie.

In Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten sollen folgende Infrastrukturen und Anlagen, sofern sie raumbedeutsam sind, nur geplant oder zugelassen werden, wenn wie der Planung insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches berücksichtigt wurde:

- Kritische Infrastrukturen mit länder- oder staatsgrenzenüberschreitender Bedeutung,
- weitere Kritische Infrastrukturen, soweit sie von der BSI-Kritisverordnung erfasst sind,
- bauliche Anlagen, die ein komplexes Evakuierungsmanagement erfordern

Mit dem Bebauungsplan wird keine Errichtung einer kritischen Infrastruktur vorbereitet. Es sind weder Einrichtungen geplant, die ein komplexes Evakuierungsmanagement erfordern, noch sonstige vulnerable Nutzungen.

Besondere Sachwerte und Kulturgüter werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht angesiedelt. In den Erdgeschossen ist keine Wohnnutzung zulässig. Aufenthaltsräume in den Kellergeschossen sind nicht erforderlich. Die Untergeschosse dienen bei einer dem Flutrisiko angepassten Bauweise lediglich der Unterbringung von Kraftfahrzeugen sowie der den Wohnräumen zugeordneten Kellerräumen und Mülltonnenplätzen.

Die Höhendifferenz innerhalb des Grundstücks beträgt zwischen der Hauptstraße und dem nördlichen Rand des Risikogebiets ca. 0,50 m, was sie sowohl auf die Überflutungstiefe als auch auf die zu erwartende Fließgeschwindigkeit begrenzend auswirkt.

3.8 Entwässerung und Starkregenvorsorge

Das Plangebiet weist in seiner bisherigen Oberflächenform lediglich ein sehr geringes Gefälle von 0,3 % in Richtung der Hauptstraße bei einem Höhenunterschied von maximal 0,50 m auf. Eine ausgeprägte Rinne zeichnet sich in der Topografie des Grundstücks nicht ab. Bisher war das Grundstück nach Westen durch einen Gebäuderiegel abgeschottet.

Für die geplante Bebauung auf dem Grundstück des ehemaligen Autohauses wurde ein Entwässerungskonzept unter Zugrundelegung eines auf 68 l/s gedrosselten Abflusses in den städtischen Regenwasserkanal in der Hauptstraße erarbeitet. Das entspricht einer Bemessungsgröße von 60 l/s ha.

Das Konzept sieht auf dem privaten Grundstück zum einen eine Rückhaltung eines 10 jährlichen Regenereignis in einem 102 m langen Staukanal DN 1000 mit 81 m³ Rückhaltevolumen vor.

Weiter wurde das Rückhaltevolumen für ein 30- Jährliches Ereignis nach DIN 1986 ermittelt. Von dieser Rückhaltmenge sind rund 125 m³ durch gefahrlose Überflutung der entsprechend gefalteten Stellplatzflächen in der Mitte des Plangebiets zurückzuhalten. Die resultierende Überflutung von 0,00 bis 0,12 m der rund 2.115 m² großen geplanten Parkplatzfläche stellt eine gefahrlose Überflutung dar.

Mit der Genehmigung des ersten Bauabschnitts mit dem Gebäude unmittelbar an der Hauptstraße wurde das Gesamtkonzept durch die Stadtwerke Bad Neuenahr freigegeben.

Der Schutz der geplanten Eingänge, Tiefgaragenabfahrten und Lüftungsöffnungen der Untergeschosse wird bei der Höhenplanung der Parkplatzfläche und hochbauseitig berücksichtigt.

3.9 Anpassung an die Folgen des Klimawandels, Stadtklima

Die baulichen Anlagen innerhalb des Plangebiets sind mit einer Begrünung gemäß der Satzung der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler nach § 88 Abs. 1 Nr. 7 LBauO vom 08.02.2022 zu versehen. Hierzu gehören eine mindestens extensive Dachbegrünung von Fachdächern, die Begrünung von fensterlosen Fassaden gewerblich genutzter Gebäude mit mehr als 50 m² sowie die Begrünung von Stellplatzanlagen. Im Zusammenwirken mit dem städtebaulichen Entwurf und den hieraus abgeleiteten überbaubaren Flächen wird eine heute vollständig versiegelte Gewerbebrache zu einem begrünten Quartierumgestaltet. Die Verdunstungsleistung der anzulegenden Bepflanzung, eine Verschattung von Stellplatzflächen durch eine eigene Überdachung sowie die Pufferwirkung der Dachbegrünung mindern den sommerlichen Hitzestress und dämpfen die Abflussspitzen von Starkregenereignissen.

4 Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Urbanes Gebiet (MU)

Für die unmittelbar an der Hauptstraße geplante Bebauung wird ein urbanes Gebiet ausgewiesen. Hierdurch soll eine Nutzungsmischung ermöglicht werden, ohne dass verbindliche Anteile für die Wohnnutzung und die gewerbliche Nutzung vorgegeben werden. Für die planungsrechtliche Sicherung einer Nutzungsmischung ist es hinreichend, wenn der Bebauungsplan eine Wohnnutzung im Erdgeschoss ausschließt.

Die Ausnahmen nach § 6a (3) BauNVO Nr. 1 (Vergnügungsstätten) und Nr. 2. (Tankstellen) werden wegen ihres Störpotenzials für die Wohnnutzung und des mit ihnen verbundenen Verkehrsaufkommens nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Ladesäulen für Elektromobilität sind vom Ausschluss von Tankstellen ausdrücklich ausgenommen.

Zum Ausschluss nachteiliger Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler und der Nachbarkommunen werden Betriebe ausgeschlossen, deren Kernsortiment eine oder mehrere der folgende Warengruppen aus der Liste der zentrenrelevanten Sortimente der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler umfassen:

1. Schnittblumen,
2. Schreibwaren / Papier / Büroartikel, Bücher, Antiquariat,
3. Bekleidung, Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Wäsche und Miederwaren, Bademoden,
4. Schuhe, Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme,
5. Glas, Porzellan, Feinkeramik, Schneidwaren und Bestecke, Haushaltswaren, Geschenkartikel und Souvenirs,
6. Spielwaren / Modellbau, Baby- und Kleinkindartikel, Kinderwagen Künstler-, Hobby- und Bastelartikel, Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien, Sammlerbriefmarken und -münzen,
7. Orthopädische Artikel und Sanitätsartikel, Hörgeräte, Augenoptikartikel,
8. Uhren, Schmuck.

Abweichend davon sind Discountbetriebe mit einem Kernsortiment nach Ziffer 3 (Bekleidung, Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Wäsche und Miederwaren, Bademoden) zulässig, da sich das Marktsegment der Discountbetriebe nur geringfügig mit dem Marktsegment typischer Innenstadtbetriebe überschneidet.

Zum Schutz des Ortsbildes vor einer Überfrachtung des öffentlichen Raums durch Werbeanlagen wird im Planungsrechtlichen Teil der Festsetzung jedwede Fremdwerbung (Reklametafeln, Mediabords und sonstige Werbung ohne Bezug zu ansässigen Betrieben) als Unterart der gewerblichen Nutzungen ausgeschlossen. Zusammen mit den gestalterischen Anforderungen an Werbeanlagen im bauordnungsrechtlichen Teil wird so gewährleistet, dass die geplanten Gebäude in ihrer Erscheinung nicht gestört und gleichzeitig die Möglichkeiten der Gewerbebetriebe zur Gestaltung ihrer Stätte der Leistung erhalten werden.

Maß der baulichen Nutzung

Für das Urbane Gebiet (MU) unmittelbar an der Hauptstraße wird die Grundflächenzahl GRZ in einem Mischgebiet vergleichbar mit 0,6 festgesetzt. Entsprechend der für die straßenbegleitend vorgesehene 4- Geschossigkeit wird die Geschossflächenzahl GFZ dort mit 2,2 und damit noch deutlich unterhalb der Obergrenzen für die Orientierungswerte des § 17 BauNVO für ein Urbanes Gebiet von 3,0 festgesetzt.

Die Nutzungsmaße für das urbane Gebiet (MU) zwischen der Bebauung entlang der Hauptstraße und der Bahnstrecke werden mit einer GFZ von 0,6 und einer GFZ von 1,5 ebenfalls an den Obergrenzen für ein Mischgebiet ausgerichtet. Über die drei nach dem Bebauungsplan zulässigen Vollgeschosse können aufgrund der Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen insgesamt keine zusätzlichen Staffel- oder Dachgeschosse errichtet werden.

Zur Realisierung der für eine Handels- und Gewerbenutzung notwendigen Stellplätze ist auch bei einer unterirdischen Unterbringung der Mehrheit der Kfz- Stellplätze eine Überschreitung der Grundflächenzahl über die Grenze von 0,8 nach § 19 Abs. 4 BauNVO hinaus erforderlich. Hierzu wird die Zulässigkeit einer Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen und Anlagen, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen.

Diese Überschreitung über die nach § 19 (4) BauNVO im Regelfall zugelassene Überschreitung bis zu 0,8 hinaus ist insofern vertretbar, als bereits nach der Satzung der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler zur Begrünung baulicher Anlagen eine Begrünung von Stellplatzflächen durch Baumpflanzungen gefordert ist. Die Planung der Eigentümer gehen darüber noch einmal hinaus, indem für die oberirdischen Stellplätze begrünte Carportdächer vorgesehen sind. Mit diesen Flächenbegrünungen werden die wesentlichen nachteiligen Auswirkungen einer Versiegelung auf den Wasserhaushalt, die vegetationsfähige Fläche und die lokale Erwärmung in den Sommermonaten wirksam minimiert.

Die Festsetzung bezüglich der Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch sonstige Dachaufbauten (z. B. technische Aufbauten, Technikzentralen, Fahrstuhlüberfahrten, Treppenhäusern, Lichtkuppeln sowie Anlagen für regenerative Energien) erfolgt, um die Bestimmungen für die städtebauliche wirksamen Baukörper eng zu fassen und gleichzeitig die über Dach notwendige technische Gebäudeausrüstung zu berücksichtigen.

Zur Feinsteuerung der Höhenentwicklung und Sicherung einer Anpassung auch möglicher Neubauten an den Bestand wird zusätzlich zur Zahl der Vollgeschosse eine maximale Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull festgesetzt. Das Einfügen der Gebäude im Urbanen Gebiet wird zusätzlich durch Festsetzung einer maximal zulässige Traufhöhe gesichert.

Bauform und Überbaubare Grundstücksfläche

Für das urbane Gebiet unmittelbar an der Hauptstraße wird im Bebauungsplan keine Bauweise festgesetzt. Der geplante Grenzanbau an die östliche Grundstücksgrenze ist durch das dort grenzständig bestehende Gebäude bauordnungsrechtlich bereits zulässig. Die maximal überbaubare Fläche und Tiefe der Bebauung wird über die festgesetzten Baugrenzen vorgegeben.

Für das urbane Gebiet zwischen der Bebauung entlang der Hauptstraße und der Bahnstrecke ist eine differenzierte Betrachtung und Festsetzung der Bauweise erforderlich. Auf dem Vorhabengrundstück soll eine Gebäudegruppe realisiert werden, die in ihren Teilen sowie insgesamt die zulässige Baulänge der offenen Bauweise von bis zu 50 m überschreitet.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze besteht zudem ein eingeschossiger Grenzanbau über eine Länge von rund 106 m und einer Höhe von bis zu 100,80 m ü.NHN. Der für dieses Nachbargrundstück rechtskräftige Bebauungsplan setzt dort ein Mischgebiet mit dreigeschossiger Bebauung in offener Bauweise vor. Dabei orientieren sich die festgesetzten Baugrenzen an den bestehenden eingeschossigen Gebäuden. Grundsätzlich wäre nach dem Bebauungsplan in diesem Bereich also ein Aufstockung der bestehenden Gebäude unter Beibehaltung der bestehenden Grenzanbaus und Einhaltung einer offenen Bauweise in den Obergeschossen zulässig.

Um im Bereich des bestehenden Grenzanbaus auf dem Nachbargrundstück eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorzubereiten, ist ein erdgeschossiger Grenzanbau für die geplante Einzelhandelsnutzung entlang des bestehenden Marktgebäudes auf dem östlichen Nachbargrundstück vorgesehen. Für die Obergeschosse wird die Zulässigkeit der Bebauung jedoch durch Festsetzung vertikal differenzierter zulässiger Gebäudehöhen so zurückgenommen, dass auch bei einer Aufstockung der Nachbargebäude unter Beachtung der Festsetzungen des dort gültigen Bebauungsplanes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, insbesondere für die Belichtung und Belüftung, für beide Bauvorhaben östlich und westlich der Flurstücksgrenze gewahrt werden.

Die sich hieraus ergebende Bauweise weicht auch von der geschlossenen Bauweise ab, da zwischen der Grundstücksgrenze und der geplanten Außenwand kein sinnvolles Gebäude mehr errichtet werden kann. Daher wird die Bauweise im Plangebiet als abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauGB wie folgt festgesetzt:

- Geschosse mit einer Höhe ihrer Oberkante bis zu einer Höhe von 100,80 mü.NHN sind ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.
- Geschosse mit einer Höhe ihrer Oberkante über einer Höhe von 100,80 mü.NHN sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten

Die Festsetzung sichert den Anbau für die Erdgeschosse an die Nachbargrenze dort, wo durch die im Bebauungsplan festgesetzten seitlichen Baugrenzen nichts anderes bestimmt wird. Auf diese Weise wird die Errichtung einer geschlossenen Gebäudegruppe ermöglicht, wodurch das dem Plan zugrundeliegende städtebauliche Konzept in Bezug auf die Stellung der Gebäude im Rechtsplan umgesetzt ist.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Zusätzlich zu den Flächen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind weitere Fläche zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs einschließlich der Abstellflächen für Fahrräder erforderlich. Diese umfassen sowohl Flächen für Tiefgaragen als auch Flächen für oberirdische Stellplätze.

Wegen der Nähe zum Knotenpunkt Rathausstraße/ Hauptstraße sowie zur Hauptzufahrt des Grundstücks Hauptstraße 130 werden Stellplätze zwischen der Bebauung im Urbanen Gebiet an der Hauptstraße und der öffentlichen Verkehrsfläche ausgeschlossen. Dies dient der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs einschließlich des hier auf dem Gehweg und dem Radweg verlaufenden nicht- motorisierten Verkehrs. Gleichzeitig wird eine innerstädtische Gestaltung vor den Gebäuden ermöglicht.

Zur Minderung der sommerlichen Hitzebelastung soll eine Verschattung der oberirdischen Stellplatzflächen erfolgen. Dies geschieht im Regelfall durch Bäume, die nach der Satzung der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler zur Begrünung baulicher Anlagen bei der Herstellung von Stellplatzanlagen zu pflanzen sind. Durch textliche Festsetzung wird daneben eine verschattende Bedachung ausdrücklich zugelassen. Von einer generellen Zulässigkeit von Carports wird abgesehen, da der Freiraum zwischen den Gebäuden nicht durch Schließung einzelner Seitenwände im Bereich der Stellplatzanlage unterbrochen werden soll. Die Objektplanung sieht vor, dass auch die Bedachungen der oberirdischen Stellplätze begrünt werden.

Öffentliche und private Verkehrsflächen

Zur Sicherung der Erschließung des hinteren Teils des Urbanen Gebiets sowie der Zufahrt zur Tiefgarage der straßenseitigen Bebauung wird an der westlichen Seite des Grundstücks Hauptstraße 130 von der Hauptstraße bis zur rückwärtigen Grundstücksgrenze des Nachbargrundstücks Nr. 136 eine private Verkehrsfläche festgesetzt. In diesem Bereich sind die Zufahrt und ein Zugang zu den Baugrundstücken anzulegen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur öffentlich-rechtlichen Sicherung der Erschließung ist für die im Plan festgesetzte private Verkehrsfläche ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht für Eigentümer und Nutzer einzutragen. Das Leitungsrecht ist so zu formulieren, dass es jeweils an die Netzbetreiber der Versorgungsnetze und des Kanalnetzes übertragen werden kann.

Im Urbanen Gebiet ist zusätzlich ein Gehrecht unterhalb eines möglichen Obergeschosses der geplanten Bebauung einzutragen. Zur Sicherung dieses Gehrechtes ist ein 3 m breiter Teil der überbaubaren Fläche mit einer lichten Höhe von mindestens 3 m festgesetzt. Damit wird in Ergänzung zur ausgewiesenen privaten Verkehrsfläche eine gute Anbindung der hinterliegenden Bauflächen für Fußgänger sichergestellt.

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Verkehrslärm

Das Plangebiet ist aufgrund seiner innerstädtischen Lage insbesondere den Lärmeinwirkungen ausgesetzt, die von den angrenzenden Verkehrswegen ausgehen. Dies betrifft einerseits die Bahnstrecke im Norden und andererseits die Hauptstraße im Süden. Insbesondere gegenüber dem Verkehrslärm der Hauptstraße werden aus städtebaulichen Gründen keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen an der Lärmquelle durch Minderung oder Abschirmung möglich sein.

Der Umfang der Lärmeinwirkung auf das Plangebiet wurde durch einen Fachgutachter ermittelt³. Entsprechend den ermittelten Lärmpegelbereichen werden passive Maßnahmen zum Schutz vor Außenlärm gemäß DIN 4109 im Bebauungsplan textlich festgesetzt. Da die Ermittlung der Lärmpegelbereiche auf der Grundlage einer freien Schallausbreitung ermittelt wurden, kann sich die Geräuscheinwirkung auf das Vorhaben oder einzelne Teilbereiche verringern, wenn zusätzliche Gebäude im Ausbreitungsweg errichtet werden. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass der passive Lärmschutz auch abweichend von den festgesetzten Lärmpegelbereichen auf der Grundlage eines objektspezifischen Schallgutachtens nachgewiesen werden kann.

Gewerbelärm

Die geplante Nutzungsänderung im Plangebiet bedingt ihrerseits Lärmemissionen durch den Kraftfahrzeugverkehr und gebäudetechnische Anlagen, die nach der TA-Lärm zu beurteilen sind. Die resultierende Belastung wurde für fünf maßgebliche Immissionspunkte in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets ebenfalls durch den Fachgutachter ermittelt. Im Ergebnis werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für ein Mischgebiet (Mi) an den maßgeblichen Immissionspunkten um 0,9 dB(A) bis 7,5 dB(A) tags und 0,9 dB(A) bis 43,8 dB(A) in der Nacht unterschritten.

Zusätzlich enthält das Gutachten farbige Rasterlärmkarten für das Plangebiet. Diese zeigen im Bereich der Tiefgaragenzufahrten sowie im Bereich der Anlieferfore der geplanten Einzelhandelsbetriebe für die Tagzeit kleinräumige Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von 60 dB(A) für ein Mischgebiet. Diese sind durch lärmabsorbierende oder -abschirmende Maßnahmen an den Zufahrten zu mindern. Bei einer verbleibenden Überschreitung der Immissionsrichtwerte ist an den betroffenen Fassadenabschnitten von der Anordnung öffentlicher Fenster abzusehen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Werbeanlagen

Zum Schutz des Ortsbildes vor einer Überfrachtung des öffentlichen Raums durch Werbeanlagen werden bauordnungsrechtlichen Teil gestalterischen Anforderungen an Werbeanlagen nach § 88 Abs. 6 LBauO festgesetzt und gemäß § 9 (4) BauGB in den Bebauungsplan übernommen.

Die Zahl der Werbeanlage wird auf jeweils eine Anlage senkrecht und eine Anlage parallel zur Fassade der jeweiligen Nutzungseinheit beschränkt, um eine Vielzahl von Wiederholten Werbeträgern auszuschließen.

Die geplante einheitliche Gestaltung des Ensembles soll auch bei den Werbeanlagen weitergeführt werden, weshalb benachbarte Anlagen aufeinander abzustimmen sind. Dies kann beispielsweise durch ein einheitliches Trägersystem mit einheitlicher Montagehöhe erfolgen. Die zulässige Höhe und Breite der einzelnen Werbeanlage wird beschränkt um den Vorrang der Gebäudefassade vor der Werbeanlage in Bezug auf die Raumbildung und -gestaltung zu sichern.

³ Untersuchung der Geräuschmissionen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Teilabschnitt Hauptstraße" Bad Neuenahr-Ahrweiler, Graner + Partner GmbH, Bergisch Gladbach, 21.05.2024

Werbeanlagen sind auf die Erdgeschosszone bis zur Brüstungsoberkante des Obergeschosses beschränkt, um weit reichende Werbeanlagen und eine Nutzung der Wohnfassaden zu Werbezwecken auszuschließen. Ebenso sind Werbeanlagen auf Einfriedungen ausgeschlossen, um diese Nebenanlagen im Straßenbild nicht durch Werbeschilder oder -anstriche hervorzuheben.

Grundsätzlich sind Pylone und andere weit ausstrahlende Werbeanlagen ausgeschlossen, da das Plangebiet im Zentrumsbereich liegt und daher keiner übergeordneten Wegweisung bedarf. Als Ausnahme hiervon wird für die hinterliegende Bebauung ein Pylon im Einfahrtbereich zugelassen.

Zusammen mit dem planungsrechtlichen Ausschluss von Fremdwerbung als Unterart der gewerblichen Nutzungen wird durch die gestalterischen Festsetzungen gewährleistet, dass der öffentliche Raum und die geplanten Gebäude in ihrer Erscheinung nicht gestört und gleichzeitig die Möglichkeiten der Gewerbebetriebe zur Gestaltung ihrer Stätte der Leistung erhalten werden.

5 Auswirkungen

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen zur Konversion der ehemaligen gewerblichen Nutzung durch ein Autohaus zu einer Erweiterung des Versorgungszentrums der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler im Stadtteil Bad Neuenahr durch ein gemischtes Quartier mit Handels- und Gewerbenutzung, Wohnungen und Dienstleistungsangeboten.

Die Auswirkungen der Planung sind als Belange nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Zur Berücksichtigung der Umweltbelange liegt ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zur Darlegung der ermittelten und bewerteten Umweltauswirkungen als Teil II der Begründung vor.

5.1 Städtebauliche Auswirkungen

Vorliegend wird durch Aufstellung des Bebauungsplanes „Teilabschnitt Hauptstraße“ die Umnutzung einer vorhandenen innerstädtischen Gewerbebrache zu einer Erweiterung des Stadtzentrums und des Versorgungszentrums sowie einer Ergänzung des innenstadtnahen Wohnraumangebotes vorbereitet. Mit dieser Planung wird eine Baulücke der geschlossenen Blockrandbebauung entlang der Hauptstraße gefüllt. Der hinterliegende Teil der Konversionsfläche wird für die Entwicklung eines gemischten Quartiers mit Einzelhandel, Gewerbe, Dienstleistungen und Wohnungen aktiviert.

5.1.1 Einzelhandelssteuerung

Die innerhalb der überbaubaren Flächen realisierbare Handelsnutzung umfasst eine Verkaufsfläche von insgesamt etwa 2.850 m². Für das Erdgeschoss des bereits genehmigten Gebäudes unmittelbar an der Hauptstraße ist eine Büronutzung durch die Geschäftsstelle einer Krankenkasse auf rund 400 m² vorgesehen.

Die Planung der Eigentümer sieht aktuell eine Teilung der Verkaufsfläche im rückwärtigen Teil des Plangebiets in Einheiten zwischen jeweils rund 800 m² und 1.200 m² Verkaufsfläche vor. Zu den Auswirkungen der möglichen Nutzungen – ein Lebensmittel- Discounter, ein Drogeriemarkt und ein non-Food-Discounter liegt ein Standortgutachten der BBE Handelsberatung⁴ vom November 2024 vor, das die Verträglichkeit der geplanten Einzelhandelsnutzung bestätigt. Grundsätzlich abweichende Handelsnutzungen oder -konzepte erfordern gegebenenfalls eine Erweiterung der Verträglichkeitsuntersuchung auf der Bauantragsebene.

Anhand der vorgenannten Auswirkungsanalyse, der Verkehrsprognose sowie der nutzungsspezifische Schallprognose ist erkennbar, dass für das Versorgungszentrum im Bereich der ehemaligen Gewerbefläche in städtebaulich integrierter Lage nördlich der Hauptstraße von Bad Neuenahr keine Anzeichen bestehen, dass sie sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können⁵. Bei der Untersuchung wurden

⁴ Auswirkungsanalyse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung am Standort Hauptstraße 130 in Bad Neuenahr-Ahrweiler, BBE Handelsberatung, Köln, November 2024

⁵ § 11 (3) Nr. 2 BauNVO ... *großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nummer 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Be-*

die zentralen Versorgungsbereiche Sinzig und Bad Bodendorf der Stadt Sinzig entsprechend den Anregungen aus der landesplanerischen Stellungnahme gem. § 20 LPIG zum Antrag der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler gezielt untersucht und berücksichtigt. Weiter wurden die Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler (ZVB Mittelzentrum, ZVB Ahrweiler, ZVB Bad Neuenahr) sowie der Nachbarkommunen Remagen (ZVB Remagen, ZVB Oberwinter in die Untersuchung einbezogen.

Das Plangebiet ist Teil des zentralen Versorgungsbereichs von Bad Neuenahr entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler⁶. Es ist sowohl nach der Lage und Baustruktur als auch verkehrlich als städtebaulich integrierter Standort qualifiziert. Demnach besteht für die planungsrechtliche Vorbereitung des Vorhabens keine Verpflichtung zur Ausweisung eines Sondergebietes nach § 11 (3) BauNVO. Mit der geplanten Ausweisung eines Urbanen Gebietes nach § 6a BauNVO und ergänzenden Festsetzungen zur Verteilung der zulässigen Nutzungen innerhalb der Bebauung wird sichergestellt, dass tatsächlich eine städtebauliche Integration der Handels- und Gewerbenutzung durch die bauliche und Nutzungsmäßige Verbindung mit weiteren Arbeitsstätten und Wohnungen erfolgt.

Der bisherige Gewerbestandort mit einer Fläche von rund einem Hektar soll zukünftig dazu dienen, das Warenangebot im zentralen Versorgungsbereich sowohl in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten als auch in den zentrenrelevanten Sortimenten zu stärken und zu erweitern. Dabei sollen vorrangig diejenigen Betriebe berücksichtigt werden, die für eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung benötigt werden, jedoch aufgrund ihres Flächenanspruchs keinen geeigneten Standort innerhalb der Kernstadt zwischen der Hauptstraße und dem Ufer der Ahr finden können.

Gleichzeitig sollen der Handel mit innenstadtrelevanten Sortimenten sowie kleinflächige, an die räumliche Struktur der historische Kernstadt angepasste Handelsformen dem Zentrumsbereich zwischen der Hauptstraße und dem Ufer der Ahr vorbehalten bleiben. Entsprechend werden Betriebe, die aufgrund ihrer Hauptsortimente vorrangig geeignet sind, das Versorgungszentrum im Ortskern zu stärken und zu entwickeln, im Zuge einer Gliederung der Nutzungen im urbanen Gebiet ausgeschlossen. Grundlage hierzu ist die Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler. Ausgenommen hiervon bleiben Discountbetriebe mit dem Sortiment Bekleidung, die weder ihrem Warenangebot noch ihrer Standortansprüche nach im Ortskern angesiedelt werden können. Diese Betriebe sind jedoch üblicher Teil eines vollständigen Warenangebots zur Versorgung der Bevölkerung.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird die Vermutung mehr als unwesentlicher schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden sowie auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt durch die Möglichkeit einer Ansiedlung mehrerer Einzelhandelsbetriebe mit bis zu 2.850 m² Verkaufsfläche nicht bestätigt. Damit steht die Ausweisung eines Urbanen Gebiet der Handelsnutzung nicht entgegen.

völkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

⁶ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bad Neuenahr- Ahrweiler, Fortschreibung, Junker und Kruse, September 2012

Aus der Größe der insgesamt möglichen Verkaufsfläche und der Addition mehrerer nicht- großflächiger Betriebe ergibt sich auch kein Einkaufs- oder Fachmarktzentrum, das der Ausweisung eines Urbanen Gebiets widerspräche. Ein Einkaufszentrum im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO wäre nur anzunehmen, wenn eine räumliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe – zu-meist in Kombination mit verschiedenartigen Dienstleistungsbetrieben – vorliegt, die entweder einheitlich geplant ist oder sich in anderer Weise als in „gewachsen“ darstellt. Ein „gewachsenes“ Einkaufszentrum setzt neben der erforderlichen räumlichen Konzentration weiter voraus, dass die einzelnen Betriebe aus Sicht der Kunden als aufeinander bezogen, als durch ein gemeinsames Konzept und durch Kooperation miteinander in Erscheinung treten. Das Verwaltungsgericht Koblenz hat eine Summe der Verkaufsflächen von 3.360 m² als „eher untere Grenze für ein Einkaufszentrum“ beurteilt. Keine dieser Voraussetzungen für die Einstufung als Einkaufszentrum sind bei der vorliegenden Planung gegeben. Im Rahmen der Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 (1) BauGB sowie der inhaltlichen Bestimmung des § 6a BauNVO ist es nicht möglich, die Zulässigkeit eines Handelsbetriebs mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² in einem Baugebiet vorab planungsrechtlich festzusetzen. Die Zulässigkeit kann allein im Bauantragsverfahren und unter Bezug auf die mit dem Bebauungsplan vorgenommene Auswirkungsanalyse und Abwägung geprüft und bestätigt werden..

5.1.2 Erschließung

Verkehr

Für die Erschließung des Plangebiets liegt ein Verkehrsgutachten des Büros Brilon-Bondzio-Weiser⁷, vom April 2022 vor. Nach dem Ergebnis des Gutachtens kann die Erschließung des Plangebiets über die Hauptstraße gewährleistet werden. Der Querschnitt der Hauptstraße, die benachbarten Knotenpunkte sowie die Zufahrt von der Hauptstraße in das Plangebiet sind hinreichend leistungsfähig. Der Gutachter empfiehlt die Anlage einer Aufstellfläche für Linksabbieger aus Richtung Westen auf der Hauptstraße. Diese kann im vorhandenen Straßenquerschnitt bereitgestellt werden und ermöglicht die Vorbeifahrt von Pkw an wartepflichtigen Pkw, die aus Richtung Westen nach links in das Plangebiet einbiegen. Es besteht jedoch kein Bedarf für die Anlage einer Linksabbiegespur.

Grundlage des Gutachtens ist eine gegenüber der mit dem Entwurf zur Veröffentlichung erzielbaren Verkaufsfläche von rund 2.850 m² um 540 m² größer Verkaufsfläche der Vorplanung mit 3.350 m². Zusätzlich berücksichtigt das Verkehrsgutachten eine Apotheke und einen Gastronomiebetrieb mit je rund 220 m² bzw. 200 m², deren Flächen aktuell mit einer Verwaltungsnutzung belegt werden. Damit stellt das Verkehrsgutachten eine worst-case- Betrachtung mit einer ausreichenden Sicherheit nach oben dar. Dies stellt sicher, dass mit dem Vorhaben keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die Verkehrserschließung verbunden sind.

Schmutzwasser

Anfallendes Schmutzwasser aus dem Plangebiet kann über den Schmutzwasserkanal in der Hauptstraße der kommunalen Kläranlage zugeführt werden.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser aus dem des Plangebiets wird über den Regenwasserkanal in der Hauptstraße abgeleitet. Gegenüber der vormaligen gewerblichen Nutzung wird die Nieder-

⁷ Verkehrstechnische Untersuchung zum geplanten Fachmarktzentrum in Bad Neuenahr – Ahrweiler, Brilon-Bondzio-Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen GmbH, Köln, April 2022

schlagswasserspende durch begrünte Flächen, insbesondere auf den Dächern im Sondergebiet, reduziert. Gleichwohl ist zur Vermeidung von Spitzenabflüssen eine auf 60 l/s ha gedrosselte Ableitung durch ein geeignetes Rückhaltevolumen zu gewährleisten.

Aufgrund der Gesamtgröße der überbauten Flächen ist mit der Erschließung der rückwärtigen Teile des Plangebiets ein Überflutungsnachweis für Starkregenereignisse nach DIN 1986 zu führen und eine Rückhaltung der erhöhten Niederschlagsmengen bei Starkregen auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

Medienversorgung

Die Versorgungsnetze für Wasser, Strom und Telekommunikation sind in den öffentlichen Verkehrsflächen der Hauptstraße vorhanden. Der Anschluss und die Versorgung der geplanten Gebäude kann über eine bauliche Erweiterung der Versorgungsnetze unter Inanspruchnahme der privaten Verkehrsfläche erfolgen.

Zur Ergänzung des Stromnetzes wurde im Standort für eine Umformerstation auf dem Baugrundstück im Bereich des geplanten Parkplatzes zwischen den U-förmig angeordneten Gebäudeflügeln mit den Stadtwerken abgestimmt. Mit der Erschließungsplanung wurde bereits eine Trasse für die Mittelspannung und die Niederspannung abgestimmt.

Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Löschwasser ist über das Trinkwassernetz vorgesehen. Die Netzplanung und das Wasserdargebot sind nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 auszulegen. Entsprechend der im Plan festgesetzten Dichte ist bei feuerbeständiger Brandausbreitung und harter Bedachung eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h über 2 Stunden zu gewährleisten.

1 Einleitung zum Teil II der Begründung - Umweltbericht

Nach § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in dem nachfolgenden Umweltbericht gemäß der gesetzlichen Anlage nach §§ 2a und 4c in Verbindung mit § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) festgehalten und bewertet.

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bauleitplans

Nördlich der Hauptstraße in Bad Neuenahr steht nach Aufgabe der Nutzung durch das Autohaus eine rund 1,14 ha große innerstädtische Brachfläche zur Neuordnung an (Hauptstraße Nr. 130). Das auszuweisende Baugebiet liegt innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs „Hauptgeschäftsbereich Bad Neuenahr“ nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler in der Fassung vom Mai 2015⁸.

Das städtebauliche Konzept für den Bebauungsplan „Teilabschnitt Hauptstraße“ ist aus der Zielstellung entwickelt, den Bereich nördlich des Hauptverkehrszuges an der Hauptstraße/- Rathausstraße als Stadt- und Zentrumserweiterung auszubauen. Hierzu sollen die bestehenden Mischbauflächen durch ein Urbanes Gebiet mit Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnungen ergänzt werden. Das Konzept für die Konversion und Entwicklung der Flächen des ehemaligen Autohauses folgt dabei der mit der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler abgestimmten Planung der Grundstückseigentümerin. Es vermeidet sowohl eine einseitige Ausrichtung auf die Wohnnutzung als auch eine rein gewerbliche Nutzung. Die Nutzungen sollen stattdessen im Sinne einer Stadt der kurzen Wege gemischt und an die bestehende Mischnutzung der Kernstadt angebunden werden.

Diese Planung ist laut Schreiben der Kreisverwaltung Ahrweiler vom 14.02.2024 zu der zunächst geplanten Sondergebietsausweisung im Benehmen mit der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald (E-Mail vom 23.01.24, Az.: 14 91 131 007 /41 MW) sowie mit Zustimmung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord -obere Landesplanungsbehörde- (Schreiben vom 06.02.2024; Az.: 14 900-131 077/41) vom 02.01.2024 an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung angepasst.

1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Plangebiet	Bestand ca. 1,22 ha	Planung ca. 1,22 ha	Veränderung 0,00 ha
Gewerbliche Baufläche (Autohaus)	1,14 ha		- 1,14 ha
Gewerbliche Baufläche (Rewe)	0,08 ha		-0,08 ha
Gemischte Baufläche (Urbanes Gebiet)		ca. 1,17 ha	ca. +1,17 ha
Private Verkehrsfläche		ca. 0,05 ha	ca. +0,05 ha

Die geplanten Bau- und Verkehrsflächen sind bereits als Baugrundstücke erschlossen und genutzt, so dass keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen werden. Mit der geplanten Nutzung wird der Anteil der überbauten und versiegelten Flächen gegenüber der bisherigen

⁸ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler, Junker und Kruse, Dortmund, Dezember 2006, Fortschreibung Mai 2015, Karte 12

Gewerbenutzung verringert, so dass keine Flächen für externe Kompensationsmaßnahmen in Anspruch genommen werden.

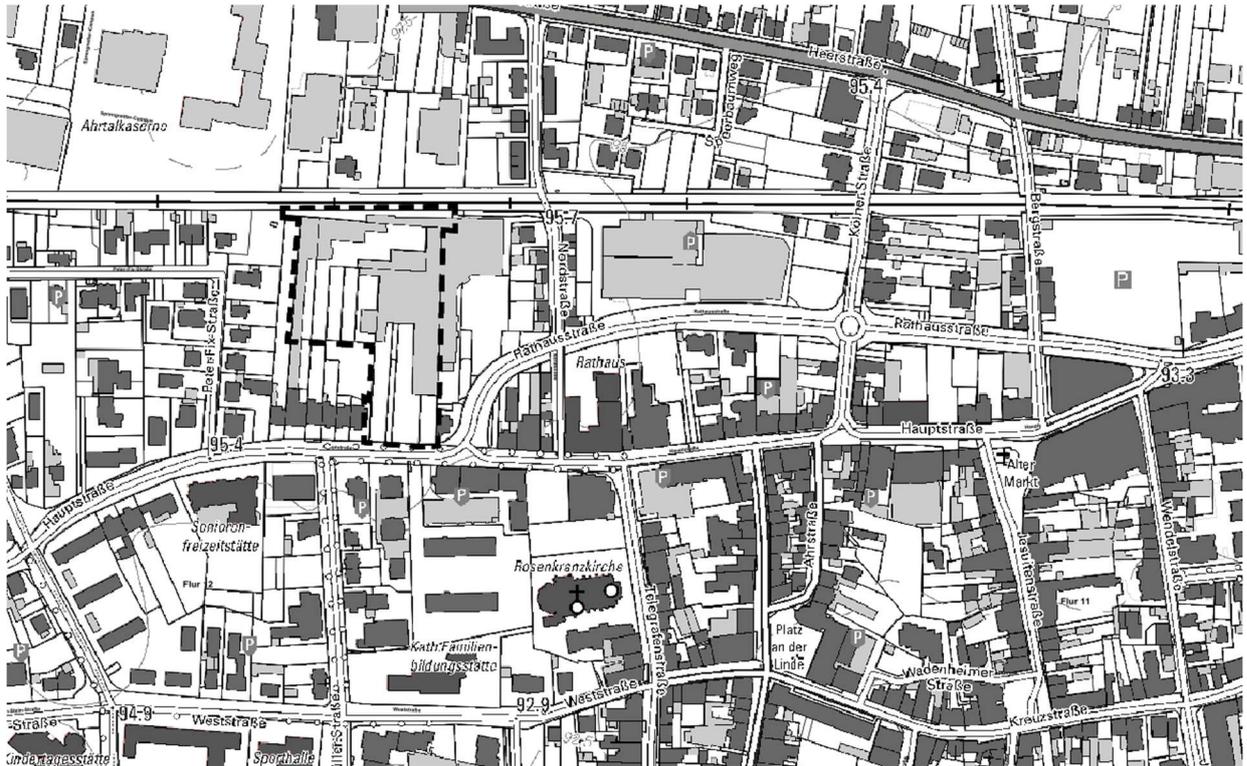


Abb. 1 – Abgrenzung des Plangebietes (Quelle Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler)

1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung zum vorliegenden Bebauungsplan „Teilabschnitt Hauptstraße“ im Stadtteil Bad Neuenahr erstreckt sich auf die Belange nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB.

Die Prüfung erfolgte auf der Grundlage des städtebaulichen Konzepts anhand der bestehenden Fachplanungen, Auswertung bestehender Quellen sowie eigenen Aufnahmen und Ortsvergleichen.

Die Prüfung wurde für die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit (§ 1 (6) Nr. 7 c) BauGB) durch ein schalltechnisches Prognosegutachten vertieft.

Dieses Gutachten berücksichtigen ihrerseits die Ergebnisse eines Einzelhandelsgutachtens sowie eines Verkehrsgutachtens.

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)

Die Grundsätze und Ziele des Bundesraumordnungsplans sind bei raumbedeutsamen 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.

Unter I 1.1. definiert der Länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz das folgende Ziel:

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Da-

ten 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.

Nach § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen. In Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten sollen folgende Infrastrukturen und Anlagen, sofern sie raumbedeutsam sind, nur geplant oder zugelassen werden, wenn wie der Planung insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches berücksichtigt wurde:

- Kritische Infrastrukturen mit länder- oder staatsgrenzenüberschreitender Bedeutung,
- weitere Kritische Infrastrukturen, soweit sie von der BSI-Kritisverordnung erfasst sind,
- bauliche Anlagen, die ein komplexes Evakuierungsmanagement erfordern

Das Plangebiet liegt außerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Ahr vom 04.10.2021.

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Dieses Gebiet umfasst das Areal zwischen dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet im Bereich der historischen Kernstadt und der Bahnlinie.

1.4.2 Regionalplan

Die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler ist gemäß LEP IV (2008) als Mittelzentrum und kooperierendes Zentrum (freiwillig) ausgewiesen und bildet einen mittelzentralen Verbund mit den Mittelzentren Remagen und Sinzig (vgl. Karte 6 LEP 2008, G 41).

Im RROP (Mittelrhein-Westerwald) ist die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler als „Mittelzentrum im Schwerpunktraum“ und zentraler Ort sowie als Bestandteil eines verdichteten Bereichs mit konzentrierter Siedlungsstruktur ausgewiesen (vgl. Karten 1 und 2 und 3 des RROP).

Laut Grundsatz 9 des Kapitels Raum- und Siedlungsstruktur des RROP soll der verdichtete Raum „Nördlicher Mittelrhein“, zu dem auch Bad Neuenahr-Ahrweiler in seiner Funktion als Mittelzentrum zählt, wichtige Entlastungsfunktionen für die hochverdichteten Räume (Koblenz/Neuwied, Bonn) übernehmen, Schwerpunkte der weiteren siedlungsstrukturellen und wirtschaftlichen Entwicklung bilden und damit auch die Erreichbarkeiten sowie die Lebens- und Arbeitsbedingungen im umgebenden ländlichen Raum verbessern.

Mit der nachrichtlichen Übernahme eines Grundsatzes aus dem Landesentwicklungsprogramm macht sich die Regionalplanung in dem Kapitel Raum- und Siedlungsstruktur die Raumstrukturgliederung des LEP IV zu eigen und stellt klar, dass jede Gemeinde die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung trägt. 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 die Wahrnehmung der örtlichen Aufgaben.

Die Zentrumserweiterung unter Errichtung einer Handelsfläche von bis zu 3.390 m² (Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung) ist laut Schreiben der Kreisverwaltung Ahrweiler vom 14.02.2024 zu der zunächst geplanten Sondergebietsausweisung im Benehmen mit der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald (E-Mail vom 23.01.24, Az.: 14 91 131 007 /41 MW) sowie mit Zustimmung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord -obere Landesplanungsbehörde (Schreiben vom 06.02.2024; Az.: 14 900-131 077/41) vom 02.01.2024 an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung angepasst.

1.4.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler stellt die Flächen im Plangebiet als gemischte Bauflächen dar. Die geplante Festsetzung eines Urbanen Gebiets (MU) nach § 6a BauNVO im Bebauungsplan kann aus dieser Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

1.4.4 Bebauungsplan

Für das Grundstück des ehemaligen Autohauses besteht bisher kein Bebauungsplan. Die Flächen liegen heute im unbeplanten Innenbereich.

1.5 Planungsrelevante Umweltschutzziele sowie deren Berücksichtigung

1.5.1 Fachgesetze

Schutzgut	Fachgesetze	Zielaussagen
Mensch und seine Gesundheit	Baugesetzbuch, sowie alle nachstehend aufgelisteten Gesetze, auch im Hinblick auf ihre Wechselwirkungen	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege insbesondere die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen.
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz, Landesnaturschutzgesetz NRW, Landschaftsplan,	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass <ul style="list-style-type: none"> - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, - die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, - die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere,

Schutzgut	Fachgesetze	Zielaussagen
		<p>Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.</p> <p>Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.</p>
	<p>Bundeswaldgesetz, Landeswaldgesetz RP</p>	<p>Wald ist wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) und wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern.</p>
	<p>Wasserhaushaltsgesetz, Landeswassergesetz (LWG)</p>	<p>Die Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird. Dabei sind insbesondere mögliche Verlagerungen von nachteiligen Auswirkungen von einem Schutzgut auf ein anderes zu berücksichtigen; ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt, unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes, ist zu gewährleisten.</p> <p>Ziel der Wasserwirtschaft ist es, die Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen zu schützen und eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erreichen. Die Gewässer sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen einzelner dienen. Dies erfordert die Ordnung des Wasserhaushalts als Bestandteil von Natur und Landschaft und als Grundlage für die Wasserversorgung, die Abwasserbeseitigung und andere Gewässernutzungen.</p>

Schutzgut	Fachgesetze	Zielaussagen
Boden	Bundesbodenschutzgesetz, Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)	<p>Der Boden erfüllt im Sinne des BBodSchG natürliche Funktionen als</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, - Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, - Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers, Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte <p>sowie Nutzungsfunktionen als</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rohstofflagerstätte, - Fläche für Siedlung und Erholung, - Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung, - Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.
	Baugesetzbuch	<p>Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.</p>
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz, Grundwasserverordnung, Abwasserverordnung, Trinkwasserverordnung (TVO 1990, 2001), Landeswassergesetz (LWG), Fischgewässerverordnung, Fließgewässer-Richtlinie, Oberflächenwasserverordnung,	(siehe auch WHG und LWG zu Tiere und Pflanzen) Jedermann ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten, um eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen, um die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und um eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

Schutzgut	Fachgesetze	Zielaussagen
	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern zu berücksichtigen.
Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz, Landes-Immissionsschutzgesetz (LImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnung (u.a. 22. + 33.), Geruchsimmisions-Richtlinie, VDI 3471 + 3472 (Tierhaltung)	Zweck der Immissionsschutzgesetze und der zugehörigen Verordnungen ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.
	TA Luft	Die Technische Anleitung Luft dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen.
	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten, insbesondere die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität, in denen die durch die Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissions-Grenzwerte nicht überschritten werden.
Klima	Bundesimmissionsschutzgesetz, Landes-Immissionsschutzgesetz (LImSchG), TA Luft, Bundesnaturschutzgesetz, Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Bundeswaldgesetz, Landeswaldgesetz (LWaldG)	BImSchG, TA Luft siehe Luft BNatSchG, LNatSchG, Bundeswaldgesetz, LWaldG siehe Tiere und Pflanzen
	Baugesetzbuch	Nach § 1 (5) S. 2 BauGB sollen die Bauleitpläne den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, fördern. Dem Klimaschutz ist nach § 1a (5) BauGB durch Maßnahmen Rechnung zu tragen, die dem Klimawandel entgegenwirken und die der Anpassung an die Folgen des Klimawandels dienen. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind nach § 1 (6) Nr. 7a BauGB insbesondere auch die Belange des Klimas zu berücksichtigen und nach § 1 (7) BauGB in die Abwägung einzustellen.

Schutzgut	Fachgesetze	Zielaussagen
Orts- und Landschaftsbild	Bundesnaturschutzgesetz, Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG), Bundeswaldgesetz, Landeswaldgesetz (LWaldG),	BauGB, BNatSchG, LNatSchG, Bundeswaldgesetz, LWaldG siehe Tiere und Pflanzen
	Baugesetzbuch	Das Orts- und Landschaftsbild ist nach § 1 (5) BauGB baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB insbesondere auch die Belange der Landschaft zu berücksichtigen und nach § 1 (7) BauGB in die Abwägung einzustellen.
Biologische Vielfalt	Bundesnaturschutzgesetz, Bundesartenschutzverordnung, Rote-Liste BRD, Rote-Listen RP, Landschaftsgesetz NW, Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie, Vogelschutzrichtlinie),	Hauptziel ist es, die Erhaltung der biologischen Vielfalt zu fördern, wobei jedoch die wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und regionalen Anforderungen berücksichtigt werden sollen. Diese Richtlinie leistet somit einen Beitrag zu dem allgemeinen Ziel einer nachhaltigen Entwicklung. Die Erhaltung der biologischen Vielfalt kann in bestimmten Fällen die Fortführung oder auch die Förderung bestimmter Tätigkeiten des Menschen erfordern.
	Bundesnaturschutzgesetz § 41a	Mit Erlass einer Rechtsverordnung zur näheren inhaltlichen Bestimmung sind Tiere und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen lichtemittierende Anlagen zu schützen
	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne ist nach § 1 (6) Nr. 7a BauGB insbesondere auch die Biologische Vielfalt zu berücksichtigen und nach § 1 (7) BauGB in die Abwägung einzustellen.
Kultur- und Sachgüter	Denkmalschutzgesetz (DSchG)	Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie sollen der Öffentlichkeit im Rahmen des Zumutbaren zugänglich gemacht werden.
	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu berücksichtigen.
Abfall/ Abwasser	Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen, Landekreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) Wasserhaushaltsgesetz, Landeswassergesetz (LWG)	Zweck des Gesetzes (KrW-/AbfG) ist die Förderung der Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen und die Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen. WHG, LNatSchG siehe Tiere und Pflanzen

Schutzgut	Fachgesetze	Zielaussagen
	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der sachgerechte Umgang mit Abfällen zu berücksichtigen.
Erneuerbare Energien, Effizienz	Erneuerbare-Energien-Gesetz	Zweck des EEG ist es, insbesondere im Interesse des Klima-, Natur- und Umweltschutzes eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen, die volkswirtschaftlichen Kosten der Energieversorgung auch durch die Einbeziehung langfristiger externer Effekte zu verringern, Natur und Umwelt zu schützen, einen Beitrag zur Vermeidung von Konflikten um fossile Energieressourcen zu leisten und die Weiterentwicklung von Technologien zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien zu fördern.
	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne ist nach § 1 (6) Nr. 7f BauGB insbesondere auch die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen und nach § 1 (7) BauGB in die Abwägung einzustellen.

1.5.2 Fachplanung

Natura 2000

Im Einwirkungsbereich des Bebauungsplans „Teilabschnitt Hauptstraße“ sowie im Plangebiet selber befinden sich weder FFH-Gebiete noch Vogelschutzgebiete. Das FFH-Gebiet DE-5408-302 Ahrtal verläuft rund 350 m südlich der Hauptstraße und wird durch die Kernstadtbebauung vom Planbereich getrennt.

Landschaftsplan

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Teilabschnitt Hauptstraße“ liegt kein Landschaftsplan vor. Der Freiraumplanerische Masterplan für das Ahrtal erstreckt sich nicht auf das Plangebiet. Angesichts der Vorprägung des Plangebiets durch eine flächige Bebauung und Versiegelung sowie die Lage innerhalb des städtischen Zentrums wurde von einem planbezogenen Landschaftsplan absehen. Ein Grünordnungskonzept wurde mit dem städtebaulichen Entwurf erarbeitet.

Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet liegt zusammen mit dem gesamten Stadtgebiet innerhalb des Landschaftsschutzgebietes LSG 7100-004 „Rhein-Ahr-Eifel“. Nach § 1 (2) der Verordnung vom 23. Mai 1980 erstreckt sich der Landschaftsschutz jedoch nicht auf „die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes sind nicht Bestandteile des Landschaftsschutzgebietes“. Gleichwohl sind die Schutzzwecke nach § 3 der Verordnung 1. die Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts; 2. die Bewahrung und Pflege der Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes im

Bereich der vulkanischen Osteifel mit dem Ahr- und Rheintal und 3. die nachhaltige Sicherung des Erholungswertes auch im Rahmen der Bauleitplanung in die Abwägung einzubeziehen.

Biotopflächen

Gesetzlich geschützte Biotope und Biotopverbundflächen werden von der Planung nicht berührt.

Wasserschutzzone

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Zone III A des Heilquellenschutzgebiets Bad Neuenahr - Ahrweiler.

1.5.3 Fachbeiträge/Fachkonzepte

Planungsrelevante Fachbeiträge und Fachkonzepte für die räumliche Entwicklung der Kernstadt Bad Neuenahr liegen keine vor.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf einzelne Schutzgüter

2.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter

2.1.1 Mensch / Gesundheit

Bestand

Die Grundstücke im Plangebiet wurden bisher gewerblich genutzt. Nach Abbruch der Gewerbebauten liegt die Fläche derzeit brach.

Das Plangebiet ist durch Immissionen der nördlich gelegenen Bahnstrecke und der südlich verlaufenden Hauptstraße vorbelastet.

Bei extremen Starkregenereignissen können unbebaute Teile des Plangebiets bis zu 0,50 m Höhe überflutet werden. Die nach Südosten abfließenden Wassermassen können Geschwindigkeiten bis 1,0 m/s erreichen.

Bewertung

Mit der geplanten Konversion der Gewerbefläche zu Handels- und Wohnflächen sind Auswirkungen durch Lärm und Staub im Zusammenhang mit der Beräumung sowie der Erstellung der Gebäude verbunden. Der Betrieb der geplanten Handelsnutzung erzeugt voraussichtlich Auswirkungen durch Kraftfahrzeug- und Anlagenlärm. Die zu erwartenden Lärmauswirkungen wurden durch ein Prognosegutachten unter Berücksichtigung einer Verkehrsprognose ermittelt.

Gefahren aus möglichen Überflutungen sind im Rahmen der Gebäudeplanung und -nutzung zu berücksichtigen. Für das Plangebiet ist die Rückhaltung erhöhter Niederschlagsmengen bei Starkregen gemäß DIN 1986 nachzuweisen. Eine Gefährdung von Menschen, Gebäuden und sonstigen Sachwerten durch Starkregenereignisse ist bei sachgerechter Planung minimiert.

2.1.2 Fläche

Bestand

Das Plangebiet erstreckt sich auf eine bereits im Flächennutzungsplan dargestellte innerstädtische Siedlungsfläche. Die Wiedernutzbarmachung dieser Fläche sowie die Herstellung von Wohnungen in Geschosslage vermeiden grundsätzlich eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen. Aufgrund der bisher vollständigen Überbauung und Befestigung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden auch keine Flächen für Kompensationsmaßnahmen im Außenbereich erforderlich.

Bewertung

Der Planungsumfang beschränkt sich auf die erforderlichen Flächen innerhalb der bestehenden Siedlung. Für das Bestandsgrundstück erfolgt eine Nachverdichtung.

2.1.3 Boden

Bestand

Die Böden des Plangebiets sind bereits anthropogen überformt und werden nicht landwirtschaftlich genutzt. Eine Oberbodenschicht ist aktuell praktisch nicht vorhanden. Der anstehende Rohboden wird aus den in der Tallage großflächig auftretenden Fluvialen Sedimenten gebildet. Diese sind im Plangebiet durch den Ahr-Schotter, überlagert durch geringmächtige schluffige Hochflutlehme vertreten.

Aus der ehemaligen Nutzung durch einen Kraftfahrzeugbetriebes sind keine Bodenverunreinigungen oder sonstige Altlasten bekannt.

Bewertung

Da im Plangebiet abgesehen vom bestehenden Mischgebiet heute keine Flächen mit Oberbodendeckung anzutreffen sind, wirkt sich die geplante Nutzung mit Wiederherstellung der Oberbodenschicht auf kleineren Freiflächen leicht positiv auf das Schutzgut Boden aus.

2.1.4 Wasser

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Wasser sind Einflüsse des Vorhabens auf den Grundwasserhaushalt (Neubildung), die Grundwasserqualität und vorliegend die Heilquellenwasserqualität sowie die Beeinträchtigung von fließenden und stehenden Oberflächengewässern zu beurteilen.

Bestand _ Grundwasser / Grundwasserqualität

Die bis jetzt überbauten bzw. nicht versiegelten Flächen sind für die Neubildung des Grundwassers inaktiv. Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III A des Heilquellenschutzgebietes Bad Neuenahr- Ahrweiler. Aufgrund der Nähe zur Ahr und zum vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet schwankt der Grundwasserstand erheblich.

Bewertung

Durch die Überbauung und Versiegelung gehen keine zusätzlichen Flächen für die Grundwasserneubildung verloren. Der nach dem Bodengutachten anzuhaltenden Bemessungswasserstand von rund 1,00 m unter der Geländeoberkante ist bei der Gebäudeplanung und bei der Planung der Entwässerung zu beachten. Die Vorschriften des Heilquellenschutzes sind zu berücksichtigen.

Bestand _ Oberflächenwasser

Oberflächen- und Fließgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Süden, in einer Entfernung von rund 350 m verläuft die Ahr, die jedoch von der Planänderung nicht nachteilig betroffen ist.

Innerhalb des Plangebietes sind lediglich geringe Höhenunterschiede vorhanden. Erhebliche Gefahren durch wild abfließendes oder aufstauendes Wasser bei Starkregenereignissen bestehen nicht.

Bewertung

Eine Beeinträchtigung des Gewässers ist durch die Realisierung der Planung in der gegebenen Lage nicht erkennbar.

2.1.5 Tiere und Pflanzen, Artenschutz

Gemäß den Zielen und Vorgaben des BNatSchG sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushalts in ihrer natürlichen Umgebung zu schützen. Deren natürliche aber auch anthropogen überformte Lebensräume sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und nach Eingriffen wiederherzustellen.

Bestand

Das Plangebiet liegt innerhalb des großräumigen Landschaftsschutzgebietes 7100-004 Rhein-Ahr-Eifel. Gemäß § 1 (2) der Schutzverordnung vom 23.05.1980 sind jedoch die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes keine Bestandteile des Landschaftsschutzgebietes.

Funktionale Zusammenhänge des Plangebiets mit Schutzgebiets- oder Biotopkatasterflächen im weiteren Umfeld sind nicht erkennbar.

Das Plangebiet selber ist derzeit für Pflanzen und Tiere praktisch ohne Funktion, da es ohne Boden- und Wasserflächen sowie ohne Gehölzvegetation keinerlei höherwertige Lebensräume aufweist. Artenschutzrechtliche Konflikte sind derzeit keine erkennbar.

Bewertung

Mit der geplanten Bebauung werden trotz des großen Flächenanspruchs der geplanten Nutzung in kleinerem Umfang Lebensräume durch offene Böden im Gartenbereich an der westlichen Plangebietsgrenze wiederhergestellt. Die Dachbegrünung bietet bei entsprechender Pflanzenauswahl zusätzlichen Lebensraum für Insekten, wodurch auch Nahrungsgäste unter den Vögeln und Kleinsäugetern angezogen werden.

2.1.6 Klima / Luft

Klima und Luft sind gemäß § 1 BNatSchG zu schützen. Großflächige biologisch aktive Flächen sind bedeutsam für die ungehinderte Luft- und Wasserzirkulation. Gute Luftqualität ist die Grundlage für das Leben des Menschen und seine Regeneration, ebenso für andere Komponenten des Naturhaushalts - Wasser, Boden, Pflanzen und Tiere. Das lokale Klima bildet den Rahmen für die biologische Artenvielfalt.

Bestand

Das Plangebiet liegt klimatisch begünstigt im Tal der Ahr. Das Klima ist als mild zu charakterisieren. Gemäß der *Klimawandelanpassungsstrategie für die IFGE Rhein*⁹ wird für das gesamte Rheineinzugsgebiet ein Temperaturanstieg in der Periode 2021 bis 2050 zwischen 1° C und 2° C prognostiziert.

Das Plangebiet ist bereits Teil der städtischen Wärmeinsel mit einer stärkeren Erwärmung am Tag und geringerer Abkühlung in der Nacht im Vergleich zum Offenland. Die gegenwärtige Ausprägung der Flächen erzeugt eine an der physiologisch äquivalenten Temperatur (PET) gemessene hohe bis sehr hohe Wärmebelastung. Ausschlaggebend hierfür ist das großflächige Fehlen von Schatten und von temperaturpuffernden Elementen.

Bewertung

Das lokale Klima wird durch die geplante Bebauung in komplexer Form beeinflusst. Gegenüber

⁹ Klimawandelanpassungsstrategie für die IFGE Rhein, Internationale Kommission zum Schutz des Rheins (IKSR), Bericht Nr. 219, Koblenz, 2015.

dem Bestand werden die Speichermassen erhöht, was den Anstieg der Temperatur über den Tag verlangsamt, die nächtliche Abkühlung jedoch verzögert. Die geplante Bebauung wirkt sich durch Verschattung und durch Verdunstung der geplanten Grünflächen und Gebäudebegrünungen mindernd auf den PET- Wert aus. Gleichzeitig mindert die Bebauung die Luftbewegung. Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in das lokale Klima stehen sachlich nicht zur Verfügung, da der Wirkungsradius innerstädtischer klimaaktiver Flächen nur unwesentlich über die Grenzen der jeweiligen Fläche hinausreicht.

2.1.7 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind Zeitzeugen der Zivilisationsentwicklung am gegebenen Standort und sind bei der Planung und Abwägung zu berücksichtigen.

Bestand

Archäologische Funde- und Befunde sind im Plangebiet zurzeit nicht bekannt. Östlich angrenzend an die geplante Bebauung befindet sich das eingetragene Kulturdenkmal mit dem Haus Hauptstraße 128.

Die bisher bestehenden Gebäude wurden mangels Möglichkeit zur Umnutzung bereits abgebrochen.

Bewertung

Die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen sowie die festgesetzte Abstufung der Gebäudehöhen angrenzend an das Kulturdenkmal Hauptstraße 128 gewährleisten den Erhalt des Kulturdenkmals und die Integration in das Ensemble. Nach dieser Anpassung verbleiben keine nachteiligen Auswirkungen der Planung auf Kultur- und sonstige Sachgüter.

2.1.8 Landschaftsbild und Erholung

Gemäß § 1 (4) 2 BNatSchG sind geeignete Flächen in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage zum Zweck der Erholung zu schützen und zugänglich zu gestalten.

Bestand

Mit dem ehemaligen Gewerbegrundstück sind keine Erholungsflächen betroffen. Dies gilt wegen der Barrierewirkung der umgebenden Verkehrswege auch für Wegeverbindungen.

Bewertung

Erholungsraum oder Grünflächen gehen den Menschen nicht verloren. Das Vorhaben ist nicht als bedeutender Eingriff in Landschaft zu beurteilen, da das Plangebiet bereits durch bebaute Gebiete eingefasst ist. Bei der Bebauung ist durch die angepasste Begrenzung der Bauhöhen gewährleistet, dass die Kubatur, vor allem die Geschossigkeit der entstehenden Gebäude, der Nachbarschaft angepasst ist.

2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Aus den Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander ergeben sich keine zusätzlichen nachteiligen Umweltfolgen, die nicht bereits mit den einzelnen Schutzgütern erfasst wurden.

Wirkung auf ↻ Wirkung von	Mensch	Tiere	Pflanzen	Boden / Fläche	Wasser	Klima / Luft	Landschaft	Kultur- / Sachgüter/ Kulturlandschaft
Mensch		Störungen (Lärm etc.), Verdrängung, Entnahme	Nutzung, Pflege, Verdrängung, Entnahme	Bearbeitung, Düngung, Verdichtung, Versiegelung, Umlagerung	Nutzung (Trinkwasser, Erholung), Stoffeintrag, Entnahme, Versiegelung	(Schad-)Stoffeintrag, Aufheizung durch Stoffeintrag	Überformung, Gestaltung, Störeffekte durch intensive Nutzung	Veränderung, Beschädigung, Störeffekte durch intensive Nutzung
Tiere	Ernährung, Erholung, Naturerlebnis		Fraß, Tritt, Düngung, Bestäubung, Verbreitung	Düngung, Bodenbildung (Bodenfauna)	Nutzung, Stoffein- u. austrag (N, CO ₂ ...)	Beeinflussung durch CO ₂ -Produktion etc., Atmosphärenbildung	Gestaltende Elemente	Beschmutzung, Beschädigung
Pflanzen	Schutz, Ernährung, Erholung, Naturerlebnis	Nahrungsgrundlage, O ₂ -Produktion, Lebensraum, Schutz		Durchwurzelung (Erosionsschutz), Nährstoff-, Schadstoffentzug, Bodenbildung	Nutzung, Stoffein- u. austrag (N, CO ₂ ...), Regulation Wasserhaushalt, Reinigung, Transpiration	Nutzung, Stoffein- u. austrag (N, CO ₂ ...), Filterfunktion	Strukturierung	Beschädigung, Bewuchs, Strukturierung, Landschaftsästhetische Wirkungen
Boden / Fläche	Lebens- & Nutzungsraum, Ertragspotential Landwirtschaft, Rohstofflagerstätte	Lebensraum	Lebensraum, Nährstoff- und Wasserversorgung, Schadstoffquelle		Eintrag von Nähr- und Schadstoffen, Trübung, Sedimentbildung, Filterfunktion	Regulation bodennahes Klima, Freisetzung klimarelevanter Gase, Staubbildung	Strukturelemente	Überdeckung, Veränderung
Wasser	Lebensgrundlage, Trinkwasser, Nutzung, Erholung	Lebensgrundlage, Trinkwasser, Lebensraumstrukturierung	Lebensgrundlage, Lebensraum	Stoffverlagerung, nasse Deposition, Beeinflussung der Bodenart u. -struktur, Erosion		Regen, Stoffeintrag, Lokalklima (Luftfeuchtigkeit, Temperatur, Wind), Wolken, Nebel	Strukturelemente	Zerstörung, Beschädigung
Klima / Luft	Lebensgrundlage, Wohlbefinden, Umfeld	Lebensgrundlage, Lebensraum, Wohlbefinden, Umfeld	Lebensgrundlage (Bestäubung) Wuchs- u. Umfeldbedingungen	Bodenluft u. -klima, Erosion, Stoffeintrag, Bodenbildung	Belüftung, Eintrag von Nähr- und Schadstoffen, Beeinflussung Dargebot		Luftqualität, Erholungseignung, Element der gesamtästhetischen Wirkung	Zerstörung, Beschädigung
Landschaft	Ästhet. Empfinden, Erholungseignung, Wohlbefinden	Lebensraumstruktur	Lebensraumstruktur	Erosionsschutz	Gewässerverlauf, Wasserscheiden	Strömungsverlauf, Klima- u. Reinluftbildung, Kaltluftstömung		Raum / Weite, Visuelles Empfinden
Kultur- / Sachgüter/ Kulturlandschaft	Ort-Identifikation, Ästhet. Empfinden, Wohlbefinden	Lebensraum	Lebensraum	Verformung, Erosionsschutz	Strömungsverhalten	Strömungsverlauf, Kaltluftstömung	Identifikation, gestaltende Elemente	

2.2 Sonstige Umweltbelange

2.2.1 Umgang mit Emissionen, Abfall und Abwasser

Die ordnungsgemäße Entsorgung von Abwässern und Abfällen ist durch die kommunalen Dienste oder private Firmen sichergestellt. Besondere stoffliche Emissionen aus dem Vorhabengrundstück sind nicht zu erwarten. Es fallen ausschließlich Siedlungsabfälle an. Gewerbliche Abfälle des Einzelhandels wie Verpackungen und Lebensmittel werden dem Recycling zugeführt. Das Abwasser aus den Haushalten und Sozialräumen wird über den kommunalen Mischwasserkanal der Kläranlage zugeführt. Gewerblich-industrielle Abwässer fallen nicht an.

2.2.2 Nutzung erneuerbarer Energien, Energieeinsparung

Durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist bereits ein verbindlicher Anteil regenerativer Energien an der Deckung des Gebäudeenergiebedarfs vorgegeben. Zusätzlich wurde mit dem Landessolargesetz zum 01.01.2023 die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage auf Gewerbeneubauten eingeführt. Mit der Installation einer Photovoltaikanlage auf den Dachflächen wird lokal ein erheblicher Anteil regenerativer Energie gewonnen. Die Wärmeversorgung der Gebäude erfolgt durch Luft- Wasser- Wärmepumpen, wodurch ein Mehrfaches der eingesetzten elektrischen Energie in Form von Umgebungswärme gewonnen wird.

Die kompakte Bauweise mit einem günstigen Verhältnis von Außenwandfläche zu nutzbarem Volumen (A/V) mindert die Transmissionsverluste bereits strukturell. Durch Errichtung der Wohngebäude als Effizienzhaus wird der Energiebedarf zusätzlich unter die gesetzliche Mindestanforderung gesenkt.

2.2.3 Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Anhaltspunkte für eine Verpflichtung zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestehen im Plangebiet nicht. Im Planungsraum befinden sich keine Betriebsbereiche mit entsprechenden angemessenen Abständen oder Achtungsabständen. Das Plangebiet selber nimmt keine Betriebsbereiche auf.

Sonstige Katastrophenrisiken sind bei der Planung erfasst, soweit sie in den anzuwendenden Bau- normen Berücksichtigung finden. Darüberhinausgehende Anforderungen an den Katastrophenschutz bestehen nicht. Mit der geplanten Nutzung sind keine besonders vulnerablen Personengruppen oder besondere Kultur- und Sachwerte betroffen. Im Plangebiet befindet sich keine besonders zu schützende Infrastruktur. Der geplanten Trafo auf dem der Stellplatzfläche zwischen den Gebäuden befindet sich außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Das Plangebiet ist jedoch als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten dargestellt.

2.2.4 Kumulierung benachbarter Plangebiete

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der flächig bebauten Umgebung des Ortskerns von Bad Neuenahr. In der Umgebung sind nach heutigem Stand keine raumwirksamen Planungen zu berücksichtigen, deren aktuelle Umsetzung auf ein Zusammenwirken mit dem Vorhaben zu prüfen wäre.

2.2.5 Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Das Vorhaben ist – wie alle städtischen Gebiete – durch den Klimawandel voraussichtlich häufiger extremen Sommertemperaturen und Starkregenereignissen ausgesetzt.

Zur Entwässerung und Starkregenvorsorge wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet, das von den Stadtwerken Bad Neuenahr-Ahrweiler mit Erteilung der Baugenehmigung für den ersten Bauabschnitt unmittelbar an der Hauptstraße freigegeben wurde. Im Rahmen dieser Entwässerungsplanung und der Planung zur Starkregenvorsorge (Überflutungsnachweis) werden hinreichende Vorkehrungen zu Vermeidung von Gefahren und Schäden bei Starkregenereignissen getroffen. Nachteiligen Auswirkungen durch sommerlichen Hitzestress wird Einmal durch die Eigenverschattung der Gebäude einschließlich der geschützten Arkaden für Fußgänger entgegengewirkt. Weiter erfolgt eine Begrünung von Dachflächen sowie die Anpflanzung von Bäumen auf Stellplatzflächen, sofern nicht eine Beschattung offener Stellplatzflächen durch begrünte Carports umgesetzt wird.

3 Prüfmethoden und Zusammenfassung

3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

In dieser Beschreibung wird erläutert, inwieweit erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden, wobei sowohl die Bauphase als auch die Betriebsphase abzudecken ist.

Mit der Vorhabenplanung werden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowohl durch den städtebaulichen Entwurf als auch durch gezielte Maßnahmen für einzelne Schutzgüter festgelegt. Dabei sind einzelne Maßnahmen mehrfach für verschiedene Schutzgüter wirksam. Planungsrechtlich lassen sich nicht alle Maßnahmen festsetzen; teilweise hat die Umsetzung auf anderer Rechtsgrundlage zu erfolgen. Daher werden die Maßnahmen zum Artenschutz (Rodungsverbot, Amphibienschutz, Außenbeleuchtung und Vogelschlag), zum Heilquellenschutz und zum Schutz möglicher archäologischer Funde als Hinweis in den Textteil der Planzeichnung aufgenommen.

3.1.1 Mensch / Gesundheit

- Ein gutes Baustellenmanagement, entsprechende Kooperationsvereinbarungen mit den einzelnen Bauunternehmen, die eine rechtzeitig ineinander übergehende Ausführung von Bauarbeiten garantieren, wirkt sich positiv - bzw. mindernd auf die Belastung für die Umgebung aus.
- Die Unterbringung von knapp 2/3 des ruhenden Kraftfahrzeugverkehrs in Tiefgaragen verlagert einen großen Teil des Lärms aus Fahr- und Rangierbewegungen sowie aus der Beladung der Fahrzeuge in geschlossene Gebäudeteile.
- Die nachfolgend unter 3.1.6 genannten Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel kommen unmittelbar auch dem Menschen und seiner Gesundheit zugute.
- Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen in den neu zu errichtenden Gebäuden setzt der Bebauungsplan Anlagen und Vorkehrungen zum passiven Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen fest.
- Bei der Gebäudeausführung und -nutzung sind die Gefahren zu berücksichtigen, die sich aus der Lage des Plangebiets innerhalb eines Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten ergeben. Eine Wohnnutzung in den Erdgeschossen ist im Bebauungsplan ausgeschlossen.

3.1.2 Fläche

- Die Standortwahl orientiert sich an der vorhandenen Infrastruktur und der bestehenden Siedlungsfläche. Die geplante Konversion vermeidet zusätzliche Aufwendungen und Flächeninanspruchnahme durch Ausbau der Infrastruktur.

- Das Vorhaben stärkt das Bad Neuenahrer Zentrum und den dort angesiedelten zentralen Versorgungsbereich. Es dient der Entwicklung einer Stadt der kurzen Wege zwischen gemischten Nutzungen.
- Mit der kompakten, mehrgeschossigen Bauweise wird der Flächenbedarf je Wohnung auf etwa 85 m² Bruttobauland begrenzt. Die Funktionsunterlagerung durch das Marktgeschoss einschließlich der unterirdischen Kundenparkplätze spart weitere Fläche und Boden ein.
- Grundsätzlich sind höhere Siedlungsdichten mit kompakten Siedlungsstrukturen - neben der Deckung von Wohnraumbedarf und Sicherung der Versorgung - hinsichtlich Energieverbrauch, Mobilitätsaufwand und Auslastung vorhandener Infrastrukturen ressourcenschonender als niedrige Siedlungsdichten.

3.1.3 Boden

Eine Kompensation der Eingriffe in den Boden ist aufgrund der angetroffenen Prägung des Plangebiets nicht erforderlich.

- Im Rahmen der Bauausführung sind folgende Maßnahmen zum schonenden Umgang mit dem Boden zu berücksichtigen:
 - Jegliche vermeidbare Verdichtung des Bodens ist zu unterlassen.
 - Der Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB ist zu berücksichtigen.
 - Im Bereich der nicht zu überbauenden Flächen ist der Boden in möglichst großem Umfang in naturnahem Zustand zu belassen (kein Abtrag, kein Befahren).
 - Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß DIN 19639 getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunterliegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern.
 - Alle gesetzlichen Vorschriften im BBodSchG, BBodSchV, LBodSchG und BauGB sowie die einschlägigen Regeln der Technik zum Schutz des Bodens (z.B. DIN 19731, DIN 18915, DIN 18300 Erdarbeiten) sind während und nach den Bauarbeiten einzuhalten.

3.1.4 Wasser

- Zur Gewährleistung des Grundwasserstroms sind die unterirdischen Bauteile mit den Tiefgaragen in zwei Stränge längs zur Fließrichtung des Grundwasserstroms aufgeteilt. Kompensationsmaßnahmen sind keine erforderlich.
- Die Flachdächer der Gebäude im Plangebiet sind nach der Satzung der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler zur Begrünung baulicher Anlagen gem. § 88 Abs. 1 Nr. 7 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz vom 08.02.2022 zu begrünen, wodurch u.a. eine Minderung und Dämpfung des Niederschlagsabflusses erreicht wird.
- Die oberirdischen Stellplätze erhalten Carports mit begrüntem Dächern, die den Niederschlagsabfluss ebenfalls mindern und dämpfen.
- Die der Vorflut zugeleitete Niederschlagsmenge wird gegenüber der bisherigen Nutzung durch einen geringeren Anteil der versiegelten Fläche und eine Zwischenspeicherung auf begrüntem Dächern gemindert. Darüber hinaus sind keine Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

- Bei Beachtung der Schutzverordnung für die Zone III A des Heilquellenschutzgebietes bestehen keine zusätzlichen Anforderungen an die Vermeidung oder Minderung von Auswirkungen auf das Schutzgebiet.

3.1.5 Tiere und Pflanzen, Artenschutz

Ausgehend vom gegenwärtigen Zustand sind keine Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen für Tiere und Pflanzen erforderlich. Zur Vermeidung einer Einwanderung von Bodenbrütern auf der offenen Fläche sowie von wechselwarmen Tieren sollte die Fläche weiter offen und frei vom temporär mit Wasser gefüllten Mulden gehalten werden.

- Rodungsarbeiten von Gehölzen sind ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis 29. Februar durchzuführen. Sofern außerhalb dieses Zeitraumes Abbruch- und Rodungsarbeiten durchgeführt werden sollen, bedarf es zunächst einer weitergehenden Untersuchung zu möglichen Brutvogelvorkommen.
- Zur Vermeidung von Vogelschlag wird empfohlen, an großflächigen Verglasungen und Gebäudeteilen mit verglasten Sichtachsen Maßnahmen nach dem Leitfaden der Vogelschutzwerke Sempach durchzuführen. Die wesentlichen Maßnahmen sind zudem in Kapitel 4.1 des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags aufgelistet.
- Zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor den Auswirkungen von Beleuchtungen sind neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen – ebenso wie Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke und beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen – nach § 41a BNatSchG technisch und konstruktiv so zu gestalten und mit Leuchtmitteln auszustatten, dass Tiere und Pflanzen vor Lichtimmissionen umfassend geschützt werden. Auf der Ebene des kommunalen Satzungsrechts sind daher ohne Vorliegen besonderer Planungsumstände keine eigenen Vorschriften zu Lichtemissionen erforderlich. Für die Neuerrichtung von Werbeanlagen ist eine Baugenehmigung erforderlich. Im Genehmigungsprozess werden Auflagen zum Artenschutz geprüft. Bei Werbeanlagen sollte die Beleuchtung nicht über die Horizontale nach oben abstrahlen und das Beleuchtungsniveau muss auf das funktionale notwendige Maß begrenzt werden. Die durchgehende Beleuchtung von Werbeanlagen während der Dunkelheit soll vor allem während der Vogelzugzeiten vermieden werden.

Artenschutzrechtliche Konflikte, die vorgezogene Vermeidungsmaßnahmen (CEF) erfordern würden liegen nicht vor.

3.1.6 Klima / Luft

- Die Satzung der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler zur Begrünung baulicher Anlagen gem. § 88 Abs. 1 Nr. 7 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz vom 08.02.2022 wird bei der Planung der Gebäude und Freianlagen berücksichtigt. Ziel ist dabei, die bioklimatische Wärmebelastung im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung während der heißen Sommertage zu mindern.
- Der Beitrag zur städtischen Wärmeinsel wird durch die vorgeschriebene Dach- und Fassadenbegrünung gemindert. Die Dachbegrünung dient gleichzeitig als Puffer für die Regulierung Niederschlagsabflusses. Beide Maßnahmen könnten lediglich nur durch die bereits geplante Schaffung von Grünflächen mit Bepflanzung (mit Anschluss an gewachsenen Boden) noch verstärkt werden.

- Bei nicht überdachten Stellplatzanlagen ist nach der Satzung je 5 Stellplätze ein standortgerechte Baum zu pflanzen, der der Erwärmung durch Verschattung und Verdunstung entgegenwirkt.
- Die Anordnung der Baukörper bietet verschiedene, je nach Sonnenstand verschattete Aufenthalts- und Bewegungsflächen an.
- Oberflächen von Wegen werden in unverschatteten Lagen mit hohem Hellbezugswert hergestellt. Oberflächen mit hohem Hellbezugswert mindern die Speicherung von Wärme durch Rückstrahlung.
- Der Beitrag des Vorhabens zur Erderwärmung wird langfristig mit der Errichtung und dem Betrieb nach Effizienzhausstandard gemindert.

3.1.7 Kulturgüter und Sachgüter

Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen zum Schutz von Kulturgütern sind wegen fehlender Betroffenheit nicht erforderlich.

Zu Schutz zukünftiger Sachgüter im Plangebiet sind die Gefahren, die sich aus der Lage des Plangebiets in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten ergeben, bei der Planung und der Nutzung der Gebäude zu berücksichtigen

3.1.8 Landschaftsbild und Erholung

Aufgrund der Lage und der gewerblichen Vorprägung des Planbereichs besteht kein Ausgleichsbedarf und es sind keine Kompensationsmaßnahmen geplant.

3.2 Maßnahmen zum Ausgleich und zur Kompensation

Mit dem Bebauungsplan „Teilabschnitt Hauptstraße“ werden gegenüber dem derzeit gültigen Planungsrecht, wie es sich aus dem Bestand ableitet, keine zusätzlichen naturschutzrechtlichen Eingriffe vorbereitet. Eine Durchführung von Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen ist nicht erforderlich.

3.3 Plankonforme Alternativprüfungen

Die Errichtung eines Urbanen Gebiets mit Einzelhandelsflächen, Wohnungen und Gewerbeflächen im zentralen Versorgungsbereich Bad Neuenahr erfolgt in Übereinstimmung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler.

Eine reine Wohnbebauung auf dem ehemaligen Gewerbegrundstück wurde ausgeschlossen, um im Innenstadtbereich von Bad Neuenahr eine gewerbliche Nutzung mit entsprechenden Arbeitsplätzen wenigsten teilweise beizubehalten.

Einer Nutzung durch Senioren- und Pflegeeinrichtungen wurde zu Gunsten eines gemischten städtischen Quartiers zurückgestellt.

Für eine rein gewerbliche Nutzung konnte seit 2016 kein tragfähiges Konzept gefunden werden.

Für das der Planung zugrundeliegende Konzept stehen im zentralen Versorgungsbereich Bad Neuenahr keine Flächen in geeigneter Lage und Größe zur Verfügung. Städtebaulich nicht inte-

grierte Standorte kommen für eine Kombination von Einzelhandelsflächen mit einer innerstädtischen Wohnbebauung wegen nachteiliger Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur der Stadt Bad Neuenahr- Ahrweiler nicht in Betracht.

3.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist in der Regel so weit erforderlich, als Eingriffe nicht bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB ergibt sich für das Vorhaben Grundstück unmittelbar aus dem Bestand und der gewerblichen Vorprägung der Fläche durch das ehemalige Autohaus. Dieser Bestand wurde vor dem Abbruch als vollflächige Bebauung und Versiegelung des Grundstücks erfasst. Mit der Begrenzung der Überbaubaren Fläche auf eine Grundflächenzahl von 0,6 und der Zulässigkeit von Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,9 ist eine Minderung des zulässigen Eingriffs gegenüber dem bestehenden Baurecht sichergestellt. Darüber hinaus verbessert die Begrünung der Stellplatzflächen, Dächer und Fassaden nach der Satzung der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler zur Begrünung baulicher Anlagen die Biotopwertbilanz weiter. Der naturschutzrechtliche Eingriff kann damit ohne quantifizierendes Verfahren als bereits erfolgt im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB bewertet werden.

3.5 Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Die Prüfung erfolgte über alle Schutzgüter durch Auswertung vorhandener Kartierungen oder Informationssysteme und örtliche Aufnahmen.

Zur Einzelhandelsverträglichkeit, zum Schallschutz und zur Verkehrsentwicklung wurden Fachgutachten eingeholt. Die Abhängigkeiten zwischen dem Umfang der geplanten Wohn- und Einzelhandelsnutzung, der daraus zu erwartenden Verkehrsentwicklung und der Schallprognose wurden in den jeweiligen Gutachten berücksichtigt.

Bei der Zusammenstellung der Angaben traten keine besonderen Schwierigkeiten auf.

4 Maßnahmen zur Überwachung von Umweltauswirkungen (Monitoring)

Nach § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Realisierung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige und auch erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig zu erkennen und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans mit den entsprechenden Fachgutachten können die mit der Umsetzung verbundenen Umweltauswirkungen ausreichend abgeschätzt werden. Hierzu gehören auch die in der Satzung der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler zur Begrünung baulicher Anlagen für das gesamte Stadtgebiet festgesetzten Begrünungsmaßnahmen. Die Planung inkl. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung voraussichtlicher erheblicher nachteiliger Umweltwirkungen, ist nach den bauordnungsrechtlichen Anforderungen und Vorschriften umzusetzen. Die Überwachung und die möglicherweise notwendigen Maßnahmen zur Durchsetzung dieser Vorschriften sind im Rahmen der Bauaufsicht geregelt.

Informationen anderer Behörden über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt nach § 4 Abs. 3 BauGB sind zu prüfen, ggf. sind geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Zu diesem Zweck werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dazu aufgefordert, die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Planes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die

Umwelt hat. Gleichzeitig werden die Fachämter der Stadtverwaltung dazu aufgefordert, entsprechende Erkenntnisse mitzuteilen, um Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können.

5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan „Teilabschnitt Hauptstraße“ im Stadtteil Bad Neuenahr bereitet auf einem rund 1,14 ha großen Grundstück dessen Wiedernutzung durch Errichtung eines gemischten Quartiers mit Einzelhandelsflächen sowie den Bau von ca. 100 Wohnungen und Büroeinheiten vor.

Auswirkungen auf die Schutzgüter im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB ergeben sich aus der Überbauung des Grundstücks und die nachfolgende Nutzung der Gebäude und Einrichtungen.

Der **Mensch und seine Gesundheit** sind wesentlich durch Verkehrs- und Gewerbelärm sowie durch die Erweiterung der städtischen Wärmeinsel betroffen. Anhand der Beurteilung im Rahmen von Fachgutachten können unzumutbare Beeinträchtigungen durch Lärm ausgeschlossen werden. Die nachteiligen Auswirkungen auf die sommerliche Temperatur werden durch Begrünungsmaßnahmen gemindert.

Die zukünftigen Bewohner und Nutzer sind durch bauliche und organisatorische Maßnahmen nach Möglichkeit zu schützen, die sich aus der Lage des Plangebiets in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten ergeben. Erhebliche Risiken bei extremen Ereignissen werden bei der Planung der Gebäude und Freianlagen vermieden. Zur Starkregenvorsorge sind nach einer Überflutungsbetrachtung bauliche Maßnahmen zum Schutz der geplanten Bebauung und zur Rückhaltung extremer Niederschlagsmengen auf dem Grundstück geplant.

Eingriffe in den **Naturhaushalt** werden im Rahmen der Vorhabenplanung vermieden und gemindert. Mit dem Plan werden keine Eingriffe vorbereitet, die erheblich über das Maß der bisher zulässigen Eingriffe hinausreichen.

Beeinträchtigungen von **Flora und Fauna** sind bei Umsetzung der verbindlichen Vermeidungsmaßnahmen konkret nicht zu erwarten. Mit der geplanten Dachbegrünung wird zusätzlicher Lebensraum für Insekten in der Stadt geschaffen, der mittelbar auch Vögeln und Fledermäusen zu Gute kommt.

Beeinträchtigungen der Flora vor und während der Rodungszeiten waren zu erwarten und sind mit der Vermeidungsmaßnahme bezüglich der Rodungszeiten vermindert.

Der Schutz vor Vogelschlag an Glasflächen sowie die Beeinträchtigung durch künstliche Beleuchtung sind im Plan berücksichtigt. An den Gebäuden sind Nisthilfen für Höhlenbrüter anzubringen.

Die Beeinträchtigung des **Bodens**, im Bereich der naturschutzrechtlichen Ausgleichspflicht, ist mit dem nach Biotopwerten ermittelten naturschutzfachlichen Eingriff erfasst. Dem Belang der Fläche wird mit einer flächensparenden Planung auf einer bestehenden Siedlungsfläche Rechnung getragen. Die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für die geplante Nutzung und deren Erschließung sowie für Ausgleichsmaßnahmen wird vermieden.

Das Schutzgut **Wasser** wird in Form des Überschwemmungsgebiets der Ahr nicht berührt. Die Schutzzone III A des Heilquellenschutzgebietes ist bei Beachtung der Schutzverordnung nicht nachteilig berührt.

Dem Schutz des **Klimas** und der **Luft** wird zum einen durch Minderung des Gebäudeenergiebedarfs und Nutzung regenerativer Energien Rechnung getragen. Die Integration der Nahversorgung

in das Bad Neuenahrer Zentrum und die neue Wohnbebauung fördert die Verkehrswende und trägt zu einer Senkung des Energiebedarfs für die Mobilität bei.

Die Anpassung an die Folgen des Klimawandels finden sich in der Begrünung von Dach und Fasadeflächen entsprechend der Satzung der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler zur Begrünung baulicher Anlagen, in der geplanten Überdachung oberirdischer Kfz-Stellplätze sowie in der Starkregenvorsorge durch Anlage eines Staukanals und gefahrlos überflutbarer Flächen im Bereich der geplanten Stellplatzanlage.

Das **Landschaftsbild** wird durch das geplante innerörtliche Vorhaben nicht wesentlich berührt.

Kultur- und Sachgüter sind soweit erkennbar nicht von der Planung betroffen.

6 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Grundlage für den Umweltbericht ist der Entwurf zum Bebauungsplan „Teilabschnitt Hauptstraße“ und dem hierzu zuvor abgestimmten städtebaulichen Entwurf. Dem Umweltbericht lagen folgende Planungen, Fachgutachten und Stellungnahmen zu Grunde:

Tabelle : Fachplanungen, Fachgutachten und Stellungnahmen

Fachplanungen	
FFH- Gebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete	WMS Dienst der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord - LANIS-Zentrale
Biotopkataster	WMS Dienst der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord - LANIS-Zentrale
Wasser- und Heilquellenschutzgebiete	WMS Dienst Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität
Überschwemmungsgebiete (§ 78 WHG)	Arbeitskarte für die neue Festlegung an der Ahr, Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz, Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord GeoDatenArchitektur Wasser, Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz
Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG)	Risikogebiet und Überflutungsbereiche, Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz, Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord GeoDatenArchitektur Wasser, Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz
Kartierung der Umgebungslärmrichtlinie	Ergebnisse der 2. Stufe der Umgebungslärmkartierung Landesamt für Umwelt, https://www.geoportal.rlp.de/portal/karten.html?WMC=9970
Flächennutzungsplan der Stadt Bad Neuenahr- Ahrweiler	Stadt Bad Neuenahr- Ahrweiler
Satzung der Stadt Bad Neuenahr- Ahrweiler zur Begrünung baulicher Anlagen	Stadt Bad Neuenahr- Ahrweiler
Fachgutachten	
Verkehrsgutachten	Verkehrstechnische Untersuchung zum geplanten Fachmarktzentrum in Bad Neuenahr – Ahrweiler, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum, April 2022
Schalltechnisches Prognosegutachten	Schalltechnisches Prognosegutachten Bebauungsplan "Teilabschnitt Hauptstraße", Bad Neuenahr-Ahrweiler, Graner + Partner GmbH, Bergisch Gladbach, Mai 2024

Auswirkungsanalyse Einzelhandel	Auswirkungsanalyse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung am Standort Hauptstraße 130 in Bad Neuenahr-Ahrweiler, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, November 2024
Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange	
Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord	<ul style="list-style-type: none"> - Hinweis auf Überschwemmungs- und Heilquellenschutzgebiete sowie zum Grundwasserschutz - Hinweis zur Starkregenvorsorge
Kreisverwaltung Ahrweiler	<ul style="list-style-type: none"> - Hinweis auf die Artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz. - Hinweis auf die Rechtsverordnung zu Heilquellenschutz - Erhalt aller Bäume im Bereich der öffentlichen Grünfläche - Hinweis auf den notwendigen Retentionsraumausgleich für den östlichen Teil des Vorhabens - Hinweis auf eine Brutzeitbeobachtung eines Girlitz im Mai 2020 - Hinweis auf die Notwendigkeit von Maßnahmen gegen Vogelschlag
GDKE Praktische Denkmalpflege	<ul style="list-style-type: none"> - Umgebungsschutz des Kulturdenkmals „Hauptstraße 128“
Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord zur landesplanerischen Anfrage	<ul style="list-style-type: none"> - Hinweise auf Schutzgebiete - Hinweise auf Überschwemmungs- und Heilquellenschutzgebiete sowie zum Grundwasserschutz - Hinweis zur Starkregenvorsorge - Anregungen zur Einzelhandelssteuerung durch die Nachbarkommunen

Bearbeitet Wachtberg, den 23.04.2025

STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND SIEDLUNGSWESEN
Biemsmaar 11 · 53343 Wachtberg · 0228/96 63 09-98

In Zusammenarbeit mit

Stadtverwaltung Bad Neuenahr-Ahrweiler
Abteilung Stadtplanung



Dipl.-Ing. Ralf Thielecke

Anlagen zur Begründung

Anlage 1:

Auswirkungsanalyse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung am Standort Hauptstraße 130 in Bad Neuenahr-Ahrweiler, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, April 2025

Anlage 2:

Verkehrstechnische Untersuchung zum geplanten Fachmarktzentrum in Bad Neuenahr – Ahrweiler, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum, April 2022.

Anlage 3:

Schalltechnisches Prognosegutachten Bebauungsplan "Teilabschnitt Hauptstraße", Bad Neuenahr-Ahrweiler, Graner + Partner GmbH, Bergisch Gladbach, Mai 2024