



KREISSTADT
BAD NEUENahr-AHRWEILER

STADTTEIL BAD NEUENahr

BEBAUUNGSPLAN

„BEETHOVENSTRAßE, UNTERSTRAßE – 2. ÄNDERUNG“

Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

1	Rechtsgrundlagen	4
2	Vorbemerkungen	4
2.1	Städtebauliche Belange	4
2.2	Veranlassung und Planziel	5
2.3	Planungs- und Standortalternativen	7
2.4	Räumlicher Geltungsbereich - Lage, Umfang und Bestand.....	8
3	Übergeordnete Planungen	9
3.1	Landesentwicklungsprogramm - LEP IV 2008 (LEP IV 2008) / Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP 2017)	9
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	11
3.3	Verbindliche Bauleitplanung	11
3.4	Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz	12
4	Verfahren	14
4.1	Verfahrensstand	16
5	Planungsinhalte	16
5.1	Bebauungs- und Nutzungskonzept	16
5.2	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	17
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	17
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung	18
5.2.3	Bauweise	19
5.2.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	22
5.2.5	Nebenanlagen	22
5.3	Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen.....	22
5.4	Gestalterische Festsetzungen / Dachform	23
5.5	Eingriffsminimierende, grünordnerische und landespflg. Festsetzungen.....	23
5.5.1	Versickerungsfördernde Maßnahmen, Maßnahmen zur Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen und Artenvielfalt	23
5.5.2	Baumpflanzung/-erhalt und Gestaltung der unbebauten Flächen.....	23
5.6	Nachrichtliche Übernahmen.....	24
5.7	Ausnahmen	24
5.8	Aufhebung entgegenstehender Planungsrechte	25

5.9	Hinweise.....	25
5.9.1	Artenschutz.....	25
5.9.2	Sonstige Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen	27
5.9.3	Satzung zur Begrünung baulicher Anlagen.....	27
5.9.4	Bodendenkmäler	28
5.9.5	Boden und Baugrund.....	28
5.9.6	Kampfmittel.....	28
5.9.7	Verwertung von Niederschlagswasser	28
5.9.8	Löschwasserversorgung	28
5.9.9	DIN-Vorschriften	28
5.9.10	Ver- und Entsorgung.....	29
5.9.11	Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdeter Bereich	29
6	Erschließung / Wasserver- und Entsorgung.....	30
7	Hochwasserschutz/Hochwasserrisiko	31
8	Starkregenvorsorge.....	34
9	Wesentliche Auswirkungen der Planung	34
9.1	Umweltrelevante Aspekte	34
9.1.1	Städtebauliche und verkehrliche Auswirkungen.....	35
9.1.2	Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft	36
10	Vollzug der Planung / Bodenordnung	38
11	Städtebauliche Rahmendaten.....	38
12	Kosten	38

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Luftbild mit Eintragung des Plangebiets.....	9
Abbildung 2:	RROP 2017 (Auszug)	10
Abbildung 3:	21. Berichtigung FNP.....	11
Abbildung 4:	Bisheriges Planungsrecht mit Geltungsbereich der aktuellen 2. Änderung.....	12
Abbildung 5:	vorläufig festgesetztes Überschwemmungsgebiet (Auszug), hellblau	31

1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplanentwurf „Beethovenstraße, Unterstraße - 2. Änderung“ liegen folgende Vorschriften - unter Berücksichtigung der jeweiligen Änderungen - zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365),
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542),
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 6. Oktober 2015 (GVBl. 2015, 283),
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),
- Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127).

2 Vorbemerkungen

2.1 Städtebauliche Belange

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

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

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

Innenentwicklung bereitzustellen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind, ebenso wie die Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes, ebenfalls abwägungsbeachtlich. Dabei gilt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Welche öffentlichen und privaten Belange durch die Planung berührt sind, ergibt sich aus den örtlichen Verhältnissen und konkreten Planungsabsichten. In Betracht zu ziehen sind alle betroffenen Belange, soweit sie nicht objektiv geringfügig sind. Zu unterscheiden ist dabei, dass es sowohl Belange gibt, die einer Abwägung grundsätzlich zugänglich sind, wie auch Belange, häufig bestimmt durch weitere Gesetze, die nicht oder nur bedingt gegen andere Belange abgewogen werden können. Hierzu zählen bspw. die Belange des Lärm-, Denkmal- oder Hochwasserschutzes. Die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler sondiert und berücksichtigt bei städtebaulichen Überlegungen die von der Planung berührten Belange und führt bereits bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Sach- und fachgerechte Abwägung derselben durch. Dies spiegelt sich in den (Vor-) Entwürfen der Bauleitpläne wider und findet seinen Abschluss in der Bewertung und Beurteilung der Stellungnahmen, welche aus der Öffentlichkeit, von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu der jeweiligen Planung ergehen.

2.2 Veranlassung und Planziel

Die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler hat zur Erfüllung der Rechtsansprüche einen bestehenden hohen Bedarf an zusätzlichen Kindertagesstätten bzw. entsprechenden Betreuungsplätzen. Bereits die Erhebungen der Kindertagesstättenbedarfsplanung, mit Stand vom 31.05.2021, bilanziert einen zusätzlichen Bedarf für das gesamte Stadtgebiet im Jahr 2021 von durchschnittlich 160 Plätzen. Dieser Bedarf hätte sich zunächst durch die seinerzeit geplanten Maßnahmen reduziert und würde dann bis zum Jahr 2030 wieder auf 185 fehlende Plätze ansteigen.

Aktuell hat die Kreisverwaltung Ahrweiler (Kreisjugendamt) hierzu im letzten Bedarfsplanungsgespräch mit der Stadt am 29.06.2023 folgendes ausgeführt: *„Auf Basis der Zahlen vor dem Flutereignis besteht ein Fehlbedarf im gesamten Stadtgebiet von rund 220 Plätzen mit stetig steigender Tendenz. In Folge des Hochwassers sind einige Familien (vorübergehend) aus dem Stadtgebiet verzogen. Die tatsächliche mittelfristige Entwicklung der Bevölkerungsstruktur ist aktuell noch nicht absehbar, so dass derzeit keine valide Vorhersage der Bedarfe an Kita-Plätzen in der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler in den folgenden Jahren getroffen werden kann. Sollten die Wohnflächen weitestgehend erhalten bleiben, ist nach erster Einschätzung*

die Bedarfserfassung vor der Flut als planungsleitend anzunehmen.“

Seitens der Stadt ist eine Aktualisierung/Fortschreibung der Kitabedarfsplanung für 2024 vorgesehen.

Auch die aktuellen Daten des Einwohnermeldeamtes weisen auf eine Unterdeckung an Kita-Plätzen hin. Trotz und unter Berücksichtigung bereits eingerichteter Provisorien, insbesondere in der Alten Schule Bachem, ergibt sich zum 01.04.2024 eine prognostizierte Unterdeckung von 84 zusätzlichen Plätzen. Gleichzeitig zeichnet sich eine kontinuierlich steigende hohe Nachfrage nach Betreuungsplätzen für Kinder unter 2 Jahren ab.

Die kontinuierliche Nachfragesituation übersteigt nach wie vor deutlich das aktuelle Angebot an Kita-Plätzen in der Stadt, trotz bereits erfolgter Erweiterungen und Übergangslösungen. Als Konsequenz daraus ist derzeit nicht möglich, oder zumindest nicht zeitnah und im Einklang mit dem Rechtsanspruch, allen Familien in der Stadt ein adäquates Betreuungsangebot für ihre Kinder zur Verfügung zu stellen.

Die vertretbare Betreuungsplatz-Aufstockung einzelner Gruppen ist hierbei nicht auf Dauer zielführend und würde im Einzelfall eher die Überlastung des Gesamtbetriebs provozieren und dem städtischen Anspruch an die Kindesbetreuung und –bildung nicht gerecht werden. Stattdessen befasst sich die Stadt mit ganzheitlichen Planungen zum zeitgemäßen Um-/ Ausbau als auch Neubau bestehender Standorte mit höherer Gruppenstärke um den bestehenden und zukünftigen Betreuungsplatzbedarf befriedigen zu können.

Zeitgemäße Neu-/Ausbaumaßnahmen finden derzeit z. B. auf dem Gelände der Kita Blandine-Merten-Haus im Stadtteil Bad Neuenahr statt.

Im Zuge des Wiederaufbaus kommunaler Flächen und Objekte, die durch die Hochwasserkatastrophe vom 14. und 15. Juli 2021 zerstört wurden, werden diese auch auf die potentielle Eignung als Standort für die Etablierung zusätzlicher Kindertagesstätten geprüft.

So wurde die vorliegend in Rede stehende Fläche aufgrund der durch die Hochwasserkatastrophe hinterlassenen Beschädigungen an dem städtischen Gebäude Mittelstraße 31 in die Standortprüfung einbezogen. Das Gelände befindet sich im städtischen Eigentum, bindet an die vorhandene kommunale Infrastruktur an, ist städtebaulich integriert und kann erstmals den südlichen Teil des Stadtteils Bad Neuenahr mit wohnortnahen Kindertagesplätzen versorgen.

Die vormalige im Erdgeschoss des Bestandsbaus Mittelstraße 31 untergebrachte kommunale Nutzung der Offenen Kinder- und Jugendarbeit „OKUJA“, kann zukünftig die barrierefreien Räume der Erich-Kästner-Realschule Plus Ahrweiler nebst zugehörigem Freiflächen in Anspruch nehmen. Die vormalig im Obergeschoss vermieteten gewerblichen Nutzungen sind bereits aus dem Objekt der Mittelstraße ausgezogen.

Das aktuelle Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Beethovenstraße, Unterstraße – 1. Änderung“ von 1996. Dieser setzt neben der Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kur“, den überbaubaren Grundstücksflächen, der GRZ und GFZ, auch die maximale Geschossigkeit sowie die zulässige Dachneigung von 28 – 45° fest.

Insbesondere die beabsichtigte Zweckbestimmung einer Kindertagesstätte und die hierbei üblicherweise anzunehmenden Grundrissvorgaben bzw. deren Ausgestaltung (überbaubare Grundstücksfläche, Grundflächenzahl und Dachneigung) sind über das bestehende Planrecht nicht abgedeckt und auch einer Befreiung von den Festsetzungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB nicht mehr zugänglich.

Zur Verwirklichung der Planungsziele wird somit die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

2.3 Planungs- und Standortalternativen

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

Um dem Bedarf an Kitaplätzen im Stadtteil Bad Neuenahr nachzukommen, wurden und werden weiterhin potenzielle Innenbereichsflächen auf ihre Eignung hin geprüft.

Die zentrale Lage im Stadtteil, das vorhandene Flächenpotential, die verkehrsgünstige Anbindung bzw. städtebauliche Einbindung, der bestehende kommunale Grundstückszugriff und die bauliche Vorprägung des Standortes lassen keine geeignetere Alternative erkennen. Diese Vorzüge wurden insbesondere auch unter Berücksichtigung der Lage innerhalb des vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebiets (ÜSG) der Ahr in die Standortprüfung mit einbezogen (s. auch Kapitel 3.4).

Die Lage innerhalb des bereits besiedelten Bereichs sowie die bisherige Nutzung durch die offene Kinder- und Jugendarbeit - OKUJA - als auch Dienstleistungsstrukturen, lassen zudem keine erstmaligen oder gar unzumutbaren Auswirkungen auf Natur und Landschaft durch die genannte Planungsabsicht erwarten.

Mit der Planung kann dem Ziel der Innenentwicklung Rechnung getragen und auf die bestehende Infrastruktur zurückgegriffen werden. Dies sind wesentliche Vorteile gegenüber einem Neubau an anderer Stelle.

Eine Umnutzung des Bestandsgebäudes als Kindertagesstätte ist unter Berücksichtigung des

Ziels der o. g. Schaffung notwendiger Betreuungsplätze ebenfalls nicht zielführend. Zum einen sprechen sicherheitstechnische Anforderungen (z.B. Rettungswege, Brandschutz, Unfallverhütung) sowie der heutige zeitgemäße und technische Standard (Wärme-/Schalldämmung, Belüftung, Belichtung, Kommunikationstechnik etc.), zum anderen aber auch heutige pädagogische und soziale Anforderungen an eine solche Einrichtung dagegen (Bewegungs-, Ruhe-, Lernflächen bzw.- Räume, Ganztagesbetrieb mit Schlaf- sowie Essenszubereitung und –aufnahmebereichen, altersgerechte Gruppeneinteilungsmöglichkeiten ab U3-Gruppen, Barrierefreiheit usw.). Weder wäre im Bestandsobjekt die Schaffung der potentiell möglichen Gruppenanzahl/-stärke möglich, noch würden erforderliche Umbaumaßnahmen unter den v. g. Anforderungen/Bedingungen dann in einem ökonomischen Verhältnis hierzu stehen (wie es ggf. bei der Umstrukturierung/Ertüchtigung eines „üblichen“ Wohnobjektes der Fall wäre).

Zu Vorstehendem würden zusätzlich noch potentielle mittel- bis langfristige bauphysikalische/technische Prüf- sowie mögliche Schwachstellen an den Übergangs-/Anschlussbereichen hinzu kommen, wenn die Schaffung weiterer Betreuungsplätze durch dann erforderliche umfangreiche Anbau-/Erweiterungsmaßnahmen am Bestandsobjekt angedacht wäre.

2.4 Räumlicher Geltungsbereich - Lage, Umfang und Bestand

Das Plangebiet umfasst den bislang durch die OKUJA in Anspruch genommenen 3-geschossigen Baukörper sowie dessen 1-geschossiges Nebengebäude nebst zugehörigem Außengelände. Ebenfalls sind Teile des städtischen, parkartigen Wegebegleitgrüns betroffen. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 0,24 ha.

Im Westen als auch Norden schließen die rückwärtigen Grundstücksbereiche der Beethovenstraße an, im Osten grenzt der Geltungsbereich an die vorhandenen öffentlichen Fuß- und Radwege und im Süden bindet die Verkehrsfläche der Mittelstraße an das Plangebiet.

Das bestehende Haupt- sowie das Nebengebäude der OKUJA sind derzeit von der Mittelstraße abgerückt angeordnet. Die übrigen an die Mittelstraße und an die östlichen Wege angrenzenden Grundstücksflächen werden durch Grünflächen sowie Baumbestand gebildet. Topographisch ist der Geltungsbereich als unbewegt zu betrachten.

Die nachbarliche Bebauung der Mittelstraße ist überwiegend 3 bis 4 geschossig und verläuft unmittelbar an der Verkehrsfläche anbindend in geschlossener Bauweise.

Über den östlich angrenzenden Fuß- und Radweg hinweg schließt das begrünte Freigelände der Ahrthermen an.

Der „Rücksprung“ des Hauptgebäudes im Geltungsbereich bis zum ebenfalls abgerückten Hauptgebäude der Ahrthermen wird als räumliche Öffnung der Mittelstraße wahrgenommen, welche sich mit den v. g. Grünstrukturen beidseits des Fuß-/Radwegs in nördliche Richtung, über die Felix-Rütten-Straße hinweg, in Richtung Ahrufer entwickelt.

Die vorliegende 2. Änderung überplant einen Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Beethovenstraße, Unterstraße“ in seiner 1. Änderung aus 1996.

Abbildung 1: Luftbild mit Eintragung des Plangebiets



Quelle: eigene – Luftbild 2021, bearbeitet

genordet, ohne Maßstab

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm - LEP IV 2008 (LEP IV 2008) / Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP 2017)

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

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

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.

Die Planung entspricht dieser Maßgabe, indem Innenpotenziale aktiviert werden.

Gemäß Grundsatz G 64 sind die bedeutsamen Einrichtungen des sozialen Gemeinwesens flächendeckend und bedarfsgerecht zu sichern, gemäß der zentralörtlichen Funktionszuweisung. Zur Sicherung gleichwertiger Lebensverhältnisse ist das Netz sozialer Einrichtungen und Angebote an den jeweiligen Standard zu vervollständigen und anzupassen.

Mit der vorliegenden Planung kommt die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler ihrer Aufgabenerfüllung als Mittelzentrum nach und entspricht den Zielen und Grundsätzen des LEP IV.

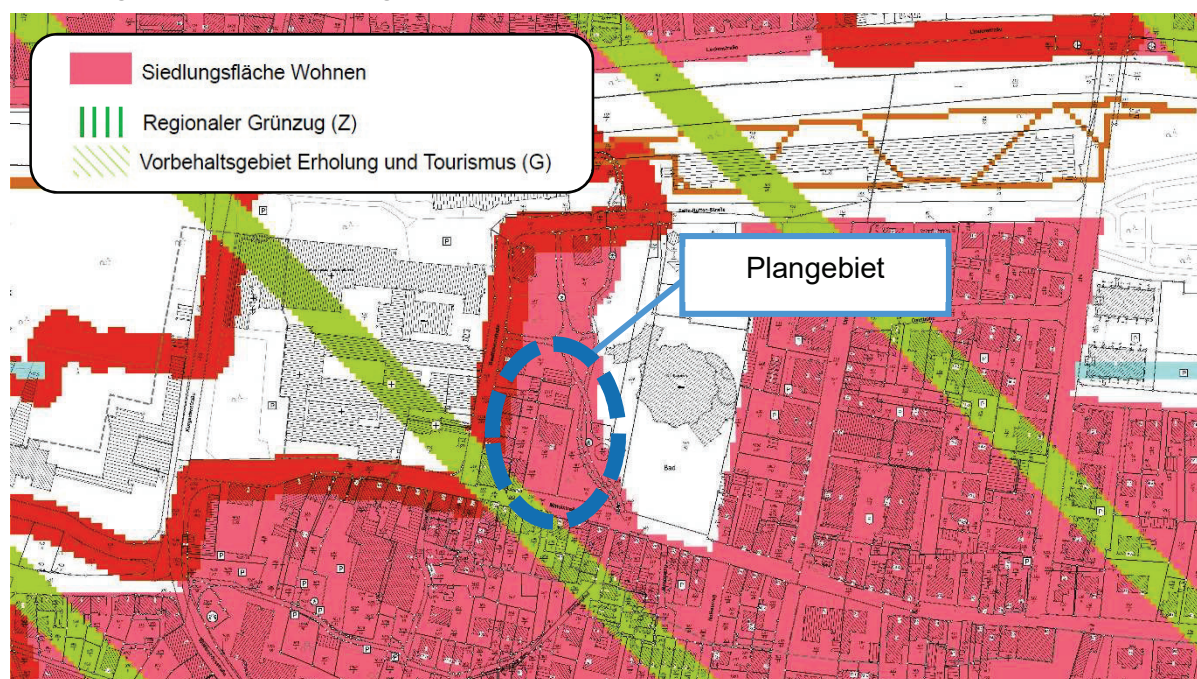
Das Landesentwicklungsprogramm wird durch die Regionalpläne vertieft.

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

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

Dem genannten Ziel der Funktionsbündelung kann die vorliegende Planung durch die Ergänzung bzw. Umstrukturierung von Innenpotenzialflächen und der Sicherung von Kinderbetreuungsangeboten folgen. In der Gesamtkarte des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald 2017 ist der Planbereich innerhalb der Siedlungsflächen und eines Vorbehaltsgebietes für Erholung und Tourismus gelegen. Die vorliegende Planung zum Neubau einer Kindertagesstätte am bisherigen Standort der OKUJA lässt keine negativen Auswirkungen auf das Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus erwarten. Insgesamt entspricht die Planung den Zielen und Grundsätzen des RROP Mittelrhein-Westerwald.

Abbildung 2: RROP 2017 (Auszug)



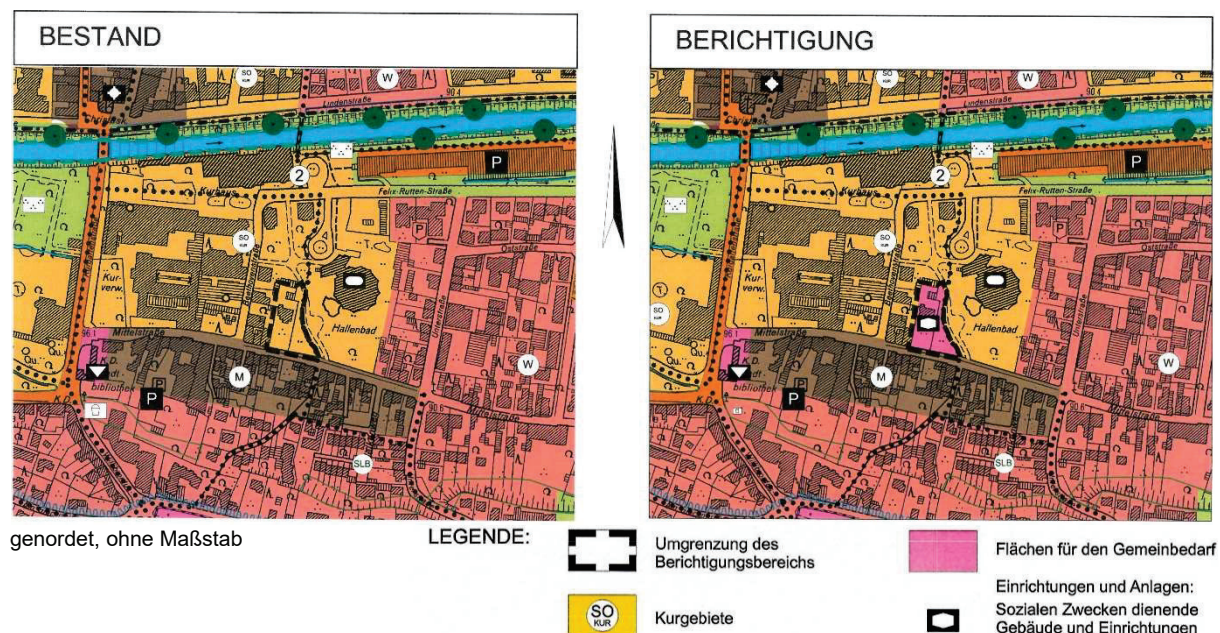
Quelle: Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald

genordet, ohne Maßstab

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan bringt für das Plangebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kur“ zur Darstellung.

Abbildung 3: 21. Berichtigung FNP



Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Etablierung einer Kindertagesstätte geschaffen werden.

Auch wenn der Betrieb einer Kindertagesstätte (als Fläche für den Gemeinbedarf) nicht der originären Zweckbestimmung des Sondergebietes „Kur“ entspricht, lassen sich jedoch auch keine unzumutbaren Widersprüche mit der hieraus abzuleitenden Flächeninanspruchnahme ableiten. So wäre eine Kinderbetreuungseinrichtung, welche Erziehungsberechtigte während einer Kur in Anspruch nehmen könnten oder eine Betreuungseinrichtung für Kur-Kinder selbst, hier der Nutzung nach bereits heute (je nach Ausgestaltung) zulässig.

Mit Bezug auf der im verbindlichen Bauleitplan jedoch diesbezüglich vorgesehene Ausweisung einer „allgemein öffentlich zugänglichen“ Gemeinbedarfsfläche soll der Flächennutzungsplan gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

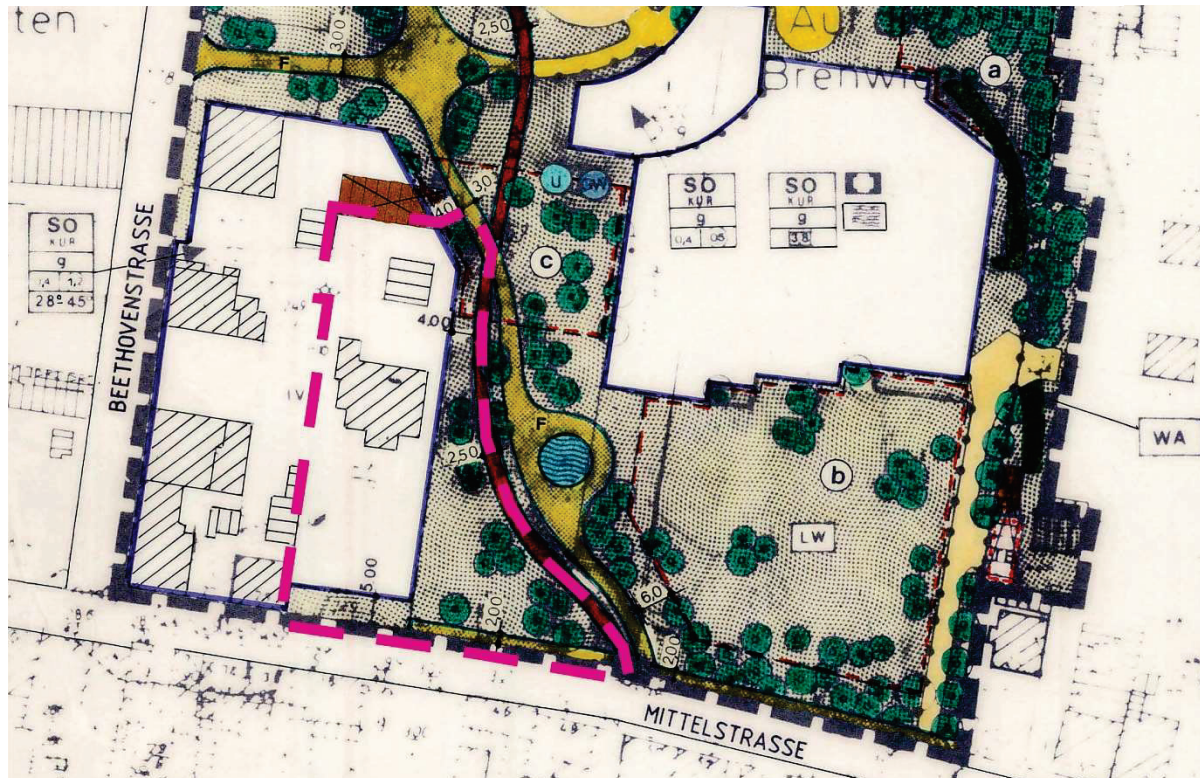
3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Beethovenstraße, Unterstraße – 1. Änderung“ aus 1996 erfasst. Dieser trifft für das Plangebiet die Festsetzung einer Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Kur“, eine private Grünfläche Richtung Ahr-Thermen und zur Mittelstraße sowie Pflanz- und –erhaltungsfestsetzungen.

Das Erfordernis der Planänderung ergibt sich aufgrund der mit der aktuellen Zielsetzung einhergehenden abweichenden Festsetzungen zur Art sowie dem Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche und Pflanzfestsetzungen.

Die mögliche Flächeninanspruchnahme der geplanten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte sowie deren vertikale Entwicklungsmöglichkeit wird gegenüber der Altplanung angepasst.

Abbildung 4: Bisheriges Planungsrecht mit Geltungsbereich der aktuellen 2. Änderung



Quelle: Bebauungsplan „Beethovenstraße, Unterstraße – 1. Änderung“

genordet, ohne Maßstab

3.4 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Mit Inkrafttreten des Länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz am 01.09.2021 wurden erstmalig länderübergreifende Ziele und Grundsätze in Bezug auf den Hochwasserschutz sowie das Hochwasserrisikomanagement auf Bundesebene formuliert. Ziel des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz ist die bundesweite Harmonisierung raumplanerischer Standards zur besseren Koordinierung des Hochwasserschutzes sowie ein auf die gesamte Flussgebietseinheit bezogener raumplanerischer Ansatz, die Einführung eines risikobasierten Ansatzes in der Raumplanung zur Berücksichtigung differenzierter Aspekte (Empfindlichkeiten, Schutzwürdigkeiten) sowie die Regelung „Kritischer Infrastrukturen“ zur Verbesserung des Schutzes von Anlagen von nationaler oder europäischer Bedeutung.

Der Raumordnungsplan ist komplementär zu den jeweiligen fachgesetzlichen Regelungen zu sehen und bezieht sich insoweit auch auf die festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete sowie die Risikogebiete außerhalb der Überschwemmungsgebiete. Zudem erfolgt eine Berücksichtigung von Flächen außerhalb der vorgenannten Gebiete, da gerade auch diese Flächen statistisch ein zunehmendes Schadenspotenzial aufweisen. Aufgrund des überörtlichen Maßstabs sind die Ziele und Grundsätze des Bundesraumordnungsplans auf eine Konkretisierung durch die Landes- und Regionalplanung sowie die kommunale Bauleitplanung angelegt. Konkrete Maßnahmen für einzelne Bebauungsplanverfahren hieraus abzuleiten, ist insofern nur bedingt möglich.

Grundsätzlich richten sich die Ziele und Grundsätze des Bundesraumordnungsplans an Raumbedeutsame Planungen und die Siedlungsentwicklung.

- *So sind gemäß Ziel I.1.1 bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.*

Vorliegend befindet sich der Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Beethovenstraße, Unterstraße - 2. Änderung“ innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets der Ahr (HQ 100). Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde bei der Hochwasserkatastrophe vom 14. und 15. Juli 2021 überflutet und ist demnach auch durch Extremhochwasser (HQ extrem) gefährdet. Die Wassertiefen bei einem HQ 100 reichen von weniger als 0,5 m bis 1 m. Bei einem HQ extrem muss im Plangebiet mit Wassertiefen von 2 m – 3 m gerechnet werden.

Insofern besteht grundsätzlich ein signifikantes Hochwasserrisiko für den betreffenden Planungsbereich. Jedoch ist hierbei zu berücksichtigen, dass die vorgesehenen Nutzungen im Geltungsbereich zum einen nur dem zeitlich begrenzten Aufenthalt von Menschen und zum anderen nur unter Betreuung/Leitung/Betrieb innerhalb der üblichen Tag-Arbeitszeiten (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) zur Verfügung stehen. Im Hinblick auf die Empfindlichkeit bzw. Schutzwürdigkeit der geplanten Nutzungen und Funktionen im Gebiet sowie unmittelbar angrenzend wären/sind diese bereits im Bestand (in geringfügig anderer Konstellation) zulässig. Bei den mit

der Planung vorgesehenen Neubauvorhaben können zudem die Anforderungen an eine hochwasserangepasste Bauweise frühzeitig Berücksichtigung finden. Die Lage innerhalb des bereits besiedelten Bereichs sowie der nachbarlichen Umgebungsbebauungen/-nutzungen lassen zudem keine erheblichen vom Vorhaben ausgehende Verschärfung des Hochwasserrisikos erwarten, wie es ggf. bei einer erstmaligen Siedlungsentwicklung der Fall wäre.

Eine explizite Risikoabwägung für die im Geltungsbereich vorgesehenen Raumnutzung auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist zudem nur bedingt möglich, da es selbst keinen weiteren Einfluss auf potentielle Veränderungen der aktuellen Nutzungen, der vorhandenen Bebauung oder Eigentumssituation in der nachbarlichen Umgebung nimmt.

In Anbetracht der Bebauungsplaninhalte sind keine Konflikte mit den Zielen und Grundsätzen des Bundesraumordnungsplans ersichtlich. Bei der künftigen Errichtung baulicher Anlagen gelten, wie bislang auch, die fachgesetzlichen Regelungen. Unabhängig hiervon soll die Hinweisfunktion des Bebauungsplans genutzt und sowohl in der Begründung, wie auch in den Festsetzungen und Hinweisen zu Bebauungsplanänderung auf das Hochwasserrisiko sowie den Genehmigungsvorbehalt des § 78 Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) hingewiesen werden. Hiermit geht auch einher, dass innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets der Ahr eine hochwasserangepasste Bauweise Genehmigungsvoraussetzung ist.

Allgem. Hinweis: Für Neubaumaßnahmen wurde die „Satzung zur Begrünung baulicher Anlagen“ im Februar 2022 erlassen. Diese enthält unter anderem eine Dachbegrünungspflicht für Neubauten und sorgt damit künftig für eine deutliche Erhöhung des Wasserrückhaltevolumens im Stadtgebiet. Insgesamt werden der Hochwasserschutz, die Wasserrückhaltung sowie Gefahrenabwehr im Stadtgebiet (unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplan) entsprechend berücksichtigt.

4 Verfahren

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

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

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von

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

Bebauungspläne, die der Grundfläche der vorliegenden 2. Änderung hinzuzuziehen wären, liegen nicht vor. Der gesamte Geltungsbereich bleibt mit seinen rd. 2.400 m² zudem deutlich hinter dem genannten Schwellenwert von 20.000 m² zurück.

Planziel ist im Wesentlichen die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte und Bildungseinrichtung“; Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden nicht vorbereitet.

In diesem Zusammenhang ist auch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche im südlichen Geltungsbereich der vorliegenden Änderung zu nennen. Diese nimmt nur den bereits vorliegenden örtlichen Bauzustand korrigierend als Änderungsgehalt mit auf. Weder wird dort eine öffentliche Straße gebaut, im Sinne eines Verkehrsvorhabens, noch werden mit dieser „redaktionellen Korrektur“ erhebliche Umweltauswirkungen hervorgerufen, welche ein „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ (vgl. Anlage 1 Nr. 3.5 Landes-Umweltverträglichkeitsprüfung-Gesetz (LUVPG)) aufgrund der Bestimmungen des LUVPG Rheinland-Pfalz begründen würden.

Das Fließgewässer Ahr begleitend wird das Stadtgebiet durch das FFH-Gebiet „Ahrtal“ (5408-302) gequert. Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke kann aufgrund der durch die Planung geringfügigen Anpassungen der zulässigen Bestandsfestsetzungen, ausgeschlossen werden. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass sich zwischen dem Plangebiet und der Ahr sowie der unmittelbaren westlichen und östlichen Nachbarschaft mehrere bauliche Anlagen befinden, die die geplante Höhe der Bebauung im Plangebiet teils um mehrere Meter überragen. Eine Beeinträchtigung möglicher Fledermausflugrouten kann damit ebenfalls ausgeschlossen werden, zumal die Bestandsfestsetzung bislang eine viergeschossige Bebauung in großen Teilen des Plangebietes zulässt.

Zusammenfassend gilt: Die zulässige Grundfläche bleibt deutlich hinter dem genannten Schwellenwert von 20.000 m² zurück, ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet,

Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden nicht beeinträchtigt, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

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

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplanänderungsentwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4.1 Verfahrensstand

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB): __.__.____; Bekanntmachung: __.__.____*
- Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss: __.__.____
- Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB): __.__.____ – __.__.____
- Bekanntmachung: __.__.____ *
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB):
Anschreiben: __.__.____, Frist: __.__.____

- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB): __.__.____

*Die Bekanntmachungen erfolg(t)en in der "Stadtzeitung Bad Neuenahr-Ahrweiler"

5 Planungsinhalte

5.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan „Beethovenstraße, Unterstraße – 2. Änderung“ aufgenommen worden.

Ein wesentliches städtebauliches Ziel der vorliegenden Planung ist, dass sich die mit einer Kindertagesstätte einhergehenden, erforderlichen Raum-/Flächenbedarfe in die vorhandene Umgebung städtebaulich einfügen. Derzeit stehen bis zu fünf Gruppen in Rede, welche auf

zwei Gebäudeebenen die erforderlichen Räume und Infrastruktureinrichtungen vorfinden sollen. Ebenso sind diesem Bereich die erforderlichen Frei- und Erschließungsflächen zugeordnet. Um einem zukünftigen Bedarf an weiteren Betreuungsplätzen oder Raum-/Nutzungsanforderungen auf dem Grundstück gerecht werden zu können, wird die maximale Gebäudehöhe bereits mit vorliegender Änderung hierfür ausgelegt.

Aus den vorgenannten Gründen orientieren sich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, insbesondere der Höhe baulicher Anlagen, hinter/unter der Umgebungsbebauung bzw. den Bestandsfestsetzungen des Ur-Plans in diesem Bereich.

Die Erschließung sowie Andienung der baulichen Nutzung im Geltungsbereich ist wie bislang über die Mittelstraße vorgesehen.

Die zentrale Lage des Standortes deckt in einem Radius von 500 m, somit bis etwa 1000 m Laufentfernung, einen überwiegenden Teil des südlich der Ahr gelegenen Teils von Bad Neuenahr ab. Die bestehenden Fuß- und Radwegeverbindungen unterstützen hierbei die Streckenbewältigung ohne auf den privaten Individualverkehr zurückgreifen zu müssen. Zudem befinden sich auch drei Bushaltestellen in der unmittelbaren Nachbarschaft.

Zu dem neu geschaffenen Kita-Angebot für den südlichen Stadtteilbereich sollen auch die vom Vorhaben ausgehenden Eingriffe in Natur und Landschaft weitestgehend vermieden und deren Belange durch entsprechende Festsetzungen und Hinweise innerhalb des besiedelten Bereichs Rechnung getragen werden. Eine artenschutzrechtliche Begutachtung der Bestandsfläche wurde ebenfalls im Rahmen der aktuellen Planungen durchgeführt.

Ein zwischen der geplanten Gemeinbedarfsfläche und der Straßenbegrenzungslinie ursprünglich dem Grundstück Mittelstraße 31 zugeordneter privater Grünstreifen wird, entsprechend seiner tatsächlichen Nutzung als Wegefläche, der vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche der Mittelstraße planungsrechtlich zugeordnet.

5.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die künftig geplante Nutzung soll eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ ausgewiesen werden.

Die Definition der zulässigen Nutzungen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche soll darüber hinaus etwas genauer definiert werden. Da es grundsätzlich nicht ausgeschlossen ist, dass die Kita oder das Gelände noch weiteren öffentlichen Bedarfen dienen kann, ggf. auch außerhalb der Kita-Betriebszeiten, sollen noch weitergehende öffentliche bzw. Gemeinbedarfsnutzungen

zulässig sein. Diese können z.B. Einrichtungen der Fort-, Aus- und Weiterbildung sein, die nicht ausgeschlossen werden sollen. Insofern soll die festgesetzte *Zweckbestimmung „Kindertagesstätte und Bildungseinrichtung“* lauten.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung sollen die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt werden. Durch diese Kombination werden die städtebaulichen relevanten Parameter für die Zulässigkeit der Bebauung in ausreichendem Maße definiert.

5.2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der nach Satz 1 errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Dabei ist für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland (hier: Gemeinbedarfsfläche) und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Ist eine Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt, so ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt oder die im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt ist.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, regelmäßig bis zu 50 %, max. jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.

Der Bebauungsplan setzt eine **GRZ = 0,6** mit Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer GRZ von 0,8 für die in § 19 Absatz 4 Satz 1 der BauNVO genannten Anlagen fest.

Hiermit soll den erforderlichen Raum- und Freiflächenanforderungen des Zweckbaus unter

den hierbei zusätzlich zu beachtenden Flächen,- Sicherheits- und Technikanforderungen Rechnung getragen werden. Des Weiteren soll sich hiermit an dem bislang zulässigen Maß der potentiell möglichen Grundstücksinanspruchnahme orientiert und eine zusätzliche Versiegelung weitestgehend vermieden werden. Im überplanten Sondergebiet galt bislang eine GRZ 0,4 zzgl. der v. g. Überschreitungsmöglichkeit gem. BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8.

5.2.2.2 Höhe der Gebäude

Der Bebauungsplan „Beethovenstraße, Unterstraße“ und dessen erste Änderung sehen für die unmittelbare Umgebung des Plangebiets im Westen Ecke Mittelstraße und Beethovenstraße bis zu vier und im Norden an der Felix-Rütten-Straße bis zu drei zulässige Vollgeschosse vor. Die Höhe im Bereich der Therme ist auf eine maximale Höhe von 16,50 m begrenzt.

Der südliche an die Mittelstraße angrenzende Bebauungsplan „Kirchenpfad neu“ lässt entlang der Mittelstraße drei als auch vier Vollgeschosse zu.

Zusätzlich sind in beiden v. g. Bestandsplänen Dachneigungen zwischen 28° und 48° zulässig. Die Bestandsfirshöhen der nachbarlichen Bebauung außerhalb des Geltungsbereichs liegen, mit Bezug auf das Gehwegenniveau vor der Mittelstraße 31, derzeit bei rd. 12,7 m (Beethovenstraße 8), rd. 14-15 m (Beethovenstr. 4 und 6, Mittelstraße 38) sowie rd. 18 m (Beethovenstraße 2). Das Erscheinungsbild der Umgebungsbebauung entspricht überwiegend einer drei- und viergeschossigen Bebauung (wahrnehmbare, städtebaulich in Erscheinung tretende Geschosse).

Aus den vorgenannten Gründen ist die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe innerhalb der Gemeinbedarfsfläche von 105,0 über NHN (entspricht einer Höhe von ca. 13,5 m über dem Niveau der Mittelstraße) angemessen und angesichts der Umgebungsbebauung unter Würdigung der städtebaulichen Rahmenbedingungen vertretbar. Zudem kann hierdurch auch eine hochwasserangepasste Bauweise ermöglicht werden.

5.2.3 Bauweise

In einem Bebauungsplan kann die Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden. In der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen bis zu einer Länge von 50 m zulässig, sie sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. In der geschlossenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO werden die Gebäude regelmäßig ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

Sollen die Gebäude nicht nur als Doppelhäuser und Hausgruppen i. S. des § 22 Abs. 2

BauNVO, sondern in größerem Zusammenhang auf benachbarten Grundstücken ohne Abstand errichtet werden, so muss die geschlossene Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt werden, denn mit keiner anderen Vorschrift kann das Aneinanderbauen von Gebäuden Wand an Wand vorgeschrieben werden.

Mit § 22 Abs. 4 BauNVO wird die Möglichkeit eröffnet, eine von den in § 22 Abs. 1 BauNVO genannten Bauweisen abweichende Bauweise festzusetzen. Da in den Absätzen 2 und 3 vorgeschrieben wird, wie die in Abs. 1 genannten Bauweisen in Bezug auf die seitlichen Grundstücksgrenzen zu errichten sind, kann sich eine Abweichung von den in Abs. 1 genannten Bauweisen zunächst nur auf die Anordnung der Gebäude in Bezug auf die seitlichen Grundstücksgrenzen beziehen.

Durch die Regelung des § 22 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, wonach im Bebauungsplan festgesetzt werden kann, inwieweit an die vorderen, rückwärtigen oder seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf oder muss, wurde durch den Ordnungsgeber des Weiteren klar gestellt, dass auch eine Bebauung mit geringeren seitlichen Grenzabständen, als sie sich aus den abstandsrechtlichen Bemessungsvorschriften ergibt, als verbindliche planungsrechtliche Vorgabe zu werten ist.

Vorliegend wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abweichung soll hierbei den Zwang der geschlossenen Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO, innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an der seitlichen/nachbarlichen Grundstücksgrenze anzubauen, in eine Option bzw. Kann-Vorgabe überführen. Die Anwendung bezieht sich klarstellend nur auf den seitlichen Grenzabstand zum nachbarlichen Grundstück der Mittelstraße 29. Zwar eröffnet Abs. 4, Satz 2 auch die Möglichkeit Regelungen zur vorderen und rückwärtigen Grundstücksgrenze vorzugeben, hierfür wird jedoch auf das Instrument der Baugrenze gem. § 23 BauNVO zurückgegriffen, welche den potentiellen „vorderen“ Abstand der Bebauung zur Straßenbegrenzungslinie (hier auch die östlich gelegene öffentliche Verkehrs-/Radwegefläche) auf dem Baugrundstück vorgibt. Eine Regelung mit Bezug auf die Grenzständigkeit in Richtung der „rückwärtigen“ Grundstücksgrenze ist städtebaulich nicht erforderlich.

Ebenso wird festgesetzt das sich diese Abweichung auf alle potentielle Geschossebenen im Geltungsbereich bezieht, um z.B. ein Abrücken von der Grundstücksgrenze zwischen Nr. 29 und Nr. 31 im Erdgeschoss oder auch obersten Geschoss zuzulassen, während ein Geschoss darüber oder darunter geschlossen an die Nachbarbebauung anbindet.

Begründung findet die festgesetzte Abweichung insbesondere in der hier zulässigen Gebäudeart/-funktion einer Kindertagesstätte und deren Ansprüchen, welche sich gegenüber dem

klassischen innerstädtischen, geschlossenen Wohnungsbau (auch mit pot. Dienstleistungs-/Gewerbefunktion etc.) funktionell abhebt (Belichtung, Belüftung, erforderliches Raumprogramm, Barrierefreiheit, Gebäudetechnik, Unfallverhütungsvorgaben usw.).

Weder bestehen städtebauliche Gründe dafür oder dagegen diesem speziellen Gebäudetypus potentielle Anbauverpflichtungen an den westlichen Gebäudebestand aufzuerlegen oder hiervon abzurücken.

Bislang steht der Bestandsbau Nr. 31 von der Mittelstraße abgerückt und nimmt somit keine städtebauliche Raumkante in Fortführung der westlichen Nachbarbebauung auf. Ein dsbzgl. geschlossene Vorprägung auf dem Grundstück Mittelstraße 31 selbst besteht derzeit somit nicht. Diese nun zwingend einzufordern würde demgegenüber ggf. die zukünftige Raumaufteilung/-zuordnung des „Zweckbaus“ unverhältnismäßig erschweren.

Je nach zukünftigem Raumkonzept bzw. der Flächenaufteilung auf dem Grundstück erfordert der notwendige Platzbedarf andererseits jedoch vielleicht doch einen zukünftigen Anschluss an die Grundstücksgrenze zur Mittelstraße 29, insbesondere für den erschließungszugewandten Grundstücksbereich. Dies wird durch die festgesetzte Abweichung ebenfalls ermöglicht.

Die aus dem bestehenden Planrecht vorgegebenen geschlossene Bauweise ist auf dem Grundstück der Mittelstraße 29 bereits baulich umgesetzt.

Mit Blick auf die abstandflächenrechtlichen Bemessungsvorgaben wird für den vorliegenden Geltungsbereich daher klarstellend festgesetzt, dass sich zukünftige nach Landesrecht ergebende Abstandsflächen des Kita-Neubaus nur vom Vorhaben selbst ausgelöst und auf dem eigenen Grundstück berücksichtigt werden müssen. Sobald die Kita innerhalb des zulässigen Baufenster also nicht unmittelbar an die bestehende Grenze zur Mittelstraße 29 anschließt, ergibt sich für den Kita-Neubau nicht automatisch eine zu berücksichtigende zusätzliche Abstandsfläche aus der Nachbarbebauung.

Durch das bestehende Planrecht war die potentielle Grenzbebauung auf dem Grundstück Nr. 31 bereits zulässig. Auch wird durch die dort nun festgesetzte abweichende Bauweise für Nr. 29 kein maßgebliches Erweiterungspotential, mit Blick auf die vorhandene Grundstücksausnutzung, an der gemeinsamen Grundstücksgrenze entzogen. Der Hauptbaukörper Nr. 29 nutzt die hier zugelassene bauliche Entwicklungsmöglichkeit bis an die seitliche Grundstücksgrenze bereits aus.

Eine Grenzbebauung auf den rückwärtigen Grundstücksteilen der Nr. 31 wäre unter Ausnutzung der Bestandsfestsetzungen ebenfalls heute schon zulässig. Gleiches gilt für Nr. 29. Dort

wäre jedoch, trotz zulässiger geschlossenen Bauweise, der Bestandsbau Nr. 31 abstandsflächenrechtlich zu berücksichtigen. Eine wechselseitige nachbarliche Betrachtung bzw. Beachtung ist in den rückwärtigen Grundstücksbereichen demnach schon gegeben.

Hiermit einher geht die vorliegende Planungsabsicht die Baugrenze zur Nachbarbebauung Nr. 29 abzurücken um eine weiterhin städtebaulich verträgliche Dichte auch im rückwärtigen Grundstücksbereich beizubehalten.

Mit Blick auf die bestehenden Festsetzungen, einschließlich der potentiellen Höhenentwicklung, wird die dort (bislang) mögliche bauliche Wirkung eines Hauptgebäudes auf dem Grundstück Nr. 31 damit deutlich abgemildert.

5.2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt mittels Baugrenzen, bis an die gebaut werden kann und ermöglicht unter Berücksichtigung der weitergehenden landesrechtlichen Regelungen zu den Abstandsflächen von Gebäuden das Errichten der geplanten Kindertagesstätte in einer ausreichenden aber in Bezug auf die Grundstücksgröße auch angemessenen Flexibilität. Insbesondere vor diesem Hintergrund müssen die Baugrenzen spätere Grundrissgestaltungen sowie Lage und Ausdehnung des Außengeländes einschließlich erforderlicher Erschließungs-/Andienungsflächen zulassen um die Nutzungsansprüche abbilden zu können.

5.2.5 Nebenanlagen

Für den Geltungsbereich wird klarstellend die Zulässigkeit der in Verbindung mit der Hauptnutzung stehenden Nebenanlagen, wie z.B. Spielgeräte oder überdachte Fahrradabstellflächen, geregelt.

Die Regelungen der Landesbauordnung, u.a. die Privilegierung geringerer Abstandsflächentiefe an den Grundstücksgrenzen, gelten fort.

Sofern etwaige neue/ergänzende technische Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Baugebiets erforderlich werden, welche derzeit nicht in Lage oder Kapazität bekannt sind, sollen diese als Ausnahme im Geltungsbereich der Änderung zulässig sein.

5.3 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Ortsbildes ist das oberirdische Führen von Versorgungsanlagen und –leitungen unzulässig.

5.4 Gestalterische Festsetzungen / Dachform

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO wird die zulässige Dachform im Geltungsbereich mit einer Neigung zwischen 0° und 25° festgesetzt; als sog. Flachdach (bis zu 15 ° Neigung) bzw. geneigtes Dach (zwischen 15° und 25° Neigung). Hiermit wird ein mit der zukünftigen Gebäudefunktion/-nutzung einhergehender architektonischer Spielraum gewährleistet und gleichzeitig die Anwendungsvoraussetzungen im Hinblick auf die in der städtischen „Satzung zur Begrünung baulicher Anlagen“ geregelten Dacheindeckung und der hiermit einhergehenden positiven Auswirkungen (vgl. auch Ziffer 5.9.3) geschaffen. Ebenso wird durch Verzicht auf die Übernahme der vormaligen festgesetzten Dachneigung von 28° – 45° eine gegenüber der Umgebungsbebauung untergeordnete Höhenentwicklung bzw. Gebäudewirkung gefördert. Die nicht homogen ausgebildete Dachlandschaft der Umgebungsbebauung lässt auch keine städtebauliche Anforderlichkeit zur fortfolgenden Stringenz der ehemaligen Festsetzung erkennen.

5.5 Eingriffsminimierende, grünordnerische und landespflg. Festsetzungen

5.5.1 Versickerungsfördernde Maßnahmen, Maßnahmen zur Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen und Artenvielfalt

Im Sinne einer Minimierung von Eingriffen in die Bodenfunktion wird die Befestigung von Zufahrten, Wegen, Aufenthaltsbereichen, Nebenanlagen, Gemeinschafts- und Spielflächen in wasserdurchlässiger Form festgesetzt.

Gleichfalls wird zum Schutz der Artenvielfalt sowie zum Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen eine Versiegelung der nicht überbauten Grundstücksflächen, insbesondere in Form einer Pflasterung, Betonierung und das Anlegen von Schotter-, Split- Kies- und Schieferflächen sowie das Abdichten des Untergrunds mit Folien etc. (sog. Schottergärten) als unzulässig festgesetzt.

5.5.2 Baumpflanzung/-erhalt und Gestaltung der unbebauten Flächen

Im Ur-Plan werden in der Plangraphik zwei Bäume zum Erhalt festgesetzt, die übrigen wurden laut Textfestsetzung nur graphisch dargestellt, sind nicht Bestandteil der Festsetzungen und sollten als Gestaltungsbeispiel dienen. Private Grünflächen sollten (mit Ausnahme der Erschließungswege und Nebenanlagen) mit Rasen, Bodendeckern sowie standortgerechten Sträuchern und Bäumen hergestellt und dauerhaft unterhalten werden.

Im aktuellen Planänderungsbereich befinden sich 14 Bäume. Von diesen sind nach aktueller Vitalitätserhebung im Frühjahr 2023 fünf Stück aufgrund ihres Alters sowie vorhandener Beschädigungen kurz- bis mittelfristig als natürlich abgängig zu beurteilen. Einer der zwei festgesetzten Bäume aus dem Ur-Plan ist ebenfalls hiervon betroffen.

Bei Umsetzung des Vorhabens wird voraussichtlich der zweite der beiden festgesetzten Bäume aus der Urplanung zurückgenommen werden müssen.

Dem notwendigen Ersatz dieser beiden festgesetzten Bäume aus der Ur-Planung (1x baubedingt und 1x als Ersatz bei natürlichem Abgang) kommt die aktuell getroffene Pflanzvorgabe für Bäume im Geltungsbereich somit nach.

Darüber hinaus werden nicht festgesetzte Bäume sowie Grün-/Gehölzstrukturen insbesondere innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie im südlichen Randbereich, Richtung Mittelstraße, aufgrund der dortigen Neuordnung der Grundstückerschließung vom Vorhaben betroffen sein.

Zwar findet die Eingriffs- und Ausgleichsregelung gemäß BNatSchG im Rahmen des gewählten Verfahrens nach § 13 a BauGB hierzu keine rechtliche Grundlage, dennoch soll mit der Baumpflanz- und Freiflächengestaltungsfestsetzung hier freiwillig für eine angemessene Berücksichtigung dieser Umweltbelange gesorgt werden.

Im Sinne von Natur und Landschaft (erhalt der Artenvielfalt, positiven Auswirkung auf das innerstädtische Mikroklima sowie das anfallende Niederschlagswasser, etc.) und nicht zuletzt der Wohnumfeldqualität erfolgt eine Festsetzung zum 1:1-Ersatz bei baubedingter Rücknahme von Bestandsbäumen. Die qualitative und quantitative Umsetzung der vorgegebenen extensiven Freiflächengestaltung, unter Beachtung und Einbindung in die angrenzenden öffentlichen Grünstrukturen sowie anderen sicherheitsrelevanten Vorgaben für eine Kita, wird aufgrund des bestehenden Grundstückszugriff durch die Stadt unterstellt.

5.6 Nachrichtliche Übernahmen

Das vom gesamten Geltungsbereich betroffene

- Heilquellenschutzgebiet und damit Beachtung der Vorgaben der entsprechenden Rechtsverordnung vom 23./31.05.1929, Amtsblatt Nr. 26 vom 15.06.1929 sowie die
- Lage des Plangebiets innerhalb des vorläufig sichergestellten Überschwemmungsgebiets der Ahr mit dem Hinweis auf den wasserrechtlichen Genehmigungsvorbehalt und die Notwendigkeit einer hochwasserangepassten Bauweise

wurden nachrichtlich übernommen.

5.7 Ausnahmen

Um flexibel im Rahmen der künftigen Baugenehmigungsverfahren auf jetzt noch nicht absehbare Situationen reagieren zu können sollen auch Ausnahmeregelungen für diese Einzelfälle

aufgenommen werden. Diese betreffen im Wesentlichen die Überschreitung der Baugrenzen durch Anbauten, Vorbauten, Treppenhäuser und ähnliches.

5.8 Aufhebung entgegenstehender Planungsrechte

Die der Planung entgegenstehenden Festsetzungen der Bebauungspläne „Beethovenstraße, Unterstraße“ und „Beethovenstraße, Unterstraße - 1. Änderung“ werden für das Plangebiet außer Kraft gesetzt und durch die Inhalte des Bebauungsplans „Beethovenstraße, Unterstraße – 2. Änderung“ ersetzt.

Sofern diese unwirksam bzw. aufgehoben werden sollte, ist der Bereich als ungeplanter Innenbereich zu bewerten.

5.9 Hinweise

5.9.1 Artenschutz

Zur Beachtung im Vollzug, damit es nicht aus Unwissenheit zu einer Ordnungswidrigkeit oder sogar Straftat kommt, wird ein entsprechender Hinweis zum Artenschutz in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Im Rahmen einer Allgemeine Artenschutzprüfung (ASP I) wurden mögliche Beeinträchtigungen geschützter Arten auf Basis der aktuellen Planung untersucht. Hierbei wurde geprüft, ob bei Umsetzung des Vorhabens artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 BNatSchG eintreten könnten. Im April 2023 wurde in diesem Kontext das Vorkommen der Arten Fledermäuse und Vögel im Geltungsbereich des BPlans erhoben.

Die Untersuchung kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass ein weitergehender Untersuchungsbedarf bei Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahmen an vorhandenen baulichen Anlagen/Gebäuden, hier im Falle des nördlich gelegenen Nebengebäudes, erforderlich wird. Dies im Hinblick auf potenziell betroffene Lebensräume der im Zusammenhang mit Anhang IV der FFH Richtlinie geschützten Fledermausarten Großes Mausohr und Graues Langohr.

Des Weiteren wird vor der Beseitigung möglicher Fortpflanzungs- und Ruhestätten die Besatzprüfung vorhandener Nester sowie Baumhöhlen erforderlich, die potenziell planungsrelevanten Tierarten Lebensraum bieten können, vorliegend vor allem dem Grünspecht.

Ob bei der aktuellen Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vorliegen ist im Rahmen einer speziellen Artenschutzprüfung (ASP Stufe II) festzustellen.

Diese Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe II) wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreis Ahrweiler bereits durchgeführt. Im Rahmen des mit der Umsetzung

des Vorhabens zu erwartenden Gebäuderückbaus sowie der Rodung vorhandener Gehölze wurde eine vertiefende Analyse des Habitatpotenzials und der potenziellen Nutzung durch Vögel, Fledermäuse und weitere planungsrelevante Arten notwendig um der Erforderlichkeit, Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließen zu können, gerecht zu werden.

Zusammenfassend bleibt hieraus festzuhalten:

„Das Vorkommen der planungsrelevanten Artgruppe der Fledermäuse (hier insbesondere Großes Mausohr und Graues Langohr) ist aufgrund der habituellen und strukturellen Ausprägung der vorhandenen Habitate im Untersuchungsgebiet nicht ausgeschlossen. Die Ergebnisse der vertiefenden Untersuchungen kommen zu dem Schluss, dass derzeit keine Winterquartiere innerhalb der Gebäude vorhanden sind. Somit sind, bei einem Abriss innerhalb der Wintermonate zwischen Oktober 2023 und Februar 2024 und bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen keine Winterquartiere durch das Vorhaben betroffen. Ehemalige Winterquartiere, das Vorkommen von Wochenstuben und / oder durch Einzeltiere genutzte Tagesquartiere von Fledermäusen sind in bestimmten Gebäudebereichen nicht auszuschließen. Ebenso gehen im Zuge des Vorhabens die im Plangebiet befindlichen, potenziell durch Vögel (hier insbesondere Grünspecht und Star) genutzten Baumhöhlen als Fortpflanzungs- und Ruhehabitate verloren. Um Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG zu vermeiden, sind die [...] beschriebenen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen anzuwenden.

Die Einschätzung der artenschutzrechtlichen Belange kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Anwendung der erläuterten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes nicht zu erwarten sind. Das Vorhaben ist artenschutzrechtlich zulässig.“

Über die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen hinaus (Vermeidung einer zwischenzeitlichen Besiedlung, Abrisszeitenregelung, Gebäudebegehung unmittelbar vor Abriss) wurden somit auch umzusetzende Ausgleichsmaßnahmen in der vorliegenden Bebauungsplanänderung aufgenommen.

Diese (Ersatz für potenzielle Fledermausquartiere und Ersatz potenzieller Brut- und Ruhestätte für Grünspecht und Star) wurden in Verbindung mit den Vermeidungsmaßnahmen zur zwischenzeitlichen Besiedlung bereits am 18.12.2023 unter fachkundiger Begleitung umgesetzt.

Hinweis: Der außerhalb des Geltungsbereichs hierfür genutzten Baumbestand befindet sich im Eigentum der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler. Somit ist auch der dauerhafte Zugriff auf die

angebrachten Quartiers-/Nistkästen und hiermit die Umsetzbarkeit der Maßnahme(n) gewährleistet. Die fachliche Dokumentation der Maßnahme wurde der Unteren Naturschutzbehörde bereits übermittelt.

5.9.2 Sonstige Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen

Schutz des Oberbodens

Zu Beginn der Erdarbeiten ist der unbelastete Oberboden abzuschleppen und in Erdmieten bzw. auf verdichteten Flächen bis zum teilweisen Einbau zu lagern.

Sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Während der Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass wassergefährdende Stoffe (Öle, Diesel, Fette etc.) nicht in den Boden gelangen.

Räumung von Überschussmassen und Lagerung auf einer zugelassenen Deponie

Anfallende Massen, die nicht zur Herstellung der baulichen Anlage verwendet werden, sind aus dem Plangebiet zu entfernen, um unnötige Verdichtungen zu vermeiden.

5.9.3 Satzung zur Begrünung baulicher Anlagen

Flachdächer eignen sich grundsätzlich für eine Begrünung. Extensive Flachdachbegrünungen speichern Wasser, binden Staub und regulieren auch bei extremen Temperaturen das Gebäudeinnere, indem sie im Sommer ein starkes Aufheizen und im Winter ein Abkühlen reduzieren. Sie verbessern so nachhaltig das Mikroklima auf dem Dach und im Gebäudeinnern und erhöhen somit den Aufenthaltskomfort.

Begrünte Dächer dienen als Nahrungssuch- und Lebensraum für Flora und Fauna. Aufgrund der Fähigkeit von Gründächern zur Regenwasserspeicherung dienen begrünte Dachflächen der Regenwasserbewirtschaftung des Plangebietes, indem Niederschlagswasser direkt verdunstet oder gedrosselt abgegeben wird.

Gründächer mit einem mehrschichtigen Aufbau dienen als wirksamer Zwischenspeicher für anfallendes Niederschlagswasser und leisten damit einen ganz wesentlichen Beitrag zur Entschärfung des Niederschlagswasserabflusses.

Zur Sicherstellung dieser gewünschten Wirkungen hat die Stadt Bad Neuenahr im Frühjahr 2022 die „Satzung zur Begrünung baulicher Anlagen“ beschlossen, welche auch für Neubauvorhaben im Geltungsbereich gilt. Die entsprechende Anwendung der Satzung erfolgt auf der nachgeordneten Ebene der Objektplanung bzw. Antragstellung zum konkreten Bauvorhaben.

5.9.4 Bodendenkmäler

Grundsätzlich gilt bei allen bodeneingreifenden Maßnahmen: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der Denkmalfachbehörde unverzüglich anzuzeigen. Zur Beachtung im Vollzug erfolgt hierzu ein Hinweis für die Vollzugsebene des Bebauungsplans.

5.9.5 Boden und Baugrund

Grundsätzlich sind bei Eingriffen in den Boden die einschlägigen Regelwerke zu berücksichtigen und objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen, weshalb ein entsprechender Hinweis in den Festsetzungen enthalten ist.

5.9.6 Kampfmittel

Aufgrund der Bombardierung von Bad Neuenahr-Ahrweiler im 2. Weltkrieg, kann eine Kampfmittelbelastung im Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Der Textteil des Bebauungsplans enthält daher einen Hinweis darauf, dass Erdarbeiten mit der möglichen Vorsicht durchzuführen sind und bei Verdacht auf Kampfmittel unverzüglich der Kampfmittelräumdienst zu verständigen ist.

5.9.7 Verwertung von Niederschlagswasser

Unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz (LWG) wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser – soweit möglich – durch geeignete Maßnahmen im Plangebiet zu sammeln und zu verwerten.

5.9.8 Löschwasserversorgung

Für das Plangebiet können dem öffentlichen Wasserrohrnetz der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler 96 m³/h über den Zeitraum von zwei Stunden bei einem Druck von 1,5 bar entnommen werden. Die Löschwasserversorgung im Grundschutz kann damit gewährleistet werden. Sofern im Einzelfall ein über den Grundschutz hinausgehender Löschwasserbedarf entsteht, ist der individuelle Objektschutz vom Bauherrn selbst zu gewährleisten und im Rahmen des Baugenehmigungs bzw. Freistellungsverfahrens nachzuweisen.

5.9.9 DIN-Vorschriften

DIN-Vorschriften, auf die im Textteil des Bebauungsplans verwiesen wird, können bei der Stadtverwaltung Bad Neuenahr-Ahrweiler, im Sachbereich Bauleitplanung, Hauptstraße 116, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler, während der Öffnungszeiten oder nach Terminvereinbarung eingesehen werden.

5.9.10 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits an das vorhandene Ortsnetz der betroffenen Ver- und/oder Entsorgungsträger angeschlossen. Eine Gefährdung bzw. Beeinträchtigung von vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen durch Bau- und Pflanzmaßnahmen etc. ist zu vermeiden. Erforderliche Um-, Aus- oder Neubaumaßnahmen im Geltungsbereich sind frühzeitig vor Baubeginn mit dem hiervon betroffenen Ver-/ Entsorgungsträger abzustimmen.

5.9.11 Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdeter Bereich

Das Plangebiet befindet sich gänzlich innerhalb des seit dem 04.10.2021 vorläufig sichergestellten Überschwemmungsgebietes der Ahr (ÜSG). Karten- und Detailinformationen siehe Homepage der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (www.sgd nord.rlp.de).

Demnach bedürfen bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen innerhalb des ÜSG einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung gemäß § 78 Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durch die gemäß § 92 Abs. 2 Landeswassergesetzes (LWG) zuständige Obere Wasserbehörde.

Gemäß § 78 Abs. 5 Nr. 1 WHG kann die zuständige Behörde die Errichtung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn u.a. das Vorhaben

- a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorengelassenem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
- b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- d) hochwasserangepasst ausgeführt wird.

Die Hochwasserverträglichkeit eines Bauvorhabens ist gemäß § 78 Abs. 5 WHG detailliert zu beschreiben und nachzuweisen. Die Bauantragsunterlagen müssen u.a. eindeutige Aussagen zu flutbaren Räumen oder Garagen enthalten und Wohn- und Aufenthaltsräume müssen hochwasserfrei liegen. Außerdem ist die Veränderung des Retentionsraums rechnerisch nachvollziehbar darzustellen. Für entstehende Retentionsraumverluste ist ein Ausgleich zu schaffen, z.B. durch entsprechende Geländeabgrabungen oder flutbar gestaltete Untergeschosse (Garagen, Abstellräume u. ä.). Detaillierte Informationen zur Antragstellung sind im „Merkblatt wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung“ der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord zu finden unter <https://sgdnord.rlp.de/themen/wiederaufbau-ahr/ueberschwemmungsgebiet> Da auch die außerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Ahr befindli-

chen Plangebietsabschnitte bei extremen Hochwasserereignissen betroffen sein können, sollten auch Bauvorhaben in diesen Bereichen hochwasserangepasst ausgeführt und betrieben werden.

Weitergehende Informationen zum Bauen in Überschwemmungsgebieten können nachfolgenden kostenlosen Veröffentlichungen entnommen werden:

- „Land Unter“ des Landes Rheinland-Pfalz
<https://wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/1049>
- „Hochwasserschutzfibel“ des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
<https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser>

6 Erschließung / Wasserver- und Entsorgung

Die Erschließung des Geltungsbereichs mit dem motorisierten Individualverkehr ist, wie derzeit auch, über die Mittelstraße gewährleistet. ÖPNV-Bushaltestellen befinden sich in Laufentfernungen von rd. 120 m (Mittelstraße/Nelkenweg), rd. 180 m (Mittelstraße/Kurgartenstraße) und rd. 270 m (Felix-Rütten-Str.). Über vorhandene Fuß- und Radwege ist der Geltungsbereich darüber hinaus ebenfalls gut im Stadtteil angebunden.

Die Wasserversorgung kann über das vorhandene Netz innerhalb der Mittelstraße sichergestellt werden.

Die Beseitigung von Abwasser und Niederschlagswasser kann wie bisher über den Anschluss an das vorhandene Kanalnetz erfolgen.

Eine Erhöhung der Schmutz- und Niederschlagswassermengen im Änderungsbereich ist gegenüber der Ur-Festsetzungen voraussichtlich nur in einem geringen Umfang gegeben.

Die durch die Planung ermöglichte rechnerische Mehrversiegelung im Geltungsbereich von rd. 500 m² kann durch verschiedene Festsetzungen (gegenüber den Bestandsfestsetzungen) relativiert werden. Es wird z. B. die Versickerungsfähigkeit für die (auch in diesen 500 m²) enthaltenen Wege-, Aufenthalts- und Spielflächen (auch Fallschutzflächen) festgesetzt, welche somit nicht oder nur geringfügig dem Kanalnetz zugeführt werden.

Auch die Festsetzung zur Herstellung von Flachdächern bildet in Verbindung mit der städtischen Satzung zur Begrünung baulicher Anlagen die Grundlage für die Herstellung sogenannter Gründächer, mit entsprechender gedrosselter und verzögerter Ableitung des Niederschlagswassers. Ob eine anzustrebende Versickerung/Speicherung/Teilspeicherung der auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswasser darüber hinaus gänzlich oder in Teilen möglich ist, ist vorausgehend mit der SGD Nord abzustimmen. Sofern die von den geplanten

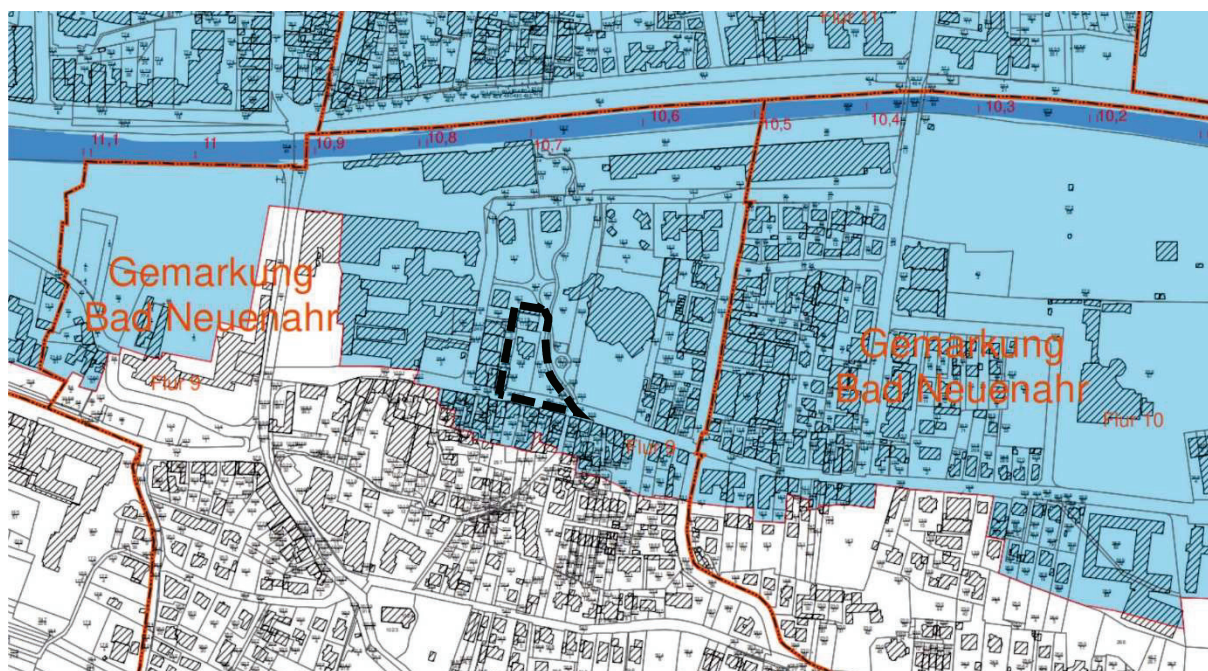
Hochbauvorhaben ausgehende Versickerung/Speicherung/Teilspeicherung der Niederschlagswasser nicht möglich ist, sind diese der Kanalisation zuzuführen. Die entsprechenden Kanalbaumaßnahmen zur Sicherung einer funktionsfähigen Entwässerung des Plangebietes haben in Abstimmung mit dem Eigenbetrieb Stadtentwässerung zu erfolgen.

Im Übrigen sind die mit der Planung verbundenen Eingriffe in das Ver-/Entsorgungsnetz sowie den öffentlichen Verkehrsraum frühzeitig im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung mit den zuständigen kommunalen Planungs- und Genehmigungsstellen sowie betroffenen Versorgungsträgern abzustimmen.

7 Hochwasserschutz/Hochwasserrisiko

Für das Plangebiet besteht grundsätzlich eine Hochwassergefahr. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des vorläufig sichergestellten Überschwemmungsgebiets der Ahr und ist zudem bei einem Extremhochwasser in Gänze von Überflutung bedroht. Zu weitergehenden Erläuterung der Hochwassergefahren wird an dieser Stelle auf die Ausführungen in Kapitel 3.4 verwiesen.

Abbildung 5: vorläufig festgesetztes Überschwemmungsgebiet (Auszug), hellblau



Quelle: Geoportal Rlp (Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord)

genordet, ohne Maßstab

Innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets gilt bei der Aufstellung von Bebauungsplänen § 78 Abs. 3 WHG. Demnach muss

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes,

3. *die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben*

bei der Planung berücksichtigt werden.

Auf der Ebene der Bauleitplanung kann hier lediglich durch die Festsetzungen sichergestellt werden, dass diese der nachfolgenden baulichen Umsetzung im Sinne des Hochwasserschutzes nicht im Wege stehen. Durch die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen, der nur geringfügig erhöhten GRZ sowie der gewählten Gebäudehöhe wird hier ausreichend großer Spielraum bei gleichzeitiger Einhaltung des städtebaulichen Rahmens erreicht, um bauseitige Hochwasserschutzmaßnahmen vorsehen zu können. Die Planung ist auch keine raumbedeutsame Maßnahme im eigentlichen Sinne, welche z.B. ähnlich einem neuen Wohnquartier im Innenbereich erstmals städtebauliche Strukturen erzeugt. In diesem Sinne sind auch keine nachteiligen Auswirkungen oder Beeinträchtigungen auf den bestehenden Hochwasserschutz sowie Ober- und Unterlieger erkennbar, welche auf der nachfolgenden Vorhabenebene nicht in Abstimmung mit der genehmigenden Wasserbehörde zu einer Umsetzbarkeit des Vorhabens führen. Ein Verstoß gegen die Regelungen des § 78 Abs. 3 WHG ist auf Ebene der Verbindlichen Bauleitplanung daher nicht zu erkennen.

Unabhängig hiervon soll vorliegend auf die bestehenden Risiken und Gefahren durch Hochwasser hingewiesen werden. Innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets gilt für bauliche Maßnahmen ein wasserrechtlicher Genehmigungsvorbehalt nach § 78 Abs. 5 WHG. Die hochwasserangepasste Bauweise ist hier eine wesentliche Genehmigungsvoraussetzung. Aber auch außerhalb des Überschwemmungsgebiet ist im Hinblick auf die bestehende Hochwassergefahr, z.B. durch ein HQ extrem, eine hochwasserangepasste Bauweise dringend angeraten. Grundsätzlich sollte bei künftigen Baumaßnahmen folgendes berücksichtigt werden:

Für die Errichtung und Erweiterung von baulichen Anlagen in (vorläufig gesicherten bzw.) festgesetzten Überschwemmungsgebieten (Verbot § 78 abs. 4 Satz 1 HG) ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens die Beantragung einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz als Obere Wasserbehörde nach § 78 Abs. 5 WHG erforderlich. In diesem Zusammenhang ist die Hochwasserverträglichkeit des Bauvorhabens gemäß § 78 Abs. 5 WHG detailliert zu beschreiben und nachzuweisen. So müssen die Bauantragsunterlagen u.a. eindeutige Aussagen zu flutbaren Räumen oder Garagen enthalten und Wohn- und Aufenthaltsräume neuer Gebäude müssen hochwasserfrei liegen. Außerdem ist die Veränderung des Retentionsraums rechnerisch nachvollziehbar darzustellen. Für entstehende Retenti-

onsraumverluste ist ein Ausgleich zu schaffen, z.B. durch entsprechende Geländeabgrabungen oder flutbar gestaltete Untergeschosse (Garagen, Abstellräume, Nebengebäude etc.), die für die Berechnung zu berücksichtigende Wasserspiegellage eines Hochwasserereignisses liegt im Plangebiet bei 91,8 m ü. NN (HQ₁₀₀). Bezogen auf den Geltungsbereich und das vorhandene Geländeniveau bedeutet dies Einstauhöhen von weniger als 0,5 m bis 1 m. Außerhalb des Überschwemmungsgebiets (Risikogebiet außerhalb Überschwemmungsgebieten) werden bei einem sog. extremen Hochwasserereignis Wasserspiegellagen im Bereich zwischen 92,8 (Kirchenpfad 4) und 93,2 (Mittelstr. 18) m ü. NHN (HQ_{extrem}) zu erwarten sein. Mithin Einstauhöhen von 1,5 m bis 2 m. Bezüglich der möglichen Wassertiefen im Geltungsbereich, auch bei extremen Hochwasserereignissen, wird zudem auf Kapitel 3.4 verwiesen.

Daneben ist jedoch zu betrachten, welche Gründe dafürsprechen, eine Kindertagesstätte innerhalb des festgesetzten ÜSG zu etablieren.

Zunächst ist zu berücksichtigen, dass mit der Überplanung der bereits bebauten Grundstücksteile kein pauschaler Retentionsraumverlust innerhalb des ÜSG einhergeht. Potenzielle hochbauliche Möglichkeiten (z. B. Aufständierungen) oder auch Geländemodellierungen (Abgrabungen) im Geltungsbereich stünden als geeignete Mittel zur Verfügung. Eine etwaige durch die Planung bedingte Vergrößerung des Retentionsraumverlustes innerhalb des Überschwemmungsgebiets wäre (auch) an einer anderen Stelle kompensierbar.

Im Antrag auf eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung ist daher eine Retentionsraumberechnung mit Gegenüberstellung des Retentionsraumverlustes des alten und neuen Gebäudes einzureichen.

Darüber hinaus können im Rahmen des Kita-Neubaus angemessene und ausreichende Hochwasserschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Nicht zuletzt besteht im Rahmen des Betriebs der Kindertagesstätte als öffentliche Einrichtung die Möglichkeit, durch geeignete Schutz- und Evakuierungsmaßnahmen im Falle einer Hochwassergefahr entsprechende Risiken auszuschließen. Gesamtstädtisch ist ebenfalls in die Abwägung einzustellen, dass es einen hohen Bedarf an Kitaplätzen gibt und verfügbare Alternativen nicht ersichtlich sind. Trotz weiterer Projektierungen für Kindertagesstätten in den Stadtteilen Bad Neuenahr, Bachem und Heimersheim, übersteigt der Bedarf weiterhin das Angebot. Mit der vorliegenden Planung kann auch erstmals der südlich der Ahr gelegene Bedarf an Betreuungsplätzen im Stadtteil Bad Neuenahr bedient werden. Vorliegend kann in integrierter Lage mit ÖPNV- sowie guter Rad- und Fußwegeanbindung ein bedarfsgerechter Neubau erfolgen, der eine Ausweisung weiterer Bauflächen außerhalb der gewachsenen Siedlungslage des Stadtteils Bad Neuenahr verzichtbar macht.

Insgesamt werden die Vorteile der Planung gegenüber der Lage innerhalb des vorläufig sichergestellten Überschwemmungsgebiets höher gewichtet.

8 Starkregenvorsorge

Neben der Hochwassergefahr durch Fließgewässer besteht für Teile des Plangebiets auch die Gefährdung durch Starkregen entlang von Tiefenlinien während eines Starkregenereignisses. Derartige Gefährdungen sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen, die Errichtung von Neubauten sollte in einer an mögliche Überflutungen angepassten Bauweise erfolgen, Abflusssrinnen sollten von Bebauung freigehalten und geeignete Maßnahmen (wie z.B. Notwasserwege) ergriffen werden, sodass ein möglichst schadloser Abfluss des Wassers durch die Bebauung gewährleistet werden kann.

Gleichermaßen gilt in diesem Zusammenhang vorliegend ebenfalls, dass der Bebauungsplan mangels Ausweisung neuer raumbedeutsamer Maßnahmen nur geringe Auswirkungen auf die Gefahr durch Starkregen hat. Die Bestandsituation wird durch die Festsetzungen und Hinweise zur hochwasserangepassten Bauweise positiv beeinflusst. Unabhängig von der vorliegenden Planungsabsicht wird hierdurch auch auf die bestehenden Gefahren außerhalb des Geltungsbereichs hingewiesen und zu entsprechenden Schutzmaßnahmen bei künftigen Bauvorhaben geraten. Bei künftigen öffentlichen Baumaßnahmen haben Hochwasserschutz, Risikomanagement und Gefahrenabwehr grundsätzlich einen hohen Stellenwert.

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen der ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. Informationsquellen zum Hochwasserschutz können dem vorstehenden Kapitel 7 entnommen werden.

9 Wesentliche Auswirkungen der Planung

9.1 Umweltrelevante Aspekte

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

Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Für diese Planungen ist ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht erforderlich. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten diese Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB sind allerdings in der Begründung darzustellen und bei der Abwägung zu berücksichtigen.

9.1.1 Städtebauliche und verkehrliche Auswirkungen

Die wesentlichste städtebauliche Abweichung gegenüber der Ur-Planung besteht in der Tatsache, dass die vormals zulässige Ausnutzbarkeit des Baugrundstücks in der potentiellen Höhenentwicklung im Bereich der Kita eingeschränkt wird und dort die kurgebietstypischen Nutzung zugunsten des Betriebs einer innerstädtischen Kindertagesstätte wechselt. Eine im Kurbetrieb integrierte Art der Kindesbetreuung oder eine der „Kindeskur“ selbst dienende Nutzung wäre hier bereits zulässig und stellt im Bezug zur geplanten Umnutzung somit keine wesentliche Auswirkung im potentiell zulässigen Grundgedanken für das Gebiet dar.

Der östliche Bereich der nun zugunsten der Kindertagesstätte überplant wird, stellt gegenüber der Bestandsfestsetzung keine erstmals zulässige Inanspruchnahme für bauliche Anlagen dar. Hier sind/waren „Erschließungswege und [...] Nebenanlagen“ im Sinne des § 14 BauNVO untergeordnet zur Hauptnutzung und dieser dienend bereits zulässig (Fahrradunterstand, Mülltonnenabstellfläche, witterungsgeschützter Raucherbereich etc.).

Die in der aktuellen Änderung vorgesehenen Nutzungen lassen gegenüber der bestehenden rechtsverbindlichen Zulässigkeit (mit bis zu vier Vollgeschossen und einer GRZ bis 0,8) auch keine wesentlichen Auswirkungen inmitten des vorhandenen Verkehrsnetzes sowie der umgebenden Nutzungen erkennen. Die bislang im Sondergebiet Kur zulässigen gewerblichen und dienstleistungsbedingten Verkehren sowie wohnbedingten An- und Abfahrten werden durch die vorliegende Planung einer Kindertagesstätte stattdessen regelmäßig zu den dortigen (Tag-)Betriebszeiten zu erwarten sein.

9.1.2 Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist durch die bisherige Nutzung hinsichtlich der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft als vorbelastet einzustufen.

Hinsichtlich dem Schutzgut Mensch ist festzustellen, dass durch die Planung keine wesentliche Beeinflussung der natürlichen Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse in der Umgebung oder öffentlichen Erholungsräume bewirkt wird; zudem lässt das bestehende Planrecht eine u. a. intensivere Höhenentwicklung bereits zu. Die vorgesehene Nutzung lässt wie bereits v. g. keine Intensivierung durch Verkehre bzw. Nutzungen innerhalb stöempfindlicher Nacht- bzw. Ruhezeiten gegenüber der bereits zulässigen Kurgebietsnutzung erwarten. Durch architektonische (z. B. Raumanordnung, Materialien) oder technische (z. B. Lüftung) Möglichkeiten können zusätzliche Anforderungen berücksichtigt werden (z.B. für Mittagsschlafräume der Kita). Die Einhaltung etwaiger hiermit einhergehender Anforderungen ist in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren auf Basis der konkreten Hochbauplanung nachzuweisen.

Bzgl. der ebenfalls das Schutzgut Mensch betreffenden Aspekte des standortangepassten Hochwasserschutzes und Maßnahmen zur Klimafolgenanpassung wird auf die Ausführungen in den voranstehenden Kapiteln dieser Begründung verwiesen.

Betreffend des Schutzgut Tiere, Pflanzen wurde zur vorliegenden Planänderung eine Allgemeine Artenschutzprüfung (ASP) der Stufe I und vertiefend Stufe II unter Berücksichtigung zentraler artenschutzrechtlicher Vorgaben des BNatSchG zum ‚Besonderen Artenschutz‘ (insbesondere § 44 Abs. 1, § 44 Abs. 5 und § 45 Abs. 7 BNatSchG) erarbeitet (vgl. Ausführungen unter Ziffer 5.9.1).

Im Ur-Plan wurden nur die damals bereits vorhandenen, als zu erhaltende, Bäume festgesetzt (2. Stk. innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs), die übrigen wurden nur graphisch in der Planurkunde dargestellt, bilden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sollten lediglich als Gestaltungsbeispiel dienen. Sonstige quantitative oder qualitative Vorgaben beschreiben die Bestandsfestsetzungen nicht konkret; nur derart, dass die privaten Grünflächen mit Rasen, standortgerechten bodendeckenden Pflanzen, Stauden sowie standortgerechten Sträuchern herzustellen und dauerhaft zu unterhalten und erhalten sind.

Im aktuellen Planänderungsbereich befinden sich aktuell 14 Bestandsbäume. Von diesen sind nach aktueller Vitalitätserhebung (1. Hbj. 2023) 5 Stück aufgrund ihres Alters sowie vorhandener Beschädigung kurz- bis mittelfristig abgängig. Einer der zwei festgesetzten Bäume aus dem Ur-Plan wird der aktuellen Vorhabenabsicht voraussichtlich weichen müssen, der andere wird wie v. g. natürlich abgängig werden. Der Ersatz dieser beiden Bestandsbäume ist durch die getroffenen Festsetzungen gedeckt.

Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung gemäß BNatSchG ist im Rahmen des gewählten Verfahrens nach § 13 a BauGB nicht anzuwenden. Trotzdem sind im Bebauungsplanverfahren die Umweltbelange angemessen zu beachten und im Rahmen der Abwägung zu würdigen. So ist eine planungsbedingte Verminderung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch den Verlust von unversiegelten Flächen und Gehölzstrukturen zu bejahen.

Durch die oben dargestellten Grünfestsetzungen (Erhalt/Neupflanzung von Bäumen, Vorgaben zur Freiflächengestaltung, Hinweise zur Beachtung der Satzung zur Begrünung) sollen die vorhabenbedingten Umweltwirkungen daher auf freiwilliger Basis angemessen verringert werden.

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft besteht eine mit der ausstehenden Bauausführung einhergehende Betroffenheit.

Jedoch sind auch hier die von der Änderungsplanung ausgehenden Einwirkungen in das Verhältnis der nach § 13 a BauGB bereits als zulässig/erfolgte Eingriffe zu stellen. Demnach wären die genannten Schutzgüter von einer rechnerisch rd. 500 m² zusätzlichen Überbaumöglichkeit gegenüber der bestehenden Zulässigkeit aus dem rechtsverbindlichen Bauleitplan betroffen (Grundlage bildet die im Bestandsplan eröffnete Bebaubarkeit der Sondergebietsfläche sowie die zulässige über- und unterirdischen Bebaubarkeit privater Grünflächen).

Diesem rechnerischen Mehr stehen die vorausgehend nicht geregelten Festsetzungen zur

- Unzulässigkeit von Bodenversiegelung auf den unbebauten Grundstücksflächen,
- versickerungsfähigen Oberflächengestaltung von Wegen und Flächen sowie
- Dachform i. V. m. der bei Umsetzung zu beachtenden städtischen Begrünungssatzung

gegenüber.

Unter Berücksichtigung der ebenfalls in der Ur-Planung bereits enthaltenen Zulässigkeit von potentiellen Nebenanlagen kann insofern keine wesentliche Beeinflussung der Schutzgüter erkannt werden. Im Hinblick auf die Wasserspeicherfunktion sowie gepufferter Abgabe zukünftiger, begrünter Dachflächen wird von einem nicht unerheblichen, positiven Beitrag zum Mikroklima sowie dem Umgang mit Niederschlagswasser ausgegangen. Die weiter o. g. Pflanzfestsetzungen tragen zudem zur Berücksichtigung von Klimabelangen, Belangen der Niederschlagswasserbewirtschaftung und dem Erhalt bzw. der Neubildung einer gesunden Bodenbiologie positiv mit bei.

Altlasten sind im Plangebiet keine bekannt.

Mit Bezug auf die unmittelbare sowie noch wahrnehmbare an den Geltungsbereich angrenzende inhomogene bauliche Ausprägung (Materialien, Trauf- und Firsthöhen, Geschossigkeit, Dachform/Dachaufbauten, Farbgebung, Baudichte, Baumassen, Bauweise usw.) lässt sich

keine von der Planänderung ausgehende wesentliche Auswirkung auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild erkennen.

Nach dem Prüfverfahren der zuständigen Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) im Herbst 2022, konnte/kann eine etwaige Denkmaleigenschaft des Bestandsobjektes Mittelstraße 31 von dort nicht festgestellt werden. Das (vormals) gegenüber dem Geltungsbereich eingetragene Kulturdenkmal in der Mittelstraße 46 wurde aufgrund von Hochwasserschäden und unter Beteiligung der Unteren Denkmalschutzbehörde bereits zurückgebaut.

Mit der Planänderung einhergehende wesentliche Auswirkungen, welche auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter (schlechter/besser) wirken, drängen sich demnach nicht auf.

Für eine etwaige durch Bau- bzw. Erdarbeiten bedingte Betroffenheit denkmalpflegerischer Belange wurde ein entsprechender Hinweis zur frühzeitigen Beteiligung der Denkmalbehörde in den Textfestsetzungen aufgenommen.

10 Vollzug der Planung / Bodenordnung

Die von der Planung berührten Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler. Ein Verfahren zur Bodenordnung i. S. d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

11 Städtebauliche Rahmendaten

Flächenbezeichnung:	m² (ca.)	% (ca.)
Gemeinbedarfsfläche	2.300	95
Öffentliche Verkehrsfläche	120	5
Fläche des Geltungsbereichs	2.420	100

12 Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Kosten. Die Kosten zur Herstellung der öffentlichen Kindertagesstätte obliegt dem vertraglich gesicherten Träger der Einrichtung.

Stadtverwaltung Bad Neuenahr-Ahrweiler, 15.02.2024

Abteilung 2.1 Stadtplanung

Im Auftrag

Gregor Kuntze