

## Ö F F E N T L I C H E   B E K A N N T M A C H U N G

### **10. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler (Mischbaufläche für den Bereich des Klosters Calvarienberg im Stadtteil Ahrweiler); Aufstellung und Offenlage des Entwurfs der Flächennutzungsplanänderung**

Der Rat der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler hat in seiner öffentlichen Sitzung am 21.05.2024 die Aufstellung des Plans zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 und § 1 Abs. 8 BauGB sowie den Verzicht auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

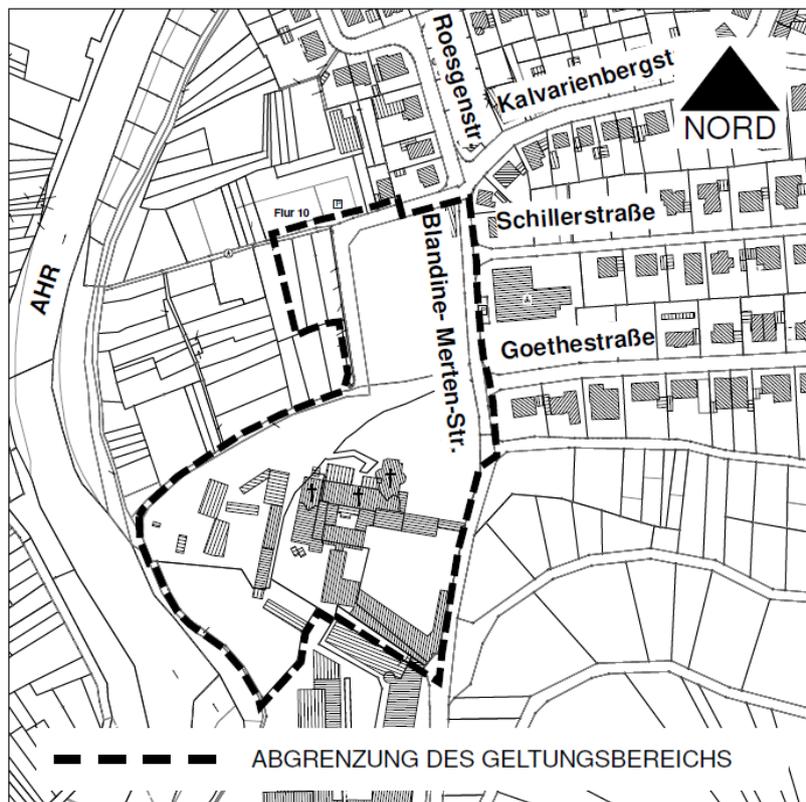
Ferner wurde vom Stadtrat der Änderungsplan im Entwurf sowie die Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

#### **Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Ahrweiler, östlich der Ahr und umfasst die Flächen des ehem. Klosters Calvarienberg inklusive des ehem. Klostersgartens zwischen der Blandine-Merten-Straße und der Kalvarienbergstraße. Ebenso sind Weinbauflächen westlich der Kalvarienbergstraße Teil des Geltungsbereichs.

Im Westen wird das Plangebiet von einem Fußweg und Böschungen entlang der Ahr sowie Rebflächen begrenzt, während im Norden ein Gartenbaubetrieb und Wohnhäuser angrenzen. Die östliche Grenze wird durch die Blandine-Merten-Straße markiert. Südlich schließen sich Schulflächen (Gymnasium, Realschule) an. Der Änderungsbereich umfasst ca. 3,0 ha und ist aus der nachstehend abgedruckten Karte ersichtlich.

Auszug aus der Flurkarte Gemarkung Ahrweiler, Flur 10 tlw.



### **Planungsanlass und -ziel**

Die geplante Flächennutzungsplanänderung steht im unmittelbaren Zusammenhang mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Kloster Calvarienberg“. Primär sieht die Konzeption die Schaffung von gemischten Nutzungen aus vorrangig Wohn- und Gewerbeflächen vor.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler bringt im Änderungsbe- reich Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen „Kirche“ und „Schule“ sowie Flächen für Rebland zur Darstellung.

Zur Schaffung von Bauplanungsrecht ist vorgesehen, die Flächen innerhalb des Änderungsbe- reichs als gemischte Bauflächen darzustellen, was dem angestrebten künftigen Nutzungskon- zept entspricht.

Der Änderungsentwurf in Form der Planzeichnung einschließlich Begründung und Umweltber- icht mit den Anlagen (Fachbeitrag Naturschutz mit integriertem Fachbeitrag Artenschutz und FFH-Verträglichkeitsvorprüfung) sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Informatio- nen liegen öffentlich aus, und zwar von

**Donnerstag, den 20.06.2024 bis einschließlich Mittwoch, den 24.07.2024.**

#### **Digitale Einsichtnahme:**

Die Unterlagen sind im Zeitraum der Offenlage auf der Homepage der Stadtverwaltung ([www.bad-neuenahr-ahrweiler.de/bauleitplanverfahren/](http://www.bad-neuenahr-ahrweiler.de/bauleitplanverfahren/)) unter der Rubrik „Aktuelles“ / “Bauleitplanverfahren“ oder über das zentrale Internetportal des Landes [www.geoportal.rlp.de](http://www.geoportal.rlp.de) digital einsehbar.

#### **Ort der Auslegung:**

Stadtverwaltung Bad Neuenahr-Ahrweiler  
Abteilung Stadtplanung  
Hauptstraße 116  
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler  
(im Schaukasten des Haupttreppenhauses im zweiten Obergeschoss)

#### **Öffnungszeiten des Rathauses ohne Terminabsprache zur Einsichtnahme:**

Montag bis Freitag von 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr  
Dienstag und Donnerstag von 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr

#### **sowie nach Terminvereinbarung auch außerhalb der Öffnungszeiten:**

Tel. Nr. 02641/87-135  
E-Mail: [stadtplanung@bad-neuenahr-ahrweiler.de](mailto:stadtplanung@bad-neuenahr-ahrweiler.de)

### **Zu folgenden Themen liegen umweltbezogene Informationen bzw. Stellungnahmen vor:**

#### **1. Schutzgut Mensch und Gesundheit:**

Immissionsprognose zur Ermittlung der zu erwartenden planbedingten Emissionen/ Immis- sionen aus Gewerbe und Verkehr im Gebiet und dessen Umfeld, mit Empfehlung planeri- scher Maßnahmen zur Einhaltung relevanter Richtwerte; Sicherung der fußläufigen Durch- wegung des Gebiets und der Zugänglichkeit von Klosterbereichen; Hinweis auf potentielle Kampfmittelbelastung im Plangebiet; Aussagen zur Trink- und Löschwasserversorgung und zur Hochwasservorsorge.

2. Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Lebensräume und biologische Vielfalt:  
FFH-Verträglichkeitsvorprüfung zur Auswirkung des Vorhabens auf das angrenzende FFH-Gebiet „Ahrtal“; Bestandsbeschreibung der Biotop- und Nutzungstypen, Eingriffsbewertung und artenschutzfachliche Einschätzung mit Kompensationskonzept. Erhebliche Beeinträchtigungen auf streng und besonders geschützte Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten.
3. Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild:  
Erhalt der bildbestimmenden Klosteranlage; Anordnung von Neubauten auf tieferliegenden Flächen und Begrenzung der Gebäudehöhen.
4. Schutzgüter Wasser und Boden:  
Keine Oberflächengewässer im Plangebiet; Planung bereitet nur in untergeordnetem Umfang Neuversiegelung von bisher unbebauten Flächen vor/ bereits überwiegend anthropogen veränderte Böden; lediglich geringer Einfluss auf Grundwasserneubildung; Hinweise zur Hochwasservorsorge.
5. Schutzgüter Klima/Luft:  
Aufgrund der in topographischer wie bioklimatischer Hinsicht geringen Plangebietsgröße und der insgesamt sehr geringen Eingriffserheblichkeit als vernachlässigbar gering bewertbare Auswirkungen auf die Klimafunktion des Gebiets.
6. Schutzgüter Kultur und sonstige Sachgüter:  
Allgemeiner Hinweis auf Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflichten gemäß Denkmalschutzgesetz; Überplanung des denkmalgeschützten Klosterareals unter Beachtung der denkmalpflegerischen Schutzausweisung; sonstige Sachgüter sind nicht betroffen.
7. Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes  
Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzzwecke und Erhaltungsziele des angrenzenden FFH-Gebietes „Ahrtal“ und streng bzw. besonders geschützter Arten i. S. d. § 44 BNatSchG und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind gemäß FFH-Verträglichkeitsvorprüfung sowie des Fachbeitrags Naturschutz mit integriertem Fachbeitrag Artenschutz nicht zu erwarten.
8. Emissionen/Immissionen:  
Baubedingte Belastungen während der Durchführung der Baumaßnahmen; Erhöhung der Verkehrsbelastung durch Ziel- und Quellverkehr; gewerbliche Nutzungen sowie Parkplatznutzungen mit potenziellen Emissionen. Immissionsprognose zur Ermittlung der zu erwartenden planbedingten Emissionen/ Immissionen im Gebiet und dessen Umfeld mit Empfehlungen planerischer Maßnahmen zur Einhaltung relevanter Richt-/ Grenzwerte.
9. Sachgerechter Umgang mit Altlasten, Abfällen und Abwässern:  
Hinweise auf mögliche Altlasten liegen nicht vor. Abwasser- und Niederschlagswasserentsorgung erfolgen über den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz im Trennsystem.
10. Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie:  
Planung steht der Nutzung erneuerbarer Energie nicht entgegen; in Teilbereichen Denkmalschutz (Klosteranlage) zu beachten.

11. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes:

Erhebliche Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten. Wechselwirkungen zwischen dem Schutz von Orts- und Landschaftsbild und der (bereits vorhandenen) Bebauung bestehen; Ausgleich durch Maßnahmen der Gebietseingrünung (überwiegender Bestandserhalt und Neuschaffung).

Die unter den Punkten 1-11 genannten Aspekte ergeben sich aus folgenden Arten umweltbezogener Informationen, die öffentlich ausgelegt werden:

- *Umweltbericht vom April 2024*  
Der Umweltbericht beschreibt und bewertet auf Grundlage umweltrelevanter Fachgutachten alle in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Umweltbelange. Die Betrachtung der umweltrelevanten Schutzgüter umfasst dabei insbesondere die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Tiere und Pflanzen, die biologische Vielfalt, Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter, Mensch und Gesundheit, Kultur- und Sachgüter, den sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern sowie die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.  
Des Weiteren werden Maßnahmen zur Minimierung, Vermeidung bzw. zum Ausgleich von planungsbedingten Umweltauswirkungen abgeleitet und beschrieben, wie eine Überwachung der planinduzierten Umweltauswirkungen erfolgen kann (Monitoring). Weiter wird geprüft, ob die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes berührt sind.
- *Fachbeitrag Naturschutz mit integrierten Fachbeitrag Artenschutz und FFH-Verträglichkeitsvorprüfung vom April 2024*  
Beschreibung und Bewertung hinsichtlich der o.g. Schutzgüter und der Biotopfunktionen, Bewertung potenzieller Eingriffe in Natur und Landschaft und Benennung von Vermeidungs- und Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des geplanten Urbanen Gebietes.  
Vertiefende Untersuchung artenschutzfachlicher Belange unter besonderer Berücksichtigung von Fledermäusen, Avifauna, Herpetofauna (Reptilien/ Amphibien), Tagfaltern/ Widderchen und Kleinsäugern (Haselmäusen).
- *Gefährdungsanalyse vom August 2022*  
Analyse des planbedingten Gefährdungspotenzials im Hinblick auf den Gefährdungspfad Boden-Grundwasser.
- *Verkehrsanalyse vom November 2022*  
Verkehrszählungen und Ermittlung von Verkehrsströmen sowie Prognose von Verkehrszunahmen im Umfeld des Plangebiets mit Ermittlung der Leistungs- bzw. Aufnahmefähigkeit des umliegenden Straßennetzes.
- *Ergänzung zur Verkehrsanalyse vom März 2024*  
Aktualisierung der Prognose der Verkehrszunahmen im Umfeld des Plangebiets nach Verlagerung der Hol- und Bringzone für Schüler/-innen und der Einfahrt in die geplante Tiefgarage unter dem ehemaligen Klostergarten in die Kalvarienbergstraße

- *Schalltechnische Untersuchung vom Oktober 2022, ergänzt im März 2024*  
Prognose planungsbedingter Immissionen/ Emissionen aus gewerblichen Nutzungen, Parkplatznutzung sowie dem zusätzlich zu erwartenden Verkehrsaufkommen unter besonderer Berücksichtigung der Verkehrslärmerhöhung im Umfeld des Plangebiets sowie Empfehlung von Maßnahmen zum Schallschutz.
- *Orientierender geotechnischer Bericht vom Oktober 2022*  
Analyse der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse im Plangebiet durch Rammsondierungen/ Rammkernsondierungen, Entnahme von Bodenproben sowie Versickerungsversuchen; Empfehlung von Maßnahmen zur Gründung von Gebäuden, dem Bau von Verkehrsflächen, der Bauausführung und der Versickerung von Niederschlagswasser.

Im Rahmen des landesplanerischen Anhörungsverfahrens sind von nachfolgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange umweltbezogene Stellungnahmen ergangen. Die Inhalte wurden seitens der Unteren Landesplanungsbehörde im Zuge der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG) zur Kenntnis gegeben:

- *Kreisverwaltung Ahrweiler, Untere Naturschutzbehörde* (Hinweis zur Lage im Landschaftsschutzgebiet „Rhein-Ahr-Eifel“, Nähe zum FFH-Gebiet „Ahrtal“ sowie Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund, Empfehlung einer zoologischen Kartierung von Avifauna, Fledermäusen, Kleinsäugetern und totholzbewohnenden Käfern, Hinweis auf Ausgleichsfläche des Flurbereinigungsplans Bachem)
- *Kreisverwaltung Ahrweiler, Untere Wasserbehörde* (Hinweis auf tlw. Lage innerhalb des 40 m-Bereichs der Ahr (Gewässer II-Ordnung))
- *Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht* (Empfehlung zur Ansiedlung ausschließlich nicht störender Gewerbebetriebe)
- *Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz* (Hinweise und Anregungen zur Oberflächenwasserbewirtschaftung, zur Schmutzwasserbeseitigung sowie zur Starkregenvorsorge)
- *Abfallwirtschaftsbetrieb Ahrweiler* (Erschließung des Baugebiets hinsichtlich der Befahrbarkeit mit Müllsammelfahrzeugen)
- *Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte* (Hinweise auf potenziell fossilführende Gesteine)
- *Landesamt für Geologie und Bergbau* (Hinweis auf bereits erloschenes Bergwerkfeld für Eisen, Blei und Kupfer; Allgemeine Hinweise zu Boden und Baugrund)
- *Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz* (Hinweise zu bewirtschafteten Rebflächen)
- *Landesplanerische Stellungnahme: Kreisverwaltung Ahrweiler, Untere Landesplanungsbehörde vom 22.04.2022*
  - o Landesentwicklungsprogramm IV: Hinweis auf Lage im Erholungs- und Erlebnisraum Nr. 28 „Ahrtal“
  - o Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017: Hinweis auf Raumordnungsziel „dominierende landschaftsprägende Gesamtlage mit erheblicher Fernwirkung“, Hinweis auf Lage im Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus/Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund/ Vorranggebiet Grundwasserschutz sowie zur Lage im Randbereich eines Regionalen Grünzuges, Schutz des Landschaftsbildes, Hinweis auf Lage in klimatisch sensibler Tallage, Grundwasserschutz, Weinbau

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen zur Planung bei der Stadtverwaltung Bad Neuenahr-Ahrweiler unter o. g. Adresse schriftlich oder elektronisch (stadtplanung@bad-neuenahr-ahrweiler.de) eingereicht oder mündlich zur Niederschrift erklärt werden. Über die vorgebrachten Stellungnahmen berät und entscheidet der Stadtrat. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können gemäß § 4a Abs. 5 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Ergänzend wird gemäß § 3 Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes (UmwRG) in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Veröffentlichungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Bad Neuenahr-Ahrweiler, 05.06.2024  
Stadtverwaltung Bad Neuenahr-Ahrweiler

Guido Orthen  
Bürgermeister