

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

Bebauungsplan “Kloster Calvarienberg“ (Entwicklung und Nachnutzung des Klosters Calvarienberg);

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Rat der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler hat in seiner öffentlichen Sitzung am 21.05.2024 den Entwurf des Bebauungsplans „Kloster Calvarienberg“ beschlossen. Ferner wurde vom Stadtrat beschlossen, die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

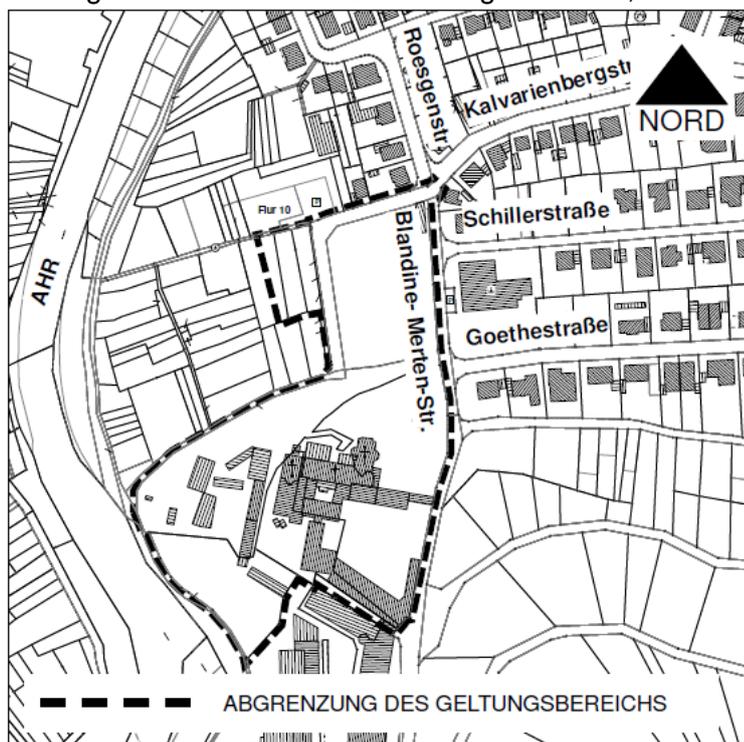
Geltungsbereich

Das ca. 3,0 ha umfassende Plangebiet befindet sich im Stadtteil Ahrweiler. Es umfasst die Flächen des ehemaligen Klosters Calvarienberg inklusive des ehemaligen Klostergartens zwischen der Blandine-Merten-Straße und der Kalvarienbergstraße. Ebenso sind Weinbauflächen westlich der Kalvarienbergstraße Teil des Geltungsbereichs. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Ahrweiler, Flur 10 die Flurstücke Nr. 661/10, 697/1, 706/2, 710/2, 781, 791/1, 791/2, 794/1, 795/1, 795/3, 756/4 tlw., 10/44 tlw., 1417/780 tlw. und 697/3 tlw.

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.

Die Abgrenzung des Bebauungsplanentwurfs ist aus der nachstehend abgedruckten Karte ersichtlich.

Auszug aus der Flurkarte Gemarkung Ahrweiler, Flur 10.



Planungsanlass und -ziele

Anlass und Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung und Reaktivierung des aktuell ungenutzten Klosters Calvarienberg im Stadtteil Ahrweiler und die Entwicklung umgebender Flächen für Wohn- und gewerbliche Nutzungen einschließlich zugehöriger Stellplatzflächen sowie für touristische Zwecke.

Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung mit Umweltbericht und Anlagen (Gefährdungsanalyse Boden/ Grundwasser, Verkehrsuntersuchung mit Ergänzung, Schalltechnische Untersuchung (Verkehrs-, Gewerbelärm) mit Ergänzung, orientierender geotechnischer Bericht (Baugrund, Versickerungsfähigkeit), Fachbeitrag Naturschutz mit integrierten Fachbeitrag Artenschutz und FFH-Verträglichkeitsvorprüfung), liegt 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/) unter der Rubrik „Aktuelles“ / “Bauleitplanverfahren“ oder über das zentrale Internetportal des Landes 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

Zu folgenden Themen liegen umweltbezogene Informationen bzw. Stellungnahmen vor:

1. Schutzgut Mensch und Gesundheit:

Immissionsprognose zur Ermittlung der zu erwartenden planbedingten Emissionen/ Immissionen aus Gewerbe und Verkehr im Gebiet und dessen Umfeld, mit Empfehlung planerischer Maßnahmen zur Einhaltung relevanter Richtwerte; Sicherung der fußläufigen Durchwegung 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 Gebieteingrünung (überwiegender Bestandserhalt und Neuschaffung).

Die unter den Punkten 1-11 genannten Aspekte ergeben sich aus nachfolgenden Gutachten, Fachbeiträgen sowie Stellungnahmen von Privaten, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:

- *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 Kleinsäugetern (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.
- *Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie vom 31.01.2023*: Einstufung als archäologische Verdachtsfläche, Hinweis auf Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht etwaiger Bodenfunde bei der Dienststelle (Sachbezug: Schutzgut Bodendenkmäler und Kulturgüter)
- *Kreisverwaltung Ahrweiler vom 22.02.2023*: Hochwasserschutz, Arten- und Naturschutz (einschließlich der Auswirkungen auf Schutzgebiete), verkehrliche Auswirkungen auf die Nachbarschaft (Kindertagesstätte, Wohngebiete), Abfallwirtschaft, Denkmalschutz (Sachbezug: Schutzgüter Wasser, Arten- und Naturschutz, Mensch und Gesundheit, Kulturgüter)
- *Forstamt Ahrweiler vom 22.02.2023*: Hinweis auf erforderlichen Ausgleich für die Überplanung einer Waldfläche (Sachbezug: Schutzgut Arten- und Naturschutz)
- *Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege, Direktion Landesdenkmalpflege vom 02.03.2023*: Forderung des Erhalts sowie der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Kulturdenkmals der Klosteranlage (Sachbezug: Schutzgut Kulturgüter)
- *Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 03.03.2023*: Oberflächenwasserbewirtschaftung, Schmutzwasserbeseitigung, Hochwasserschutz/ Starkregenvorsorge, Grundwasserschutz Abfallwirtschaft/ Bodenschutz (Sachbezug: Schutzgüter Wasser, Boden)
- *NABU Naturschutzbund Deutschland e. V. vom 17.02.2023*: Arten-/ Naturschutz, Baumerhalt, Klimaschutz, Dachbegrünung, Solarenergienutzung, Oberflächenwasserbewirtschaftung, Hochwasserschutz/ Starkregenvorsorge, verkehrliche Auswirkungen auf die Nachbarschaft (Sachbezug: Schutzgüter Arten- und Naturschutz, Klima, Wasser, Mensch und Gesundheit)
- *Bund Naturschutz, Kreisgruppe Ahrweiler vom 21.02.2023*: Arten-/ Naturschutz, Baumerhalt, Klimaschutz, verkehrliche Auswirkungen auf die Nachbarschaft, Flächenversiegelung (Sachbezug: Schutzgüter Arten- und Naturschutz, Klima, Wasser, Boden, Fläche, Mensch und Gesundheit)
- *Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung vom Privaten u.a. zu:*

- Vermeidung von Beeinträchtigungen des Kulturdenkmals der Klosteranlage (Sichtbeziehungen, Landschaftsbild, geplante Bebauung) (Sachbezug: Schutzgüter Kulturgüter, Landschaftsbild)
- Verkehrserschließung / Verkehrsmissionen / verkehrliche Auswirkungen auf die Nachbarschaft (Kindertagesstätte, Wohngebiete) (Sachbezug: Schutzgüter Mensch und seine Gesundheit)
- Oberflächenwasserbewirtschaftung, Hochwasserschutz/ Starkregenvorsorge (Sachbezug: Schutzgüter Mensch und seine Gesundheit, Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Sachgüter)

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.

Bad Neuenahr-Ahrweiler, 04.06.2024
Stadtverwaltung Bad Neuenahr-Ahrweiler

Guido Orthen
Bürgermeister