

Stadt Adenau Verbandsgemeinde Adenau

Einfacher Bebauungsplan „Gewerbe- und Handelszentrum Am Alten Wehr“

Begründung

**Fassung für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß
§ 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**

Verfahren nach § 13a BauGB

Stand: August 2026

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Adenau



Stadt-Land-plus GmbH

Büro für Städtebau
und Umweltplanung

Geschäftsführer:
Friedrich Hachenberg
Dipl.-Ing. Stadtplaner
Sebastian von Bredow
Dipl.-Bauingenieur

HRB Nr. 26876
Registergericht: Koblenz

Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz

T 0 67 42 - 87 80 - 0
F 0 67 42 - 87 80 - 88

zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de



INHALTSVERZEICHNIS

Begründung	4
1. Grundlagen der Planung	4
1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	4
1.2 Bauleitplanverfahren	4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation	6
1.4 Ortsbild, Bau- und Siedlungsstruktur	8
1.5 Kulturdenkmäler/Denkmalschutz	10
2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und überörtliche Planung ..	11
2.1 Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz - (Stand: 4. Teilfortschreibung 2023) / Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (2017)	11
2.2 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz	14
2.3 Flächennutzungsplanung	15
2.4 Bebauungsplanung / Satzungen nach dem Baugesetzbuch	15
2.5 Einzelhandelskonzept (Verträglichkeitsgutachten)	18
2.6 Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte	18
2.7 Planungs- und Standortalternativen	21
3. Planung	22
3.1 Planungskonzeption	22
3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	23
3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	24
3.4 Sonstiges ..	25
4. Ver- und Entsorgung	27
4.1 Wasserversorgung	27
4.2 Löschwasserversorgung	27
4.3 Abwasserentsorgung	27
4.4 Energieversorgung	27
4.5 Abfallentsorgung	27
4.6 Telekommunikation	27
5. Bodenordnung	28
6. Realisierung und Kosten	28
7. Weitere betroffene Belange	28
8. Umweltbelange	29
9. Zusätzliche Angaben	35
9.1 Referenzliste der Quellen gem. Anlage 1, Nr. 3d), BauGB	35
10. Allgemein verständliche Zusammenfassung	36



Anlagen:

- **Perspektive der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Adenau – Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts - Endbericht**, Lademann und Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, 22159 Hamburg, Juni 2025
- **Die Bahnhofstraße in Adenau als Standort für einen Netto-Lebensmitteldiscounter, Verträglichkeitsgutachten zu einem Erweiterungsvorhaben - Endbericht**, Lademann und Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, 22159 Hamburg, August 2025
- **FFH-Verträglichkeitsvorprüfung** im Rahmen des Bebauungsplans „Gewerbe- und Handelszentrum Am Alten Wehr“, Stadt-Land-plus GmbH, 56154 Boppard-Buchholz, Juli 2026
- **Vorprüfung des Einzelfalls** gem. § 13 (1) Nr. 2 BauGB, Einfacher Bebauungsplan „Gewerbe- und Handelszentrum Am Alten Wehr“, Stadt-Land-plus GmbH, 56154 Boppard-Buchholz, August 2026



Begründung

1. Grundlagen der Planung

1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Die Stadt Adenau beabsichtigt zusammen mit einem Projektierer planerisch die Erweiterung eines Lebensmitteleinzelhändlers vorzubereiten (Teilbereich B) und im Rest des bestehenden Gewerbegebiets Regelungen zur Nutzung der Flächen zu treffen (Teilbereich A). Ziel der Planung ist eine Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt durch eine Erweiterung der Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, vorliegend Lebensmittel, sowie die Sicherung von Gewerbeflächen für weitere Handelsunternehmen, Handwerk, produzierendes und verarbeitendes Gewerbe, aber auch Gastronomie und Dienstleister zu sichern.

Es ist beabsichtigt, diese zusätzlichen Flächen durch einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 (3) BauGB zu überplanen und lediglich die zulässige Art der Nutzung festzusetzen. Ziel der Planung ist eine Sicherung der Flächen für eine dauerhafte Entwicklung von Handel und kleineren Dienstleistern, sowie produzierendem Gewerbe und Handwerk wie im Plangebiet bereits existent. Städtebauliche Gründe hierfür sind:

- Erhalt von synergetischen Wirkungen der zahlreichen Händler und Dienstleister auf kleinem Raum als örtlicher Versorgungsbereich,
- Erhalt dieser Nutzungen an einem verkehrstechnisch gut erschlossenen Verkehrsknotenpunkt,
- Sicherung und Ansiedelung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Handwerk sowie produzierendem Gewerbe zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Dies erfolgt unter Berücksichtigung des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt Adenau“.

Zur Verwirklichung der Planung wird die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 2 (1) BauGB erforderlich, um eine geordnete sowie nachhaltige städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 (5) BauGB sicherzustellen.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Er ist daher hinsichtlich Teilbereich B zu einem späteren Zeitpunkt im Wege der Berichtigung anzupassen.

1.2 Bauleitplanverfahren

Verfahren nach § 13a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Im Rahmen des § 13a BauGB sind die Verfahrensschritte gemäß § 4 (1) BauGB entbehrlich, insofern die Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) 2. 1 Nr. 2, 1. Halbsatz BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet wird und sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann. Vorliegend wurde von dieser Möglichkeit kein Gebrauch gemacht.



Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplans um eine Fläche im Innenbereich handelt, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden. Im beschleunigten Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich. Der Bebauungsplan muss nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein, der Flächennutzungsplan ist nachträglich im Wege der Berichtigung anzupassen. Von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB (Monitoring) ist ebenfalls nicht anzuwenden. Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt.

Laut Gesetzesdefinition findet kein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung/Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist auch ein Ausgleich nicht erforderlich.

Überprüfung der zulässigen Grundfläche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes verfügt über eine Gesamtfläche von ca. **83.356 m²**. Unter Berücksichtigung der Kappungsgrenze der Grundflächenzahl von 0,8 gem. § 19 (4) BauGB errechnet sich folgende Grundflächengröße:

Grundflächenzahl 0,8 * Nettobaufläche 83.356 m²:

ca. **66.685 m²**

Gemäß § 13a (1) S. 2 Nr. 1 BauGB sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. Es sind keine relevanten Bebauungspläne in Aufstellung oder zuletzt beschlossen worden.

Berücksichtigung der Umweltbelange / Vorprüfung des Einzelfalls

Da die zulässige Gesamtgrundfläche zwischen 20.000 und 70.000 m² liegt, wird entsprechend eine Vorprüfung des Einzelfalls notwendig, um die Einschätzung zu erlangen, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) S. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist auch ein Ausgleich nicht erforderlich.

Allerdings müssen die im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bauleitpläne mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und insbesondere mit § 1 BauGB vereinbar sein. Dies schließt die Ermittlung und Berücksichtigung eventueller Auswirkungen der Bauleitpläne auf berührte Umweltbelange ein, damit diese in die Abwägung eingestellt werden können. Hierfür wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt (s. Anlage).

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans nicht begründet.



Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) sind nicht gegeben (vgl. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung).

Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen zusammenfassend erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Verfahrensschritte

Der Rat der Stadt Adenau hat am 27.03.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Am Alten Wehr“ beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde durchgeführt, die Eingaben in den Unterlagen berücksichtigt. Es erfolgte außerdem eine Erweiterung der Plangebietsflächen auf weite Teile des faktischen Gewerbegebietes, um Regelungen der Zulässigkeit von Vorhaben zu treffen und den gewünschten Charakter des Gebietes zu sichern. Im Zuge dessen erfolgte eine Umbenennung zu „**Gewerbe- und Handelszentrum Am Alten Wehr**“.

Die hier vorliegende Fassung der Planzeichnungen, Textfestsetzungen, Begründung und der Umweltbelange wurde für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB angefertigt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation

Stadt	Adenau
Verbandsgemeinde	Adenau
Kreis	Ahrweiler
Einwohnerzahl	2935 Stand: 31.12.2024 ¹
Gemarkung	ca. 1.856 ha
Lage & Topografie	Das auf ca. 284-296 m. ü. NHN liegende Plangebiet ist nur geringfügig in Richtung Osten und Süden zum Adenauer Bach hin geneigt. Es liegt im „Südlichen Ahrbergland“ in der „Großlandschaft Osteifel“.
Fließgewässer in der Ortslage	Gewässer 2. Ordnung: Adenauer Bach (ca. 15 m östlich)
Verkehrsanbindung (klassifizierte Straßen)	Das Plangebiet liegt direkt an der B 257, welche nahe Nürburg südlich auf die B 258 mündet.
Benachbarte Ortsgemeinden	westlich: Honerath nördlich: Leimbach östlich: Herschbroich, Siebenbach südlich: Wimbach, Quiddelbach

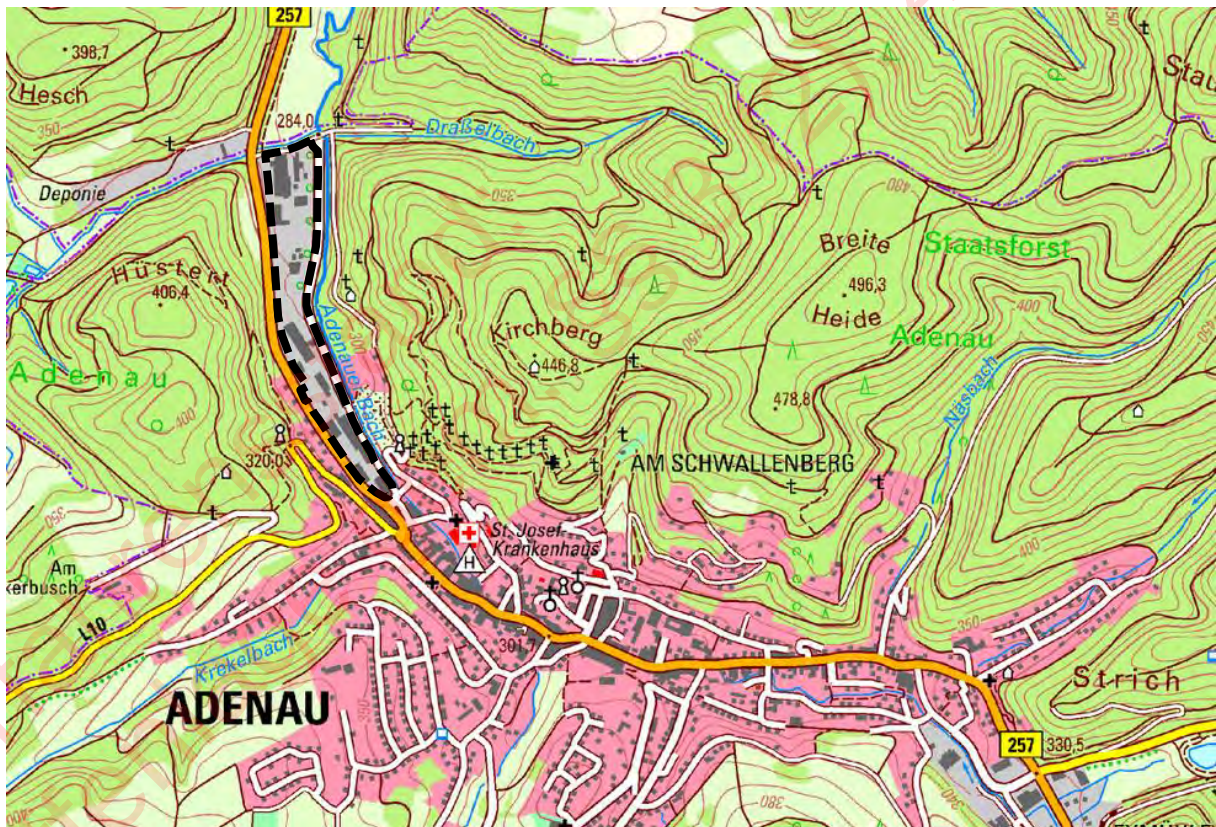
¹ Quelle: STATISTISCHES LANDESAMT RHEINLAND-PFALZ [Mail vom 05.08.2025]



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 8,34 ha auf und liegt am nordwestlichen Siedlungsrand von Adenau. Westlich, nördlich und südlich grenzen Straßen und der Außenbereich in Form von bewaldeten Hängen und einigen Wiesen an. Im südlichen Teil ragt das Plangebiet in den Siedlungsbereich und ist im Westen von überwiegender Wohnbebauung, im Osten von einem Friedhof umgeben. Am östlichen Rand verläuft außerdem jenseits der Straße „Am Alten Wehr“ der Adenauer Bach.

Die von der Planung betroffenen Flurstücke sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet wird über die Bahnhofstraße (B 257) von Westen und der Straße „Am Alten Wehr“ im Osten erschlossen. Ein Lebensmitteleinzelhändler befindet sich bereits auf der überplanten Fläche (Bereich B) mit einem für die Umsetzung der Planung ausreichend großen Gebäude. Die Festsetzungen im übrigen Plangebiet (Bereich A) entsprechen dem existierenden Bestand und geplanten Entwicklung.



Lageübersicht des Bebauungsplans, topografische Karte, unmaßstäblich, Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2025, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet]



Lageübersicht des Bebauungsplans, Luftbild, unmaßstäblich, Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2026, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet]

1.4 Ortsbild, Bau- und Siedlungsstruktur

Das Plangebiet deckt ein größeres Gewerbegebiet ab. In Hanglage schließen sich nach Westen einige Zeilen überwiegender Wohnbebauung an, am östlichen Hang befindet sich der Friedhof der Stadt, nach Norden hin verlaufen zwei Straßen parallel zum Plangebiet, hinter welchen sich bewaldete Hänge und Wiesen erstrecken. Während die Gebäudehöhen der gewerblichen Bauten bis etwa 11 m aufragen, erreicht die hangständige Bebauung Höhen von bis zu 15 m, das ehemalige Bahnhofsgebäude im südlichen Teil des Plangebietes ca. 14 m. Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind verbreitet.



Die Dachlandschaft ist von geneigten Dachformen, primär Satteldächern geprägt. Die Farben variieren zwischen Grau, Rot- und Brauntönen, stellenweise sind durchsichtige Dachanlagen vorhanden. Es dominieren verputzte Fassaden in verschiedenen Weißtönen. Einige Fassadenteile von Märkten sind mit verzinkten Stehfalzblechen versehen.

Die gewerblichen Anlagen sind in der schmalen Tallage überwiegend langgezogen (über 50 m), insbesondere durch einen (teilweise abgebrannten und rückgebauten) Baumarkt ist eine randständige Bebauung erfolgt. Der Versiegelungsgrad der aktiv genutzten Flächen ist sehr hoch (zumeist vollständige Versiegelung der Grundstücke in den genutzten Bereichen).



Plangebiet von der B 257, Blickrichtung Norden auf einen Lebensmitteleinzelhändler (Teilgebiet B)



Luftbild des Plangebietes, Quelle: https://lh3.googleusercontent.com/grass-cs/ACvpl-mOJwNv8m02q07Y4YF9q0DReGd2sXTUVOuvHOBZfEASR33YGX4J9oBRbV_5po26yoe-_o6PA0mxe7cyWYOQYNtq6jymXE63CQPF5nwhKulpolUiDYjIVuwRHNo-solq7HV4gWDaQ=h1440 Blickrichtung Süden

1.5 Kulturdenkmäler/Denkmalschutz

Im und um das Plangebiet befinden sich keine Kulturdenkmäler.



2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und überörtliche Planung

2.1 Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz - (Stand: 4. Teilfortschreibung 2023) / Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (2017)

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Hierfür werden die durch den Bebauungsplan berührten Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz und des Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald überprüft und in die Abwägung einbezogen.

Im Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV), das am 14. Oktober 2008 als Verordnung in Kraft getreten ist (4. Teilfortschreibung von 2023) sowie im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (2017), werden für den Planbereich nachfolgende Vorgaben und Aussagen benannt.

Landesentwicklungsprogramm IV



Auszug LEP IV, Plangebiet in Adenau, unmaßstäblich

Raumstrukturgliederung:

Ländliche Bereiche mit disperser Siedlungsstruktur mit niedriger Zentrenreichtbarkeit und -auswahl

Leitbild Daseinsvorsorge:

Adenau als kooperierendes Mittelzentrum

Leitbild Freiraumschutz:

keine besondere Aussage

Landschaftstypen (Analyse):

Waldlandschaft

Erholungs- und Erlebnisräume (Analyse):

keine besondere Aussage

Historische Kulturlandschaften:

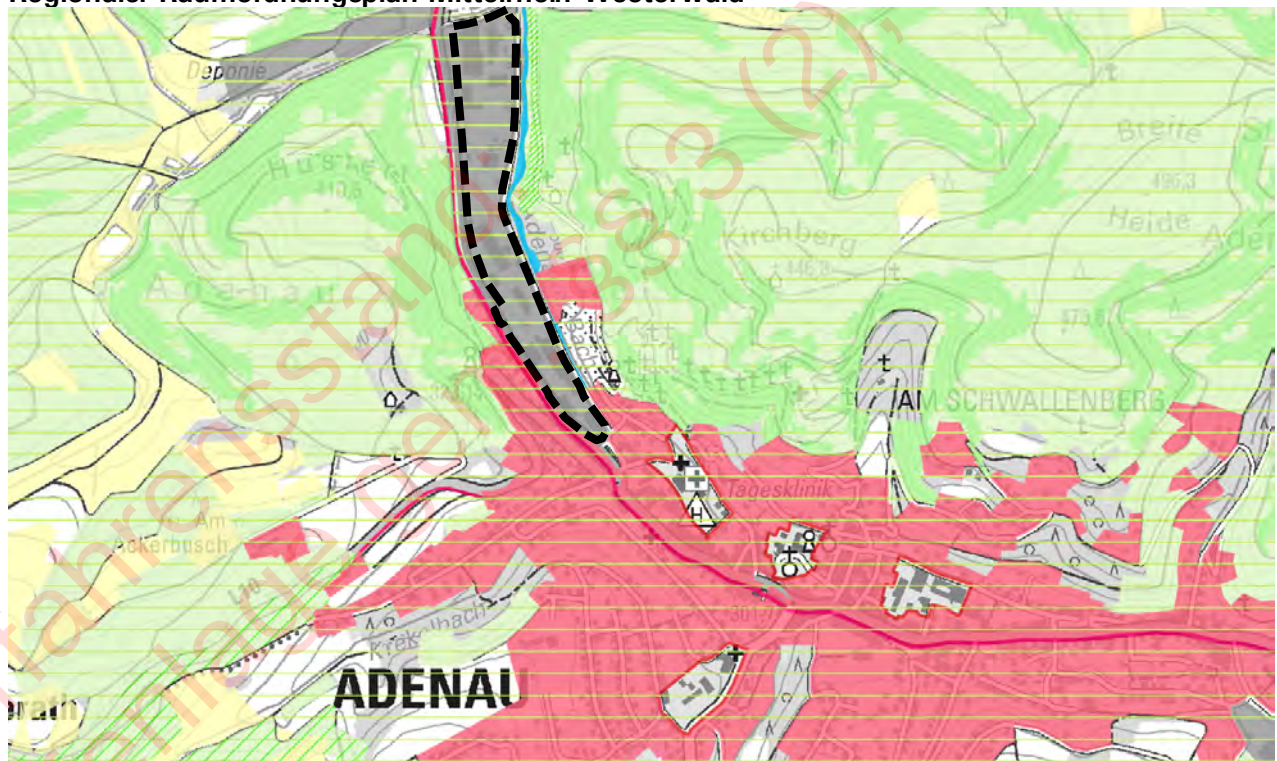
3.1 Ahrtal, Ahreifel



Biotopverbund:	randlich Kernflächen Biotopverbundszonen
Leitbild Grundwasserschutz:	an einem Gewässer gelegen
Leitbild Hochwasserschutz:	randlich landesweit bedeutsamer Bereich für den Hochwasserschutz
Klima:	keine besondere Aussage
Leitbild Landwirtschaft:	keine besondere Aussage
Leitbild Forstwirtschaft:	randlich landesweit bedeutsamer Bereich für die Forstwirtschaft
Leitbild Rohstoffsicherung:	keine besondere Aussage
Leitbild Erholung und Tourismus:	landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus

Aufgrund der Ungenauigkeit der Karten zur Landesplanung wird auf die Raumordnung abgestellt.

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald



Auszug RROP, Plangebiet in Schwarz, unmaßstäblich



Leitbild zur Raum- und Siedlungsstrukturentwicklung:	Schwerpunktentwicklungsraum
Zentrale Orte und Versorgungsbereiche	kooperierendes Mittelzentrum Altenahr
Klimaschutz, Regionale Grünzüge und Regionalparkprojekte:	keine besondere Aussage
Biotopverbund:	keine besondere Aussage
Radon-Prognosekarte:	keine besondere Aussage
Vorbehaltsgebiete für Erholung und Tourismus:	innerhalb
Historische Kulturlandschaften:	bedeutsame historische Kulturlandschaft – gehobene Bedeutung
Funktionales Straßennetz:	regionale und überregionale Verbindung
Funktionales Netz des öffentlichen Verkehrs:	regionale und flächenschließende Busverbindung
Funktionales Radwegenetz:	regionales und großräumiges Radwegenetz
Windenergie:	keine besondere Aussage
Planungsbedürftigkeit:	keine besondere Aussage
Grundwasserchemie, Landwirtschaft:	keine besondere Aussage
Grundwasserschutz:	keine besondere Aussage
Hochwasserschutz:	keine besondere Aussage
Ressourcenschutz/ Rohstoffabbau:	keine besondere Aussage
Forst:	keine besondere Aussage

Zentrale Orte - Mittelzentrum

Die Versorgungsfunktion von Adenau als Mittelzentrum wird mit der vorliegenden Planung zur Schaffung eines zukünftig großflächigen Lebensmitteleinzelhändlers verbessert (Grundsatz G20ff).

Erholung und Tourismus/ Historische Kulturlandschaften

Das Plangebiet befindet sich in einem landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus.

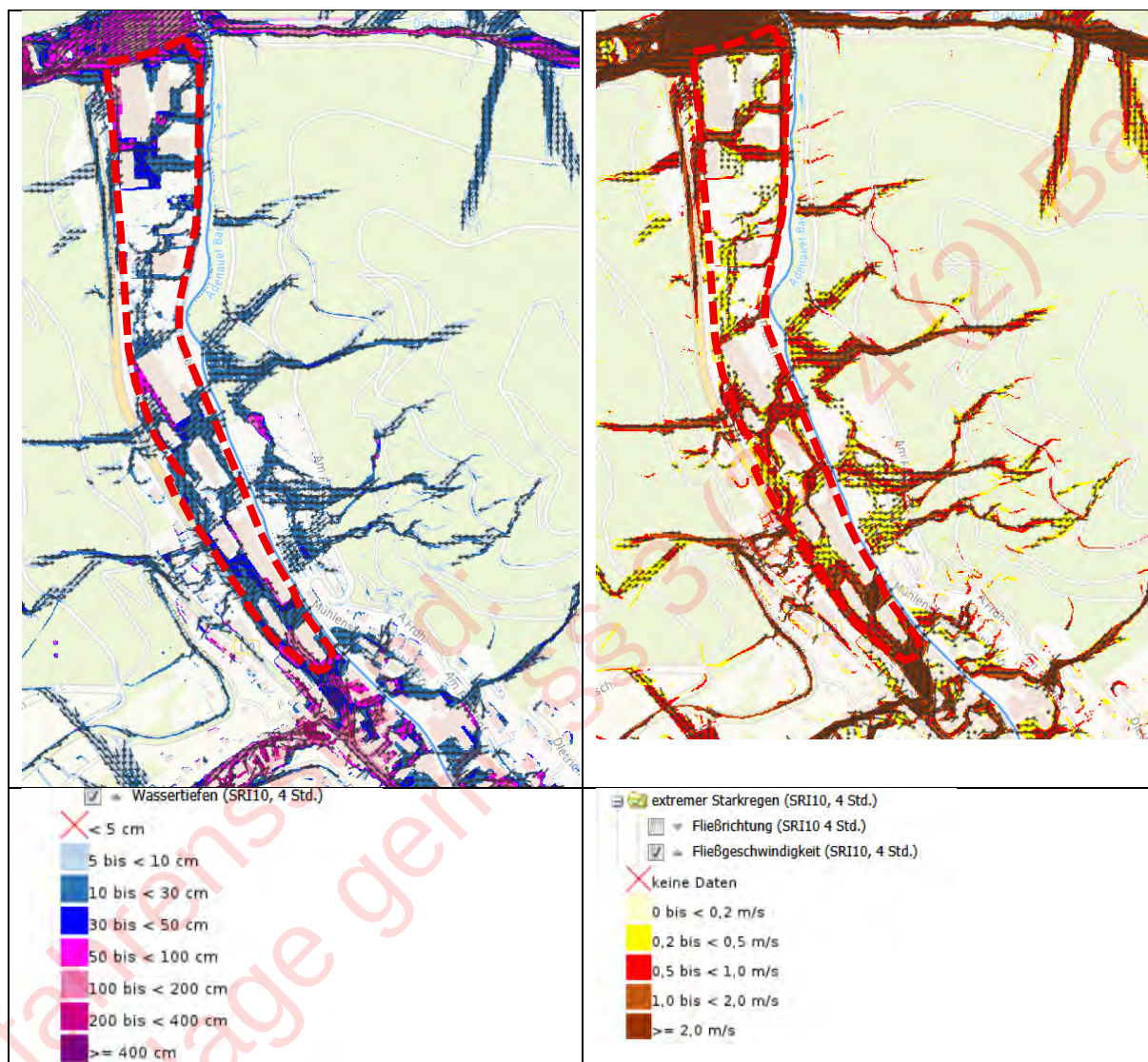
G95 bis 97 des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald zielen auf eine Stärkung von Erholung und Tourismus auf eine landschaftsverträgliche Art ab. Diesem Ziel ist ein besonderes Gewicht beizumessen. Vorliegend wird die Großflächigkeit eines Einzelhändlers planerisch vorbereitet, während die baulichen Maßnahmen hierzu bereits erfolgt sind. Relevante Auswirkungen sind entsprechend nicht zu erwarten.

Eine Ausflugsnutzung des Plangebietes und seines Wirkbereichs, wie in G98 beschrieben, ist auszuschließen, vielmehr ist davon auszugehen, dass ein Lebensmitteleinzelhändler von manchen Reisenden zum Einkaufen genutzt wird. Es werden keine besonderen Landschaftselemente beansprucht. Einen Einfluss auf die touristische Entwicklung, wie in G99 beschrieben, hat die Planung damit ebenfalls weder im positiven noch im negativen Sinne. Die Erholungsfunktion, wie in G100 beschrieben, wird aus den gleichen Gründen nicht beeinträchtigt.

Die Planung ist mit den Zielen und Vorgaben der Regional- und Landesplanung insgesamt vereinbar.



2.2 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

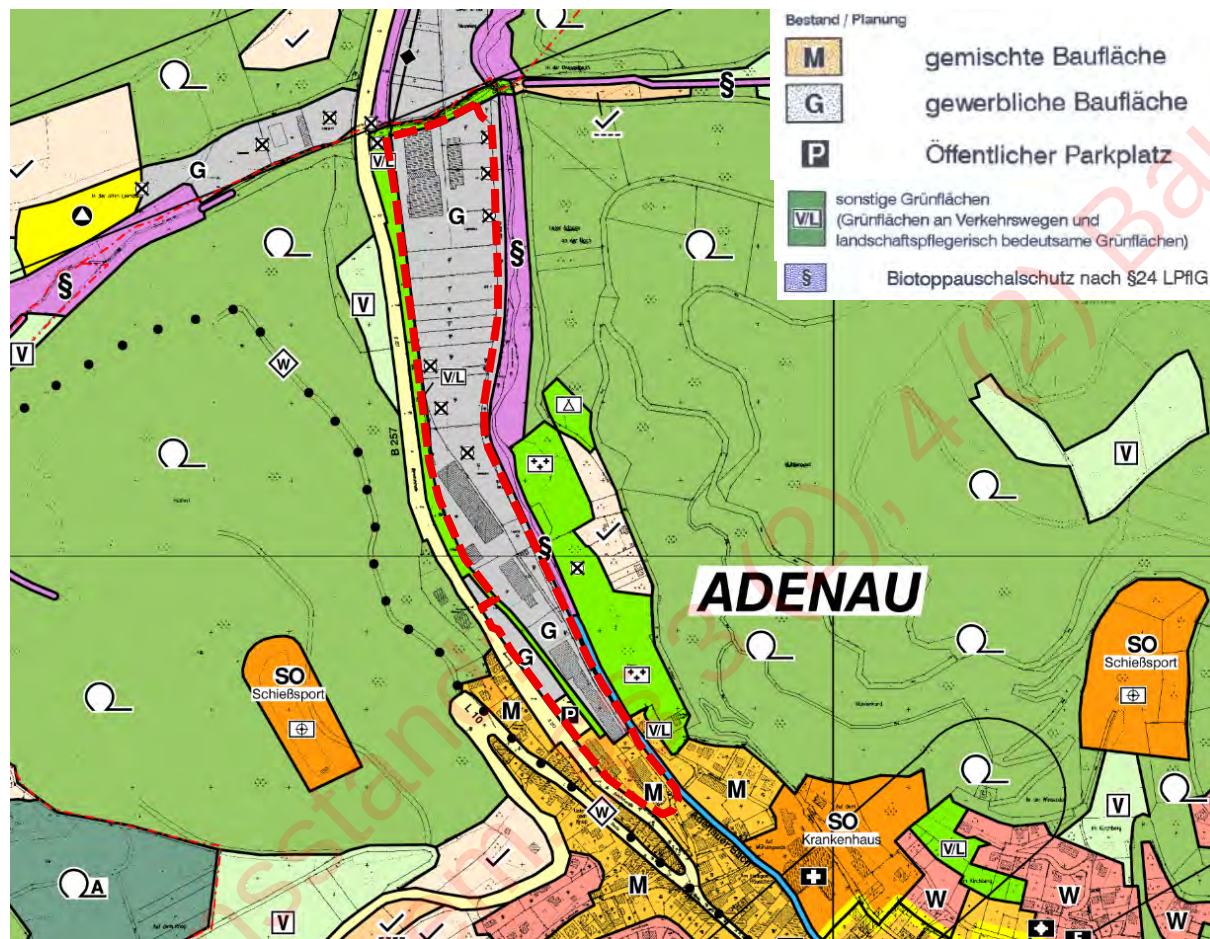


Auszug aus der Sturzflutengefahrenkarte des rheinlandpfälzischen Landesamt für Umwelt (<https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>) abgerufen am 27.07.2026; Plangebiet schwarz; ohne Maßstab

Aufgrund der Größe und des langgezogenen Charakters des Plangebietes im Tal des Adenauer Bachs sind Einstautiefen und Fließgeschwindigkeiten bei einem extremen Starkregen (RSI 10 über 4 Stunden) stark unterschiedlich verteilt. Die extremste Ausprägung befindet sich am nördlichen Ende des Plangebietes am Zusammenfluss von Draßelbach, Leimbach und Adenauer Bach. Ansonsten bestehen Rückstaue primär an Gebäuden und erhöhte Ablussgeschwindigkeiten in unbebauten Lücken zwischen Gebäuden. Demnach sind notwendige Vorkehrungen im Rahmen von Ausführungsplanungen zu beachten, um mögliche Schäden durch Starkregen zu vermeiden bzw. zu minimieren.



2.3 Flächennutzungsplanung



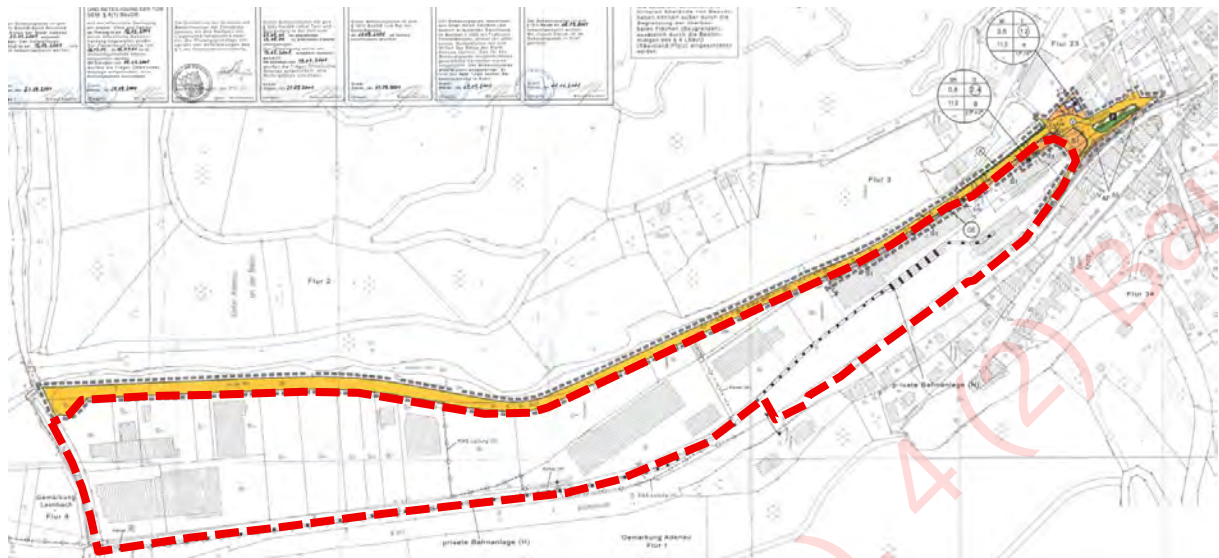
Ausschnitt des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Adenau, Plangebiet in Rot, unmaßstäblich

Im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Adenau ist das Plangebiet im nördlichen Teil als gewerbliche Baufläche dargestellt. Südlich schließen sich auf deutlich kleineren Flächen ein Parkplatz und Mischbauflächen an. Im südlichen Bereich erstreckt sich ein schmaler Streifen sonstiger Grünflächen.

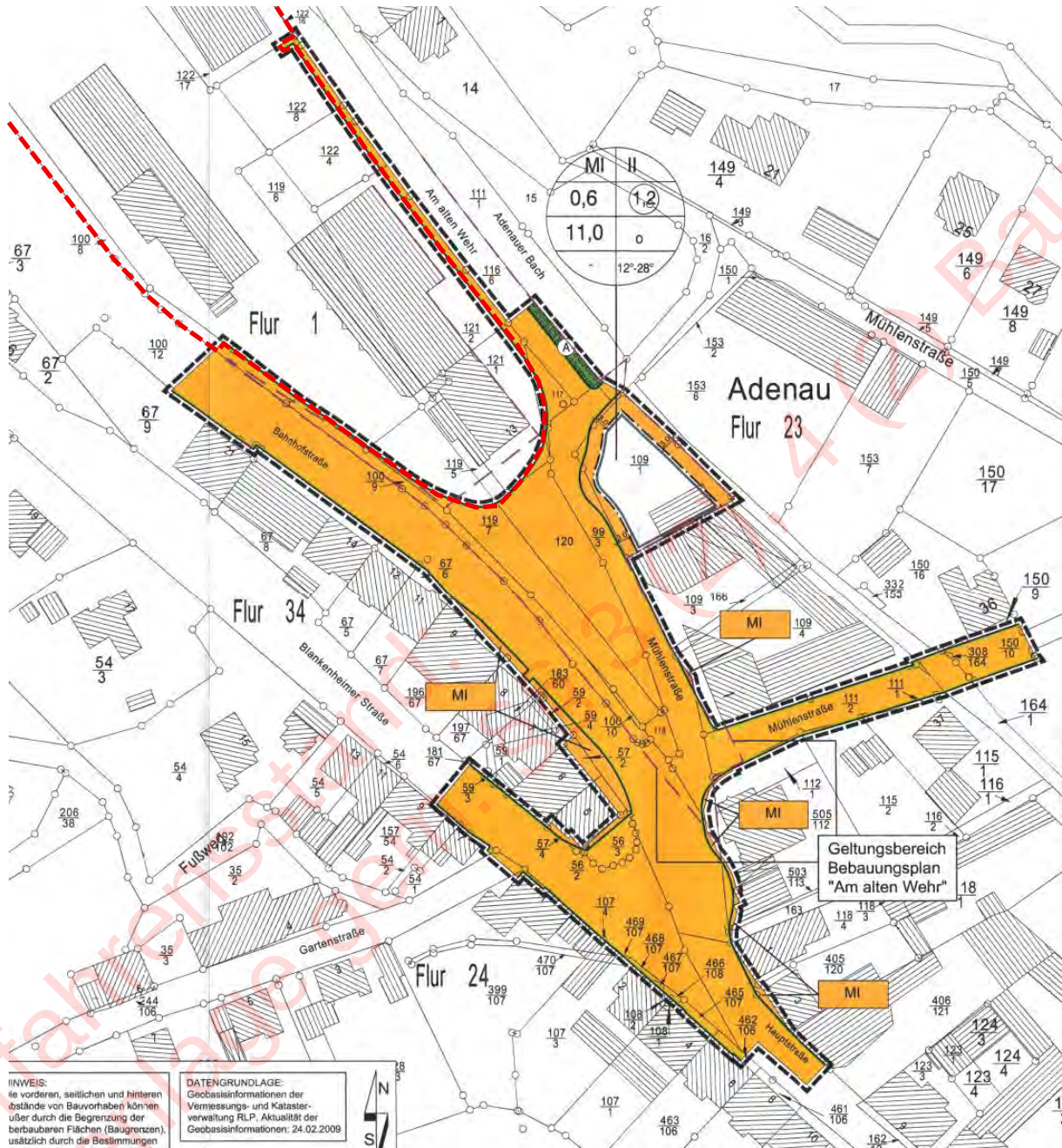
Die Darstellung weicht im Bereich des geplanten großflächigen Einzelhandels von den vorliegenden Planungen ab und sind daher im Wege der Berichtigung (vgl. §13a (2) Nr. 2 BauGB) zu einem späteren Zeitpunkt anzupassen.

2.4 Bebauungsplanung / Satzungen nach dem Baugesetzbuch

Das Plangebiet befindet sich weitgehend in einem faktischen Gewerbegebiet, für welches die umgebenden Verkehrswege („Am Alten Wehr“, „Mühlenstraße“ und „Bahnhofstraße“) mit dem Bebauungsplan „Am Alten Wehr“ festgesetzt wurden. In geringem Maße fanden außerdem Festsetzungen von Misch-, Kern- und Gewerbegebietsflächen statt.



Originalbebauungsplan „Am alten Wehr“ aus dem Jahr 2001 mit Abgrenzung der Plangebietsgrenzen (rot)



1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Am alten Wehr“ mit Abgrenzung der Plangebietsgrenzen (rot)



2.5 Einzelhandelskonzept (Verträglichkeitsgutachten)²

„In der Novellierung des BauGB vom 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Somit berechtigt das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche die Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB.“²

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Teil im „zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Adenau“. Hier sind großflächige Einzelhandelsbetriebe vorgesehen. Das Gutachten weist auch darauf hin, dass großflächiger Einzelhandel über die Bauleitplanung gesteuert werden sollte. Dem folgt die Stadt Adenau mit dem vorliegenden Planungskonzept und ergänzt dieses um das nördlich angrenzende Gewerbegebiet, welches nicht Teil des zentralen Versorgungsbereichs ist, jedoch als entsprechende Potenzialfläche aufgrund der bestehenden Nutzungen berücksichtigt wurde.

Der im Plangebiet ansässige Lebensmitteleinzelhändler (Netto) wird im Einzelhandelskonzept bereits als großflächig aufgeführt: *„Insgesamt bestehen in der Innenstadt nur drei Betriebe, welche jeweils eine Verkaufsfläche von mehr als 799 qm (Schwelle zur Großflächigkeit) aufweisen. Dies sind:*

*Kaufhaus FABRY, Hauptstraße 80-84,
EDEKA-Verbrauchermarkt, Dr.-Creutz-Platz 18,
NETTO-Lebensmitteldiscounter, Bahnhofstraße 6.“*

Die entsprechende Planung entspricht damit dem Konzept.

2.6 Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte

Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Grenzen des Landschaftsschutzgebiets „Rhein-Ahr-Eifel“ (Kennung LSG 7100-004).

Gemäß § 1 (2) der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet vom 23. Mai 1980 gilt: *„Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes sind nicht Bestandteile des Landschaftsschutzgebietes.“*

Das Plangebiet ist damit nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebiets.

FFH-Schutzgebiet

Ca. 50 m westlich und ca. 50 m östlich des Plangebietes erstreckt sich das Vogelschutzgebiet „Ahrgebirge“ (VSG-7000-006) über die Hänge der umgebenden Berge. Schützenswerte Lebensraumtypen und Lebensräume kommen innerhalb des Plangebietes aufgrund der fast vollständigen Bebauung nicht vor. Durch die Planung kommt es zu keinen

² Perspektive der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Adenau – Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts - Endbericht, Lademann und Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, 22159 Hamburg, Juni 2025



relevanten Veränderungen von Emissionen auf die Umgebung, daher sind Auswirkungen auf das Schutzgebiet auszuschließen.

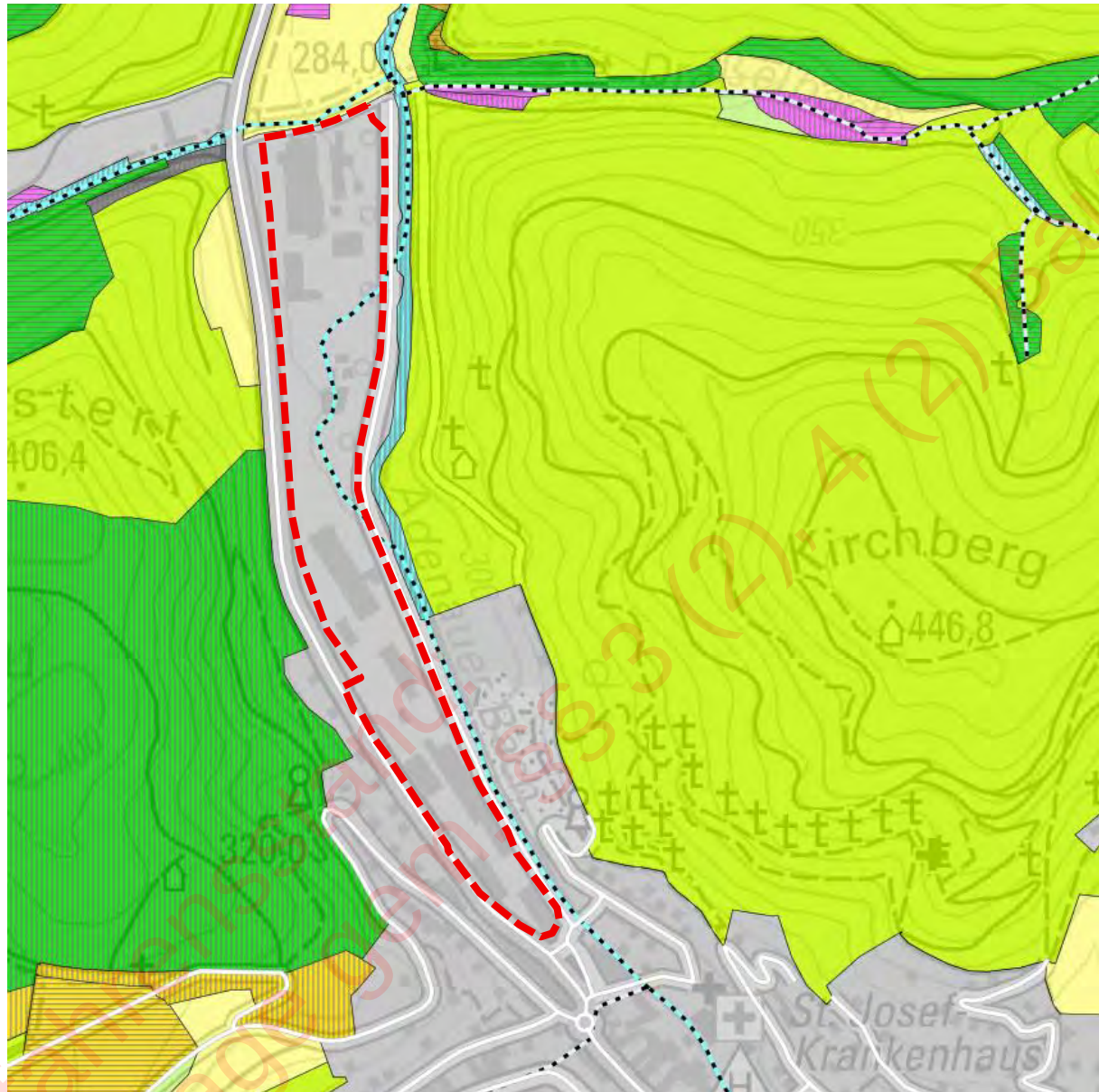
Biotopkartierte Flächen

Ca. 50 m westlich des Plangebietes erstreckt sich die Biotopkatasterfläche „Wälder und Grünland „Am Ackerbusch“ NW Adenau“ (BK-5607-0461-2010) über die Hänge der umgebenden Berge.

Nordwestlich des Plangebietes erstreckt sich das „Adenauer Bachtal“ zw. Leimbach und Adenau (BK-5507-0025-2010) in teils 10 m Abstand

Planung vernetzter Biotopsysteme/Biotopverbund (Stand 2020)

Das Plangebiet ist als Siedlungsfläche dargestellt. Westlich erstrecken sich zur Entwicklung vorgesehene Waldflächen, östlich übrige Wälder und Forsten. Zentral führt außerdem der *Adenauer Bach* als zu entwickelndes Gewässer durch das Plangebiet. Eine entsprechende Verlegung des aktuell östlich des Gebiets verlaufenden Gewässers wird im Rahmen der Planung nicht berücksichtigt und steht in direktem Konflikt mit bestehender Bebauung.



- Quellen und Quellbäche
- Bäche und Bachuferwälder, Gräben
- Wiesen und Weiden mittlerer Standorte
- Laubwälder
- Übrige Wälder und Forsten
- Strauchbestände
- Ackerflächen, Rebfluren, Obstplantagen
- Siedlungsflächen

Flächenhafte Ziele:

- Erhalt
- Entwicklung
- Felsen und Gesteinshalden
- Höhlen, Stollen, Tunnel

Linienhafte Ziele (Bäche):

- Erhalt
- Entwicklung

Auszug aus der Planung vernetzter Biotopsysteme mit Plangebiet (rot gestrichelt), unmaßstäblich.

Weitere Belange

Sonstige übergeordnete Belange werden durch das Verfahren des Bebauungsplans nach dem derzeitigen Stand der Kenntnisse zusammenfassend nicht berührt.



2.7 Planungs- und Standortalternativen

Die Planungsziele sind es, einem bestehenden Lebensmitteleinzelhandelsmarkt die Nutzung großflächiger Verkaufsflächen zu ermöglichen (Bereich B) und eine langfristige Sicherung und Entwicklung der gewerblich genutzten Flächen (Bereich A).

Die notwendigen Änderungen an der Kubatur des Gebäudes des Einzelhändlers sind bereits erfolgt. Eine Veränderung des Standortes würde eine Verlagerung des Marktes und absehbar seinen Neubau erfordern. Dies ist auch aus Sicht der Stadt Adenau nicht gewünscht, eine Standortalternative wird daher nicht erwogen.

Für den übrigen Teilbereich (Bereich A) ist eine Regelung der zulässigen Nutzungen vorgesehen. Die Planung ist damit an den vorliegenden Standort gebunden, Alternativen sind nicht möglich.



3. Planung

3.1 Planungskonzeption

Städtebauliches Planungsziel ist im Teilgeltungsbereich B ein großflächiger (Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb) im Plangebiet. Die baulichen Voraussetzungen hierfür bestehen bereits, lediglich die planerische Zulässigkeit steht aus. Daher wird vorliegend ein entsprechender Bebauungsplan aufgestellt. Mit der Einrichtung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhändlers werden die lokale Versorgung sowie Adenau als Mittelzentrum gestärkt.

Im Teilgeltungsbereich A wird eine Bestandssicherung und -entwicklung angestrebt.

Details sind den Beschreibungen zur Art der baulichen Nutzung im nachfolgenden Abschnitt 3.2 zu entnehmen.



Blick auf den Erweiterungsbau ab Toranlage

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt innerorts über die B 257 (Bahnhofstraße) und die Straße „Am Alten Wehr“ und existiert bereits.



Entwässerung

Durch die Planung ergeben sich keine weiteren Veränderungen an der Bestandsbebauung oder der zulässigen Bebauung, entsprechend ist die Entwässerung als gesichert anzusehen.

Immissionen

Der Markt existiert bereits, Anlieferungszeiten verändern sich durch die vorliegende Planung nicht. Es ist nicht davon auszugehen, dass es zu relevanten Veränderungen der Verkehrslage auf der B 257 kommt (nach Straßenverkehrszählungen 2021 5.086 Fahrzeuge/Tag). Es ist daher nicht von relevanten Veränderungen der Schallbelastung der Umgebung auszugehen.

Städtebauliche Kenndaten

Gebietstyp	Fläche
Sonstiges Sondergebiet: Großflächiger Einzelhandel	0,60 ha
übriges Gebiet	7,74 ha
Summe	8,34 ha

3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Im **Teilgebietungsbereich A** des Bebauungsplans erfolgt allein eine Festsetzung der zulässigen Nutzungen. Ziel ist eine dauerhafte Entwicklung der gewerblich genutzten Flächen ausgehend von der bestehenden Nutzung mit einer flächeneffizienten Nutzung insbesondere im Hinblick auf Schaffung und Erhalt lokaler Arbeitsplätze.

Es besteht eine Mischung aus produzierendem Gewerbe, Einzelhandel unterschiedlicher Größen und einigen kleineren Dienstleistern, sowie einer Vergnügungsstätte am südlichen Ende des Plangebietes. Etwa bis zur nördlichen Grenze des Teilbereichs B befindet sich das Plangebiet innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt Adenau mit einer Mischung aus kleinflächigen Einzelhändlern, Dienstleistern, einem Gastronomiebetrieb und einer Vergnügungsstätte, sowie dem ehemaligen Baumarktgebäude. Nördlich des Versorgungsbereichs haben sich Einzelhändler, produzierendes Gewerbe, kleinflächige Dienstleister und Handwerksbetriebe angesiedelt. Eine klare Trennung der vorhandenen Nutzungen zwischen Versorgungsbereich und übrigen Gewerbeflächen existiert damit faktisch und funktional nicht. Eine perspektivische Verlagerung von Einzelhandel in den Versorgungsbereich ist allein aus Gründen fehlenden Raumes nicht zu erwarten. Aus diesem Grund erfolgt keine planerische Unterscheidung dieser Bereiche. Die nördlich an den Versorgungsbereich angrenzenden Flächen stellen damit, wie bereits im Einzelhandelskonzept beschrieben, die Ergänzung des Versorgungsbereichs dar.

Die Festsetzungen sind konkret an die Bestandssituation und deren Erhalt sowie weitere Entwicklung angepasst. Ziel ist es, die bestehenden Synergien zwischen den verschiedenen im Gebiet angebotenen Leistungen aufrechtzuerhalten und die entsprechende Kaufkraft in Adenau zu halten und weitere Ansiedlungen, welche diese Effekte stärken, zu ermöglichen. Die Lage an der B 257 als überörtliche Verbindung bis hin zur A 61 im Norden und Richtung A 1 im Süden ist dabei besonders zu betonen. Im Gegenzug sind



Entwicklungen von flächenintensiven, jedoch für die Versorgung/ Schaffung von Arbeitsplätzen wenig relevanten Gewerben nicht gewünscht, da diese den städtebaulichen Entwicklungszielen mit ihrem Flächenverbrauch entgegenstehen. Entsprechend sehen die Festsetzungen vor, dass Lagerflächen nur dienend und damit in untergeordneter Funktion zulässig sind. Es erfolgt außerdem eine Begrenzung von Dienstleistern auf maximal 400 m² Betriebsfläche, also eine Kleinflächigkeit, wie sie im Plangebiet weit verbreitet ist. Die beschriebene Grenze ist dabei der vielfach im Rahmen des Einzelhandelskonzepts für Kleinflächigkeit beschriebenen Flächengröße entliehen.

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes wurden nach dem Entfallen des lokalen Baumarktes entsprechende Marktpotenziale ermittelt. Eine Neuansiedlung eines Baumarktes oder kleinflächiger Fachhändler mit spezifischen Sortimenten sind entsprechend explizit uneingeschränkt zulässig und würden den Versorgungsstandort weiter stärken.

Im **Teilgeltungsbereich B** des Bebauungsplans wird ein **Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächige Einzelhandelsbetriebe“** gem. §11 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind die beschriebenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe (Verkaufsfläche > 800 m²) sowie dienende Anlagen (z.B. Parkplätze, Werbeanlagen, Unterstände für Einkaufswagen, Lagerflächen). Ziel ist es am Standort einen großflächigen Lebensmitteleinzelhandel zu ermöglichen, um Adenau sowohl lokal als auch in seiner Funktion als Mittelzentrum zu stärken, indem ein Lebensmitteleinzelhändler mit zeitgemäßer Verkaufsflächengröße entsteht.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Wie im Rahmen der Art der baulichen Nutzung beschrieben, ist das Ziel eine flächen effiziente Nutzung mit einem Mehrwert für die Lokale Versorgung und das Entstehen bzw. Sichern von Arbeitsplätzen. Entsprechend sind Garagen und überdachte Stellplatzanlagen zwar zulässig (wie im Falle von mit Solaranlagen überschrmtten Parkplätzen im Sinne des Landessolargesetzes auch erforderlich), dürfen jedoch nicht der Hauptzweck eines Betriebs sein. Entsprechend dürfen solche Anlagen nur der eigentlichen Hauptfunktion dienend sein.

Anschluss an die Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird innerorts über die B 257 erschlossen. Im aktuell bestehenden Zufahrtsbereich ist eine gute Sichtbarkeit in beide Fahrtrichtungen gegeben.

3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Mit den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen soll eine harmonische Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt werden. Aufgrund der Ortsrandlage des Plangebietes ist ein Mindestmaß an gestalterischen Festsetzungen erforderlich, um dieses Ziel zu erreichen.

Fassadengestaltung

Mit dem Ziel, eine an die Umgebung angepassten Bebauung, werden Einschränkungen zur Fassadengestaltung vorgenommen. Ausgeschlossen werden spiegelnde Fassaden,



insbesondere um Verkehrsbehinderungen auf der B 257 durch reflektiertes Sonnenlicht auszuschließen.

Werbeanlagen

Werbeanlagen werden auf ein angemessenes Maß beschränkt. Die Festsetzung orientiert sich dabei am Bestand. Ausgeschlossen werden übermäßig hoch aufragende und großflächige Werbeanlagen (z.B. weithin sichtbare Pylone). Die Werbung wird außerdem auf die Stätte der Leistung beschränkt, da der Zweck des Plangebietes nicht das Schaffen großer Werbeflächen, sondern die Entwicklung diverser Gewerbe ist. Ebenfalls ausgeschlossen sind ablenkend wirkende Werbeanlagen (blinkend, blendend) aufgrund der direkten Nähe zur B 257. Abschließend werden außerdem Skybeamer ausgeschlossen, da diese den Maßstab von Werbeanlagen eines Einzelhändlers weit überschreiten.

Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind, mit Ausnahme der Zugänge, Einfahrten, Stell- und Lagerplätze sowie Traufstreifen, dauerhaft zu bepflanzen und in Form von Rasen, Wiese, Stauden, Sträuchern und Bäumen zu unterhalten. Es ist eine ununterbrochene belebte Bodenzone sicherzustellen. Ziel ist es, im praktisch vollständig versiegelten und überbauten Plangebiet im Falle von Umbauten eine Begrünung von Flächen anstatt z.B. einer Belegung mit Folien und Schotter sicherzustellen, und damit positive Wirkungen auf den Naturhaushalt und das Lokalklima zu erwirken.

Einfriedungen

Um den betriebsbedingten Anforderungen hinsichtlich einer ausreichend hohen Einfriedung Rechnung zu tragen, wird im Sondergebiet eine Einfriedungshöhe von 2,00 m über natürlicher Geländeoberfläche in transparenter Form (z.B. Metallgitterzäune) festgesetzt. Um den offenen Charakter des Gebietes zu wahren, sind die Art und die Höhe der Einfriedungen differenziert geregelt. Optisch geschlossene Einfriedungen sind daher auf maximal 50 cm Höhe zulässig. Hecken sind als lebende Einfriedung im häufig weitgehend versiegelten Plangebiet ohne Einschränkungen (jenseits des Nachbarschaftsrechts) zulässig, um zusätzliches Grün zu ermöglichen.

3.4 Sonstiges

Klimaschutz (§§ 1 (5), 1a (5) BauGB)

Die Stadt Adenau macht keine konkreten Vorgaben zum Klimaschutz. Entsprechend gelten die Regelungen des Landessolargesetzes des Landes Rheinland-Pfalz.

§ 13 Klimaschutzgesetz

(1) Die Träger öffentlicher Aufgaben haben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck dieses Gesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen. Die Kompetenzen der Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände, das Berücksichtigungsgebot innerhalb ihrer jeweiligen Verantwortungsbereiche auszugestalten, bleiben unberührt.

Gemäß § 1 dient das Gesetz der Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele der Bundesrepublik Deutschland und der europäischen Zielvorgaben zum Schutz vor Auswirkungen des



weltweiten Klimawandels. Die in § 3 des Gesetzes beschriebenen nationalen Klimaschutzziele sind, wie in § 13 beschrieben, bei allen Planungen durch Bund, Länder und Gemeinden zu berücksichtigen. Das ultimative Ziel des Gesetzes ist die Erreichung der Klimaneutralität.

Es handelt sich vorliegend um eine Angebotsplanung im Bereich bereits bestehender Bebauung. Unmittelbare Auswirkungen auf die Klimaschutzziele sind nutzungs- und nicht planungsbedingt, sie können daher von der kommunalen Bauleitplanung nicht gesteuert werden.

Verfahrensstand:
Offenlage gem. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB



4. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung ist bereits im Bestand gesichert.

4.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist durch einen Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz gesichert.

4.2 Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes ist im Bestand gesichert.

4.3 Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des Plangebietes ist durch einen Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz gesichert.

4.4 Energieversorgung

Die Energieversorgung des Plangebietes ist durch einen Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz gesichert.

4.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist bereits im Bestand gesichert.

4.6 Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebietes ist durch einen Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz gesichert.



5. Bodenordnung

Das Plangebiet ist in Privatbesitz, die geplanten Nutzungen bestehen bereits und sind entsprechend als geklärt anzusehen. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

6. Realisierung und Kosten

Die Vorhabsträgerin und die Stadt Adenau tragen sämtliche Kosten.

7. Weitere betroffene Belange

Weitere von der Planung betroffene Belange sind nicht bekannt.



8. Umweltbelange

Die Voraussetzungen des § 13 a BauGB werden erfüllt:

- Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird eine überbaubare Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt (keine Änderung der zulässigen Grundfläche im Rahmen eines Änderungsbebauungsplans). In einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang befindliche Bebauungspläne bestehen nicht.
- Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es erfolgt keine Ausweisung neuer, entsprechend relevanter Flächen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter. (Keine Betroffenheit des nahegelegenen Vogelschutzgebiets „Ahrgebirge“.)

Da die Voraussetzungen des § 13a BauGB vorliegen, wird der Bebauungsplan „**Gewerbe- und Handelszentrum Am Alten Wehr**“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB (Monitoring) ist ebenfalls nicht anzuwenden. Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt.

Bestandssituation

Das Plangebiet wird überwiegend von versiegelten Flächen eingenommen. Grünflächen existieren primär als (noch) nicht überbaute Brachflächen von gewerblich genutzten Flurstücken, intensiv genutzten Rasenflächen auf Firmengrundstücken und einem schmalen Streifen Verkehrsgrün, welches offensichtlich zusammen mit dem Grünstreifen der Straße gemäht wird, entlang der B 257. Das Plangebiet wird auf allen Seiten von bestehenden Straßen umgrenzt. Östlich verläuft der Adenauer Bach, die umgebenden Hänge sind überwiegend bewaldet, insbesondere im nördlichen Talbereich schließen sich außerdem in der Umgebung Wiesen an.



Lageübersicht des Bebauungsplans, Luftbild, unmaßstäblich, Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2026, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet]



Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut	Zustand	Bewertung
Mensch, menschliche Gesundheit	vorbelastet	Das Plangebiet dient der Versorgung (Lebensmitteleinzelhandel) und befindet sich innerhalb eines größeren gewerblich genutzten Gebiets an der B 257. Es bestehen Belastungen durch Geräuschimmissionen und Abgase. Südwestlich befindet sich in geringem Abstand außerdem Wohnbebauung.
Tiere	vorbelastet	Das Plangebiet ist weitgehend versiegelt, potenzielle Lebensräume existieren nur vereinzelt in Form von Brachen (noch) nicht überbauter Gewerbeflächen oder intensiv gepflegten Grünflächen. Vermehrungsstätten planungsrelevanter Arten sind im Plangebiet nicht zu erwarten.
Pflanzen	vorbelastet	Das Plangebiet ist weitgehend versiegelt, potenzielle Lebensräume existieren nur vereinzelt in Form von Brachen (noch) nicht überbauter Gewerbeflächen oder intensiv gepflegten Grünflächen, ein Vorkommen planungsrelevanter Arten oder Biotope ist nicht gegeben.
Biologische Vielfalt	vorbelastet	Aufgrund des geringen Grünanteils im Plangebiet und der relativ intensiven Nutzung ist die biologische Vielfalt als gering einzuschätzen.
Fläche	vorbelastet	Das Plangebiet ist überwiegend versiegelt und vollständig anthropogen geprägt.
Boden	vorbelastet	Das Plangebiet ist überwiegend versiegelt und vollständig anthropogen geprägt.
Wasser	vorbelastet	Das Plangebiet ist überwiegend versiegelt, die Entwässerung erfolgt über das lokale Kanalsystem. Der Adenauer Bach verläuft in geringem Abstand östlich des Plangebietes, im südlichen Teil des Plangebietes kann es zu Überschwemmungen bei Hochwasser kommen.
Luft	vorbelastet	Das Plangebiet befindet sich direkt an einer stark befahrenen Straße und hat, zumindest stellenweise, einen hohen Kundendurchsatz (Einzelhandel) auf Parkplätzen.
Klima	vorbelastet	Das Plangebiet ist überwiegend versiegelt, was in einer lokalen Aufheizung mündet. Das Bachtal fällt Richtung Norden, entsprechend vom Siedlungskörper abgewandt ab.
Landschaft	vorbelastet	Das Plangebiet befindet sich in einem schmalen Bachtal und wird flächig gewerblich genutzt mit zahlreichen Hallenbauten. Eine Fernwirkung ist aufgrund der Lage auszuschließen.
Kulturgüter/ Sachgüter	-	Im und um das Plangebiet befinden sich keine denkmal-schutzrelevanten Anlagen. Bodendenkmäler sind nicht bekannt, der Bereich ist bereits überbaut.



Auswirkungen der Planung

Durch die Planung kommt es im Einzelnen zu folgenden Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Schutzgut	Auswirkungen
Mensch, menschliche Gesundheit	Durch die Erweiterung eines Betriebs zu einem großflächigen Einzelhandel, steigt die Verkaufsfläche mit entsprechend positiven Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung. Der Betrieb wird entsprechend vor Ort gesichert. Die Sicherung einer örtlich angepassten gewerblichen Entwicklung wirkt sich insgesamt positiv aus.
Tiere	Durch die Planung kommt es zu keinen relevanten Veränderungen an der Bestandssituation. Eine erhebliche Betroffenheit planungsrelevanter Arten ist in Ermangelung geeigneter Lebensräume auszuschließen.
Pflanzen	Durch die Planung kommt es zu keinen relevanten Veränderungen an der Bestandssituation. Eine erhebliche Betroffenheit planungsrelevanter Arten oder Biotope ist in Ermangelung geeigneter Lebensräume auszuschließen.
Biologische Vielfalt	Durch die Planung kommt es zu keinen relevanten Veränderungen an der Bestandssituation. Eine negative Veränderung der biologischen Vielfalt ist auszuschließen.
Fläche	Das Plangebiet ist bereits überwiegend versiegelt, durch die Planung kommt es zu keinen relevanten Veränderungen.
Boden	Das Plangebiet ist bereits überwiegend versiegelt, durch die Planung kommt es zu keinen relevanten Veränderungen.
Wasser	Das Plangebiet ist bereits überwiegend versiegelt, durch die Planung kommt es zu keinen relevanten Veränderungen. Eine potenzielle Hochwassergefährdung der südlichsten Gebäude im Plangebiet ist zu berücksichtigen.
Luft	Durch die Planung wird es zu keinen erheblichen Mehrbelastungen durch Abgase im Plangebiet kommen.
Klima	Das Plangebiet ist bereits überwiegend versiegelt, durch die Planung kommt es zu keinen relevanten Veränderungen.
Landschaft	Mit den vorliegenden Festsetzungen wird sichergestellt, dass es zu keinen wesentlichen Veränderungen im lokalen Landschaftsbild gegenüber der Bestandssituation kommen wird.
Kulturgüter/Sachgüter	Es kommt zu keinen relevanten Änderungen der Bestandssituation durch die Planung.



Wirkungsgefüge

Leserichtung ↓	Mensch	Pflanzen	Tiere	Boden	Fläche	Wasser	Klima	Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pflanzen	0		0	0	0	0	0	0	0	0
Tiere	0	0		0	0	0	0	0	0	0
Boden	0	0	0		0	0	0	0	0	0
Fläche	0	0	0	0		0	0	0	0	0
Wasser	0	0	0	0	0		0	0	0	0
Klima	0	0	0	0	0	0		0	0	0
Luft	0	0	0	0	0	0	0		0	0
Landschaft	0	0	0	0	0	0	0	0		0
Kultur- und Sachgüter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

Zu lesen als Wirkung der Spalte auf Zeile, z.B. 1. Spalte Wirkung Mensch/ menschliches Handeln auf Pflanzen

- stark negative Wirkung
- negative Wirkung
- 0 neutrale/ keine Wirkung
- + positive Wirkung
- + + sehr positive Wirkung

Kumulationswirkungen wurden sind im Rahmen der vorliegenden Planung nicht zu erkennen, es liegen keine ähnlichen Planungen im Umfeld vor.

Besondere Auswirkungen auf die Planung durch den **Klimawandel** sind in späteren Ausführungsplanungen für den Fall von Starkregenereignissen zu berücksichtigen.

Eine besondere Gefahr von **Havarien** jenseits des allgemeinen Lebensrisikos, in einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel, beschränkt sich auf das für Handel übliche Maß. Die Ansiedlung von Gewerben, welche mit Gefahrenstoffen umgehen, ist nicht zu erwarten. Es ist entsprechend nicht mit einem erhöhten **Unfallrisiko** zu rechnen.

Durch die Planungen sind keine Schutzgebiete betroffen.

Maßnahmen

Im Rahmen der Gebietsentwicklung über den § 13a BauGB sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Vogelschutzgebiet „Ahrgebirge“



Im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsvorprüfung³ wurde die potenzielle Betroffenheit von Zielarten des Vogelschutzgebietes geprüft. Eine Betroffenheit ausgehend von der vorliegenden Planung konnte nicht festgestellt werden, Grund hierfür ist, dass die geplante Nutzung im Plangebiet bereits existiert und die Planung vielmehr zusätzliche Restriktionen der Bebauung (insbesondere bezüglich lichtbasierter Werbeanlagen) einführt.

³ FFH-Verträglichkeitsvorprüfung im Rahmen des Bebauungsplans „Gewerbe- und Handelszentrum Am Alten Wehr“, Stadt-Land-plus GmbH, 56154 Boppard-Buchholz, Juli 2026



9. Zusätzliche Angaben

9.1 Referenzliste der Quellen gem. Anlage 1, Nr. 3d), BauGB

Im Folgenden wird die Referenzliste der Quellen aufgeführt, die für die im Umweltteil enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden:

- **Landesentwicklungsprogramm IV** Rheinland-Pfalz (4. Teilfortschreibung 2023)
- **Regionaler Raumordnungsplan** Mittelrhein-Westerwald (2017)
- **Biotoptypenkartieranleitung** für Rheinland-Pfalz, LökPlan GbR, 2020
- **Flächennutzungsplan** der Verbandsgemeinde Adenau
- **Planung vernetzter Biotopsysteme**, Landesamt für Umwelt, <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=vbs>
- **Geoexplorer Wasser**, Ministerium für die Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität, <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>
- **Sturzflutkarte**, Landesamt für Umwelt RLP, <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>
- **Hochwassergefahrenkarte**, Landesamt für Umwelt, <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200041/>
- **Landschaftsinformationssystem** der Naturschutzverwaltung mit Teilkarten, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/
- **Heutige potenzielle natürliche Vegetation**, Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz, <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=hpnv>
- Denkmalliste Rheinland-Pfalz, Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, <https://gdke.rlp.de/wer-wir-sind/landesdenkmalpflege/anleitungen-antraege-formulare-und-informationen/denkmalliste>
- **Fotoaufnahmen** 2025
- **Perspektive der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Adenau – Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts - Endbericht**, Lademann und Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, 22159 Hamburg, Juni 2025
- **FFH-Verträglichkeitsvorprüfung im Rahmen des Bebauungsplans „Gewerbe- und Handelszentrum Am Alten Wehr“**, Stadt-Land-plus GmbH, 56154 Boppard-Buchholz, August 2026
- **Die Bahnhofstraße in Adenau als Standort für einen Netto-Lebensmitteldiscounter, Verträglichkeitsgutachten zu einem Erweiterungsvorhaben - Endbericht**, Lademann und Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, 22159 Hamburg, August 2025
- **Vorprüfung des Einzelfalls** gem. §13 (1) Nr. 2 BauGB, Einfacher Bebauungsplan „Gewerbe- und Handelszentrum Am Alten Wehr“, Stadt-Land-plus GmbH, 56154 Boppard-Buchholz, August 2026



10. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Adenau plant zusammen mit einem Projektierer die Erweiterung von Verkaufsflächen eines Lebensmitteleinzelhändlers hin zur Großflächigkeit (Verkaufsflächen > 800 m²) zur Stärkung des Standortes Adenau, sowie die Sicherung und Entwicklung der umgebenden, gewerblich genutzten Flächen. Hierzu wird der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt, in dem großflächiger Einzelhandel, sowie konkrete gewerbliche Nutzungen als Nutzung festgesetzt werden. Die Gebäude und Anlagen des großflächigen Einzelhandels, sowie der übrigen Gewerbe existieren bereits. Stellenweise sind Teile von Grundstücken noch nicht überbaut.

Die Planungen entsprechend den Vorgaben eines Fortschreibungsentwurfs des Einzelhandelskonzepts von Adenau. Der Flächennutzungsplan der Stadt ist im Zuge einer Berichtigung zu einem späteren Zeitpunkt anzupassen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 8,34 ha auf und liegt am nordwestlichen Rand der Stadt. Westlich verläuft die B 257, östlich schließt sich die Straße „Am Alten Wehr“ an. Die Umgebung des nördlichen Teils wird von Hangwäldern, im südlichen Teil von Bestandsbebauung und einem Friedhof eingenommen.

Die Versorgung des Plangebietes ist bereits im Bestand gesichert. Das Verfahren erfolgt aufgrund der unveränderten zulässigen Grundfläche und der Lage im planerischen Innenbereich im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Es erfolgen keine Eingriffe, entsprechend ist kein Ausgleich zu erbringen. Relevante Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind nicht anzunehmen, da lediglich der existierende bauliche Bestand gesichert wird.

Auswirkungen auf ein nahegelegenes Vogelschutzgebiet sind auszuschließen, da im Plangebiet selbst keine geeigneten Lebensräume für die Zielarten existieren und die Planung zu keiner relevanten Veränderung von Emissionen auf die Umgebung führt.

Die Planung ist als verträglich zu beurteilen.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus GmbH
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Kai Schad/bo
B.eng Landschaftsarchitektur
Boppard-Buchholz, August 2026