

Stadt Adenau
Verbandsgemeinde Adenau

Einfacher Bebauungsplan
„Gewerbe- und Handelszentrum
Am Alten Wehr“

Vorprüfung des Einzelfalls
gem. §13 Abs 1 Nr. 2 BauGB

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

1. Einführung.....	3
2. Merkmale des Bebauungsplans	4
2.1 Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des §35 Abs. 3 des UVPG setzt	4
2.2 Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	4
2.3 Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung.....	13
2.4 Für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogene Probleme.....	15
2.5 Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	15
3. Auswirkungen des Bebauungsplans.....	15
3.1 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit von Auswirkungen	15
3.2 Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen.....	16
3.3 Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7a) BauGB	16
3.4 Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	17
3.5 Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	18
3.6 Gebiete	18
4. Zusammenfassung und Beurteilung	19

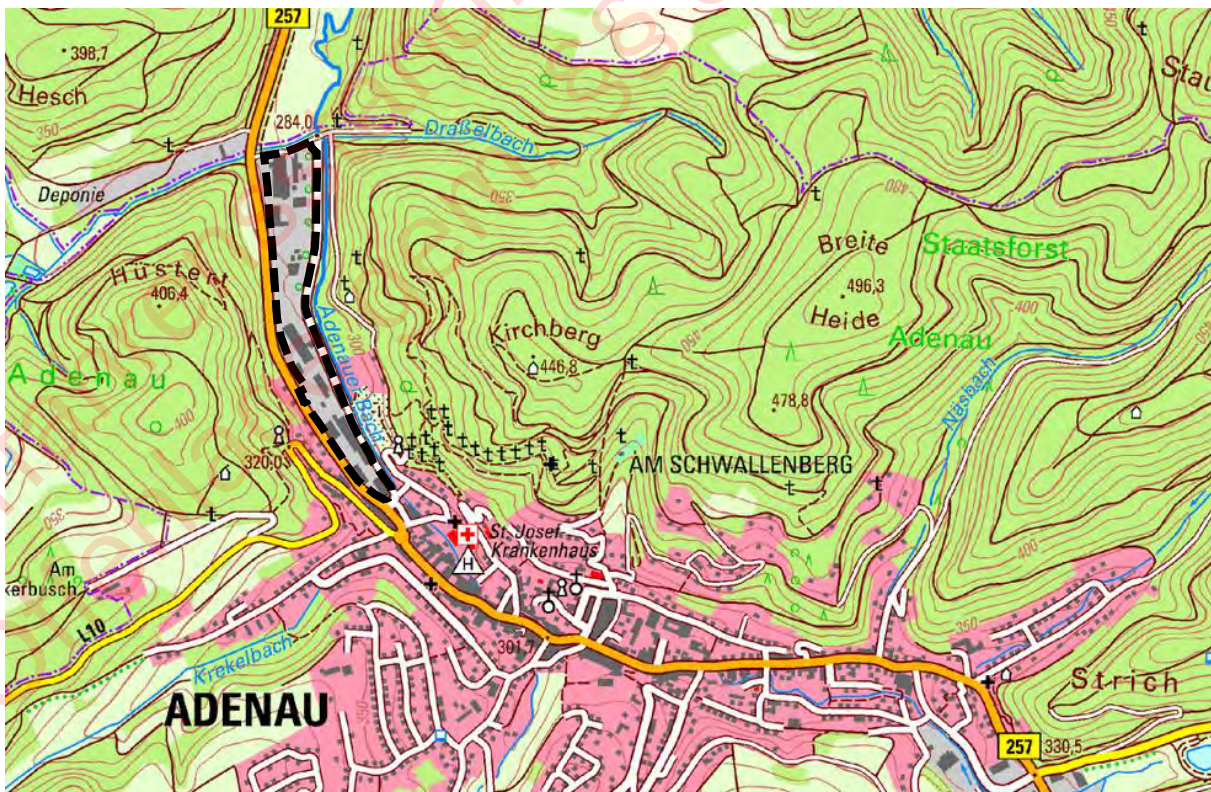


1. Einführung

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.

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



Da die zulässige Gesamtgrundfläche zwischen 20.000 und 70.000 m² liegt, wird entsprechend eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. **§ 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2** 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.

2. Merkmale des Bebauungsplans

2.1 Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des §35 Abs. 3 des UVPG setzt

Der Bebauungsplan erstreckt sich über eine Gesamtfläche von rund 8,34 ha. Die Festsetzungen umfassen ein Sonstiges Sondergebiet (Einzelhandelsbetriebe) und ein Gewerbegebiet.

Die Rahmenfestsetzungen beschränken sich auf

- Zulässigkeiten von Betrieben im Gewerbegebiet
- Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Sondergebiet
- Zulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen nur als dienende Anlagen der Hauptnutzung
- Ausschluss spiegelnder Fassaden
- Beschränkung von Werbeanlagen auf Gebäudehöhen und in Fläche
- Begrünung nicht überbauter Flächen
- Beschränkung von Einfriedungen auf maximal 2 m Höhe
-

Die Zulässigkeit von baulichen Anlagen leitet sich ansonsten nach §34 BauGB von der bestehenden Umgebungsbebauung ab.

2.2 Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst

Die Stadt Adenau gehört zur Verbandsgemeinde Adenau und liegt im Kreis Ahrweiler. Für die Stadt und das Plangebiet werden in den einzelnen Programmen und Plänen der Raumordnung und Landesplanung folgende Vorgaben und Aussagen gemacht:

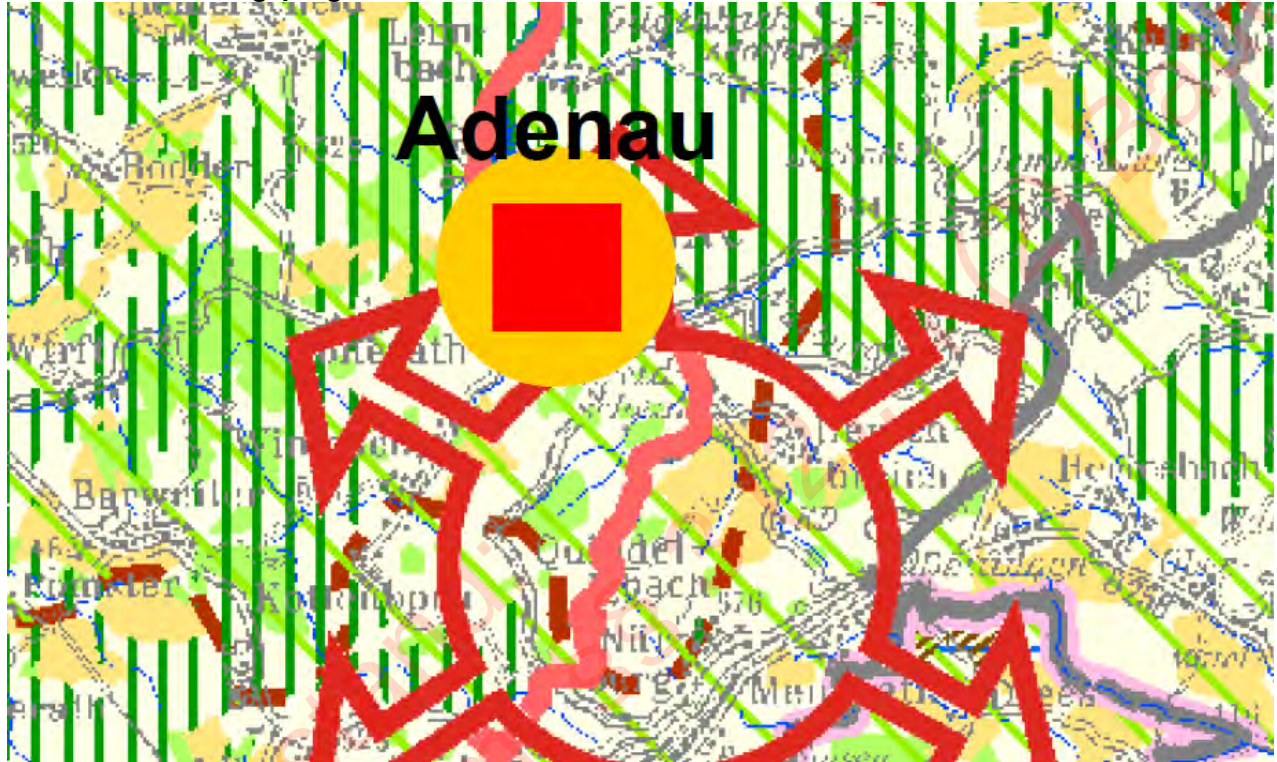
Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz - LEP IV

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:

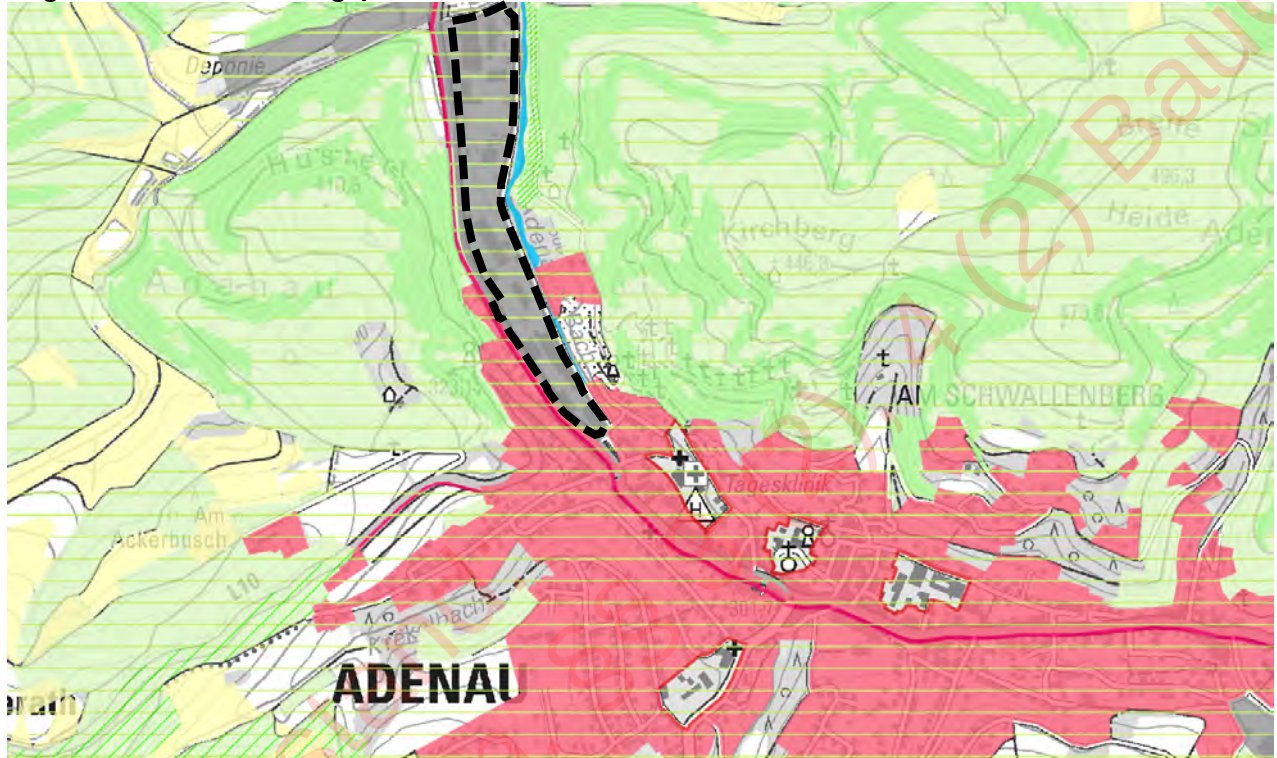
landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung



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.

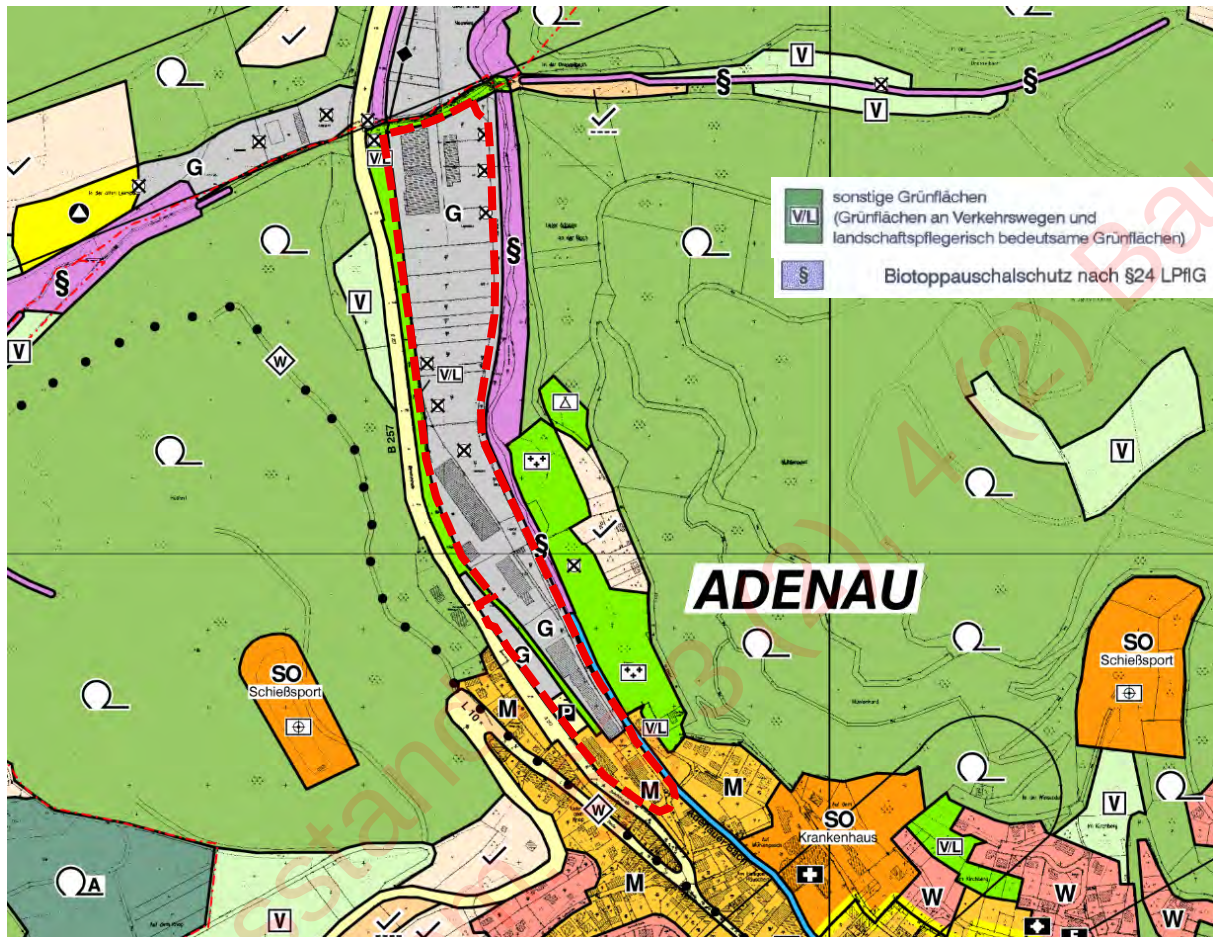
G95 bis 97 des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald zielen auf eine Stärkung von Erholung und Tourismus auf eine landschaftsverträgliche Art ab. Diesem Ziel ist ein besonderes Gewicht beizumessen. Vorliegend wird die Großflächigkeit eines Einzelhändlers planerisch vorbereitet, während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

Eine Ausflugsnutzung des Plangebietes und seines Wirkungsbereichs, 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.



2.2.1 Bauleitplanung



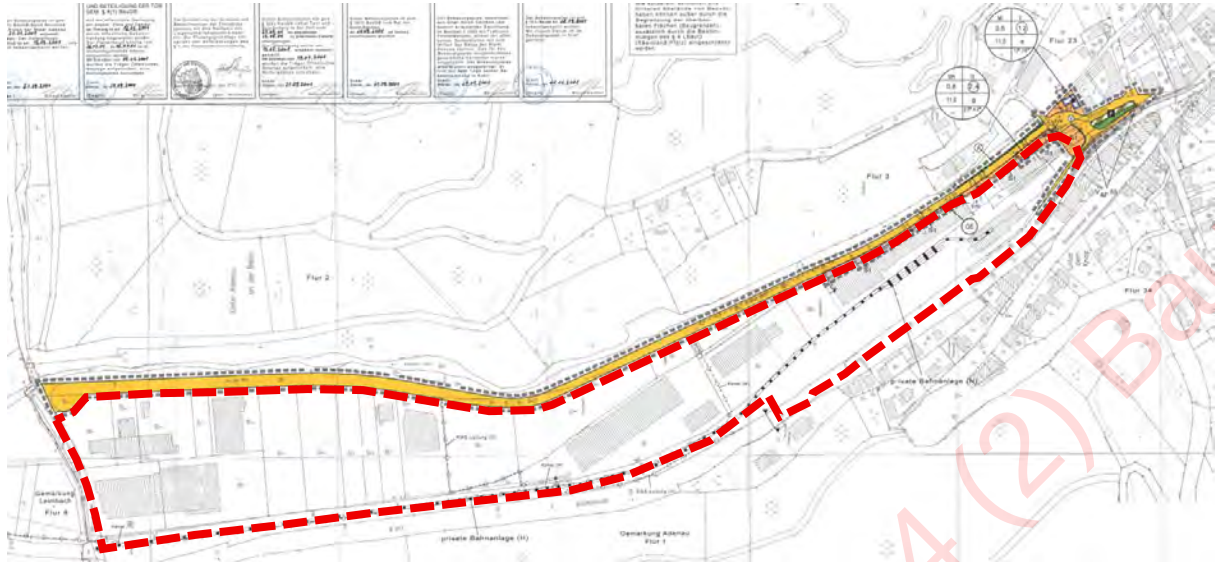
Ausschnitt des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Adenau, Plangebiet in Rot, unmaßstäblich

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.

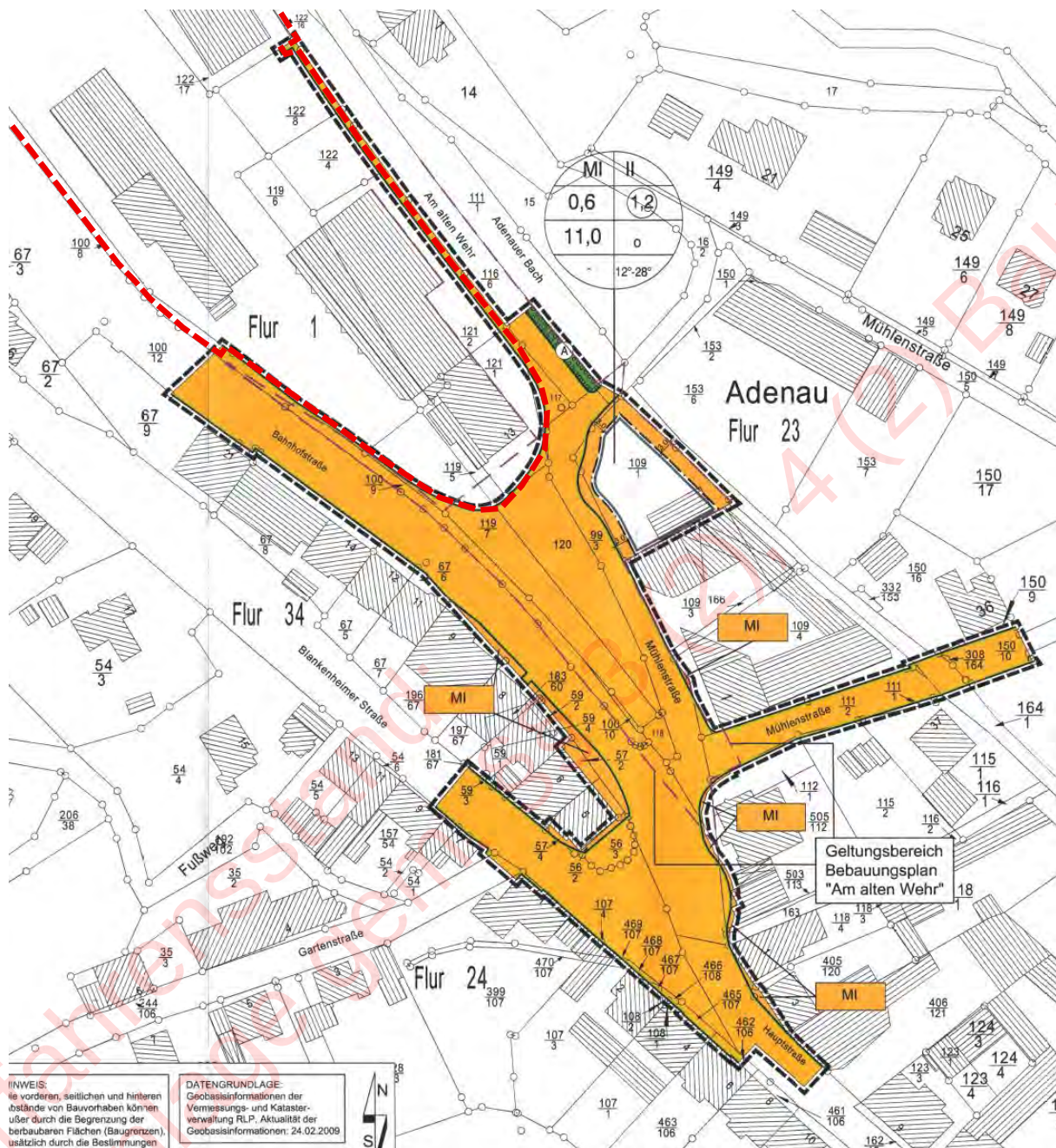
Die Darstellung weicht im Bereich des geplanten großflächigen Einzelhandels von den vorliegenden Planungen ab und sind daher im Wege der Berichtigung (vgl. §13a (2) Nr. 2 BauGB) zu einem späteren Zeitpunkt anzupassen.

Rechtskräftige Bebauungspläne

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)



2.2.2 Einzelhandelskonzept (Verträglichkeitsgutachten)¹

„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.“

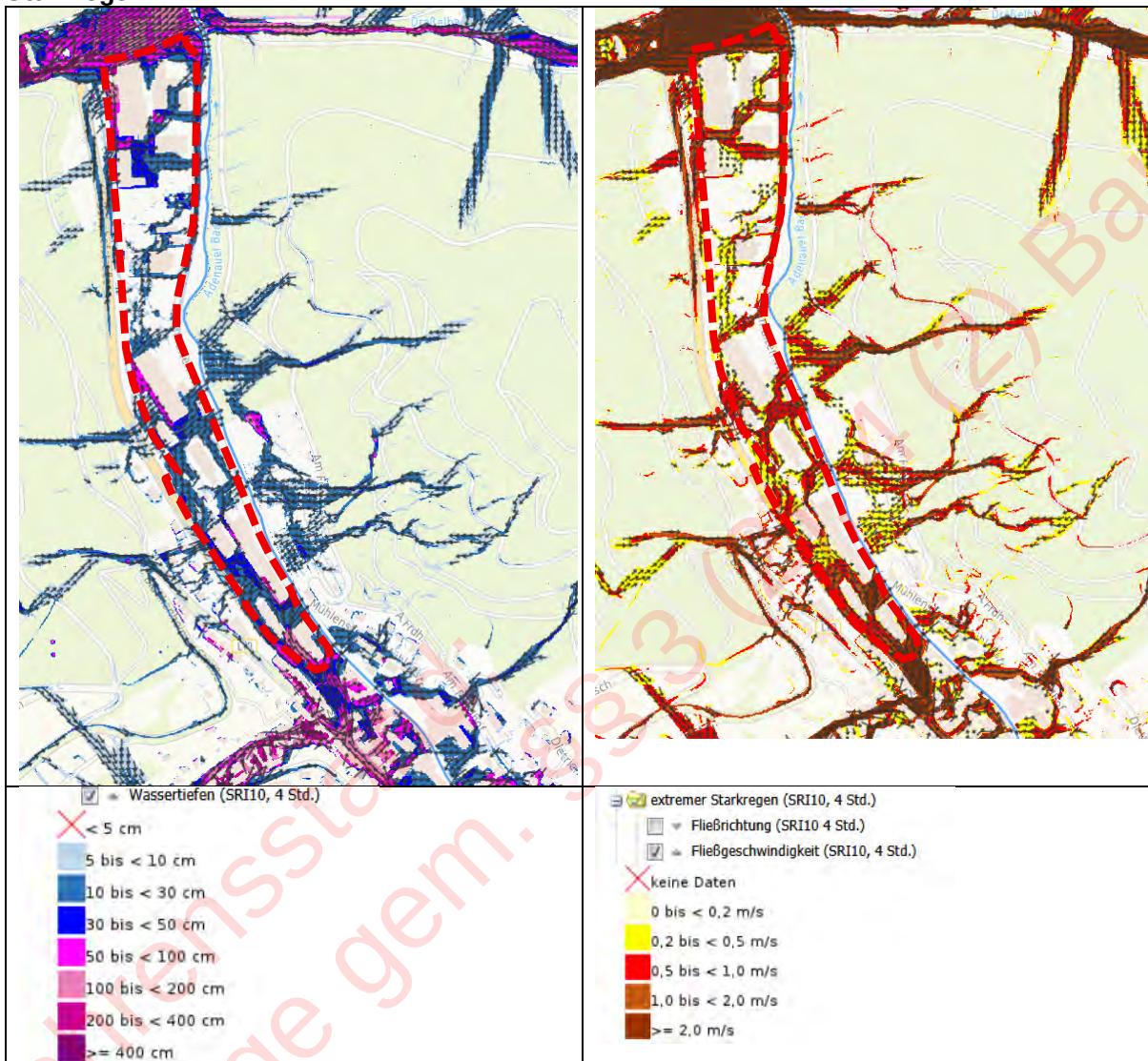
Die entsprechende Planung entspricht damit dem Konzept.

¹ 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



2.2.5 Sonstige Planungen/Zwangspunkte

Starkregen



Auszug aus der Sturzflutengefahrenkarte des rheinlandpfälzischen Landesamt für Umwelt (<https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutflutgefahrenkarten/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 Ablusgeschwindigkeiten 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.



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 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.

2.3 Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung

2.3.1 Bestandsanalyse der Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7 a) BauGB

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.



Tiere	vorbelastet	Südwestlich befindet sich in geringem Abstand außerdem Wohnbebauung. 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.

Wirkungsgefüge

Das natürliche Wirkungsgefüge im Plangebiet und seiner Umgebung mit seinen Wechselbeziehungen und Abhängigkeiten der unterschiedlichen Faktoren ist aktuell durch die anthropogene Nutzung sehr stark beeinflusst (Nutzung durch Gewerbe, Flächenversiegelungen, Verkehr...).



Nachhaltigkeit

Die Planung verfolgt das Ziel der Nutzungssicherung und -entwicklung im Innenbereich von Siedlungen gegenüber der Entwicklung im Außenbereich. Damit wird ein wichtiger Beitrag zur Klimaanpassung geleistet, insbesondere unter Berücksichtigung ökologischer und gestalterischer Freiraumqualitäten.

2.4 Für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogene Probleme

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an der B257, es ist entsprechend mit einer erheblichen Lärmbelastung zu rechnen.

Ein Teil des Plangebiets befindet sich innerhalb des Überschwemmungsbereichs des Adenauer Bachs. Der Bereich ist bereits dicht bebaut.

2.5 Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften

Es sind keine Anhaltspunkte zu erkennen, aus denen eine Bedeutung der Planaufstellung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften abzuleiten wäre.

3. Auswirkungen des Bebauungsplans

3.1 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit von Auswirkungen

Durch die Planung kommt es im Plangebiet zu keinen Mehrversiegelungen durch Gebäude, Verkehrswege und Stellplätze sowie Lagerflächen. Das Plangebiet liegt im Innenbereich, sodass eine unregelmäßige Bebauung bereits heute zulässig wäre. Daher sind die Auswirkungen nicht größer als sie ohne die Planung sein könnten.

Von Geschäftstätigkeit im Plangebiet können Emissionen ausgehen. Da es sich um eine Angebotsplanung handelt, kann diese aktuell nicht quantifiziert werden.



3.2 Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „**Gewerbe- und Handelszentrum Am Alten Wehr**“ verfügt über eine Gesamtfläche von ca. **83.356 m²**. Unter Berücksichtigung der faktischen Grundflächenzahl von 0,8 errechnet sich eine Grundflächengröße von 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, mizurechnen. Entsprechende Bebauungspläne sind nicht bekannt.

Von der Planung gehen keine grenzüberschreitenden Effekte aus.

3.3 Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7a) BauGB

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

3.4 Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen

Die Auswirkungen der Planung beschränken sich auf seine Ausdehnung. Die Festsetzungen führen mit Ausnahme zukünftig zulässigen großflächigen Einzelhandels nur zu Beschränkungen gegenüber bisherigen Zulässigkeiten.



3.5 Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten

Im Rahmen der Bebauung kommt es zu keinen weiteren Versiegelungen. Die Bodennutzung wird innerhalb des - im Innenbereich gelegenen - Plangebiets durch den Bebauungsplan konkretisiert geregelt. Auswirkungen auf das Kulturelle Erbe sind nicht zu erwarten.

Eine Überschreitung von Grenzwerten und Umweltqualitätsnormen ist hierdurch nicht zu erwarten.

Eine Überschreitung von Richtwerten des Schallschutzes ist im Rahmen einer entsprechenden Untersuchung zu prüfen und in die Planung miteinzubeziehen.

3.6 Gebiete

3.6.1 Natura 2000-Gebiete nach §7 Abs. 1 Nr. 8 des BNatSchG

In der Umgebung befindet sich ein Natura 2000-Schutzgebiet „Ahrgebirge“ (VSG-7000-006). Im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsvorprüfung² wurde eine Betroffenheit durch die Planung ausgeschlossen.

3.6.2 Naturschutzgebiete gem. §23 BNatSchG

Im Plangebiet und der Umgebung befindet sich kein Naturschutzgebiet, eine Betroffenheit ist daher auszuschließen.

3.6.3 Nationalparke gem. §24 BNatSchG

Im Plangebiet und der Umgebung befindet sich kein Nationalpark, eine Betroffenheit ist daher auszuschließen.

3.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gem. §§25 und 26 des BNatSchG

Im Plangebiet und der Umgebung befindet sich kein Biosphärenreservat und kein Landschaftsschutzgebiet, eine Betroffenheit ist daher auszuschließen.

3.6.5 Gesetzlich geschützte Biotope gem. §30 BNatSchG

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des nächsten biotopkartierten Bereichs, welcher sich jenseits der Straße „Am alten Wehr“ im Bereich des Adenauer Bachs befindet. Der eine Betroffenheit ist daher auszuschließen.

² FFH-Verträglichkeitsvorprüfung im Rahmen des Bebauungsplans „Gewerbe- und Handelszentrum Am Alten Wehr“, Stadt-Land-plus GmbH, 56154 Boppard-Buchholz, Juli 2026



3.6.6 Wasserschutzgebiete gem. §51 des WHG, Heilquellenschutzgebiete gem. §54 Abs. 4 des WHG sowie Überschwemmungsgebiete gem. §76 des WHG

Im Plangebiet und der Umgebung befindet sich kein Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet.

Entlang des entlang östlich des Plangebiets verlaufenden „Adenauer Bachs“ existiert ein, durch Rechtsverordnung festgesetztes Überschwemmungsgebiet (Adenauer Bach von der Mündung in die Ahr, RVO: 312-63-Adenauer Bach vom 12.09.2012). Die betroffenen Bereiche sind bereits vollständig überbaut.

3.6.7 Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

Es liegen keine Erkenntnisse über eine Lage des Plangebiets in oder an einem entsprechenden Gebiet vor.

3.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des §2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes

Adenau ist ein kooperierendes Mittelzentrum in einem ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur. Auswirkungen auf andere zentrale Orte oder Siedlungsschwerpunkte sind durch die Planung nicht zu erwarten.

3.6.9 In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind

In der Umgebung des Gebietes befinden sich keine denkmalgeschützten Bauwerke und weder Natur- noch Bodendenkmäler.

Durch die Planung werden regulierende Festsetzungen getroffen, die zu einem Erhalt bzw. zu einer Verbesserung des Quartiercharakters führen werden.

4. Zusammenfassung und Beurteilung

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. Vorliegend wird hierzu aufgrund der Grundfläche von ca. 6,67 ha eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. Anlage 2 BauGB erstellt. 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.

Zusammenfassend sind durch die Planung aufgrund der Lage im planerischen Innenbereich und der daher bereits weit überwiegend bestehenden Bebauung keine erheblichen, negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Der Bebauungsplan kann demnach im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

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

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