



KREISSTADT
BAD NEUENahr-AHRWEILER
STADTTEIL HEIMERSHEIM

BEBAUUNGSPLAN
„WIESENWEG – 8. ÄNDERUNG“

BEGRÜNDUNG
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Veranlassung und Planziel	4
1.2	Planungs- und Standortalternativen	4
1.3	Räumlicher Geltungsbereich - Lage, Umfang und Bestand.....	5
1.4	Übergeordnete Planungen.....	6
1.4.1	Landesentwicklungsprogramm - LEP IV (LEP IV) / Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP 2017)	6
1.4.2	Überschwemmungsgebiet Überschwemmungsgefährdeter Bereich	6
1.4.3	Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz	6
1.4.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
1.5	Verbindliche Bauleitplanung	9
1.7	Verfahren.....	11
1.7.1	Verfahrensablauf	11
1.7.2	Verfahrensart.....	11
1.8	Städtebauliche Belange	13
2	Planungsinhalte.....	14
2.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	14
2.1.1	Art der baulichen Nutzung	14
2.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	14
2.1.3	Hof- / Lagerflächen, Garagen, Carports und Stellplätze	16
2.1.4	Eingriffsminimierende, grünordnerische und landespfll. Festsetzungen.....	17
2.2	Gestalterische Festsetzungen	18
2.3	Ausnahme	18
2.3.1	Baugrenzen	18
2.4	Entgegenstehende Planungsrechte	19
2.5	Hinweise	19
2.5.1	In Bezug genommene Regelwerke und Vorschriften	19
2.5.2	Flutbereich Hochwasser 14./15. Juli 2021	19
2.5.3	Überschwemmungsgefährdeter Bereich	19
2.5.4	Bauverbotszone der B 266	19
2.5.5	Begrünung baulicher Anlagen.....	20
2.5.6	Immissionsschutz	20
2.5.7	Artenschutz.....	20

2.5.8	Baugrund.....	20
2.5.9	Heilquellenschutz	20
3	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	21
3.1	Wasserversorgung.....	21
3.2	Abwasserentsorgung	21
4	Verkehrliche Erschließung.....	21
5	Umweltrelevante Aspekte	22
6	Vollzug der Planung / Bodenordnung	25
7	Städtebauliche Kennziffern.....	26
8	Kosten und Finanzierung.....	26

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Luftbild mit Kataster und Eintragung des Plangebietes	5
Abbildung 2: FNP-Berichtigung	9
Abbildung 3: rechtskräftiger B-Plan / Kataster	10
Abbildung 4: Fotos des Plangebietes	23

WESENTLICHE RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) (maßgeblich: Zeitpunkt der Offenlage nach § 3(2) BauGB)

Planzeichenverordnung (PlanZV): Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365) (maßgeblich: Zeitpunkt der Beschlussfassung)

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585),

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Nach der verheerenden Flutkatastrophe 2021 musste die Fußgängerbrücke zum ehemaligen Bahnhof Heimersheim abgebrochen werden. Durch die Verlagerung des Bahnhofes ist ein Neubau an dieser Stelle weder notwendig noch vorgesehen, sodass die Brückengrundstücke am Wiesenweg in Heimersheim einer anderen Nutzung zugeführt werden können.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Wiesenweg“ bringt Verkehrsflächen (Fußgängerweg), Böschungflächen und private Grünflächen zur Festsetzung. Er steht somit einer sonstigen baulichen Nutzung entgegen und muss geändert werden. Planziel ist deshalb die Einbeziehung jener Grundstücke in das angrenzende festgesetzte Mischgebiet.

Die Überplanung der Grundstücke zum Anlass nehmend, soll der Geltungsbereich der Änderung auch das bestehende Mischgebiet bis zur östlich anschließenden Wendeanlage umfassen, um die Bauleitplanung der gebauten Wirklichkeit anzupassen. Dies sichert die Bestandsstrukturen und schafft Planungssicherheit für zukünftige Entwicklungen.

Der Änderungsbereich schließt somit nahtlos an den Änderungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes an. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Wiesenweg“ wurde 2018 im Wesentlichen für den Feuerwehrstandort Heimersheim aufgestellt und auch seinerzeit wurde die Gelegenheit genutzt, einen begründbaren Teilbereich um den Feuerwehrstandort herum städtebaulich zu überplanen und zu sichern.

1.2 Planungs- und Standortalternativen

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

Mit der Aktivierung der Fläche kann die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu Deckung von Bauland reduzieren und den Planungsleitlinien des Gesetzgebers durch die Ausweisung von Nachverdichtungsflächen im Siedlungsbereich folgen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Ausnutzung der vorhandenen Potenziale ermöglichen.

Da es sich bei der Planung um die Nutzbarmachung von Grundstücken handelt, deren Festsetzungen durch den Wegfall der Brücke obsolet geworden sind, erübrigt sich im weiteren die Suche nach Alternativen.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich - Lage, Umfang und Bestand

Der Änderungsbereich befindet sich im Stadtteil Heimersheim, südlich der B 266 und nördlich der Straße „Wiesenweg“. Er umfasst die Grundstücke der durch die Flut zerstörten Fußgängerbrücke, die angrenzenden Mischgebietsflächen und die erschließenden Verkehrsflächen bis zum Fahrbahnrand der B 266.

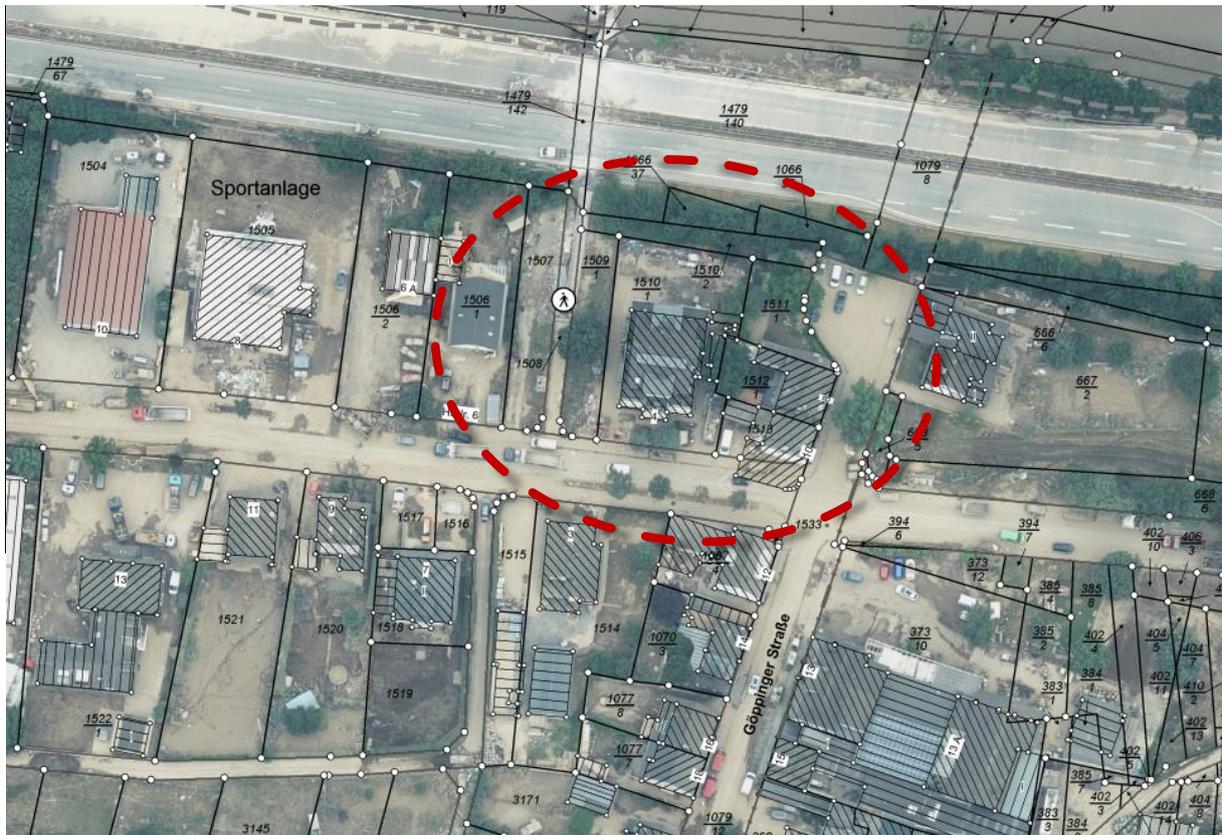
Der Bereich wird durch bauliche Nutzungen in Form von Wohn- und Geschäftshäusern, Stellplätzen und Lagerflächen geprägt.

Das Plangebiet umfasst in Summe rd. 5.535 qm, wobei rd. 950 qm auf die Erweiterung des Mischgebiets entfallen.

An das Plangebiet grenzen östlich ein festgesetztes Mischgebiet und westlich ein Gewerbegebiet an.

Ein Abwasserkanal quert den Bereich von Süd-West nach Nord-Ost entlang der westlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze. Sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich im Bereich der Straßenverkehrsflächen. Auf das Vorhandensein von Kampfmitteln oder Altlasten gibt es keine Hinweise.

Abbildung 1: Luftbild mit Kataster und Eintragung des Plangebietes



1.4 Übergeordnete Planungen

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

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

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

In der Gesamtkarte des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald 2017 ist der Planbereich Bestandteil der Siedlungsflächen und innerhalb eines großräumigen Vorbehaltsgebietes für Erholung und Tourismus gelegen.

Die Planung ist mit den Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung zu vereinbaren.

1.4.2 Überschwemmungsgebiet | Überschwemmungsgefährdeter Bereich

Das Plangebiet befindet sich zwar nicht in einem (vorläufig) festgesetzten Überschwemmungsgebiet, aber in einem überschwemmungsgefährdeten Bereich. Es befindet sich auch innerhalb des Flutbereiches des Hochwassers vom 14./15. Juli 2021. Kartenmaterial und Detailinformationen: siehe Internetpräsenz der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Obere Wasserbehörde (www.sgd nord.rlp.de).

1.4.3 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Mit der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19.08.2021 (BGBl. S. 3712) und dem als Anlage dazugehörenden Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) gibt es seit dem 01.09.2021 zusätzliche Erfordernisse der Raumordnung auf Bundesebene.

Die Grundsätze und Ziele des Bundesraumordnungsplans sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen und Entscheidungen öffentlicher Stellen im Sinne des § 4 Raumordnungsgesetz (ROG) sowie bei der kommunalen Planung zur Siedlungserweiterung zu berücksichtigen bzw. zu beachten.

Ziel des raumordnerischen Planungskonzeptes ist das Hochwasserrisiko in Deutschland zu minimieren und dadurch Schadenspotenziale zu begrenzen, indem eine effektive raumplanerische Hochwasservorsorge insbesondere mit den folgenden Aspekten zur Anwendung kommt:

- Bundesweite Harmonisierung raumplanerischer Standards zur besseren Koordinie-

rung des Hochwasserschutzes sowie ein auf die gesamte Flussgebietseinheit bezogener raumplanerischer Ansatz (Unterliegerschutz etc.),

- Einführung eines risikobasierten Ansatzes in der Raumplanung zur Berücksichtigung differenzierter Aspekte (Empfindlichkeiten, Schutzwürdigkeiten),
- Regelung „Kritischer Infrastrukturen“ zur Verbesserung des Schutzes von Anlagen von nationaler oder europäischer Bedeutung.

Der Raumordnungsplan ist komplementär zum Regelungsregime des Fachrechts, dem Wasserhaushaltsgesetz, konzipiert. Daher erfolgt zum einen für die festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete sowie die Risikogebiete außerhalb der Überschwemmungsgebiete im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes eine Bezugnahme auf die Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes, soweit diese abschließend sind. Diese Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes bleiben also unberührt. Des Weiteren erfolgt eine weitgehende Bezugnahme auf die Definitionen und Gebietskulissen des Fachrechts. Zum anderen erfolgt eine verstärkte Berücksichtigung von Flächen außerhalb von wasserwirtschaftlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten. Die Flächen außerhalb dieser Gebiete weisen statistisch ein zunehmendes Schadenspotenzial auf.

Aufgrund des überörtlichen Maßstabs sind die Ziele und Grundsätze des Bundesraumordnungsplans auf eine Konkretisierung durch die Landes- und Regionalplanung sowie die kommunale Bauleitplanung angelegt. Konkrete Maßnahmen für einzelne Bebauungsplanverfahren hieraus abzuleiten ist insofern nur bedingt möglich.

- *Gemäß Ziel I.1.1 sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.*
- *Gemäß Ziel I.2.1 sind die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.*

Die Ziele I.1.1 und I.2.1. fordern auf, Eintrittswahrscheinlichkeit und Intensität spezifischer Gefahren mit der Sensitivität und Schutzwürdigkeit der Raum- und Infrastrukturen im Rahmen eines risikobasierten Planungsansatzes zu verknüpfen. Im Zuge der Planungsentscheidung sind die Möglichkeit einer Überschwemmung, deren Intensität und Ursachen zu bewerten und in die Abwägung einzustellen.

Obwohl das Plangebiet nicht innerhalb des vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Ahr liegt, hatten die Wassermassen des Katastrophenereignisses vom Juli 2021 auch das Plangebiet überschwemmt. Die Umstände, die zu diesem Extremereignis führten werden im Rahmen des Wiederaufbaus – insbesondere beim Brücken- und Straßenbau – berücksichtigt, sodass die Wahrscheinlichkeit eines ähnlichen Schadensereignisses deutlich reduziert wird.

Die Wasserspiegellage der angrenzenden Straße (Wiesenweg) innerhalb des neuen Risikogebietes liegt bei 84,5 mNHN (DHN2016) für ein HQextrem (<https://wasserportal.rlp-umwelt.de/> abgerufen am 10.03.2025). Die mögliche Wassertiefe wird mit 2,3 m angegeben.

Im Textteil des Bebauungsplanes wird auf die potentielle Überflutungsgefahr hingewiesen, damit künftige Eigentümer dies bei der Planung von baulichen Anlagen oder sonstigen Nutzungen berücksichtigen können.

Sonstige Überschwemmungen des Gebietes, bspw. durch abfließendes Oberflächenwasser, sind aus der Örtlichkeit nicht ableitbar und traten in der Vergangenheit nach diesseitigem Kenntnisstand auch nicht auf.

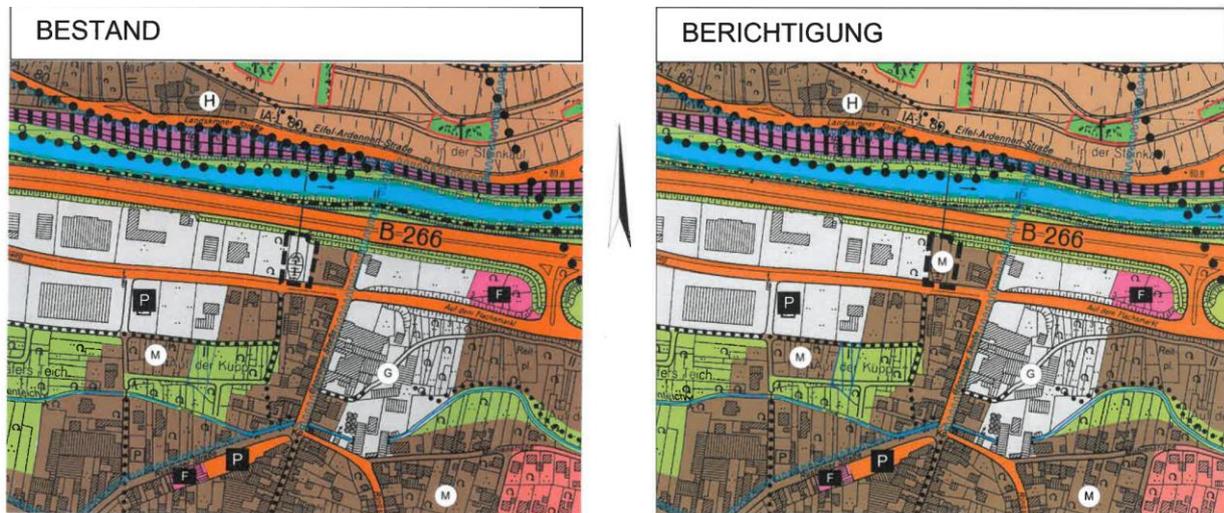
Das Plangebiet ist aber in den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz als gefährdeter Bereich ausgewiesen. Es wird darauf hingewiesen und eine an mögliche Überflutungen angepasste Bauweise empfohlen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine sonstigen Konflikte mit den Zielen und Grundsätzen des Bundesraumordnungsplans ersichtlich. Die Planung wirkt sich weder negativ noch positiv auf die Hochwassergefährdung oder den Hochwasserschutz aus.

1.4.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) bringt für den Teilbereich West gewerbliche Bauflächen zur Darstellung. Er wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Abbildung 2: FNP-Berichtigung



LEGENDE:

	Umgrenzung des Berichtigungsbereichs		Gemischte Bauflächen
	Gewerbliche Bauflächen		Schutzgebiet für Heilquellen

Genordet, ohne Maßstab

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Wiesenweg“ (In Kraft getreten am 20.08.1992) setzt für den westlichen Teilbereich des Geltungsbereiches der 8. Änderung Verkehrsflächen (Fußgängerweg), Böschungflächen und private Grünflächen fest; diese sind als Verkehrsbegleitgrün zu verstehen. Der östliche Teilbereich ist als Mischgebiet festgesetzt; östlich und südlich verlaufen Straßenverkehrsflächen.

Innerhalb des Mischgebietes werden Flächen für Stellplätze festgesetzt und es sind Bäume zur Anpflanzung vorgesehen. Im westlichen Bereich wird ein Geh- Fahr- und leitungsrecht ausgewiesen.

Die Festsetzung zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden aus dem Ursprungsplan übernommen, um keine Veränderung in der Nutzbarkeit der Grundstücke herbeizuführen. Ebenso werden die gestalterischen Maßgaben übernommen.

Die Straßenverkehrsflächen und damit die Abgrenzung der Bauflächen werden an den Bestand angepasst (vgl. Abbildung rechtskräftiger Bebauungsplan auf Kataster). Die Bauverbotszone der B 266 wird nachrichtlich eingetragen, das Geh- Fahr- und Leitungsrecht an den tatsächlichen Trassenverlauf des Abwasserkanals angepasst.

Abbildung 3: rechtskräftiger B-Plan / Kataster



genordet, ohne Maßstab

Das damaligen städtebauliche Ziel eines stark durchgrünten Gebiets mit vielen Anpflanzungen und begrünten Vorgartenflächen steht nunmehr den Forderungen zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und den sich verändernden Bedürfnissen ansässiger Gewerbetreibender entgegen. Die Festsetzungen werden dahingehend optimiert, dass eine bessere Nutzung des Grundstücks mit Nebenanlagen und Stellplätzen vorbereitet wird. Dies entspricht zum einen der gebauten Wirklichkeit im Gesamtgebiet und schont zum anderen Außenbereichsflächen, auf die zurückgegriffen werden muss, wenn Innenbereichspotenziale wie das vorliegende nicht hinreichend genutzt werden.

1.7 Verfahren

1.7.1 Verfahrensablauf

Am 10.03.2025 beschloss der Stadtrat die 8. Änderung des Bebauungsplanes „Wiesenweg“. Planungsanlass war die Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Nutzbarmachung der Fläche als Bauland nachdem die Notwendigkeit zur Festsetzung von Verkehrsflächen für eine Fußgängerbrücke obsolet geworden war.

Mit Bekanntmachung vom __.__.2025 (wird zur Satzung ergänzt) wurde die Öffentlichkeit über den Aufstellungsbeschluss informiert und in Kenntnis darüber gesetzt, dass der Bebauungsplan mit zugehöriger Begründung im Zeitraum vom __.__.2025 bis einschließlich __.__.2025 im Rathaus der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler zur Einsichtnahme aushängt. Analog hierzu wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger mit Schreiben vom __.__.2025 um Stellungnahme zu der Planung gebeten.

1.7.2 Verfahrensart

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

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

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen.

Bebauungspläne, die der Grundfläche der 8. Änderung hinzuzuziehen wären, liegen nicht vor. Mit einem Geltungsbereich von rd. 5.536 m² bleibt die zulässige Grundfläche unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m².

Vorhaben, die in den Anwendungsbereich des UVP-Gesetzes (UVPG) fallen, sind in der Anlage 1 des UVPG „Liste UVP-pflichtiger Vorhaben“ aufgeführt. Mit der Ausweisung eines

Mischgebietes werden keine Vorhaben vorbereitet, die der UVP-Pflicht unterliegen.

Das Fließgewässer Ahr begleitend wird das Stadtgebiet durch das FFH-Gebiet „Ahrtal“ (5408-302) gequert. Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke kann aufgrund der Entfernung und der räumlichen Trennung durch die B 266 ausgeschlossen werden. Demnach sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks des nächstgelegenen FFH-Gebiets „Ahrtal“ oder sonstiger Natura 2000-Gebiete gegeben.

Verbotstatbestände nach Bundes-Naturschutz-Gesetz (BNatSchG) sind nicht zu besorgen, da die künftige Mischgebiets-Fläche keine Strukturen aufweist, die natur- oder artenschutzrechtliche Relevanz aufweisen. Es handelt sich hierbei um geschotterte, bzw. mit Lava befestigte Flächen, die nach der Flut 2021 als Lager- und Abstellflächen für Baumaterial und Fahrzeuge genutzt wurden und auch vor dem Flutereignis keine Strukturen aufwiesen, die als schützenswert zu betrachten gewesen wären (Verkehrsfläche, Straßenbegleitgrün). Die Gehölzstrukturen entlang der B 266 die als Habitate für Vögel und Kleinsäuger dienen können, werden durch die Änderung des Bebauungsplanes dauerhaft geschützt, indem das hier festgesetzte Baugelände zurückgenommen und eine Grünfläche mit Erhaltungsgebot festgesetzt wird.

Zusammenfassend gilt: Die zulässige Grundfläche bleibt deutlich hinter dem genannten Schwellenwert von 20.000 m² zurück, ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet, Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden nicht beeinträchtigt und das Eintreten von Verbotstatbeständen nach BNatSchG nicht begünstigt, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

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

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden. Im Dienste einer raschen Nutzbarmachung der Fläche und in Ermangelung zu besorgender Verbotstatbestände nach BNatSchG beschloss der Stadtrat den Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung.

1.8 Städtebauliche Belange

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

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

Unter § 1 a BauGB listet der Bundesgesetzgeber die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz. Hier findet sich bspw. das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (sog. Bodenschutzklausel), verbunden mit der Aufforderung, Bauland insbesondere durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen, durch Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung bereitzustellen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind, ebenso wie die Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes, ebenfalls abwägungsbeachtlich. Dabei gilt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Welche öffentlichen und privaten Belange durch die Planung berührt sind, ergibt sich aus den örtlichen Verhältnissen und konkreten Planungsabsichten. In Betracht zu ziehen sind alle berührten Belange, soweit sie nicht objektiv geringfügig sind. Zu unterscheiden ist dabei, dass es sowohl Belange gibt, die einer Abwägung grundsätzlich zugänglich sind, wie auch Belange, häufig bestimmt durch weitere Gesetze, die nicht oder nur bedingt gegen andere Belange abgewogen werden können. Hierzu zählen bspw. die Belange des Lärm-, Denkmal- oder Hochwasserschutzes.

Die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler sondiert und berücksichtigt bei städtebaulichen Überlegungen die von der Planung berührten Belange und führt bereits bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine gerechte Abwägung derselben durch. Dies spiegelt sich in den (Vor-) Entwürfen der Bauleitpläne wider und findet seinen Abschluss in der Bewertung und Beurteilung der Stellungnahmen, welche aus der Öffentlichkeit, von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu der jeweiligen Planung ergehen.

2 Planungsinhalte

2.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sollen in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan „Wiesenweg – 8. Änderung“ aufgenommen werden.

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1.1 Mischgebiet (MI)

In Fortsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird ein Mischgebiet festgesetzt. Gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist erforderlich, da der Charakter des betroffenen Gesamtgebietes, das städtebauliche Erscheinungsbild, die Stadtstruktur und auch die vielfältigen Funktionen der angrenzenden Gewerbe- und Mischgebiete ansonsten gefährdet würde. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten kann zu einem Attraktivitätsverlust im Hinblick auf die Nutzungsvielfalt und die Qualität des Gesamtgebietes führen.

Gewerblich nutzbare Grundstücke in verkehrlich günstiger Lage sollen einer anderweitigen gewerblichen Nutzung vorbehalten sein, zumal in einem Mischgebiet auch eine Wohnnutzung zulässig ist, die durch eine Vergnügungsstätte in unmittelbarer Nachbarschaft gestört sein kann.

Der Ausschluss von Fremdwerbung begründet sich durch deren Beurteilung als Gewerbebetrieb in Sinne der BauNVO. Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die Fläche ortsansässigen Betrieben oder einer Wohnnutzung zur Verfügung stellen zu können. Das Errichten von Anlagen zur Fremdwerbung entspricht keinem dieser Ziele und würde die Fläche einer nachhaltigen Nutzung entziehen.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen in Fortsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

2.1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

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

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

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

Vorliegend wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt; die sog. „Kappungsgrenze“ für das Überschreiten mit Nebenanlagen läge damit bei 0,6.

Üblicher Weise wird für ein Mischgebiet eine GRZ von 0,6 angesetzt, sodass die sog. GRZ 2 bei 0,8 liegt. Da die GRZ aufgrund des Gleichbehandlungsgrundsatzes nicht erhöht werden soll, weil damit die Bevorteilung Einzelner herbeigeführt würde, wird, um eine höhere bauliche Nutzbarkeit des Gebietes zu ermöglichen, festgesetzt, dass mit Nebenanlagen, Hof-, Lagerflächen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, die GRZ bis 0,8 überschritten werden darf.

Mit dieser Festsetzung kann dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen werden, da vorliegend Innenbereichsflächen genutzt werden können die bereits einer anthropogenen Überformung unterliegen und so Außenbereichsflächen geschont werden können.

2.1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Vorliegend wird eine Geschossflächenzahl von 1,0 festgesetzt.

2.1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird auch durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt.

Wie im zu ändernden Ursprungsplan wird die Vollgeschossezahl auf III festgesetzt.

2.1.2.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

In einem Bebauungsplan kann die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden. In der offenen Bauweise, wie vorliegend, sind Gebäude bis zu einer Länge von 50 m zulässig, sie sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude regelmäßig ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Sofern ein Bebauungsplan keine Bauweise festsetzt, ergibt sich diese aus der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Landesbauordnung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen, bis an die herangebaut werden darf, festgesetzt.

2.1.3 Hof- / Lagerflächen, Garagen, Carports und Stellplätze

Hof- und Lagerflächen, Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, Garagen und Carports jedoch nicht innerhalb der Bauverbotszone gem. § 9 FStrG, zulässig.

Anders als im Ursprungsplan; gewährt diese Festsetzung mehr Freiheiten bei der Ausgestaltung der Grundstücke und passt sich so den Nutzerbedürfnissen an. Die ursprüngliche, engere Festsetzung ist heute nicht mehr städtebaulich begründbar und wurde von der gebauten Wirklichkeit eingeholt.

Restriktionen erfährt das Plangebiet hinsichtlich der Lage südlich der Bundesstraße 266. Ab deren Fahrbahnrand schließt sich eine Bauverbotszone auf einer Tiefe von 20 m an. Die Eintragung der Bauverbotszone gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz erfolgt nachrichtlich.

Hochbauten jeder Art sind hier zunächst unzulässig.

Trifft ein Bebauungsplan Festsetzungen, welche bauliche Anlagen zulassen und ist der Bebauungsplan unter Beteiligung der zuständigen Behörde zustande gekommen, gilt das generell Bauverbot für diese Anlagen nicht.

Vgl. die Erläuterungen zum Überschreiten der GRZ mit Nebenanlagen.

2.1.4 Eingriffsminimierende, grünordnerische und landespfl. Festsetzungen

2.1.4.1 Versickerungsfördernde Maßnahmen

Der Bebauungsplan sieht Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor, indem er zum Schutz der Artenvielfalt sowie zum Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen eine Versiegelung der nicht überbauten Grundstücksflächen, insbesondere in Form einer Pflasterung, Betonierung und das Anlegen von Schotter-, Split- Kies- und Schieferflächen sowie das Abdichten des Untergrunds mit Folien etc. (sog. Schottergärten) für nicht zulässig erklärt. Zudem soll das auf den Grundstücksflächen anfallende Regenwasser versickert oder zu verrieselt werden. In Anerkennung dessen, dass nicht jede Fläche für eine Versickerung geeignet ist, wird die Festsetzung als „Soll-Vorschrift“ formuliert. Insofern der Festsetzung nicht entsprochen wird, muss dies begründet sein.

Unter Zuhilfenahme des Abflussbeiwertes wird definiert, was unter wasserdurchlässigen Belägen zu verstehen ist. Der Abflussbeiwert beschreibt, welcher prozentuale Anteil des Niederschlags zum Abfluss gelangt, d. h. das Verhältnis zwischen dem abflusswirksamen (effektiven) Niederschlag und dem Gesamtniederschlag. Mit einem Abflussbeiwert von $\leq 0,4$ wird deutlich eine Wasserdurchlässigkeit dokumentiert. Die Auflistung zur Art der Beläge in den Festsetzungen ist beispielhaft und nicht abschließend. Die Erfahrungen aus der Praxis gebieten in die Festsetzungen mit aufzunehmen, dass nicht nur der sichtbare Belag, sondern auch der Unterbau wasserdurchlässig sein muss.

Nicht verkannt wird, dass insbesondere Fahrspuren und Wege, ebenso wie Abstellplätze für Wertstoff- und Restabfalltonnen oft nicht wasserdurchlässig hergestellt werden können. Hier gilt, dass jene Flächen so herzustellen sind, dass das hierauf anfallende Niederschlagswasser randseitig auf dem Grundstück versickern kann. Die breitflächige Versickerung am Ort des Entstehens stellt eine Vorzugsmethode zur Beseitigung des Niederschlagswassers im Sinne des § 55 WHG dar. Wenn die Versickerung schadlos stattfindet, also keine Gefährdung des Grundwassers zu erwarten ist, stellt dies auch keine Benutzung des Grundwassers im Sinne von § 9 WHG dar und bedarf deshalb auch keiner Bewilligung oder Erlaubnis nach § 46 WHG.

2.1.4.2 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Natur- und artenschutzrechtliches Potenzial findet sich innerhalb des Plangebietes nur in dem begrünten Streifen entlang der B 266. Um dieses Potenzial dauerhaft zu erhalten, gelangt hier, auch in Fortsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wiesenweg – 6. Änderung“ für die Feuerwehr Heimersheim, eine Grünfläche mit einem Erhaltungsgebot zur Festsetzung.

Die Formulierung der Festsetzung zur Bepflanzung von Grünflächen wird aus dem Ursprungsplan übernommen.

Ergänzt wird, dass Bepflanzungen im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes abzustimmen sind, um zu vermeiden, dass aus Unwissenheit Schäden verursacht werden.

2.2 Gestalterische Festsetzungen

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO sind Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan „Wiesenweg – 8. Änderung“ aufgenommen worden. Diese sind, um dem Gleichbehandlungsgebot zu entsprechen, aus dem Ursprungsplan übernommen.

Ergänzt wurde vorliegend die Möglichkeit, ein Gebäude mit einem Flachdach zu errichten. Dies soll die Möglichkeiten zur Begrünung oder Nutzung der Dachflächen mit PV-Anlagen begünstigen.

Überarbeitet wurden auch die Maßgaben zur Zulässigkeit von Werbeanlagen. Dies begründet sich aus den Erfahrungen hierzu in den letzten Jahren: Werbeanlagen sollen lediglich auf die in diesem Bereich angeordnete Nutzung aufmerksam machen, weshalb Fremdwerbung nicht zulässig ist.

Da Werbeanlagen negative Auswirkungen auf das Verkehrsgeschehen haben können und im ungünstigsten Fall am Rand der klassifizierten Straße die Verkehrssicherheit beeinträchtigen, wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen reglementiert. Insbesondere Lichtwerbung (selbstleuchtende Werbung) kann ungewollt eine negative Fernwirkung und Einfluss auf den Straßenverkehr haben.

Ebenfalls aus dem Ursprungsplan übernommen wurde die Maßgabe je fünf Stellplätze einen Baum zu pflanzen. Klarstellend ergänzt wird, dass die gemäß Planzeichnung anzupflanzenden Bäume (hier: zwei) angerechnet werden können.

Auch die Maßgaben zur Gestaltung von Einfriedungen sind dem Ursprungsplan entnommen.

2.3 Ausnahme

2.3.1 Baugrenzen

§ 23 Abs. 3 der BauNVO besagt, dass Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten dürfen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann jedoch zugelassen werden. Um im Vollzug die Bewertung der Bauvorhaben zu erleichtern, nimmt der Bebauungsplan die gestattete Ausnahmeregelung auf und bestimmt, dass eine Überschreitung von Baugrenzen durch Bauteile wie Erker, Treppenhäuser, Balkone, Terrassen, Vorbauten und Anbauten bis zu einer Tiefe von maximal 1,00 m und bis zu einer Länge von insgesamt maximal 40 % der jeweiligen Gebäudeseite zugelassen werden kann.

2.4 Entgegenstehende Planungsrechte

Die Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Wiesenweg“ und „Wiesenweg – 2. Änderung“ werden durch die Inhalte des Bebauungsplans „Wiesenweg – 8. Änderung“ ersetzt.

2.5 Hinweise

2.5.1 In Bezug genommene Regelwerke und Vorschriften

Da die Regelwerke häufig nicht frei bzw. kostenlos zugänglich sind, werden diese auf Dauer zur Einsichtnahme im Rathaus bereitgehalten.

2.5.2 Flutbereich Hochwasser 14./15. Juli 2021

Das Plangebiet sich aber innerhalb des Flutbereiches des Hochwassers vom 14./15. Juli 2021. Kartenmaterial und Detailinformationen: siehe Internetpräsenz der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Obere Wasserbehörde (www.sgd nord.rlp.de). Eine hochwasserresiliente Bauweise wird empfohlen.

2.5.3 Überschwemmungsgefährdeter Bereich

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des überschwemmungsgefährdeten Gebietes des Überschwemmungsgebietes der Ahr, derzeit gemäß § 76 Abs. 3 WHG vorläufig gesichert mit Veröffentlichung vom 04.10.2021. Kartenmaterial und Detailinformationen: siehe homepage der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Obere Wasserbehörde (www.sgd nord.rlp.de).

Bitte auch künftige Aktualisierungen beachten.

Wasserrechtliche Maßgaben ergeben sich hieraus nicht. Es ist jedoch bei der Errichtung baulicher Anlagen zu beachten, dass eine Gefährdung vorliegt. Es wird empfohlen, entsprechende bauliche Maßnahmen zu ergreifen. Bautechnische und organisatorische Maßnahmen können dazu beitragen, Schäden im Hochwasserfall zu vermeiden bzw. zu minimieren.

2.5.4 Bauverbotszone der B 266

Restriktionen erfährt das Plangebiet hinsichtlich der Lage südlich der Bundesstraße 266. Ab deren Fahrbahnrand schließt sich eine Bauverbotszone auf einer Tiefe von 20 m an. Die Eintragung der Bauverbotszone gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz erfolgt nachrichtlich.

Hochbauten jeder Art sind hier zunächst unzulässig.

Trifft ein Bebauungsplan Festsetzungen, welche bauliche Anlagen zulassen und ist der Be-

bauungsplan unter Beteiligung der zuständigen Behörde zustande gekommen, gilt das generell Bauverbot für diese Anlagen nicht.

2.5.5 Begrünung baulicher Anlagen

Auf die Satzung der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler zur Begrünung baulicher Anlagen vom 08.02.2022 sei hingewiesen.

Hiernach sind bspw. Flachdächer von Gebäuden gleich welcher Nutzung, einschließlich Garagen, ab einer Dachfläche von 50 m² und fensterlose Fassaden rein gewerblich genutzter Gebäude ab einer Fassadenfläche von 50 m² dauerhaft zu begrünen.

2.5.6 Immissionsschutz

Der Verträglichkeitsnachweis von Einzelvorhaben erfolgt im Rahmen des jeweiligen Freistellungs- bzw. Baugenehmigungsverfahrens und kann zur Unzulässigkeit bzw. zu Nutzungsbeschränkungen führen.

2.5.7 Artenschutz

Zur Beachtung im Vollzug, damit es nicht aus Unwissenheit zu einer Ordnungswidrigkeit oder sogar Straftat kommt, wurde ein entsprechender Hinweis in die Plankarte aufgenommen.

2.5.8 Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen sowie bei Neubauvorhaben oder größeren An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

2.5.9 Heilquellenschutz

Aufgrund der Lage im östlichen engeren Schutzbezirk Neuenahr des Heilquellenschutzgebietes Bad Neuenahr ist ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nur oberirdisch zulässig. Die betreffende Heilquellenschutzverordnung der preußischen Regierung zu Koblenz vom 15.06.1929 ist zu beachten.

Im Vorfeld der Bauantragsstellung ist die Vereinbarkeit zwischen der geplanten Nutzung, insbesondere bei Verwendung und/oder Lagerung wassergefährdender Stoffe, und den Zielen des Heilquellenschutzes mit der zuständigen Genehmigungsbehörde (Untere Wasserbehörde, Kreisverwaltung Ahrweiler) abzustimmen. Dem Begünstigten des Heilquellenschutzgebietes, der Coca-Cola Erfrischungsgetränke AG, Landskroner Straße 175, 53474 Bad Neue-

nahr-Ahrweiler, sind die geplanten Maßnahmen mindestens zwei Wochen vor Baubeginn anzuzeigen.

3 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

3.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann über den Anschluss an das vorhandene Netz erfolgen.

3.2 Abwasserentsorgung

Die Flächen können an vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen werden.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung ist ferner die Beseitigung von Niederschlagswasser anzusprechen. Es gelten die bundesrechtlichen Regelungen des § 55 Wasserhaushaltsgesetzes: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

4 Verkehrliche Erschließung

Die in Rede stehende Fläche findet sich südlich der Bundesstraße 266. Sie wird über die südlich verlaufende Straße „Wiesenweg“ erschlossen. Diese mündet auf die Straße „Auf dem Flachsmarkt“ welche auch den Anschluss an die B 266 bildet.

5 Umweltrelevante Aspekte

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

Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden: in der Regel bedarf es keiner Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Hierbei ist allerdings zu beachten, dass es sich bei der Umweltprüfung vorrangig um eine Verfahrensvorschrift handelt, deren Ergebnisse in den Umweltbericht einfließen. Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sowie des Artenschutzes sind auch bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, vollumfänglich abzuarbeiten. Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes wurden die Umweltbelange entsprechend der Vorgaben des Bundesgesetzgebers berücksichtigt und werden im Folgenden dargestellt.

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft

Das Plangebiet wird durch die Bebauung mit Gebäuden, den zugehörigen Garten-, Stellplatz- und Hofflächen, sowie einer Nutzung als Lagerfläche geprägt. Im Norden des Plangebietes findet sich der mit Gehölzen begrünte Böschungsbereich der B 266.

Potenzielle Veränderungen durch die Änderung des Bebauungsplanes:

Die bauliche Inanspruchnahme durch die Planung beschränkt sich auf Flächen, die bereits einer intensiven Flächennutzung unterliegen. Während der rechtskräftige Bebauungsplan eine Bebauung der Fläche insgesamt ohne die festgesetzte Schonung von Grünflächen ermöglicht, setzt die gegenständliche Planung jene Bereiche, die naturschutzfachlich vergleichsweise bedeutsam sind, als Grünflächen fest: bauliche Maßnahmen können hier nur in eingeschränktem Umfang erfolgen und müssen dem jeweiligen Nutzungszweck der Flächen dienen.

Hinweise auf das Vorkommen streng geschützter Arten liegen nicht vor. Potenziale für Habitate finden sich innerhalb des Böschungsbereiches, der durch die Planung nunmehr dauerhaft geschützt wird. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie sind ebenfalls im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Abbildung 4: Fotos des Plangebietes



Erweiterungsfläche



Straße „Wiesenweg“, Blick nach Osten



Böschung, Blick nach Osten



Böschung und Gartenflächen, Blick nach Westen

Durch die Inanspruchnahme von bereits anthropogen überformten und durch regelmäßige Nutzung im Sinne des Artenschutzes „vorbelastete“ Flächen sowie den festgesetzten Maßnahmen zur Entwicklung bzw. dem Erhalt von Grünflächen, werden Habitate und Nahrungsräume erhalten.

Die Änderung des Bebauungsplanes greift auf Flächen zurück, die einer Bebauung bereits zugänglich sind. Nicht verkannt wird, dass die Planung eine bauliche Nutzung des Gebietes begünstigt und aller Voraussicht nach auch zur Folge haben wird. Die Auswirkungen auf Grund und Boden und Wasser sind aber aufgrund der geringen Größe und des verhältnismäßig geringen Versiegelungsgrades nicht als erheblich zu bezeichnen.

Auswirkungen bezüglich der lokalklimatischen Funktionen der umgebenden Ortslage können ebenfalls ausgeschlossen werden.

Betroffenheit von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und des Europäischen Vogelschutzes

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- Gebiete) und Europäische Vogelschutzgebiete

(VSG) sind durch die Planung nicht betroffen.

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet, das FFH-Gebiet „Ahrtal“ (FFH-5408-302), befindet sich jenseits der B 266 nördlich des räumlichen Geltungsbereichs.

Durch die Verwirklichung der Planung kommt es aber zu keiner Tangierung des Fließgewässers.

Eine Zerstörung oder Beeinträchtigung von FFH-Lebensraumtypen durch die Planung ist auszuschließen.

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Durch die hier vorbereitete Planung werden zum derzeitigen Stand voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen vorbereitet, die mit negativen Auswirkungen auf die benachbarten bestehenden Wohnbereiche verbunden sind. Hiervon ausgenommen sind die temporären Einflüsse, die während der Bauphase auftreten. Damit sind im Gesamten keine erheblichen negativen Einflüsse auf die Belange von Wohnen bzw. Siedlung zu erwarten.

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind durch die Maßnahme nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Mit der Planung werden keine Nutzungen vorbereitet, die Emissionen, Abfälle oder Abwässer in einem Umfang produzieren, der planerisches Handeln über die getroffenen Festsetzungen hinaus bedingen würde.

Nutzung erneuerbarer Energien

Regelungen im Energiefachrecht, welche bei der Errichtung von Gebäuden zu berücksichtigen sind, enthalten spezifische Verpflichtungen zur Nutzung von erneuerbaren Energien. Zu nennen sind das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz und die Energie-Einsparverordnung.

Zur Berücksichtigung des EEWärmeG (Erneuerbare- Energien- Wärmegesetz) und der EnEV (Energieeinsparverordnung) ist die Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien grundsätzlich gegeben, da diese als Nebenanlage im Sinne von § 14 BauNVO errichtet werden können, soweit die Vorgaben der Landesbauordnung eingehalten werden.

Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität werden aus der Gebietsüberplanung nicht resultieren.

Fazit

Die Überplanung bewirkt voraussichtlich keine erhebliche Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Mit der Festsetzung einer Grünfläche und der Maßgabe zum Erhalt der Gehölzstrukturen werden die natur- und artenschutzrechtlich relevanten Bereiche dauerhaft einer baulichen Nutzung entzogen und so gesichert.

6 Vollzug der Planung / Bodenordnung

Die von der Planung berührten Flächen befinden sich in Privateigentum, im Eigentum der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler sowie im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland.

Bei den Flächen im Eigentum der BRD handelt es sich um die Bundesstraße 266 sowie die zugehörige Böschungs- bzw. Grünfläche, welche durch den Landesbetrieb Mobilität verwaltet wird. Die Belange des Landesbetriebes als Straßenbaulastträger werden durch die Planungen zwar berührt, da sich die geplanten Gebiete über Teile des Eigentums erstrecken, die gebotenen Abstände zur Bundesstraße 266 werden jedoch gewahrt, indem die Bauverbotszone nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen und zudem weder überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt noch Zu- oder Abfahrten auf die B 266 vorbereitet werden.

Die Fläche gilt als grundsätzlich erschlossen; jedwede weiteren Erschließungsmaßnahmen gehen zu Lasten der Eigentümer.

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

7 Städtebauliche Kennziffern

Flächenbezeichnung	m ² (ca.)	% (ca.)
Mischgebiet, Grundflächenzahl: 0,4	2.818	51
davon überbaubare Grundstücksfläche (Planzeichnung): 1.970 m ²		
davon nicht überbaubare Grundstücksfläche (Planzeichnung): 848 m ²		
Straßenverkehrsfläche	1.691	31
Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün	1.027	19
Fläche des Geltungsbereichs:	5.536	100

8 Kosten und Finanzierung

Die Plangebietsflächen sind verkehrstechnisch vollständig erschlossen. Kosten für die Herstellung von Straßenverkehrsflächen fallen nicht an.

Die Mischgebietsflächen sind formal über Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen bzw. können an das vorhandene Netz angeschlossen werden.

Darüberhinausgehende Kosten für sonstige Versorgungs- und Erschließungsmaßnahmen sind von den künftigen Nutzern zu tragen.

Stadtverwaltung Bad Neuenahr-Ahrweiler, 15.04.2025

Abteilung 2.1 Stadtplanung

Im Auftrag

Barbara Krutzsch

Stadtplanerin AK RP