



BAD NEUENAHR-AHRWEILER

KREISSTADT

STADTTEIL HEPPINGEN

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

14. ÄNDERUNG („FEUERWEHRHAUS HEPPINGEN / GIMMIGEN“)

BEGRÜNDUNG – TEIL I

gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

ISU

Ingenieurgesellschaft für Städtebau und Umweltplanung mbH
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



Ingenieurgesellschaft für
Städtebau und
Umweltplanung mbH

Verfahrensstand:

Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel	3
1.2	Planungs- und Standortalternativen	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich - Lage, Umfang und Bestand.....	4
1.4	Übergeordnete Planungen und Maßgaben	5
1.4.1	Landesentwicklungsprogramm - LEP IV	6
1.4.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP 2017)	6
1.4.3	Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) 2021	7
1.5	Schutzgebiete	8
1.5.1	Oberflächengewässer, Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete	8
1.5.2	FFH-Gebiete	9
2	Inhalte der Flächennutzungsplanänderung	9
2.1	Bisherige Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler	9
2.2	Geplante Darstellung nach Änderung des Flächennutzungsplans	9
3	Städtebauliche Auswirkungen.....	10
3.1	Siedlungsstruktur, Orts- und Landschaftsbild.....	10
3.2	Verkehrliche Anbindung	11
3.3	Immissionsschutz	11
4	Berücksichtigung der Belange von Natur- und Artenschutz.....	13
5	Verfahrensstand	14
6	Ergebnis der landesplanerischen Stellungnahme	14

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Luftbild mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs	4
Abbildung 2:	Auszug aus dem gültigen RROP 2017 mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (schwarz-weiß-gestrichelt; ohne Maßstab, nicht parzellenscharf).....	8
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem wirksamen FNP und geplante 14. Änderung (ohne Maßstab, nicht parzellenscharf).....	10

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Vom 14. auf den 15. Juli 2021 kam es im Norden von Rheinland-Pfalz und Teilen Nordrhein-Westfalens zu einer verheerenden Flutkatastrophe, als tagelanger Starkregen die Ahr massiv über ihre Ufer treten ließ.

Im Ahrtal wurden Bäume entwurzelt, Brücken brachen unter der Wassermasse zusammen, Autos, Camper und sogar ganze Häuser wurden in den Fluten weggeschwemmt, die Infrastruktur wurde zerstört und über 130 Menschen verloren ihr Leben.

Die Flutkatastrophe im Ahrtal richtete in der gesamten Region enorme Schäden an. Auch das Feuerwehrhaus im Stadtteil Heppingen der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler, wurde hierbei zerstört.

Um zukünftig auch in Krisensituationen wieder eine leistungsfähige Feuerwehr vor Ort zu haben, soll nun ein Ersatzneubau des Feuerwehrhauses Heppingen an anderer Stelle errichtet werden. Die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler hat die „Aufbau- und Entwicklungsgesellschaft Bad Neuenahr-Ahrweiler mbH“ mit der Planung rund um den (Neu-)Bau des Feuerwehrhauses beauftragt.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen und zur Umsetzung der dargelegten Ziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplans im Regelverfahren erforderlich. Die Fläche soll hierzu im Bebauungsplan eine „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrhaus“ ausweisen.

Bebauungspläne sind grundsätzlich gemäß dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans (FNP) zu entwickeln. Da die betroffene Fläche im rechtskräftigen FNP als „Gemischte Baufläche“ (M) dargestellt ist, wird diesem Entwicklungsgebot vorliegend nicht gefolgt. Daher soll neben der Bebauungsplanaufstellung zeitgleich die **14. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler, Gemarkung Heimersheim, Flur 2 und 3 tlw. (Feuerwehrhaus Heppingen / Gimmigen)** im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

1.2 Planungs- und Standortalternativen

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanvorentwurfs wurden bereits Überlegungen hinsichtlich möglicher Planungsalternativen angestellt.

Um in Krisensituationen leistungsfähige Rettungskräfte zur Verfügung zu stellen, ist das Vorhandensein von Feuerwehrstandorten unerlässlich. Das bei der Flutkatastrophe 2021 zerstörte Feuerwehrgebäude Heppingen soll jedoch aufgrund irreparabler Schäden zurückgebaut

werden. Das Gebiet soll einer Nachnutzung zugeführt werden und steht daher nicht mehr als Feuerwehrstandort zur Verfügung.

Die zukünftigen beiden Nutzer, die Löschgruppen der Stadtteile Heppingen und Gimmigen, sind im bisherigen Planungsprozess beteiligt und befürworten den vorliegenden Standort. Der Stadtrat hat sich in seiner Sitzung vom 10.10.2022 ebenfalls für den vorliegenden Standort entschieden.

Andere einer derartigen Funktion gerecht werdenden und verfügbaren Flächen, mit ähnlicher Lage im Einsatzraum und der verkehrsgünstig guten Lage, stehen derzeit nicht zur Verfügung, weshalb keine realistischen Planungsalternativen existieren.

Mit der Planung kann der erforderlichen, kommunalen Aufgabe der Abwehr und Bewältigung von / bei Gefahren- und Krisensituationen zeitgemäß Rechnung getragen werden.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich - Lage, Umfang und Bestand

Der rund 2.000 m² große Änderungsbereich des Flächennutzungsplans befindet sich am westlichen Rand des Siedlungskörpers des Stadtteils Heppingen an der Landskroner Straße (L 80). Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von etwa 93,00 m bis 95,00 m über „Normalhöhennull“ (NHN) und weist von der Landskroner Straße Richtung Nordwesten ein nur schwach bewegtes Relief auf.



Abbildung 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (ohne Maßstab, nicht parzellenscharf)

(Quelle: LANIS - https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/ - Abfrage 08/2024)

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung unterscheidet sich insoweit von den Abgrenzungen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens, als dass im Flächennutzungsplan lediglich die Flächen überplant werden, für die die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ vorgesehen ist. Hier soll dementsprechend die Darstellung einer „Fläche für Gemeinbedarf – Einrichtungen und Anlagen: Feuerwehr“ getroffen werden. Die Überplanung der vorhandenen Verkehrsfläche erfordert keine Änderung des Flächennutzungsplans.

Das Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen
- Im Osten durch die Siedlungsfläche des Stadtteils Heppingen
- Im Süden durch die Landesstraße L 80 (Landskroner Straße)
- Im Westen durch einen angrenzenden Wirtschaftsweg

Der Bereich wurde vormals landwirtschaftlich bewirtschaftet, liegt aber inzwischen größtenteils brach. In der Ackerbrache sind hierfür häufige Pflanzenarten wie Große Brennnessel, Wiesen-Sauer-Ampfer und Disteln eutropher Standorte anzutreffen. Nördlich und südlich wird diese Ackerbrache von Wiesenrelikten nicht extensiver Ausprägung eingerahmt.

Das Plangebiet ist durch die umgebenden Nutzungen (Straßen mit hohem Verkehrsaufkommen, Ackerland, westliche Autobahnbrücke / -trasse, Stromtrasse, östlicher Siedlungsbereich) erheblich vorbelastet, daher besteht aus naturschutzfachlicher Sicht nur eine geringe bis mäßige Wertigkeit.

1.4 Übergeordnete Planungen und Maßgaben

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne, d.h. sowohl der Flächennutzungsplan als auch der Bebauungsplan, an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Die im Landesentwicklungsprogramme sowie in den Regionalen Raumordnungsplänen definierten Ziele der Landes- und Regionalplanung haben landesplanerischen Letztentscheidungscharakter. Sie sind einer Abwägung entzogen und können lediglich weiter konkretisiert werden. Grundsätze sind dagegen einer Abwägung in den weiteren Planungsebenen zugänglich.

Wie nachstehend im Einzelnen erläutert, wird mit den Inhalten der Flächennutzungsplanänderung den plangebietsspezifischen Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung insgesamt Rechnung getragen.

1.4.1 Landesentwicklungsprogramm - LEP IV

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Das geltende Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) wurde vom Ministerrat am 7. Oktober 2008 beschlossen. Die entsprechende Rechtsverordnung ist am 25. November 2008 in Kraft getreten. Das LEP IV bildet einen Gestaltungs- und Ordnungsrahmen für eine nachhaltige Entwicklung des Landes und aller seiner Teilräume.

Die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler liegt gemäß Raumstrukturgliederung des LEP IV im verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur (vgl. Karte 1 „Raumstrukturgliederung“ LEP IV, S. 40). Nach der Zielsetzung des LEP IV sind in diesen Räumen die Stärken der Räume (endogenes Potenzial) nutzbar zu machen und auszubauen. Des Weiteren ist Bad Neuenahr-Ahrweiler als Mittelzentrum bzw. kooperierendes Zentrum mit landesweit bedeutsamem Arbeitsplatzschwerpunkt ausgewiesen und befindet sich im Europäischen Metropol Verflechtungsraum. Die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler trägt gemäß Grundsatz G 21 die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung. Diese hat sich an begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang, den demographischen Rahmenbedingungen und den überörtlichen Erfordernissen zu orientieren.

Die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler nimmt durch die Darstellung des Plangebiets als „Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehrhaus“ im FNP die Aufgabe der infrastrukturellen Eigenentwicklung wahr.

1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP 2017)

Am 08. Dezember 2016 beschloss die Regionalvertretung der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald den Regionalen Raumordnungsplan 2017 für die größte Planungsregion des Landes.

Gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG 2008) gilt: Bei Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen anderer öffentlicher Stellen, sind Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Bezogen auf das Plangebiet lassen sich folgende relevanten Grundsätze und Ziele der Regionalplanung nennen:

Im RROP Mittelrhein-Westerwald (2017) ist die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler als „Mittelzentrum im Schwerpunktraum“ und zentraler Ort sowie als Bestandteil eines verdichteten Bereichs mit konzentrierter Siedlungsstruktur ausgewiesen (vgl. Karten 1, 2 und 3 des RROP).

Mit der nachrichtlichen Übernahme (N) des Grundsatzes G 26 aus dem Landesentwicklungs-

programm macht sich die Regionalplanung in dem Kapitel „Raum- und Siedlungsstruktur“ diesen zu eigen und betont, dass jede Gemeinde die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung trägt. Dies bedeutet die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben als Voraussetzung für eine eigenständige örtliche Entwicklung.

Um die öffentliche Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten, ist die Sicherung und Aufrechterhaltung von infrastrukturellen Einrichtungen essenziell.

Die vorliegende Planung steht den Grundsätzen und Zielen der Regionalplanung nicht entgegen.

1.4.3 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) 2021

Am 01. September 2021 ist erstmals eine Verordnung über einen länderübergreifenden Raumordnungsplan für Hochwasserschutz (BRPH) in Kraft getreten. Ziel ist es, durch entsprechende Vorgaben in der räumlichen Planung das Schadenpotenzial durch Hochwasserereignisse durch einen verbesserten Hochwasserschutz zu regulieren. Zur Risikovorbeugung sollen hierbei Überschwemmungsgebiete, Risikogebiete, Retentionsräume usw. festgelegt werden.

Grundsätzlich richten sich die Ziele und Grundsätze des Bundesraumordnungsplans an raumbedeutsame Planungen und die Siedlungsentwicklung.

***Ziel I.1.1.** besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung die Risiken von Hochwassern nach Maßgaben der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen sind; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit.*

***Grundsatz II.2.1** gibt an, dass Gebiete, die noch nicht förmlich als Überschwemmungsgebiet festgesetzt wurden nach § 76 Abs. 3 WHG vorläufig zu sichern sind.*

***Grundsatz II.3** steuert die Errichtung von Infrastrukturen und Anlagen in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Hierzu zählen kritische Infrastrukturen mit länder- oder staats-übergreifender Bedeutung oder bauliche Anlagen, die ein komplexes Evakuierungsmanagement erfordern.*

In der vorliegenden kommunalen Bauleitplanung bedarf es einer spezifischen und lagegenauen Betrachtung und Abwägung des vorbeugenden Hochwasserschutzes. Das Plangebiet der 14. FNP Änderung der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler, Stadtteil Heppingen „Feuerwehrhaus Heppingen / Gimmigen“ befindet sich nicht in einem vorläufig sichergestellten Überschwemmungs- und Risikogebiet. Insofern besteht grundsätzlich kein Hochwasserrisiko für das Plangebiet.

Vorliegend sind keine grundsätzlichen Konflikte mit den Zielen und Grundsätzen des Bundesraumordnungsplans ersichtlich. Unabhängig hiervon wurden, mit Blick auf die für den Geltungsbereich nicht auszuschließende Gefährdung bei Starkregenereignissen als auch dem grundsätzlichen Umgang zur Grundstücksentwässerung, zwei fachliche Beurteilungen erstellt deren Ergebnisse in den Inhalten zum Bebauungsplan entsprechend aufgenommen wurden. Darüber hinaus finden auf der Umsetzungsebene auch die entsprechenden fachgesetzlichen Regelungen entsprechende Anwendung.

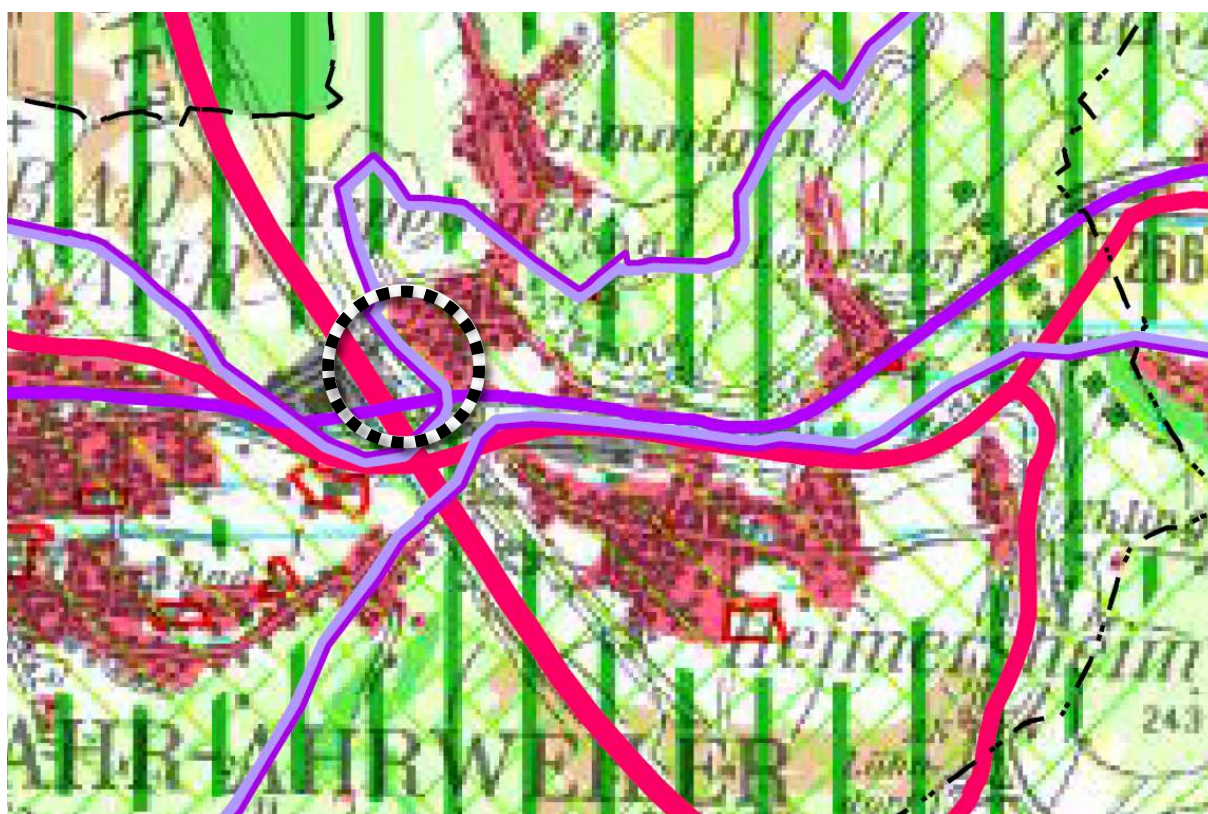


Abbildung 2: Auszug aus dem gültigen RROP 2017 mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (schwarz-weiß-gestrichelt; ohne Maßstab, nicht parzellenscharf)
(Quelle: Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald 2017)

1.5 Schutzgebiete

1.5.1 Oberflächengewässer, Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete

1.5.1.1 Gewässer

Gewässer I. und II. Ordnung sind von der Planung nicht betroffen und befinden sich auch nicht innerhalb des Geltungsbereichs der FNP-Änderung.

1.5.1.2 Heilquellenschutzgebiet

Der Änderungsbereich ist vom Heilquellenschutzgebiet „Bad Neuenahr-Ahrweiler“, Schutzzone IV (Rechtsverordnung vom 23./31.05.1929, Amtsblatt Nr. 26 vom 15.06.1929) betroffen.

1.5.1.3 Überschwemmungsgebiet | Überschwemmungsgefährdeter Bereich

Das Plangebiet befindet sich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Bereich.

Eine potenzielle Gefährdung des Geltungsbereichs bei Starkregenereignissen wurde innerhalb der Bebauungsplanunterlagen auf Basis hierzu erstellter Fachbeiträge entsprechend berücksichtigt. Hiernach ist weiterhin von einer Realisierbarkeit des geplanten Feuerwehrstandortes auszugehen.

1.5.2 FFH-Gebiete

Das FFH-Gebiet ‚Ahrtal‘ liegt mehr als 500 m südlich entfernt und wird auch funktional nicht vom Vorhaben berührt. Die nächsten Vogelschutzgebiete sind erst in ca. 7 km Entfernung ausgewiesen.

Außer der Tatsache, dass sich das Plangebiet im überregionalen im Landschaftsschutzgebiet „Rhein-Ahr-Eifel“ befindet, sind auch keine sonstigen naturschutzfachlichen Schutzgebiete betroffen.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG werden von der Planung nicht berührt.

2 Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

2.1 Bisherige Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler stellt die Fläche derzeit als „Gemischte Baufläche“ (M) dar.

2.2 Geplante Darstellung nach Änderung des Flächennutzungsplans

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung sollen die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs als „Gemeinbedarfsflächen“ mit der Zweckbestimmung „Einrichtungen und Anlagen: Feuerwehrhaus“ dargestellt werden.

Der *Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz (LPiG) zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler* wurde mit Schreiben vom 22. Oktober 2024 bei der Unteren Landesplanungsbehörde, Kreisverwaltung

Ahrweiler beantragt. Mit Bescheid vom 13. März 2025 liegt das Ergebnis vor. Auf Einzelheiten wird vorliegend unter Punkt 6 eingegangen.

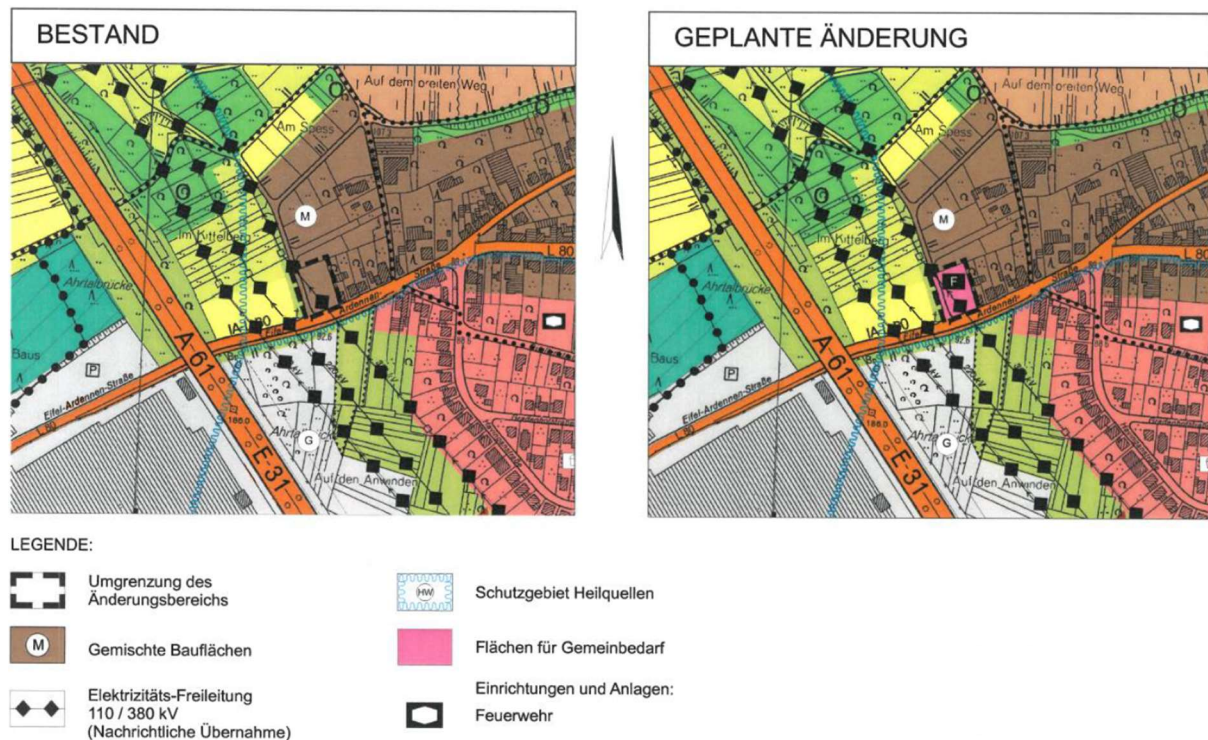


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP und geplante 14. Änderung (ohne Maßstab, nicht parzellenscharf)

(Quelle: Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler, Abteilung Stadtplanung, März 2025)

3 Städtebauliche Auswirkungen

3.1 Siedlungsstruktur, Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet stellt sich als ehemalige landwirtschaftliche Nutzfläche dar.

Die grundsätzliche Bebaubarkeit der Fläche zugunsten einer "Mischbaufläche" (M) wurde im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan bereits planungsrechtlich vorbereitet. Die hier nun gegenständliche 14. Flächennutzungsplanänderung entwickelt sich demnach auf bereits für ein Bebauung vorgesehene Flächen der Ortslage Heppingen. Dies jedoch auf Flächen, die derzeit brach liegen und aufgrund der umgebenden Nutzungen (Straßen mit hohem Verkehrsaufkommen, Ackerland, westliche Autobahnbrücke / -trasse, Stromtrasse, östlicher Siedlungsbereich) bereits erheblich vorbelastet sind, weshalb aus naturschutzfachlicher Sicht nur eine geringe bis mäßige Wertigkeit besteht.

Das Plangebiet schließt unmittelbar an den vorhandenen Siedlungskörper an und wird westlich von einem Wirtschaftsweg begrenzt.

Planbedingt stellt jede bauliche Entwicklung eine Auswirkung auf das vorhandene Orts- und Landschaftsbild dar. So auch hier durch die vorgesehene Etablierung eines Feuerwehrgeländes auf einer bislang vorhandenen Brachfläche, welche bereits für eine gemischte Baufläche

mit potenziellem Nutzungs- als auch Architekturmix vorgesehen war.

Mit Blick auf die aktuell vorgegebene freileitungstrassenbedingte maximale Höhenfestsetzungen im zugehörigen Bebauungsplan (welche unter der angrenzenden Bestandsbebauung liegen) sowie der örtlichen Vorprägung durch eben diese Leitungsanlagen, die nachbarlich vorhandene Autobahnbrücke als auch die eingeschränkte talbedingte Fernwirkung des Plangebiets, werden keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erwartet.

3.2 Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage gut an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt über die „Landskroner Straße“ (L 80). Für einen etwaig notwendig werdenden planungsrechtlichen Regelungsgehalt, wurden zudem die unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrs- bzw. Wegflächen in die Planung zum Bebauungsplan mit aufgenommen. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Autobahnzubringer zur überregional bedeutenden Autobahn A 61. So sind die Oberzentren Bonn in ca. 35 Minuten und Koblenz sowie Köln in ca. 50 Minuten zu erreichen.

Über einen entlang der Ahr führenden Radweg ist das Plangebiet auch für den Fahrradverkehr sehr gut zu erreichen. Gleiches gilt für die fußläufige Erschließung. Bad Neuenahr-Ahrweiler ist zudem Teil des Verkehrsverbundes Rhein-Mosel, was vor der Flut eine überdurchschnittlich gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) bedeutete. Für den Standort eines Feuerwehrhauses ist der nicht motorisierte Individualverkehr sowie das ÖPNV-Netz jedoch von untergeordneter Bedeutung.

3.3 Immissionsschutz

Feuerwehrhäuser gelten als Anlage zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung. Sie sind daher erforderlich und können aufgrund der einzuhaltenden Einsatzzeiten auch nicht fern ab des abzudeckenden Schutzbezirks errichtet werden. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass ein integrierter Standort für einen Rettungseinsatz und den Schutz der Bevölkerung von hoher Bedeutung ist. Feuerwehrhäuser haben aufgrund ihrer besonderen Funktionen eine besondere Stellung in der Stadtplanung.

Von solchen Anlagen gehen jedoch unvermeidbar auch Geräusche aus, insbesondere wenn die Einsatzfahrzeuge ausrücken. Diese können durch organisatorische und technische Maßnahmen zwar vermindert, aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Mit dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan, der insofern im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB städtebaulich erforderlich ist, soll die Errichtung einer neuen Feuerwehrwache

im Stadtteil Heppingen ermöglicht werden. Sie befand sich zuvor an anderer Stelle, wurde jedoch dort durch die Flutkatastrophe im Juli 2021 zerstört.

Zur Ermittlung und Beurteilung der hiervon potenziell ausgehenden Geräuschimmissionen wurde im Vorfeld der Planung eine Schallimmissionsprognose¹ ausgearbeitet.

In der Prognose wurden zwei Betriebssituationen untersucht. Neben dem Regelbetrieb, der geplante Übungs-, Wartungs- und Schulungstätigkeiten umfasst, wurde auch die Einsatzsituation (mit und ohne Einsatz des Martinshorns) betrachtet.

Die Untersuchung zeigt, dass durch den planbaren Regelbetrieb mit Übungen, Schulungen, Rüst- und Wartungsarbeiten die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm am Tag (06:00 bis 22:00 Uhr) eingehalten werden können. In der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) sollte kein planbarer Betrieb auf der Pkw-Parkfläche stattfinden. Die Nutzung der Parkfläche für Pkw in der Nachtzeit führt zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an der schutzwürdigen Bebauung im Bereich der Straße „Landskroner Straße 154“. Hier sollten die Veranstaltungen so geplant werden, dass nach 22:00 Uhr kein Abfahrverkehr auf der Parkfläche mehr stattfindet. Dies ist im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens entsprechend zu berücksichtigen und festzulegen.

Die Berechnungen der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm zeigen, dass in Einsatzsituationen (mit und ohne Martinshorn) die Immissionsrichtwerte (IRW) vor allem in den Nachtstunden überschritten werden. Hierbei handelt es sich um Spitzenpegelimmissionen, die temporär beim Einsatz der Feuerwehrfahrzeuge auftreten können. Um die Anwohner zu schützen, werden hier weitere organisatorische und technische Maßnahmen zum Lärmschutz empfohlen. Das Gutachten enthält entsprechende Hinweise hierzu. Aufgrund fehlender Rechtsgrundlage können diese lärm-mindernden organisatorischen Maßnahmen im Bebauungsplan jedoch nicht verbindlich festgesetzt werden. Die im schalltechnischen Gutachten detailliert beschriebenen Maßnahmen sind im Zuge der weiteren Planung sowie der Bauausführung zu prüfen und umzusetzen.

¹ Schalltechnisches Gutachten, Schallimmissionsprognose zum Planvorhaben Feuerwehrgerätehaus Landskroner Straße, Heppingen. Ingenieurbüro für Akustik Audiotechnik Loch, Stand: November 2024.

4 Berücksichtigung der Belange von Natur- und Artenschutz

Um beurteilen zu können, ob durch die Umsetzung der Planung möglicherweise artenschutzrechtliche Verbotstatbestände tangiert sein könnten, wurde zum Bebauungsplan ‚Feuerwehrhaus Heppingen / Gimmigen‘ der Kreisstadt Bad Neuenahr-Ahrweiler eine allgemeine Artenschutzprüfung (ASP – Stufe 1) im Sinne eines ‚Scoping‘ durchgeführt.

Diese Prüfung erfolgte aufgrund der zentralen artenschutzrechtlichen Vorgaben des BNatSchG zum ‚Besonderen Artenschutz‘ (insbesondere § 44 Abs. 1, § 44 Abs. 5 und § 45 Abs. 7 BNatSchG).

Hierbei stehen der Erhalt der Populationen von Arten sowie die Sicherung der ökologischen Funktion von Lebensstätten im Vordergrund.

Auf das zugehörige Dokument der ASP wird verwiesen.

Im weiteren Verfahren wurde zudem ein Umweltbericht auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens sowie auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung erstellt. Der Umweltbericht ist Teil II der Begründung, seine Ergebnisse flossen zum Entwurf in den Bebauungsplan ein. Um Doppelungen zu vermeiden sei auf die Ausführungen zur Eingriffsminimierung bzw. zum Ausgleich in Teil I der Begründung zum Bebauungsplan und auf den Umweltbericht als zweiter Teil der Begründung verwiesen. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass sich der Umweltbericht auf den wesentlich konkreteren Planstand der verbindlichen Bauleitplanung bezieht und insofern bereits deutlich über den Detaillierungsgrad eines Umweltberichts zu einer Änderung des Flächennutzungsplans hinausgeht.

Im Zuge der Bauleitplanung wurden darüber hinaus weitere Fachgutachten erstellt, die bei der Planung Berücksichtigung finden:

- Schalltechnisches Gutachten – Schallimmissionsprognose zum Planvorhaben Feuerwehrgerätehaus Landskroner Straße, Heppingen (Ingenieurbüro Audiotechnik Loch, Stand: 04.11.2024)
- Beurteilung Starkregengefahr und Schutzmaßnahmen – Erläuterungsbericht (B. Becker – Büro für Ingenieur- und Tiefbau GmbH, Stand: 21.03.2025)
- Grundstücksentwässerungskonzept – Erläuterungsbericht (B. Becker – Büro für Ingenieur- und Tiefbau GmbH, Stand: 21.03.2025)

5 Verfahrensstand

Verfahrensschritt:	Datum Zeitraum:
Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) im Verfahren gem. § 13a BauGB	
Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde formal verzichtet. Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten jedoch im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (02.07.2024 bis einschl. 09.08.2024) im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Feuerwehrhaus Heppingen/Gimmigen“ Gelegenheit zur Einsichtnahme und Äußerung. Insofern fand die Beteiligung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung statt. Die verbindliche Bauleitplanung hat aufgrund des deutlich höheren Konkretisierungsgrades einen wesentlich besseren Informationsgehalt. Darüber hinaus wurden betroffenen Behörden bereits im Zuge der Anforderung der landesplanerischen Stellungnahme gehört und konnten Stellungnahmen und Anregungen vorbringen, die dann wiederum unmittelbar in die verbindliche Bauleitplanung einfließen konnten. Aus den vorgenannten Gründen und zur Vermeidung von Wiederholungen wird vorliegend auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet	
Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss	
Öffentliche Bekanntmachung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	
Beteiligung der Behörden und sonstiger TöB (§ 4 Abs. 2 BauGB)	
Ortsbeirat (Beteiligung gemäß § 75 Abs. 1 und 2 Satz 1 GemO RP)	

6 Ergebnis der landesplanerischen Stellungnahme

Der Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG) zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler wurde mit Schreiben vom 22. Oktober 2024 bei der Unteren Landesplanungsbehörde, Kreisverwaltung Ahrweiler beantragt.

Mit Bescheid vom 13. März liegt das Ergebnis vor. Im Folgenden werden die wesentlichen Aussagen der landesplanerischen Stellungnahme zu der Flächennutzungsplanänderung zusammengefasst und unter Berücksichtigung der Planungsinhalte der vorliegenden Planung wie auch der parallel laufenden Bebauungsplanaufstellung bewertet.

„Die im Rahmen des Anhörungsverfahrens durch die Fachplanungsträger vorgetragenen Bedenken oder Hinweise sind auch auf der Ebene der städtebaulichen Planung zu berücksichtigen (...). Mit Blick auf die Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau ist anzumerken, dass die landesplanerische Stellungnahme keinen Bescheid darstellt und somit keine Nebenbestimmungen aufgenommen werden können.“

→ Den Belangen des Landesamtes wird durch die entsprechende Ergänzung in den Hinweisen der Textlichen Festsetzungen nachgegangen.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Überschwemmungs- und Risikogebiets der Ahr. Dennoch rät die Obere Wasserbehörde aufgrund von Starkregengefährdung von der Bebauung des Plangebiets ab (...). Unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Wasserbehörden zu Starkregenereignissen ist dementsprechend vorliegend auf Ziel Z I.1.1 BRPHVAnI hinzuweisen. Demzufolge muss die Bauleitplanung zukünftig den risikobasierten Planungsansatz abbilden und hat die städtebauliche Entwicklung von hochwassergefährdeten Flächen mithilfe einer differenzierten Berücksichtigung von Gefährdungsintensitäten (insbesondere Eintrittswahrscheinlichkeit, Einstauhöhe, Fließgeschwindigkeit) und Vulnerabilitäten der jeweils zulässigen Nutzungen abzuarbeiten.

Es ist daher erforderlich in der Begründung der Bauleitpläne bei der Darstellung der das Plangebiet betreffenden überörtlichen Planungen dem Ziel des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz zu entsprechen und eine entsprechende Bewertung vorzunehmen und diese in der Planung hinreichend zu berücksichtigen. Des Weiteren müssen die geltenden Ziele und Grundsätze des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz bei der Grundlagenermittlung sowie im Umweltbericht Beachtung bzw. Berücksichtigung finden.

Zudem ist Ziel Z 111 LEP IV zu beachten. Dies kann insbesondere im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung - soweit technisch möglich - durch die Festsetzung von Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 14 BauGB erfolgen.

In Hinblick auf Grundsatz G 54 LEP IV ist grundsätzlich kein Konflikt zu erwarten, sofern den Bestimmungen zu den Heilquellenschutzgebieten Genüge getan wird. Auf die Schutzzone IV des Heilquellenschutzgebietes „Bad Neuenahr-Ahrweiler“ und die entsprechenden Vorschriften wird hingewiesen (...). Der Grundsatz ist im Zuge der Abwägung mit dem ihm zustehenden Gewicht zu berücksichtigen.

→ Den v.g. Belangen der Wasserwirtschaft wurde durch ergänzende Fachbeurteilungen sowie durch entsprechende Berücksichtigung innerhalb der Ausarbeitung der Bebauungsplanunterlagen nachgegangen.

Eine Beeinträchtigung des Vorbehaltsgebietes Erholung und Tourismus nach Grundsatz G 58 RROPI durch die Planung ist bei entsprechender Dimensionierung der Gebäude nicht zu erwarten. Der Grundsatz ist im Zuge der Abwägung mit dem ihm zustehenden Gewicht zu berücksichtigen. Im Hinblick auf den Grundsatz G74 RROPI ist grundsätzlich nicht mit einer Verschlechterung der klimatischen Bedingungen zu rechnen. Die speziellen klimaökologischen Funktionen der Fläche und die mikroklimatischen Folgen der geplanten Maßnahmen in der umliegenden Siedlungsstruktur

sind daher zur Ermittlung des erforderlichen Abwägungsmaterials lediglich überschläglich zu erheben und zu bewerten sowie anschließend im Rahmen der nachfolgenden Abwägung mit dem ihnen zukommenden besonderen Gewicht zu berücksichtigen.

→ Die v.g. Berücksichtigung etwaiger planungsbedingter Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Klima wurden in der Ausarbeitung zum Bauleitplan (insbes. Umweltbericht) eingestellt

Der Planung stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen, sofern Ziel Z I.1.1 des länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz sowie Ziel Z 111 LEP IV beachtet wird. Die für eine Beurteilung und hieraus abzuleitenden Handlungsoptionen bzw. -erfordernisse notwendigen Grundlagen sind im weiteren Verfahren umfassend fachgerecht zu erheben, zu bewerten und zu dokumentieren.

Die Bestimmungen zu den genannten Grundsätzen sind im Zuge der Abwägung mit dem ihnen zustehenden Gewicht zu berücksichtigen.

Wir gehen davon aus, dass (...) vorgetragenen, städtebaulich relevanten Aspekte, im Zuge der Abwägung in den nachfolgenden Verfahren nach BauGB berücksichtigt werden. Ebenso setzen wir voraus, dass sich aus fachgesetzlichen Anforderungen keine Vollzugshindernisse für eine Bauleitplanung ergeben. Dies würde zu planerischen Missständen führen, wodurch den Anforderungen des § 1 Abs. 3 BauGB nicht entsprochen würde. Wir halten es für erforderlich dies in eigener Zuständigkeit vertieft zu prüfen und in der Begründung detailliert darzulegen und zu dokumentieren. Ferner weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Erfordernisse der Raumordnung sowohl für die vorbereitende als auch für die verbindliche Bauleitplanung gelten. Insofern ist diese landesplanerische Stellungnahme auch für das Bebauungsplanverfahren der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler relevant und entsprechend zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Auf die Hinweise des Landesamtes für Geologie und Bergbau (...) zur Übermittlungspflicht der Bohr- und Untersuchungsergebnisse nach dem Geologiedatengesetz wird ausdrücklich hingewiesen.

Die nachfolgenden Fachstellen bitten ausdrücklich um weitere Beteiligung im Bauleitplanverfahren:

- *Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Direktion Landesarchäologie*
- *Handwerkskammer Koblenz*
- *Industrie- und Handelskammer Koblenz*
- *Landesbetrieb Mobilität (LBM) Cochem-Koblenz*

Für die nachfolgenden Fachstellen ist die Beteiligung im Bauleitplanverfahren entbehrlich:

- *Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Direktion Landesarchäologie Abteilung Erdgeschichte*
- *Stadt Sinzig*

Diese Stellungnahme ergeht im Benehmen mit der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald (E-Mail vom 24.02.2025, Az.: 14 91 131 007 /41 MW) sowie mit Zustimmung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord -obere Landesplanungsbehörde- (Schreiben vom 12.03.2025; Az.: 14 900-131 007).“

Die im Bescheid vom 13.03.2025 genannten Erfordernisse wurden im Zuge der Bauleitplanung durch die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler mit dem ihnen zukommenden objektiven Gewicht in die Abwägung eingestellt. Soweit erforderlich wurden die entsprechenden Betroffenheiten und damit auch die erforderliche Gewichtung der Belange fachlich bewertet und im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

Im Ergebnis lassen sich auf der hier gegenständlichen Ebene der Bauleitplanung keine der Realisierung der Planungsabsicht entgegenstehenden Belange erkennen, welche damit im Widerspruch zu § 1 Abs. 3 BauGB stehen würden.

Auf die Berücksichtigung von Richtlinien, Verordnungen etc. sowie ggf. notwendig werdende Detailabstimmungen zur nachgeordneten konkreten Vorhabenebene, wird der Vollständigkeit halber verwiesen.



Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

Telefon 06561 / 944901
Telefax 06561 / 944902

E-Mail info@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de

in Zusammenarbeit mit

Stadtverwaltung Bad Neuenahr-Ahrweiler

Abteilung Stadtplanung

Im Auftrag



gez. Dipl.-Ing. Klaus Zimmermann

gez.