Ö F F E N T L I C H E B E K A N N T M A C H U N G

Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Heppingen/Gimmigen“ im Stadtteil Heppingen;
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

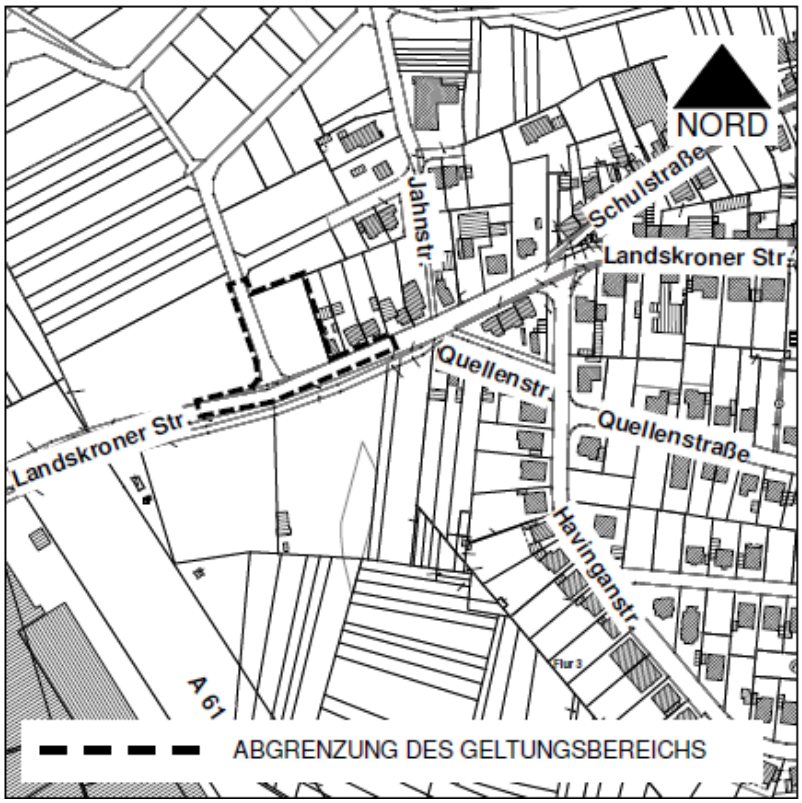
Der Rat der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler hat in seiner öffentlichen Sitzung am 12.05.2025 den Entwurf des Bebauungsplans „Feuerwehrhaus Heppingen/Gimmigen“ beschlossen. Ferner wurde vom Stadtrat beschlossen, die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand des Stadtteils Heppingen unmittelbar an der Landskroner Straße. Es handelt sich um eine bislang unbebaute Freifläche, die westlich vom angrenzenden Wirtschaftsweg und südlich von der Landskroner Straße begrenzt wird. Die entsprechenden Teilabschnitte der Verkehrsflächen sind ebenfalls Bestandteil des Geltungsbereichs. Im Norden, Westen und Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an, im Osten die vorhandene Wohnbebauung in Ortsrandlage.

Das Plangebiet umfasst ca. 0,3 ha und ist aus der nachstehend abgedruckten Karte ersichtlich.

Auszug aus der Flurkarte Gemarkung Heimersheim, Flur 2 und 3 tlw.



Planungsanlass und -ziele

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Voraussetzung zur Etablierung einer zeitgemäßen Feuerwehrwache mit direkter Anbindung an die Landskroner Straße für die Löschgruppe Heppingen sowie die Löschgruppe Gimmigen als Ersatzbau für die flutbeschädigte Feuerwehrwache in Heppingen schaffen.

Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche im Bebauungsplan weicht bislang von der Darstellung im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ab. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, wird daher zum vorliegenden Bauleitplanverfahren die 14. Änderung des FNPs im Parallelverfahren durchgeführt.

Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, die Begründung mit Umweltbericht und Anlagen (Allgemeine Artenschutzprüfung, Schallimmissionsprognose, Beurteilung Starkregengefahr Schutzmaßnahmen, Grundstücksentwässerungskonzept, Biotop- und Nutzungstypenplan) sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen, liegen öffentlich aus, und zwar von

Donnerstag, den 05.06.2025 bis einschließlich Montag, den 07.07.2025.

Digitale Einsichtnahme:
Die Unterlagen sind im Zeitraum der Offenlage auf der Homepage der Stadtverwaltung unter der Rubrik „Presse/Aktuelles“ - “Bauleitplanverfahren“ (www.bad-neuenahr-ahrweiler.de/bauleitplanverfahren/) oder über das zentrale Internetportal des Landes (www.geoportal.rlp.de) digital einsehbar.

Ort der Auslegung:
Stadtverwaltung Bad Neuenahr-Ahrweiler
Abteilung Stadtplanung
Hauptstraße 116
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler
(im Schaukasten des Haupttreppenhauses im zweiten Obergeschoss)

Öffnungszeiten des Rathauses ohne Terminabsprache zur Einsichtnahme:
Montag bis Freitag von 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr
Dienstag und Donnerstag von 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr
Hinweis: An Pfingstmontag (09.06.) sowie an Fronleichnam (19.06.2025) hat das Rathaus geschlossen.

sowie nach Terminvereinbarung auch außerhalb der Öffnungszeiten:
Tel. Nr. 02641/87-138
E-Mail: stadtplanung@bad-neuenahr-ahrweiler.de

Zu folgenden Themen liegen umweltbezogene Informationen bzw. Stellungnahmen vor:

1. Schutzgut Mensch und Gesundheit:
   Immissionsprognose zur Ermittlung der zu erwartenden planbedingten Immissionen aus dem Betrieb der Feuerwehr auf dessen Umfeld, mit Empfehlung planerischer Maßnahmen zur Einhaltung relevanter Richtwerte; Beurteilung zur Starkregengefahr und Festsetzung sowie Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen; Hinweis auf die Lage innerhalb örtlicher Leitungsschutzstreifen von Höchstspannungsfreileitungen und hiermit einhergehende

technische Vorgaben für bauliche Anlagen, Pflanzungen und den Betrieb im Geltungsbereich; Hinweis auf potentielle Kampfmittelbelastung im Plangebiet; Aussagen zur Trink- und Löschwasserversorgung.

2. Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Lebensräume und biologische Vielfalt:
   Allgemeine Artenschutzprüfung (ASP) mit Prognose zu vorhabenbedingten Auswirkungen – es sind derzeit keine planungsrelevanten artenschutzrechtlichen Tatbestände (insbesondere Verbotstatbestände) aufgrund der Bebauungsplanung zu erwarten; Bestandsbeschreibung von Biotop- und Nutzungstypen, Eingriffsbewertung und Kompensationskonzept.

3. Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild:
   Erhebung und Bewertung des Bestandes; durch erheblich beeinträchtigende Vorbelastungen (oberirdische Stromtrasse, Autobahnbrücke, örtlicher Straßenverkehr) und tallagebedingt besteht eine nur mäßige landschaftliche Empfindlichkeit.

4. Schutzgüter Wasser und Boden:
   Keine Oberflächengewässer im Plangebiet; eine Hochwassergefährdung ist ausgeschlossen; erstellte Starkregenbeurteilung mit erforderlichen Schutzmaßnahmen und Empfehlungen; erstelltes Grundstücksentwässerungskonzept mit Bestandserhebung und Beurteilung vorhabenbedingten Auswirkungen und Empfehlung von Maßnahmen; Allgemeiner Hinweis zur Lage im Heilquellenschutzgebiet;

5. Schutzgüter Klima/Luft:
   Zusammenfassend sind die örtlichen klimatischen sowie lufthygienischen Belange voraussichtlich nicht erheblich planungs- bzw. eingriffsrelevant.

6. Schutzgüter Kultur und sonstige Sachgüter:
   Allgemeiner Hinweis auf Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflichten gemäß Denkmalschutzgesetz sowie die Einstufung des Geltungsbereich als „archäologische Verdachtsfläche“; sonstige Sachgüter sind nicht betroffen.

7. Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes
   FFH- / Vogelschutzgebiete (LANIS 2025) sind nicht vom Vorhaben berührt; das südliche Schutzgebiet der ‚Ahr‘ liegt ca. 500 m entfernt.

8. Emissionen/Immissionen:
   Baubedingte Belastungen während der Durchführung der Baumaßnahmen; Erhöhung der Verkehrsbelastung durch Ziel- und Quellverkehr; gewerbliche Nutzungen sowie Parkplatznutzungen mit potenziellen Emissionen. Immissionsprognose zur Ermittlung der zu erwartenden planbedingten Emissionen/ Immissionen im Gebiet und dessen Umfeld mit Empfehlungen planerischer Maßnahmen zur Einhaltung relevanter Richt-/ Grenzwerte.

9. Sachgerechter Umgang mit Altlasten, Abfällen und Abwässern:
   Hinweise auf mögliche Altlasten liegen nicht vor. Abwasser- und Niederschlagswasserentsorgung erfolgen über den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz im Trennsystem.

10. Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie:
    Die Planung steht der Nutzung/Anwendung erneuerbarer Energie dem ressourcenschonender Einsatz zunächst nicht entgegen; die Gebäudefunktion bzw. der Feuerwehrbetrieb ist hierbei jedoch primär zu gewährleisten/berücksichtigen.

11. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes:
    Erhebliche Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten; Es besteht keine überörtliche Bedeutung für den Biotopverbund mit deren etwaigen Wechselbeziehungen; Planungsrelevante örtliche Wechselwirkungen hinsichtlich von Belangen des „Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung“ oder „Kulturgütern und sonstigen Sachgütern“ sind nicht zu konstatieren.

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

- *Umweltbericht vom April 2024*
  Der Umweltbericht beschreibt und bewertet auf Grundlage umweltrelevanter Fachgutachten alle in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Umweltbelange. Die Betrachtung der umweltrelevanten Schutzgüter umfasst dabei insbesondere die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Tiere und Pflanzen, die biologische Vielfalt, Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter, Mensch und Gesundheit, Kultur- und Sachgüter, den sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern sowie die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.
  Des Weiteren werden Maßnahmen zur Minimierung, Vermeidung bzw. zum Ausgleich von planungsbedingten Umweltauswirkungen abgeleitet und beschrieben, wie eine Überwachung der planinduzierten Umweltauswirkungen erfolgen kann (Monitoring).

  Beschreibung und Bewertung hinsichtlich der o.g. Schutzgüter und der Biotopfunktionen, Bewertung potenzieller Eingriffe in Natur und Landschaft und Benennung von Vermeidungs- und Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs.

- *Allgemeine Artenschutzprüfung (ASP) vom Dezember 2023*
  überschlägige Prognose / Vorprüfung hinsichtlich des möglichen Artenspektrums und der Wirkfaktoren

- *Schalltechnische Untersuchung vom November 2024*
  Prognose planungsbedingter Immissionen/Emissionen aus dem Regel- als auch Einsatzbetrieb der Feuerwehrnutzung sowie dem hiervon zu erwartenden Verkehrsaufkommen unter besonderer Berücksichtigung der Verkehrslärmerhöhung im Umfeld des Plangebiets sowie Empfehlung von Maßnahmen zum Schallschutz

- *Beurteilung Starkregengefahr und Schutzmaßnahmen vom März 2025*
  Prognose zur Auswirkung der örtlich potentiell auftretenden Starkregenereignissen und aufzeigen technisch wirksamer Schutzmaßnahmen

- *Grundstücksentwässerungskonzept vom März 2025*
  Betrachtung des auf dem Vorhabengrundstück potentiell anfallenden Niederschlagswassers und Abwassers mit Konzeption zu dessen schadlosen Ableitung; Betrachtung der Planungsauswirkungen auf den Wasserhaushalt

- *Kreisverwaltung Ahrweiler vom 06.08.2024:* Arten- und Naturschutz (einschließlich der Auswirkungen auf Schutzgebiete), Wasserwirtschaft, Brandschutz, Abfallwirtschaft (Sachbezug: Schutzgüter Wasser, Arten- und Naturschutz, Mensch und Gesundheit)

- *Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie vom 05.07.2024:* Einstufung als archäologische Verdachtsfläche, Hinweis auf Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht etwaiger Bodenfunde bei der Dienststelle (Sachbezug: Schutzgut Bodendenkmäler und Kulturgüter)

- *Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 05.08.2024:* Oberflächenwasserbewirtschaftung, Schmutzwasserbeseitigung, allgemeine Wasserwirtschaft/Starkregenvorsorge, Grundwasserschutz (Sachbezug: Schutzgüter Wasser, Mensch und Gesundheit)

- *BUND für Umwelt und Naturschutz, Landesverband RLP* vom 05.08.2024: Arten-/ Naturschutz, Niederschlagswasserbeseitigung, Flächenversiegelung, Baumerhalt, Klimaschutz, (Sachbezug: Schutzgüter Arten- und Naturschutz, Klima, Wasser, Boden, Mensch und Gesundheit)

- *Ortsbeirat Heppingen vom 19.08.2024*: Nähe zu Höchstspannungsfreileitung, Vorhabenerschließung, Starkregenberücksichtigung (Sachbezug: Mensch und Gesundheit)

- *Ortsbeirat Gimmigen vom 09.10.2024*: Baumerhalt (Sachbezug: Schutzgüter Arten- und Naturschutz, Klima,)

- *Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung von Privaten wurden nicht vorgebracht.*

Während der Auslegungsfrist kann jeder Anregungen zur Planung bei der Stadtverwaltung Bad Neuenahr-Ahrweiler unter o. g. Adresse schriftlich oder elektronisch (stadtplanung@bad-neuenahr-ahrweiler.de) einreichen oder mündlich zur Niederschrift erklären.

Über die vorgebrachten Anregungen berät und entscheidet der Stadtrat. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können gemäß § 4a Abs. 5 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Bad Neuenahr-Ahrweiler, 20.05.2025
Stadtverwaltung Bad Neuenahr-Ahrweiler
In Vertretung
Peter Diewald, Erster Beigeordneter