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 „Gewerbegebiet Ahrtalbrücke – 1. Änderung und Erweiterung“ im Stadtteil Heimersheim;
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

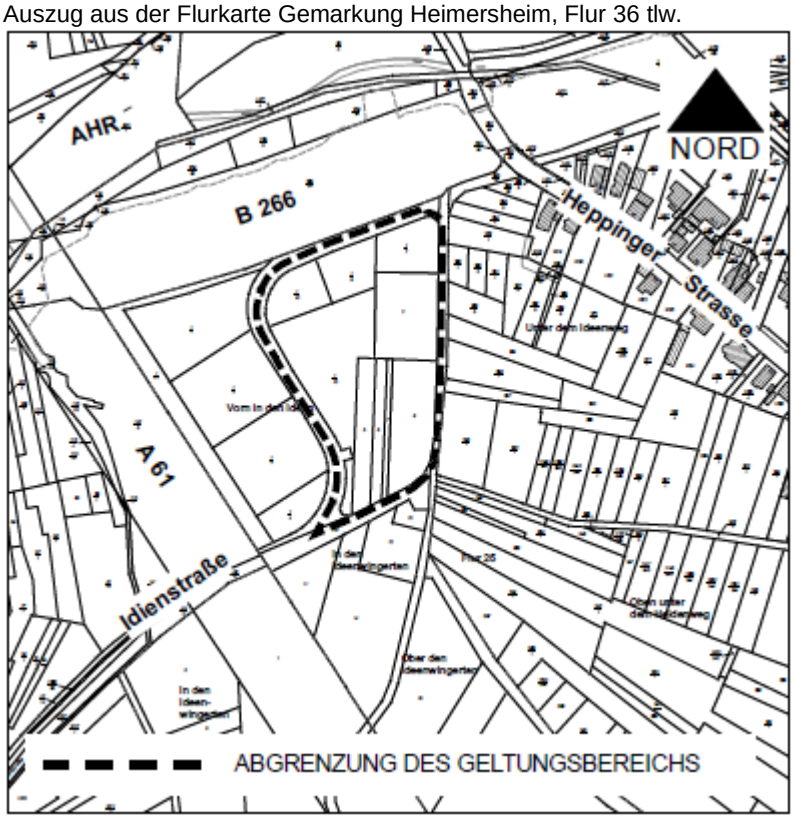
Der Rat der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler hat in seiner öffentlichen Sitzung am 23.06.2025 den Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ahrtalbrücke – 1. Änderung und Erweiterung“ beschlossen. Ferner wurde vom Stadtrat beschlossen, die Öffentlichkeits- und Behörden-beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Geltungsbereich

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich befindet sich im Stadtteil Heimersheim. Er wird im Norden und Westen durch die „neue“ Idienstraße, im Süden durch die „alte“ Idienstraße und im Osten durch einen Wirtschaftsweg an den landwirtschaftlichen Flächen anschließen, begrenzt.
Die Fläche wird durch ehemalige landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Ein Teil der Flächen liegt brach, ein Teil wird als Baustellenlager genutzt.

Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 12.160 m², wobei ca. 5.300 m² zu der aktuellen Erweiterung gehören und ist aus der nachstehend abgedruckten Karte ersichtlich.

Auszug aus der Flurkarte Gemarkung Heimersheim, Flur 36 tlw.



Planungsanlass und -ziele

Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, im Westen des Stadtteils Heimersheim, östlich der Ahrtalbrücke (A 61) und südlich der Bundesstraße (B 266), weitere Flächen für gewerbliche Nutzungen zu entwickeln, um der anhaltenden, insbesondere örtlichen Nachfrage nach Gewerbegrundstücken zur langfristigen betrieblichen Sicherung und Erweiterung Rechnung tragen zu können.

Die Erweiterungsfläche befindet sich bislang im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die vorgesehene Gewerbegebietserweiterung bedarf daher der Aufstellung eines Bebauungsplans. Zudem ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie der städtebaulichen Begründung mit Anlagen (Hydraulische Berechnung, Regenwasserentwässerung, Schalltechnische Untersuchung) sowie der Umweltbericht als Teil 2 der Begründung mit seinen Anlagen (Fachbeiträge Natur- und Artenschutz) liegt öffentlich aus, und zwar von

Donnerstag, den 07.08.2025 bis einschließlich Dienstag, den 09.09.2025.

Digitale Einsichtnahme:
Die Unterlagen sind im Zeitraum der Offenlage auf der Homepage der Stadtverwaltung unter der Rubrik Bürgerservice „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

sowie nach Terminvereinbarung auch außerhalb der Öffnungszeiten:
Tel. Nr. 02641/87-284
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 Schallemissionen und hieraus resultierenden Festsetzungen.
   Beurteilung Hochwassergefahr und Starkregenvorsorge und Gabe entsprechender Hinweise.
   Hinweis auf die Lage innerhalb örtlicher Leitungsschutzstreifen von Höchstspannungsfreileitungen und hieraus resultierenden Festsetzungen.

2. Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Lebensräume und biologische Vielfalt:
   Bestandsbeschreibung von Biotop- und Nutzungstypen, Eingriffsbewertung und Kompensationskonzept - es sind derzeit keine planungsrelevanten artenschutzrechtlichen Tatbestände (insbesondere Verbotstatbestände) aufgrund der Bebauungsplanung zu erwarten.

FFH-Gebiete sind nicht betroffen, Lage im Landschaftsschutzgebiet Rhein-Ahr-Eifel (Plangebiet wird mit Aufstellung des Bebauungsplanes hieraus entlassen).

3. Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild:
   Bestandsbeschreibung und Auswirkungen der Planung, durch Vorprägungen und Eingrünungsmaßnahmen nur geringe landschaftliche Empfindlichkeit.

4. Schutzgüter Wasser und Boden:
   Keine Oberflächengewässer im Plangebiet; allgemeine Hinweise zur Lage innerhalb des Heilquellenschutzgebietes.
   Beurteilung Hochwassergefahr und Starkregenvorsorge und entsprechende Hinweise.

5. Schutzgüter Klima/Luft:
   Bestandsbeschreibung und Auswirkungen der Planung, aufgrund der geringen Größe keine erheblichen Auswirkungen.

6. Schutzgüter Kultur und sonstige Sachgüter:
   Hinweisgabe auf das Vorhandensein archäologischer Verdachtsstellen.

7. Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes
   Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzzwecke und Erhaltungsziele von FFH-Gebieten und streng bzw. besonders geschützter Arten i. S. d. § 44 BNatSchG und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind nicht zu erwarten.

8. Emissionen/Immissionen:
   Schallschutz: Immissionsprognose zur Ermittlung der zu erwartenden planbedingten Schallemissionen; Überführung der Ergebnisse in Festsetzungen.

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; Vorgaben zur Gewährleistung ordnungsgemäßer Müllentsorgung.

10. Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie:
    Planung steht der Nutzung erneuerbarer Energie nicht entgegen.

11. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes:
    Erhebliche Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander sind nicht zu erwarten.

Die unter den Punkten 1-11 genannten Aspekte ergeben sich aus nachfolgenden Gutachten, Fachbeiträgen sowie Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und/oder sind in der städtebaulichen Begründung (Teil 1) enthalten:

- *Fachbeiträge Artenschutz und Naturschutz vom Oktober 2024*
  Bestandserhebungen und Beurteilungen des planinduzierten Eingriffes, Benennung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

- *Umweltbericht als Teil II der Begründung vom Oktober 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). Weiter wird geprüft, ob die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes berührt sind.

- *Baugrunderkundung und Beurteilung der allgemeinen Versickerungsfähigkeit vom Mai 2016*

- *Hydraulische Berechnung vom März 2024* (Oberflächenentwässerung)

- *Schalltechnische Untersuchung vom Oktober 2024* (Verkehrs- und Gewerbelärm)

- *Archäologische Prospektion vom Mai 2017* (Untersuchung auf archäologische Befunde insb. aus römischer Zeit)

Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange:

- *Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, vom 20.03.2025:* Hinweisgabe auf eine archäologische Verdachtsfläche und deren Umgang mit dieser.

- *Kreisverwaltung Ahrweiler vom 11.04.2025:* Verweis auf landesplanerische Stellungnahme: Lage im Regionalen Grünzug des Regionalen Raumordnungsplans, Lage im Landschaftsschutzgebiet Rhein-Ahr-Eifel, Entfernung zum nächsten FFH-Gebiet
  Anregungen und Hinweise zum Natur- und Artenschutz: Erhalt von Gehölzen, Darstellung von Anpflanzungen in der Planzeichnung, Präzisierung der Ausgleichsbilanzierung
  Hinweis auf Lage im Heilquellenschutzgebiet, Hinweis auf Starkregengefahr

- *Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 10.04.2025:* Hinweisgabe zur Oberflächenwasserbewirtschaftung, zum Hochwasserschutz, zur Starkregenvorsorge; Forderung Ergänzung Wasserhaushaltsbilanz

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, 22.07.2025
Stadtverwaltung Bad Neuenahr-Ahrweiler
In Vertretung

Peter Diewald, Erster Beigeordneter