



KREISSTADT
BAD NEUENahr-AHRWEILER
STADTTEIL HEIMERSHEIM

BEBAUUNGSPLAN
„GEWERGEBIET AHR TALBRÜCKE
1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG“

STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG – TEIL I

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	5
1.1	Veranlassung und Planziel	5
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.3	Alternativenprüfung.....	7
1.4	Übergeordnete Planungen.....	8
1.5	Schutzgebiete.....	13
1.5.1	Oberflächengewässer, Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete.....	13
1.5.2	Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz	15
1.5.3	FFH- und Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete.....	18
1.6	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	20
1.7	Verbindliche Bauleitplanung	21
1.8	Verfahren.....	22
1.8.1	Verfahrensstand	23
1.9	Städtebauliche Belange	23
2	Planungsinhalte.....	24
2.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	24
2.1.1	Art der baulichen Nutzung	24
2.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	28
2.1.3	Garagen, Carports und Stellplätze.....	30
2.1.4	Nebenanlagen	30
2.1.5	Eingriffsminimierende, grünordnerische und landespfl. Festsetzungen.....	30
2.2	Gestalterische Festsetzungen	31
2.2.1	Dachgestaltung und Dachneigung	32
2.2.2	Werbeanlagen	32
2.3	Entgegenstehende Planungsrechte	33
2.4	Hinweise und Empfehlungen	33
2.4.1	In Bezug genommene Regelwerke und Vorschriften	33
2.4.2	Flutbereich Hochwasser 14./15. Juli 2021	33
2.4.3	Sturzflutgefahrenbereich.....	33
2.4.4	Baubeschränkungszonen der B 266 und der A 61	33
2.4.5	110-/380-kv-Höchstspannungsfreileitungen mit Schutzstreifen.....	33
2.4.6	Immissionsschutz	34
2.4.7	Freiflächengestaltung der Baugrundstücke.....	34

2.4.8	Artenschutz.....	34
2.4.9	Boden / Baugrund.....	34
2.4.10	Archäologische Funde	35
2.4.11	Löschwasserrückhaltung	36
2.4.12	Niederschlagsentwässerung.....	36
2.4.13	Heilquellenschutz	36
3	Immissionsschutz.....	37
3.1	Verkehrsemissionen	38
3.2	Gewerbeemissionen	39
4	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	40
4.1	Wasserversorgung.....	40
4.2	Abwasser- Oberflächenwasserentsorgung	40
5	Verkehrliche Erschließung.....	41
6	Umweltrelevante Aspekte	43
7	Vollzug der Planung / Bodenordnung	45
8	Städtebauliche Kennziffern.....	45
9	Kosten und Finanzierung.....	46

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Luftbild mit Eintragung des Geltungsbereiches	6
Abbildung 2:	Auszug gültiger RROP 2017 mit FNP-Änderungsbereich	12
Abbildung 3:	Ausschnitt wirksamer FNP und geplante Änderung	20
Abbildung 4:	Ursprungsbebauungsplan mit Eintragung Änderungs- / Erweiterungsbereich..	21
Abbildung 5:	Teilflächen Gliederung	28

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1	Hydraulische Berechnung: Porz und Partner – Beratende Ingenieure - , Sinzig, März 2024
Anlage 2	Schalltechnische Untersuchung: Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin, 04.10.2024

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)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123)

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),

Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, 127)

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283)

Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. 159)

DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, Ausgabe 2006-12 (dauerhaft zur Einsicht in der Stadtverwaltung verfügbar)

DIN 18005:2023-07 „Schallschutz im Städtebau“, „Grundlagen und Hinweise für die Planung“, Juli 2023 (dauerhaft zur Einsicht in der Stadtverwaltung verfügbar)

DIN 18005 Bbl 1:2023-07 „Schallschutz im Städtebau - Beiblatt 1: Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, Juli 2023 (dauerhaft zur Einsicht in der Stadtverwaltung verfügbar)

Merkblatt DWA-M 102 Teil 4 (dauerhaft zur Einsicht in der Stadtverwaltung verfügbar)

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Planziel des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Ahrtalbrücke - 1. Änderung und Erweiterung" ist die Erweiterung des „Gewerbegebiets Ahrtalbrücke“ im Stadtteil Heimersheim um ca. 5.300 m² in Richtung Osten, um Bauplanungsrecht für weitere Gewerbeansiedlungen zu schaffen.

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.

Für die Ausweisung gewerblicher Bauflächen befindet zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet „Wiesenweg“ und der A 61 sich eine hierzu geeignete Freifläche, die sich durch ihre verkehrsgünstige Lage mit Anbindung an das überörtliche und überregionale Straßennetz und geeignete topographische Gegebenheiten auszeichnet. Diese wurde im Wesentlichen in den Jahren 2014 bis 2018 als Gewerbegebiet entwickelt und soll nun erweitert werden.

Aus regionalplanerischer und städtebaulicher Sicht ist die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler aufgefordert, einerseits die anhaltende Nachfrage nach Gewerbebauflächen für mittelständische Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe vorausschauend in ihrer Bauleitplanung zu berücksichtigen (Angebotsplanung), und andererseits zur Gewährleistung der anerkannten Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung innerhalb des Stadtgebiets Siedlungsbereiche mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen planungsrechtlich zu ordnen. So dienen die Gewerbeflächen auch maßgeblich der Verlagerung von ortsansässigen Betrieben, die zum Beispiel am Standort „Wiesenweg“ ihre Erweiterungsabsichten, bedingt durch die beengte räumliche Situation, nicht umsetzen können. Das Planungskonzept trägt somit insbesondere den in § 1 Abs. 6 Nr. 1, Nr. 8a und c Baugesetzbuch (BauGB) aufgeführten Belangen Rechnung.

1.2 Räumlicher 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 (Stand: Januar 2024) als Baustellenlager genutzt.

Die Erweiterungsfläche befindet sich bislang im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die vorgesehene Gewerbegebietserweiterung bedarf daher der Aufstellung eines Bebauungsplans.

Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, ist zudem die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Die Fläche ist als relativ eben zu bezeichnen, leicht abfallen nach Nord-Nord-Ost. Dies ist auch aus den Vermessungsdaten ablesebar, welche im Bezugssystem DHHN92 eingemessen wurden. Die Bezeichnung m ü NN (statt NHN) wird beibehalten, um nicht auf dem Ursprungsplan und seiner Änderung verschiedene Bezeichnungen zu haben, die im Vollzug des Bebauungsplanes für unnötige Irritationen sorgen könnten.

Die 2017 durchgeführte Luftbildauswertung Kampfmittel bescheinigen der Fläche einen Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln (Granatenbeschuss). Eine Sondierung zeigte zahlreiche Verdachtspunkte auf. Die im Januar 2024 durchgeführten Untersuchungen zu den Kampfmittelverdachtspunkten haben diese nicht bestätigt. Im südlichen und östlichen Bereich des Flurstücks Nr. 8 sind noch vier nicht untersuchte Punkte, da sich zum Zeitpunkt der Aufgrabungen hier ein Baustellenlager befand (nähere Informationen sind bei der Stadtverwaltung Bad Neuenahr-Ahrweiler auf Anfrage verfügbar). Im mittleren Bereich konnte aufgrund des Bewuchses eine Sondierung nicht stattfinden. Bei einer potenziellen Kampfmittelbelastung wird die Konsultation einer Fachfirma für die Kampfmittelerkundung empfohlen. Bei Baumaßnahmen gilt die Bauherrschaft als „Zustandsstörer“ und ist verantwortlich für die Kampfmittelfreiheit des Baugrundstücks. Sie ist deshalb verpflichtet - vor Baubeginn im Zuge der Genehmigungsplanung - entsprechende regelgerechte Untersuchungen zur Belastung des Baubereichs mit Kampfmitteln und eine Ausräumung eines etwaigen Kampfmittelverdacht unter Berücksichtigung des Standes der Technik zu veranlassen (u.a. § 4 ArbSchG) und die ordnungsgemäße Kampfmittelfreigabe zu erwirken.

Abbildung 1: Luftbild mit Eintragung des Geltungsbereiches



Quelle: eigene – Luftbild 2021

genordet, ohne Maßstab

1.3 Alternativenprüfung

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden.

Flächen, die auf ihre grundsätzliche Eignung zur baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der oben genannten Maßgaben geprüft worden sind, sind im Flächennutzungsplan dargestellt. Vorliegend bringt der gültige Flächennutzungsplan (FNP) das Plangebiet als Fläche für Ackerland zur Darstellung. Die geplante gewerbliche Nutzung steht damit bislang nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans in Einklang. Insgesamt weist dieser nur noch wenige gewerbliche Flächenpotentiale aus, sodass sich eine bedarfsgerechte Entwicklung auch auf Flächen erstrecken muss, die bislang auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht vorgesehen waren.

In Anbetracht der räumlichen Lage der Stadt und der damit verbundenen Siedlungsdichte, der bereits weitestgehend ausgeschöpften FNP-Flächenpotentiale sowie der grundsätzlichen Eignung der vorliegenden Fläche, steht ein alternativer Standort, der einer zeitnahen Entwicklung zugänglich ist, somit nicht zur Verfügung.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die vorliegende Fläche im Einwirkungsbereich überörtlicher Verkehrswege, der Nähe zum bestehenden Gewerbegebiet Wiesenweg und in direktem Anschluss an das Gewerbegebiet Ahrtalbrücke in besonderem Maße für eine gewerbliche Entwicklung geeignet ist. Bereits für das Gewerbegebiete Ahrtalbrücke wurde ein neuer Trassenverlauf der Idienstraße gebaut, sodass die Erweiterungsflächen hieran anschließen können und ohne weitere Flächenversiegelungen durch neue Straßen mehr Baufläche erschlossen werden kann.

Alternative Flächenpotentiale mit ähnlich günstigen städtebaulichen Bedingungen sind derzeit nicht auszumachen. Innenbereichspotentiale in vergleichbarer Größenordnung und städtebaulicher Eignung stehen nicht zur Verfügung bzw. sind einer zeitnahen Entwicklung nicht zugänglich. Hieraus leitet sich die Notwendigkeit ab, auf jene Flächen zuzugreifen, auch wenn damit auf landwirtschaftlich genutzte bzw. landwirtschaftlich nutzbare Flächen zurückzugreifen und der FNP geändert werden muss.

Im Ergebnis ist die Inanspruchnahme der bisherigen Außenbereichsflächen städtebaulich begründbar und mit dem Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden vereinbar.

1.4 Übergeordnete Planungen

Das geltende Landesentwicklungsprogramm (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.

Am 08. Dezember 2016 beschloss die Regionalvertretung der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald den neuen Regionalen Raumordnungsplan 2017 für die größte Planungsregion des Landes. Mit der Bekanntmachung des Genehmigungsbescheides in der Ausgabe des Staatsanzeigers für Rheinland-Pfalz (StAnz. S. 1194) ist der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP 2017) gemäß § 27 Abs. 1 Satz 1 ROG n.F. i.V.m. § 11 Abs. 1 ROG a.F. i.V.m. § 10 Abs. 2 Satz 4 LPIG am 11. Dezember 2017 wirksam geworden und löste damit den Regionalen Raumordnungsplan 2006 ab.

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.

Das Stadtgebiet von Bad Neuenahr-Ahrweiler ist nach der Raumstrukturgliederung des LEP IV als verdichteter Raum mit konzentrierter Siedlungsstruktur gekennzeichnet (vgl. Karte 1 LEP IV).

Innerhalb der zentralörtlichen Struktur kommt der Stadt die Funktion eines freiwillig kooperierenden Mittelzentrums zu (vgl. Gesamtkarte des LEP IV). Sie bildet einen mittelzentralen Verbund mit den Mittelzentren Adenau, Remagen und Sinzig (vgl. Karte 6 LEP IV, G 41).

Darüber hinaus zählt Bad Neuenahr-Ahrweiler zur Europäischen Metropolregion Rhein-Ruhr und zum rheinland-pfälzischen Teil des Kooperationsraumes Bonn/Ahrweiler (vgl. G 14 und G 15 LEP IV).

Der Landesentwicklungsplan LEP IV geht in Teil B auf die „Ziele und Grundsätze der Landesentwicklung“ ein. Im zweiten Kapitel wird dem Standort Bad Neuenahr-Ahrweiler unter dem Leitbild „Entwicklung – Wachstum und Innovation“ die Funktion eines landesweit bedeutsamen Arbeitsmarktschwerpunktes zugewiesen (vgl. Karte 5 LEP IV).

Diese Einstufung soll zu einer konzentrierten Stärkung der Wirtschaftskraft und Leistungsfähigkeit eines Standortes beitragen mit dem Ziel, Arbeitsplätze zu schaffen und der Rolle als

wirtschaftlicher Vorreiter mit ausstrahlender Wirkung auf das Umland gerecht zu werden. In dieser exponierten Stellung als Wirtschaftsstandort kommt der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler eine überregionale Bedeutung zu. In seiner Funktion als zentraler Ort übernimmt die Stadt die Versorgungsfunktion des gehobenen Bedarfs auch für die umgebenden Gemeinden.

Die Stadt trägt darüber hinaus, entsprechend des 26. Grundsatzes des LEP IV, selbständig zu ihrer zukunftsfähigen Gemeindeentwicklung im Rahmen der kommunalen Planungshoheit bei. Für die Eigenentwicklung gilt es daher Aufgaben wahrzunehmen, die an örtliche Bedarfe z. B. die Nachfrage nach gewerblichen Flächen geknüpft sind.

Diese Aufgabe wird im dritten Kapitel unter dem Leitbild „Daseinsvorsorge“ unter dem Punkt „Arbeiten und Gewerbe“ noch einmal konkretisiert. So sollen bestehende Angebote an Gewerbeflächen vorrangig genutzt werden. Derzeit bestehen entsprechende Flächenangebote im Stadtgebiet jedoch nur vereinzelt und in unzureichendem Umfang, sodass durch die vorliegende Bauleitplanung auf die vorhandene Nachfrage reagiert werden soll.

Für das Planungsvorhaben findet somit auch keine Ausweisung von Flächen statt, die über den Bedarf der Stadt hinausgehen, sondern die lediglich der aktuellen Nachfragesituation, gerade auch der in Heimersheim ansässigen Betriebe, entsprechen. In diesem Zusammenhang soll insbesondere auf das Gewerbegebiet „Wiesenweg“ eingegangen werden, welches keine weiteren Flächenpotentiale mehr bietet und somit den bestehenden Erweiterungsabsichten der ansässigen Betriebe nur in ungenügender Weise Rechnung tragen kann. Mit der Schaffung neuer Gewerbeflächen können und sollen daher günstige Rahmenbedingungen für betriebliche Weiterentwicklungen hergestellt werden.

Weiterhin zählt die Stadt zu den landesweit bedeutsamen Arbeitsmarktschwerpunkten sowie zur europäischen Metropolregion Rhein-Ruhr. Nach Grundsatz G14, Kapitel 2.1.2 LEP IV, sollen die Entwicklungsmöglichkeiten aus der Zugehörigkeit zu dieser Region und ihren wirtschaftsstarke Bereichen auch für die angrenzenden Räume und benachbarten Regionen des Landes genutzt werden. Hierbei ist der rheinland-pfälzische Teil des Kooperationsraumes Bonn-Ahrweiler explizit genannt. Nach Grundsatz G15 sollen in diesen Bereichen bestehende Entwicklungschancen aufgegriffen und für die Eigenentwicklung genutzt werden. Bezogen auf die Einzelhandelsthematik wird der bauleitplanerischen Steuerung des Einzelhandels insbesondere in Bezug auf den Schutz der städtebaulich integrierten Bereiche im LEP IV durch die dort enthaltenen Ziele und Grundsätze eine bedeutsame Funktion beigemessen.

Unter Kapitel 2.4.2 „Nachhaltige Siedlungsentwicklung“ des LEP IV hebt die Regionalplanung auf den Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung ab und hält als Grundsatz fest, dass

sich die Ausweisung neuer Siedlungsgebiete an die bestehende Siedlungsstruktur anpassen soll. Zwar wird mit der Planung (FNP und Bebauungsplan) eine Fläche im bauplanungsrechtlichen Außenbereich in Anspruch genommen. Die Plangebietsfläche des Bebauungsplanes ist aber als Erweiterungsfläche anzusehen und nutzt vorhandene Erschließungsinfrastruktur.

Das Landesentwicklungsprogramm wird durch die Regionalpläne vertieft und enthält weder Grundsätze noch Ziele, die der vorliegenden Planung entgegenstehen.

Gemäß den Vorgaben des RROPI 2017 ist Bad Neuenahr-Ahrweiler angesiedelt in einem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ (vgl. Karte 1 RROP 2017) und als Mittelzentrum / kooperierendes Zentrum (freiwillig) (vgl. Karte 2 RROP 2017) ausgewiesen. Die zentralen Orte übernehmen jeweils ihrer Hierarchie entsprechend Versorgungsfunktionen für ihren jeweiligen Versorgungsbereich. Unter Grundsatz 21 des RROP 2017 heißt es, dass „in den zentralen Orten durch Bündelung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Bildung und Dienstleistung die Tragfähigkeit zentrenrelevanter Einrichtungen gesichert werden soll.“

Dem genannten Ziel der Funktionsbündelung kann die Planung durch die Ergänzung der Gewerbeflächen folgen.

Laut Grundsatz 9 des Kapitels Raum- und Siedlungsstruktur soll der verdichtete Raum "Nördlicher Mittelrhein", zu dem auch Bad Neuenahr-Ahrweiler in seiner Funktion als Mittelzentrum zählt, wichtige Entlastungsfunktionen für die hochverdichteten Räume (Koblenz/Neuwied, Bonn) übernehmen, Schwerpunkte der weiteren siedlungsstrukturellen und wirtschaftlichen Entwicklung bilden und damit auch die Erreichbarkeiten sowie die Lebens- und Arbeitsbedingungen im umgebenden ländlichen Raum verbessern.

Im Kapitel "Raum- und Siedlungsstruktur" wird klargestellt, dass jede Gemeinde die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung trägt. Dies bedeutet die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben als Voraussetzung für eine eigenständige örtliche Entwicklung, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt.

Mit der hier anstehenden Erweiterung eines bedarfsgerechten Gewerbestandortes wird insbesondere der örtlichen Nachfrage nach Gewerbeflächen Rechnung getragen und somit ein Beitrag zur dauerhaften Sicherung von wohnortnahen Arbeitsplätzen geleistet. Die Stadt folgt damit den Maßgaben der Landes- und Regionalentwicklung.

Gemäß der Karte 4 des RROP 2017 liegt die Stadt zudem in einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen.

Da das Plangebiet insgesamt dreiseitig von Straßenverkehrsflächen begrenzt ist und aufgrund seiner geringen Größe nicht geeignet ist, erhebliche Einflüsse auf das Klima zu haben, sind die hierfür genannten Ziele und Grundsätze durch die Planung nicht betroffen.

In Bezug auf die Gewerbeentwicklung (Kapitel „Entwicklung der Städte und Gemeinden“) gilt die Berücksichtigung und Umsetzung der Grundsätze 34 und 36: Grundsatz 34 benennt die Gewerbestandortfunktion als zentrale Aufgabe, die zentralen Orten zukommt. Damit bündeln Zentrale Orte zum einen grundlegende Funktionen wie Wohnen und Arbeiten und erhalten bzw. stärken zum anderen die Tragfähigkeit der Siedlungsstruktur entsprechend ihrer Versorgungsfunktion.

Grundsatz 36 hebt die Rolle der eigenverantwortlichen Entwicklung der Städte v. a. in Bezug auf die Gewerbeflächenentwicklung hervor. So soll den „Bedürfnissen örtlicher Handwerksbetriebe und Gewerbebetriebe durch Ausweisung kleinerer, bedarfsorientierter und dezentral konzentrierter Gewerbeflächen bzw. von Handwerkshöfen Rechnung getragen werden“. Damit soll den lokalen Betrieben eine bedarfsgerechte Expansionsmöglichkeit bei gleichzeitiger Entflechtung innerörtlicher Gemengelagen gegeben werden. Für Betriebe sollen in angemessener Dimensionierung zudem kleinflächige Gewerbeflächenpotenziale vorgehalten werden. Als nachrichtliche Übernahme aus dem LEP IV betont die Regionalplanung, dass „sich die Eigenentwicklung an begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang, den demografischen Rahmenbedingungen und den überörtlichen Erfordernissen zu orientieren hat. Art und Maß der Eigenentwicklung sind abhängig von der Bevölkerungszahl und inneren Struktur der Gemeinden sowie der langfristigen Tragfähigkeit der Infrastruktur.“ Die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler folgt den Maßgaben der Regionalplanung in Bezug auf die Eigenentwicklung und dokumentiert mit der Planung insgesamt die Wahrnehmung der örtlichen Aufgaben.

Gemäß der Plankarte zum RROP 2017 befindet sich das Plangebiet im Randbereich eines großräumigen regionalen Grünzuges. Die regionalen Grünzüge konkretisieren und sichern die landesweit bedeutsamen Bereiche für den Freiraumschutz lt. Landesentwicklungsprogramm IV.

Bereits bei der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden Fachgutachten erstellt, die darstellten, dass die Funktion des regionalen Grünzuges nicht beeinträchtigt wurde und damit den regionalplanerischen Zielvorgaben entsprochen werden konnte.

So konnte dargelegt werden, dass die Funktionen des auf Regionalplanungsebene großflächig ausgewiesenen regionalen Grünzuges durch die konkreten Planungsinhalte nicht beeinträchtigt werden und insofern eine Zielkonformität der Bauleitplanung mit dem Ziel 1, Kapitel 4.1 des RROP 2006 und dem entsprechenden Ziel 53, Kapitel 2 im RROP 2017 gegeben ist.

Die Gutachten werden für die gegenständlichen Planungen fortgeschrieben.

Die gegenständliche 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes trifft keine Festsetzungen, die der Zielkonformität entgegenstehen.

Insgesamt ist somit von einer Zielkonformität der Bauleitplanung mit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB auszugehen.

Mit Datum vom 06.12.2023 wurde die Kreisverwaltung im Zuge des parallel laufenden Verfahrens zur Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes um Durchführung des landesplanerischen Verfahrens und Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme gebeten.

Im Ergebnis teilt die Kreisverwaltung mit Schreiben vom 08.04.2024 mit, dass im Rahmen des Anhörungsverfahrens durch die Fachplanungsträger keine Aspekte vorgetragen worden seien, die der Planungsabsicht aus Sicht der Landes- und Regionalplanung grundsätzlich entgegenstünden. Die vorgetragenen Hinweise wurden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Abbildung 2: Auszug gültiger RROP 2017 mit FNP-Änderungsbereich



Quelle: Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald

genordet, ohne Maßstab

1.5 Schutzgebiete

1.5.1 Oberflächengewässer, Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete

1.5.1.1 Gewässer

Gewässer I. und II. Ordnung sind nicht betroffen.

1.5.1.2 Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des östlichen, engeren Schutzbezirks Heppingen des Heilquellenschutzgebiets Bad Neuenahr (Rechtsverordnung vom 23./31.05.1929, Amtsblatt Nr. 26 vom 15.06.1929).

Aufgrund der Lage im östlichen engeren Schutzbezirk Neuenahr des Heilquellenschutzgebietes Bad Neuenahr ist ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nur oberirdisch zulässig. 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.

Gemäß der Schutzgebietsverordnung sind Eingriffe ins Erdreich ab 5 m unter Geländeoberkante (GOK) anzeigepflichtig und bei mehr als 7 m unter GOK genehmigungspflichtig. Die Anlage von Brunnen und Pumpen bis 2 m unter GOK unter den jeweiligen Grundwasserspiegel ist gestattet. Tritt bei Arbeiten in Tiefen über 3 m unter GOK Kohlendioxid in erheblicher Menge aus (aus Wasser oder direkt als Gas), so sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Sachverhalt anzuzeigen und zur Fortführung von Arbeiten eine Genehmigung einzuholen.

Bereits im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ahrtalbrücke“ wurde es für erforderlich erachtet, dass auf den Grundstücken Maßnahmen zur Löschwasserrückhaltung zu treffen sind, da eine Gefahr für das Grundwasser nicht nur bei der Lagerung wassergefährdender Stoffe, sondern auch bei einem größeren Brand besteht.

1.5.1.3 Überschwemmungsgebiet | Überschwemmungsgefährdeter Bereich

Das Plangebiet befindet sich weder in einem (vorläufig) festgesetzten Überschwemmungsgebiet, noch in einem überschwemmungsgefährdeten Bereich. Es befindet 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).

1.5.1.4 Starkregengefährdungskarte

Mit dem Fortschreiten des Klimawandels steigen die Häufigkeit und die Intensität von Starkregenereignissen. Von Starkregen spricht man, wenn in kurzer Zeit große Regenmengen fallen. Fließen diese Regenwassermengen in der Landschaft zusammen und führen so zu lokalen Überflutungen, spricht man von "Sturzflut" in Abgrenzung zu Hochwasserereignissen, die durch die Ausuferung von Flüssen entstehen.

Aufgrund der globalen Klimaveränderung ist auch mit einer Zunahme von Starkregenereignissen zu rechnen, die großen diesbezüglichen Schadensereignisse der letzten Jahre belegen dies eindeutig.

Das Land Rheinland-Pfalz stellt im „[Wasserportal Rheinland-Pfalz](#)“ online Hinweiskarten für die Sturzflutgefährdung nach Starkregen zur Verfügung. Hierin ist erkennbar, dass das plangebiet in einem sturzflutgefährdeten Bereich liegt.

Die Sturzflutgefahrenkarten zeigen die Wassertiefen (ab 5 cm), die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen.

Dafür werden Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet.

Folgende Szenarien werden in Rheinland-Pfalz betrachtet:

- ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde. In Rheinland-Pfalz entspricht dies je nach Region einer Regenmenge von ca. 40 - 47 mm (bzw. l/m²) in einer Stunde.
- ein extremes Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde. In Rheinland-Pfalz entspricht dies je nach Region einer Regenmenge von ca. 80 - 94 mm in einer Stunde.
- ein extremes Starkregenereignis mit einer Regendauer von vier Stunden. In Rheinland-Pfalz entspricht dies je nach Region einer Regenmenge von ca. 112 - 136 mm in vier Stunden.

Nach Abbildung der Starkregengefährdungskarte kommt es in den drei genannten Szenarien zu Sturzfluten. Diese folgen dem natürlichen Gelände bzw. dem Straßenverlauf der Idienststraße.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz erläutert in ihrer E-Mail vom 10.04.2025 (Stellungnahme in Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung): „Es wird darauf hingewiesen, dass bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis (SRI 7) mit einer Regenmenge von ca. 40 - 47 mm in einer

Stunde können in dem Planungsbereich gemäß der Sturzflutgefahrenekarte Wassertiefen mit bis zu 100 cm und Fließgeschwindigkeiten mit bis zu 2,0 m/s entstehen. Bei einem extremen Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 112- 136 mm in vier Stunden können in dem Planungsbereich gemäß der Sturzflutgefahrenekarte Wassertiefen mit bis zu 100 cm und Fließgeschwindigkeiten mit bis zu 2,0 m/s entstehen.“

Beachtlich ist, dass es bei oder nach einem Starkregenereignis fast überall zu Oberflächenabfluss kommt, da der Boden die großen Wassermengen in der Regel nicht aufnehmen kann. Erst durch das Zusammenfließen in Mulden, Rinnen und Senken entstehen größere Wassertiefen.

Wann, wo und mit welcher Intensität Starkregenereignisse auftreten kann nicht mit Bestimmtheit vorhergesagt werden, sodass auch präventive bauliche Maßnahmen nicht alle Siedlungsbereiche schützen können. Vorliegend ist der neue Trassenverlauf der Idienstraße so ausgebildet, dass Wasser möglichst rasch und schadlos aus dem Gebiet geleitet wird.

Es wird empfohlen, dass bei Planungen zur baulichen Nutzung der Grundstücke auch Vorkehrungen zum Schutz gegen Starkregenereignisse getroffen werden.

Abschließend wird auf § 5 WHG hingewiesen:

(1) Jede Person ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um

1. eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden,
2. eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sicherzustellen,
3. die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und
4. eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

(2) Jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, ist im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

1.5.2 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 Koordination 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 zeitli-*

chen 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.

Die Wasserspiegellage der angrenzenden Straßen (Heppinger Straße) innerhalb des neuen Risikogebietes liegt bei 84,4 mNHN (DHN2016) (<https://wasserportal.rlp-umwelt.de/> abgerufen am 15.11.2023). Die Höhenlage der Plangebietserweiterung liegt bei über 68 müNN, der „Altbereich“ ist an seiner Nordspitze am tiefsten und liegt dort bei 84,8 müNN. Zwar wurde zur Vermessung des Plangebietes das Deutsche Haupthöhennetz 1992 (DHHN92) zu Grunde gelegt, die Differenz zum DHN2016 ist aber bei wenigen Zentimetern angesiedelt und vernachlässigbar.

Obwohl das Plangebiet nicht innerhalb des vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Ahr oder innerhalb des Risikogebietes liegt, hatten die Wassermassen des Katastrophenereignisses vom Juli 2021 aber 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.

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. In den Hinweisen zum Bebauungsplan 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.

Nicht verkannt wird bei der Planung, dass jede neue Versiegelung von Flächen zu einem erhöhten Oberflächenabfluss von Regenwasser beitragen kann.

Eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet ist aufgrund der ungünstigen Versickerungswerte der oberflächennah anstehenden Bodenschichten sowie aufgrund des ausgewiesenen Heilquellenschutzgebietes nicht darstellbar.

Das auf den Gewerbegrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser soll über die öffentliche Kanalisation dem Vorfluter (Ahr) zugeführt werden. Ein entsprechender Antrag liegt der zuständigen Behörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord) vor.

Unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz (LWG) wird allerdings empfohlen, die teilweise Sammlung und die Verwertung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers durch geeignete Maßnahmen – unter Beachtung der fachgesetzlichen Anforderungen – auf dem jeweiligen Grundstück vorzunehmen und als Brauchwasser zu verwenden (z.B. Zisternen).

Insgesamt werden der Hochwasserschutz und die Wasserrückhaltung berücksichtigt.

1.5.3 FFH- und Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (Ahrtal, FFH – 5408 – 302) findet sich, Luftlinie ca. 120 m entfernt, nördlich des Plangebietes, jenseits der Bundesstraße 266 (B 266).

Aufgrund der Entfernung und der Trennung durch die Trasse der B 266 sind Beeinträchtigungen durch das geplante Gewerbegebiet auszuschließen, eine Relevanz des Plangebietes für das FFH-Gebiet besteht demnach nicht.

Das Plangebiet befindet sich bislang innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Rhein-Ahr-Eifel“. Das Landschaftsschutzgebiet umfasst die Gebiete der Verbandsgemeinden Adenau,

Altenahr, Bad Breisig, Brohltal, Gebietsteile der Gemeinde Grafschaft, die Gebiete der Städte Bad Neuenahr-Ahrweiler, Remagen, Sinzig (Landkreis Ahrweiler) und Gebietsteile der Verbandsgemeinden Andernach-Land, Mayen-Land, Mendig und der Städte Mayen und Andernach (Landkreis Mayen-Koblenz).

Gemäß § 1 Absatz 2 der Schutzgebietsverordnung sind Flächen, die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes nicht Bestandteile des Landschaftsschutzgebietes.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das Plangebiet unter Beteiligung der zuständigen Behörden aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen.

1.6 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als Ackerfläche ausgewiesen.

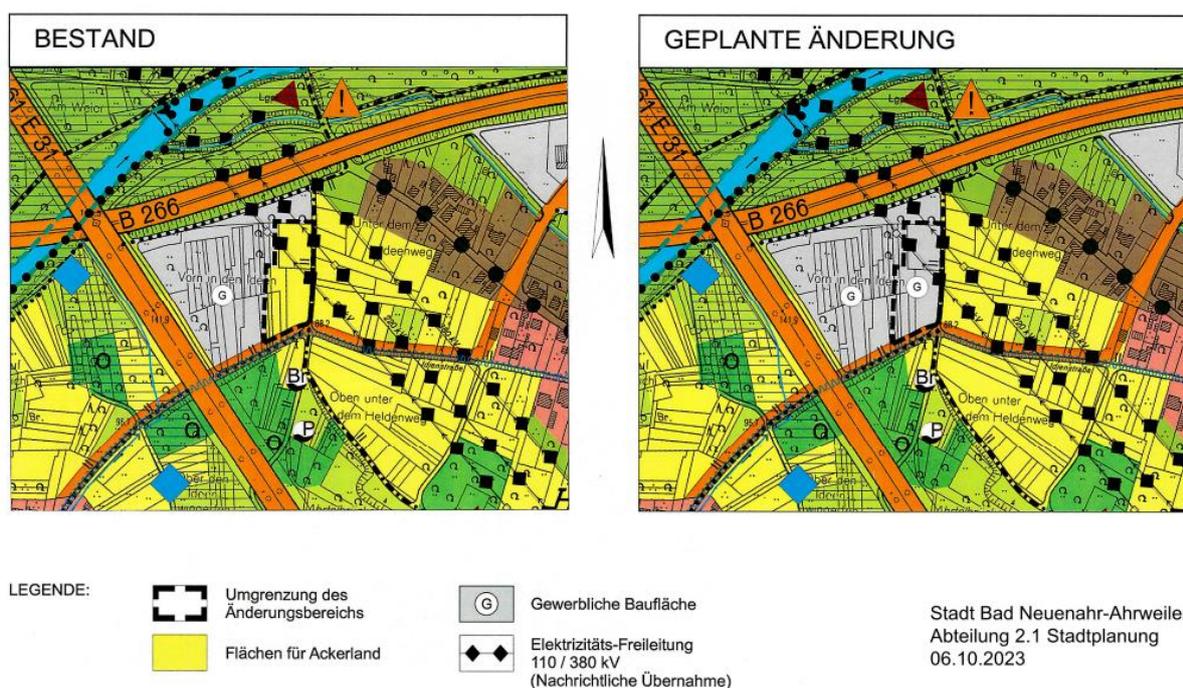
Als nachrichtliche Übernahmen in den Flächennutzungsplan sind im betreffenden Gebiet zum einen vorhandene Hochspannungsfreileitungstrassen und die Eintragung eines Heilquellenschutzgebietes zu verzeichnen.

Im nordöstlichen Abschnitt des Plangebietes verläuft eine zweimastige Hochspannungsfreileitung, die 380 kV- bzw. 110 kV-Spannung trägt. Zur Erläuterung ist darauf hinzuweisen, dass die im gültigen Flächennutzungsplan enthaltene Darstellung einer dritten Freileitungstrasse obsolet ist, da diese zurückgebaut wurde.

Weiterhin befindet sich das Plangebiet im östlichen engeren Schutzbezirk Neuenahr des Heilquellenschutzgebietes Bad Neuenahr.

Mit Schreiben vom 06.12.2023 wurde die Kreisverwaltung Ahrweiler als untere Landesplanungsbehörde um Durchführung des landesplanerischen Verfahrens und Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme gebeten, welche mit Datum vom 08.04.2024 erging. Grundsätzliche Bedenken gegen die Planung bestehen nicht. Die vorgetragenen Aspekte fanden im gegenständlichen Verfahren Beachtung. Die Flächennutzungsplanänderung soll künftig die Darstellung einer gewerblichen Baufläche beinhalten. Das Verfahren hierzu wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes geführt.

Abbildung 3: Ausschnitt wirksamer FNP und geplante Änderung



genordet, ohne Maßstab

1.7 Verbindliche Bauleitplanung

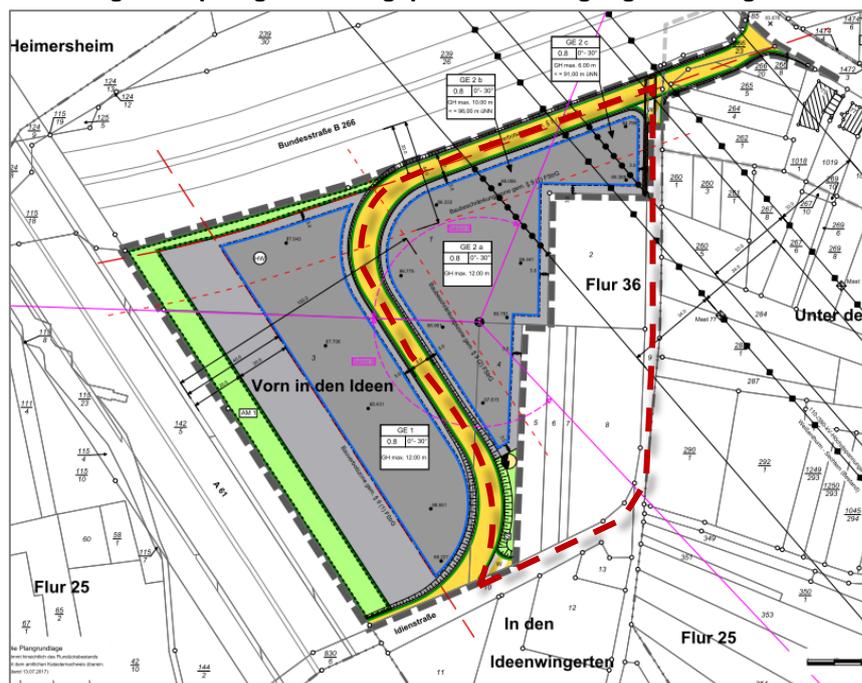
Der gegenständliche Bebauungsplan ändert in einem Teilbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ahrtalbrücke“ und erweitert diesen gleichzeitig.

Der Ursprungsplan umfasst rd. 1,9 ha (exklusive der externen landespflegerischen Ausgleichsflächen) und befindet sich im Westen des Stadtteils Heimersheim, zwischen der B 266 im Norden und der Idienstraße im Süden. Im Westen bildet die A 61 die Grenze, während sich im Osten Freiflächen bzw. landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen die nun teilweise überplant und in das Gewerbegebiet aufgenommen werden.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen und naturräumlichen Rahmenbedingungen der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets bildete der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ahrtalbrücke“ in diesem Bereich erstmalig die planungsrechtliche Grundlage zur Erschließung und Entwicklung eines neuen Gewerbegebiets. Der Bebauungsplan wurde vom Stadtrat am 18.06.2018 als Satzung beschlossen und mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 23.10.2018 rechtsverbindlich.

Die vorliegende Planung umfasst im ihrem Erweiterungsbereich bauplanungsrechtlichen Außenbereich und wird deshalb im zweistufigen Regelverfahren mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) aufgestellt. Des Weiteren wird ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes geändert. Dies geschieht im Wesentlichen deshalb, um die neue abschließende Raumkante zu definieren und die Festsetzungen zur Überbaubarkeit der Grundstücke (Baugrenze) und Begrünung der Grundstücksgrenzen entsprechend anzupassen und zu verorten (Verlagerung der Begrünung an die neue Außenkante des Gewerbegebietes).

Abbildung 4: Ursprungsbebauungsplan mit Eintragung Änderungs- / Erweiterungsbereich



genordet, ohne Maßstab

1.8 Verfahren

Die Erweiterungsfläche befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich und ist im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung zu nach § 2 Abs. 4 BauGB entwickeln. Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgt eine Bilanzierung des Eingriffs, um entsprechend Ausgleich schaffen zu können.

Dem Auftrag des Bundesgesetzgebers folgend, wonach die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB), kann mit einer Überplanung des Bereiches die städtebauliche Ordnung in der Form hergestellt werden, dass eine bauliche Inanspruchnahme der Flächen begünstigt wird.

Vorentwurf

Im Rahmen eines zweistufigen Regelverfahrens dient die Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange) u.a. der Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Entwurf

Mit der Entwurfsoffenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB wird der Öffentlichkeit für die Dauer eines Montags Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung gegeben. Die betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB über die Offenlage unterrichtet und um Stellungnahme zu der Planung gebeten.

Die Verfahrensschritte der frühzeitigen Beteiligungen wurden im Zeitraum vom 13.03. bis 14.04.2025 parallel durchgeführt.

Seitens der Öffentlichkeit wurden dabei keine Stellungnahmen vorgetragen.

Die Anregungen und Hinweise der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange stehen den Planzielen nicht entgegen, führten aber zum Entwurf zu Ergänzungen und Modifizierungen der Planinhalte.

Zum Entwurf ergänzt wurde die zeichnerische Festsetzung zum Ein- und Ausfahrtsverbot erweitert und die textliche Festsetzung zum ökologischen Ausgleich klarstellend gefasst und die gestalterische Festsetzung zu zulässigen Werbeanlagen ergänzt.

In den nicht normativen Teil des Bebauungsplanes wurden Anregungen und Hinweise aufgenommen, um dem Vollzug, dem eigentlichen Adressaten, als Information zur Verfügung zu stehen.

1.8.1 Verfahrensstand

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB): 16.12.2024;
- Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB): 13.03.2025 – 14.04.2025
- Bekanntmachung: 05.03.2025 *
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB):
Anschreiben: 05.03.2025, Frist: 14.04.2025
- Entwurfs- und Offenlagebeschluss (§ § Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) _____._____
- Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB): _____._____ – _____._____
- Bekanntmachung: _____._____ *
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB):
Anschreiben: _____._____, Frist: _____._____
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB): _____._____

*Die Bekanntmachungen erfolg(t)en in der "Stadtzeitung Bad Neuenahr-Ahrweiler"

1.9 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 betroffenen 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 „Gewerbegebiet Ahrtalbrücke – 1. Änderung und Erweiterung“ aufgenommen werden.

Beachtlich ist, dass die Festsetzungen des zu ändernden Ursprungsplanes im Wesentlichen übernommen werden. Lediglich Doppelungen in den Festsetzungen oder Festsetzungen, die Flächen außerhalb des Änderungsbereiches betreffen oder durch sich zwischenzeitlich geänderte Rahmenbedingungen nicht mehr benötigt werden (hier: Geh- Fahr- und Leitungsrecht – es besteht keine Notwendigkeit mehr, da das Kabel außer Betrieb ist), werden nicht übernommen. Des Weiteren haben die Hinweise Ergänzungen und Aktualisierungen erfahren.

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Dem Planungsziel entsprechend und in Fortsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes sollen die Erweiterungsflächen Bauflächen als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden.

Um ein konfliktfreies Nebeneinander der geplanten gewerblichen Nutzung mit den im Umfeld bestehenden Nutzungen sichern zu können, wurde auf Grundlage des Bebauungsplanvorentwurfs, wie auch bei der vorhergehenden Planung, die Erstellung eines schalltechnischen Gut-

achtens beauftragt. Die Ergebnisse wurden in die Planung eingearbeitet und mündeten in entsprechenden Festsetzungen und Hinweisen zur Zulässigkeit von flächenbezogenen Immissionskontingenten.

Die Festsetzung eines Gewerbegebiets wird durch die folgenden Nutzungsausschlüsse ergänzt, um dem erklärten Planungsziel der Bereitstellung von Flächen für Handwerksbetriebe, produzierendes Gewerbe und Dienstleistungen Rechnung zu tragen. Hierbei ist auch die für ein Gewerbegebiet verhältnismäßig geringe Plangebietsgröße zu berücksichtigen, sodass durch entsprechende Festsetzungen die Nutzungen ausgeschlossen werden sollen, die dem Ziel der primären Ansiedlung und/oder Verlagerung von mittelständischen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben zuwiderlaufen würden.

Insofern wird für das Gewerbegebiet bestimmt, dass gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO folgende der allgemein zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden:

- Einzelhandelsbetriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Schank- und Speisewirtschaften (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Anlagen der Fremdwerbung (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Ausnahmsweise kann Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Anlage 2, Übersicht der nicht-zentrenrelevanten Sortimente in der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler) als untergeordneter Bestandteil von Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben bis zu einem Anteil von höchstens 10 % der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebs zugelassen werden, sofern dessen Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist,
- in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist und
- dem Hauptbetrieb auch umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist und die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschreitet (sog. Handwerkerprivileg).

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 – 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig.

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO),
- Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

Tankstellen, Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Gewerbegebiet sollen ausgeschlossen werden, da hierfür ein ausreichender Bestand sowie weitere Entwicklungsmöglichkeiten im Stadtgebiet vorhanden sind.

Die Beschränkung der zulässigen Einzelhandelsnutzungen auf solche, die in unmittelbarem Zusammenhang mit Handwerks-, produzierenden und sonstigen Gewerbebetrieben stehen und darüber hinaus lediglich nicht-zentrenrelevante Sortimente aufweisen dürfen, ergibt sich aus der am 22.06.2015 vom Stadtrat beschlossenen Fortschreibung des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts.

Der Ausschluss von Anlagen der Fremdwerbung als sonstige gewerbliche Hauptnutzung ist insbesondere dem städtebaulichen Ziel gezollt, der Lage des Plangebiets im Hinblick auf dessen Einbindung in die südlich und östlich angrenzenden Freiflächen in Ortsrandlage Rechnung zu tragen. Da grundsätzlich auch Werbeanlagen eine nicht unerhebliche, oft störende Wirkung auf die Gestaltung eines Gebiets und die angrenzenden Bereiche mit sich bringen, enthält der Bebauungsplan Regelungen dahingehend, dass nur dem Werbebedürfnis der im Gewerbegebiet zulässigen Betriebe in angemessenem Umfang entsprochen wird (bauordnungsrechtliche gestalterische Festsetzungen), gewerblich betriebene Werbetafeln, die keinen Bezug zur Stätte der Leistung aufweisen, allerdings für unzulässig erklärt werden. Durch den Ausschluss dieser Nutzungsart soll einem Übermaß an Werbeanlagen im Plangebiet entgegengewirkt werden.

§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO bestimmt, dass innerhalb von Gewerbegebieten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden können.

Von dieser Ausnahmeregelung der BauNVO wird im vorliegenden Fall kein Gebrauch gemacht. Der Ausschluss von Wohnnutzungen aller Art innerhalb des Plangebietes ist nicht zuletzt der Lage im unmittelbaren Einwirkungsbereich klassifizierter Fernstraßen und Höchstspannungsfreileitungen geschuldet. So sind beispielsweise entsprechend den Vorgaben der

Amprion GmbH als Netzbetreiberin innerhalb der Schutzstreifen der vorhandenen Freileitungen keine Räume für den dauerhaften Aufenthalt von Personen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zulässig. Durch den Nutzungsausschluss von Wohnnutzungen wird diesem Umstand Rechnung getragen.

Zudem soll das Plangebiet angesichts seiner Lage, in der eine qualitätvolle Wohnnutzung nicht darstellbar ist, und mit Blick auf die generelle Knappheit an gewerblich nutzbaren Flächen innerhalb des Stadtgebietes der eigentlichen Gewerbenutzung vorbehalten bleiben. Durch den Verzicht auf die Zulässigkeit von Wohnungen, bei denen es sich um schutzwürdige Nutzungen im immissionsrechtlichen Sinne handelt, ist die Möglichkeit gegeben, höhere Immissionskontingente zuzulassen und damit eine ansonsten erforderliche Nutzungseinschränkung gewerblicher Nutzungen zu vermeiden. Den künftigen Gewerbetreibenden soll hiermit ein weitgehender Nutzungsspielraum geboten werden.

2.1.1.1 Gliederung des Gewerbegebietes

Die Gliederung des Gewerbegebietes erfolgt aus immissionsschutzrechtlichen Belangen zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung.

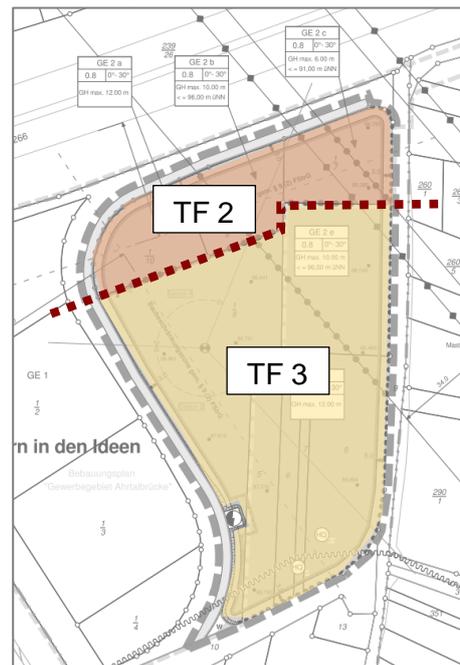
In allen Teilbereichen des Plangebietes sind gewerbegebietstypische Nutzungen möglich.

Um zu prüfen, wie Nutzungen mit Blick auf die Wohnnachbarschaften verträglich unterzubringen sein können, wurde eine schalltechnische Untersuchung (vgl. Anlage) erstellt. Hierbei wurden verschiedene Varianten der Emissionsaufteilung betrachtet. Die zunächst erstellte Gesamtbetrachtung der Fläche bzw. deren Teilung in Änderungs- und Erweiterungsbereich (Variante 1 des Gutachtens) hatte Einschränkungen von Teilbereichen des bereits festgesetzten Gewerbegebietes zur Folge. Da sich in diesem Bereich aber bereits verkaufte Grundstücke befinden, dürfen deren Eigentümer davon ausgehen, dass sich durch die Änderung des Bebauungsplanes für sie keine Verschlechterungen ergeben. In der Konsequenz wurde das Gutachterbüro gebeten, Varianten zu entwickeln, die jene verkauften Grundstücke im Ist-Zustand belassen. Nach Vorlage der Varianten zeigte sich, dass die im Gutachten benannte Variante 2 sowohl aus immissionsschutzrechtlichen wie aus städtebaulich-vermarktungstechnischen Gründen die günstigste Variante ist.

Das Fachgutachten legt dar: „Die Emissionskontingente zur Tageszeit von 69 dB(A) für die Teilfläche TF 2 und 66 dB(A) für die Teilfläche TF 3 ermöglichen in beiden Teilflächen eine mindestens GE-gebietstypische Nutzung (was aufgrund der Kontingentshöhe einer bis zu GI-gebietstypischen Nutzung entspricht).

Zur Nachtzeit ist auf der Teilfläche TF 2 mit einem Emissionskontingent von 56 dB(A) weniger als GE-typische Nutzungen möglich, was eine geringe Einschränkung mit sich bringt. Für die TF 3, mit einem Emissionskontingent von 52 dB(A) zur Nachtzeit ist für diese Teilfläche eine leichte Einschränkung gegeben, jedoch noch für viele GE-Betriebe geeignet.“

Abbildung 5: Teilflächen Gliederung



Eigene Darstellung, genordet, ohne Maßstab

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.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich innerhalb des Gewerbegebiets an den räumlichen Bedürfnissen mittelständischer Betriebe. Um eine flexible Gebäudegestaltung, insbesondere bei Hallen und Werkstätten zu ermöglichen, wird auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wie auch auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl und einer Bauweise verzichtet. Stattdessen wird durch Eintrag in die Planzeichnung die jeweils max. zulässige Gebäudehöhe vorgegeben.

2.1.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Aufgrund einzuhaltender Schutzabstände und Nutzungseinschränkungen im unmittelbaren Nahbereich von Höchstspannungsleitungen der Amprion GmbH ergibt sich das Erfordernis, im Plangebiet eine räumliche Zonierung von Teilflächen mit unterschiedlicher Bebaubarkeit hinsichtlich zulässiger Gebäudehöhen vorzunehmen. Das Gewerbegebiet wird daher in die Teilbereiche (GE 2 a – e) unterteilt. Beachtlich hierbei ist, dass die Teilbereiche a und d sowie die Teilbereiche b und e hinsichtlich der Höhen gleiche Festsetzungen erfahren, aber aufgrund unterschiedlicher Emissionskontingente differenziert wurden.

Unverändert wird für das GE 2 a eine maximale Gebäudehöhe von 12,00 m festgesetzt und für das GE 2 d übernommen.

Die Amprion GmbH als Verantwortliche Stelle für die 380-kv- Höchstspannungsfreileitung Brauweiler - Koblenz sowie die 110-/380-kv- Höchstspannungsfreileitung Weißenthurm – Sechtem, wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ahrtalbrücke“ beteiligt und hatte mitgeteilt, dass im Bereich der Schutzstreifen von 2 x 33 m und 2 x 34 m der Leitungen vorgegebene nicht überschritten werden dürfen. Da sich die betreffenden Schutzstreifen teilweise innerhalb des Plangebiets und der hier vorgesehenen überbaubaren Flächen befinden, sind für die fraglichen Bereiche abweichende Gebäudehöhen von 10 m und maximal 96,00 m ü NN (GE 2 b und GE 2 e) und 6,00 m und maximal 91,00 m (GE 2 c) festgesetzt.

2.1.2.2 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.

Beachtlich ist, dass die durch Baugrenzen überbaubare Grundstücksfläche in der Planzeichnung rechnerisch größer oder kleiner als die nach GRZ ermittelte zulässige Grundfläche sein kann. Es gilt, dass bei einer Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche die engere Festsetzung maßgeblich ist.

Die Grundflächenzahl entspricht mit 0,8 der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO, um eine bestmögliche Flächenausnutzung der künftigen Gewerbegrundstücke zu erzielen.

2.1.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

In einem Bebauungsplan kann die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden. In der offenen Bauweise 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.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird vorliegend verzichtet. Durch die Festsetzung einer Bauweise würde die erforderliche Flexibilität einer späteren Grundstücksausnutzung eingeschränkt.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt mittels Baugrenzen, bis an die gebaut werden kann („Baufenster“).

2.1.3 Garagen, Carports und Stellplätze

Aus funktionalen und gestalterischen Gründen wird im Textteil des Bebauungsplans bestimmt, dass Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Die mittels Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen lassen angesichts ihres Verlaufs in einem Abstand von nur 3 m von den angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen bereits einen weiten Gestaltungsspielraum. So ist es unter städtebaulichen Aspekten verhältnismäßig, insbesondere die Randbereiche entlang der Erschließungsstraße von Hochbauten freizuhalten, um vor allem eine uneingeschränkte Einsehbarkeit von Grundstückszu- und -ausfahrten zu gewährleisten und mit der Verpflichtung zur Realisierung von straßenbegleitenden Baumpflanzungen ein Mindestmaß an optischer Einfassung des Straßenraumes zu erwirken.

Stellplätze wiederum erzeugen im Gegensatz zu Garagen und Carports keine unmittelbare Raumbildung und werden daher auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

2.1.4 Nebenanlagen

Angesichts der Lage des Baugebietes im Einflussbereich der Fernstraßen und Freileitungen wie auch aus Gründen der städtebaulichen Fernwirkung werden fernmeldetechnische Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO, wie z.B. Mobilfunkantennen für unzulässig erklärt.

Sonstige Nebenanlagen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.1.5 Eingriffsminimierende, grünordnerische und landespfl. Festsetzungen

Um auf den künftigen Gewerbegrundstücken Teilbereiche für die Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen vorzuhalten und zugleich eine gestalterische Einbindung in das Umfeld zu erzielen, wird festgesetzt, dass die nicht überbauten bzw. befestigten Grundstücksfreiflächen gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. Hierbei sind mindestens 10 % der jeweiligen Grundstücksfläche mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

Zur optischen Abschirmung des Gebietes gegenüber der Bestandsbebauung entlang der Hep-pinger Straße sollen die Gewerbegrundstücke entlang der östlichen Plangebietsgrenzen mit begrünten Einfriedungen in einer Höhe von mindestens 1,80 m - 2 m über Geländeoberkante eingefasst werden.

Zur räumlich-visuellen Fassung der Erschließungsstraße sollen darüber hinaus zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze in regelmäßigen Abständen Bäume I. Ordnung angepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Die Vorgabe einer konkreten Baumart zielt auf die Entwicklung eines einheitlichen alleeartigen Charakters des künftigen Straßenraumes ab.

Um einen prüffähigen Vollzug der Grünordnungsmaßnahmen und der festgeschriebenen Maximalversiegelung auf den künftigen Privatgrundstücken zu gewährleisten, wird im Bebauungsplan bestimmt, dass im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren jeweils ein Freiflächengestaltungsplan mit qualifizierten Angaben zur Bepflanzung vorzulegen ist, der als Bestandteil in die Baugenehmigung bzw. den Freistellungsbescheid aufzunehmen ist.

Festsetzungen zu Art und Umfang von Ersatz- und / oder Ausgleichsmaßnahmen werden im Kapitel „Umweltrelevante Aspekte“ erläutert. Um Doppelungen zu vermeiden sei hierauf verwiesen.

2.2 Gestalterische Festsetzungen

Da das in Siedlungsrandlage befindliche Plangebiet von den für den Fremdenverkehr bedeutsamen Wanderwegen sowie von verschiedenen Ausflugspunkten in den umliegenden Weinbergen und Hängen aus gut einsehbar ist, sollen zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes sowie zur besseren Integration des Baugebiets in die bestehende Siedlungsstruktur eine Reihe von gestalterischen Festsetzungen getroffen werden. Mit Blick auf die vorgenannte Fernwirkung des neu entstehenden Baugebiets sind insbesondere die Gestaltung der Dachlandschaft sowie der Werbeanlagen von wesentlicher Bedeutung.

Es ist hervorzuheben, dass trotz der Reglementierung einzelner baulicher Gestaltelemente insofern die Grundsätze der Verhältnismäßigkeit gewahrt werden, als dem jeweiligen Bauwilligen und Gewerbetreibenden genügend Wahlmöglichkeiten der individuellen Gebäude- und Grundstücksgestaltung verbleiben und auch dem Werbebedürfnis von Gewerbebetrieben in ausreichendem Maße Rechnung getragen werden kann.

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO und

den vorgenannten Gründen werden Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Gegenstand sind die Dachform und Gestaltung von Werbeanlagen.

2.2.1 Dachgestaltung und Dachneigung

Aus dem Ursprungsplan übernommen wurde die Festsetzung zur Neigung: Innerhalb des Gewerbegebiets sind Gebäude mit einer Dachneigung von 0° - 30° zulässig, was den branchenüblichen Architekturmerkmalen entspricht und eine ausreichende Flexibilität für Gewerbebauten schafft.

Gerade bei geneigten Dachflächen ist jedoch auch ein besonderes Augenmerk auf die Dacheindeckungsmaterialien zu legen. Für Dachflächen, die nicht aufgrund der Maßgaben der Satzung zur Begrünung baulicher Anlagen der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler vom 08.02.2022 zu begrünen sind, dürfen nur dunkle, matte, nicht reflektierende Dacheindeckungsmaterialien (schwarz, grau oder anthrazit, ggf. dunkelbraun) verwendet werden.

Für den gesamten Bereich des Ahrtals und der Eifel sind dunkle Dacheindeckungsmaterialien regionaltypisch und nach wie vor ortsbildbestimmend.

Da das Baugebiet von den umliegenden, fremdenverkehrsrelevanten Ausflugsplätzen aus deutlich einsehbar sein wird, soll eine Betonung der Fernwirkung durch rote oder grelle Dacheindeckungsmaterialien verhindert werden. Dies ist für Gewerbegebiete in besonderem Maße relevant, da hier mit großen Dachflächen zu rechnen ist.

Zur besseren Handhabung der Festsetzung (in Verbindung mit späteren Bauanträgen) wurden die zulässigen Farben für Dacheindeckungsmaterialien mit Hilfe der anerkannten RAL-Kennzeichnung konkretisiert.

Um die Nutzbarkeit regenerativer Energieformen durch die Gestaltungsvorgaben nicht einzuschränken, gelten die Festsetzungen zu den zulässigen Dacheindeckungsmaterialien nicht bei Installationen von Anlagen zur Sonnenenergie-Nutzung (Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen u. ä.). Hier wird zur Verbesserung des gestalterischen Gesamteindrucks lediglich vorgegeben, dass die Rahmen von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen farblich auf die Dachflächen des Gebäudes abzustimmen und möglichst bündig in die Dachflächen einzubauen sind.

2.2.2 Werbeanlagen

Die gestalterischen Festsetzungen zu Werbeanlagen haben im Wesentlichen eine Beschränkung der Anzahl und Größe sowie die Bestimmung der Anbringungsorte der Werbeanlagen zum Inhalt. Sie sollen insgesamt der optischen Integration des Gewerbegebiets in das Stadt- und Landschaftsbild dienen. Gleichermaßen sind die Vorgaben auch der Nähe zur A 61 sowie

der Lage im Randbereich eines regionalen Grünzuges und des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes geschuldet.

Werbeanlagen sollen lediglich auf die in diesem Bereich angeordnete Nutzung aufmerksam machen, weshalb Fremdwerbung nicht zulässig ist.

2.3 Entgegenstehende Planungsrechte

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ahrtalbrücke“ werden für den Änderungsbereich durch die Inhalte des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ahrtalbrücke – 1. Änderung und Erweiterung“ ersetzt.

2.4 Hinweise und Empfehlungen

2.4.1 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.

2.4.2 Flutbereich Hochwasser 14./15. Juli 2021

Das Plangebiet befindet sich weder in einem (vorläufig) festgesetzten Überschwemmungsgebiet, noch in einem überschwemmungsgefährdeten Bereich. Es befindet 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.

2.4.3 Sturzflutgefährdenbereich

Das Land Rheinland-Pfalz stellt im „[Wasserportal Rheinland-Pfalz](#)“ online Hinweiskarten für die Sturzflutgefährdung nach Starkregen zur Verfügung. Hierin ist erkennbar, dass das plangebiet in einem sturzflutgefährdeten Bereich liegt.

Es wird empfohlen, dass bei Planungen zur baulichen Nutzung der Grundstücke auch Vorkehrungen zum Schutz gegen Starkregenereignisse getroffen werden.

2.4.4 Baubeschränkungszone der B 266 und der A 61

Die straßenrechtlichen Vorgaben gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG) bezüglich der in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Bauverbots- / Baubeschränkungszone und den damit verbundenen Genehmigungs- und Zustimmungserfordernissen sind bei der konkreten Vorhabenplanung zu beachten.

2.4.5 110-/380-kV-Höchstspannungsfreileitungen mit Schutzstreifen

Im Plangebiet verlaufen folgende Höchstspannungsfreileitungen der Amprion GmbH:

110-/380-kV-Höchstspannungsfreileitung Weißenthurm – Sechtem, Bl. 4197 (Maste 77 bis 78)
380-kV-Höchstspannungsfreileitung Brauweiler – Koblenz, Bl. 4511 (Maste 185 bis 186)

Diese Freileitungen sind in ihrer Lage inklusive der Maststandorte und Schutzstreifen nachrichtlich in der Planurkunde eingetragen. Die in den Schutzstreifen notwendigen Beschränkungen der Gebäudehöhen finden sich in den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wider.

Alle Vorhaben innerhalb der Freileitungsschutzstreifen bedürfen der Zustimmung der Amprion GmbH.

2.4.6 Immissionsschutz

Zum Schutz schutzbedürftiger Nutzungen sind neben dem Lärmschutz auch die übrigen Belange des Immissionsschutzes (bspw.- Gerüche und Staub) zu berücksichtigen.

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

2.4.7 Freiflächengestaltung der Baugrundstücke

Um sicherstellen zu können, dass den Maßgaben zur Durch- und Eingrünung entsprochen wird, ist im Rahmen der Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren ein Freiflächengestaltungsplan mit qualifizierten Angaben zur Bepflanzung vorzulegen. Der Freiflächengestaltungsplan ist als Bestandteil in die Baugenehmigung bzw. der Freistellungsbescheid aufzunehmen.

2.4.8 Artenschutz

Zur Beachtung im Vollzug, damit es nicht aus Unwissenheit zu einer Ordnungswidrigkeit oder sogar Straftat kommt, wurden entsprechende Hinweise in die Plankarte aufgenommen.

2.4.9 Boden / Baugrund

Allgemein: 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.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19732 und der DIN18915 zu berücksichtigen.

Geologiedatengesetz: Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung

bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz zur Verfügung.

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz sind auf den LGB Internetseiten zu finden.

Bezüglich der Versickerungsmöglichkeiten von Niederschlagswasser wurde bei Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ahrtalbrücke“ durch das Sachverständigenbüro Immig – Viehmann Geo- und Umwelttechnik, Koblenz, eine Baugrunderkundung und Beurteilung der allgemeinen Versickerungsfähigkeit durchgeführt. Das entsprechende Gutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass auf Grund der anstehenden Bodenschichtungen eine aus wasserwirtschaftlicher und –rechtlicher Sicht anzustrebende bodennahe Versickerung über die belebte Bodenzone, Rasenflächen oder flache Mulden, zur schadlosen Beseitigung anfallenden Niederschlagswassers nicht darstellbar ist.

2.4.10 Archäologische Funde

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines archäologischen Verdachtsgebietes / Fläche mit potenziell fossilführenden Gesteinen. Dementsprechend können hier bei Bodeneingriffen bisher unbekannte Bodendenkmäler / Fossilien zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahme fachgerecht untersucht werden müssen.

Es wird daher auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§§ 16 - 21 DSchG RLP) hingewiesen, wonach jegliche Eingriffe in den Untergrund mit der Direktion Landesarchäologie Koblenz abgestimmt werden müssen (§ 21 Abs. 2 DSchG RLP). Bauwillige haben frühzeitig (mindestens 2 Wochen) vor Beginn der Baumaßnahmen den Kontakt mit der Direktion Landesarchäologie Koblenz herzustellen (E-Mail: landesarchaeplogie-koblenz@gdke-rlp.de oder telefonisch unter: 0261 – 6675 3000).

Jeder zutage kommende Fund ist unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Zur Beachtung im Vollzug erfolgen Hinweise hierauf in den textlichen Festsetzungen.

Sollten wirklich Funde angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

2.4.11 Löschwasserrückhaltung

Aufgrund des Heilquellenschutzes und der Nähe zur Ahr wird es aus Sicht der Kreisverwaltung Ahrweiler als erforderlich erachtet, auch Maßnahmen zur Löschwasserrückhaltung zu treffen, da eine Gefahr für das Grundwasser bzw. die Oberflächengewässer nicht nur bei der Lagerung wassergefährdender Stoffe, sondern bei jedem größeren Brand besteht. Daher sind ggf. dezentrale Löschwasserrückhaltemaßnahmen auf den einzelnen Baugrundstücken notwendig und im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Diesbezüglich wird auf den „Leitfaden Brandschadensfälle – Vorsorge – Bewältigung – Nachsorge“ des Umweltministeriums Rheinland-Pfalz vom Januar 2017 hingewiesen. Ebenso wird eine Abstimmung mit der Kreisverwaltung Ahrweiler im Rahmen der Vorhabenplanung empfohlen.

2.4.12 Niederschlagsentwässerung

Eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet ist aufgrund der ungünstigen Versickerungswerte der oberflächennah anstehenden Bodenschichten sowie aufgrund des ausgewiesenen Heilquellenschutzgebietes nicht darstellbar.

Dementsprechend erfolgt die Entwässerung des Plangebiets im Trennsystem mit separater Schmutz- und Niederschlagswasserkanalisation.

Das auf den Gewerbegrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser soll über die öffentliche Kanalisation dem Vorfluter (Ahr) zugeführt werden.

Unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz (LWG) wird allerdings empfohlen, die teilweise Sammlung und die Verwertung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers durch geeignete Maßnahmen – unter Beachtung der fachgesetzlichen Anforderungen – auf dem jeweiligen Grundstück vorzunehmen und als Brauchwasser zu verwenden (z.B. Zisternen). Überschüssiges Niederschlagswasser ist der öffentlichen Niederschlagswasserkanalisation ordnungsgemäß zuzuführen.

2.4.13 Heilquellenschutz

Aufgrund der überwiegenden 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.

Demnach sind Eingriffe ins Erdreich ab 5 m unter Geländeoberkante (GOK) anzeigepflichtig und bei mehr als 7 m unter GOK genehmigungspflichtig. Die Anlage von Brunnen und Pumpen bis 2 m unter GOK unter den jeweiligen Grundwasserspiegel ist gestattet. Tritt bei Arbeiten in

Tiefen über 3 m unter GOK Kohlensäure in erheblicher Menge aus (aus Wasser oder direkt als Gas), so sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Sachverhalt anzuzeigen und zur Fortführung von Arbeiten eine Genehmigung einzuholen.

Weiterhin haben die jeweiligen Bauherren im Rahmen der Bauausführung sicherzustellen, dass alle Tätigkeiten und Abläufe im Hinblick auf den Heilquellenschutz überwacht werden und dass alle Maßnahmen ergriffen werden, um eine Gefährdung der Heilquellen auszuschließen. Alle dort tätigen Personen und alle vor Ort tätigen Unternehmen sind jeweils rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten über die Lage im Heilquellenschutzgebiet zu informieren und zu besonderer Sorgfalt im Hinblick auf den Schutz des Bodens und der Gewässer anzuhalten.

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

3 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans ist es deshalb also erforderlich, mögliche Lärmkonflikte frühzeitig zu erkennen, um geeignete planerische Maßnahmen zum Lärmschutz treffen zu können. Zudem ergeben sich häufig weitergehende Anforderungen aus dem Immissionsschutzrecht. Wird ein Immissionskonflikt z. B. im Falle einer heranrückenden Wohnbebauung durch die Planung selbst verursacht, muss die Gemeinde durch geeignete planerische Mittel dafür Sorge tragen, dass sich das immissionsschutzrechtliche Verursacherprinzip nicht negativ für den Lärmemittenten / Anlagenbetreiber auswirkt.

Bedeutsam ist auch die Möglichkeit, ein Baugebiet nach der Art zulässiger Nutzungen zu gliedern. Hierzu können Emissionskontingente nach DIN 45691 festgelegt werden.

Im Zusammenhang mit der Ausweisung eines Gewerbegebiets besteht regelmäßig ein mögliches Konfliktpotenzial mit umgebenden schutzwürdigen Nutzungen, insbesondere in Bezug

auf Lärmemissionen (Verkehrs- und Gewerbelärm).

Bereits zum Ursprungsbebauungsplan „Gewerbegebiet Ahrtalbrücke“ wurde 2017 eine schalltechnische Untersuchung erstellt, um das Konfliktpotenzial der anstehenden Bauleitplanung zu ermitteln und daraus resultierende Schutzmaßnahmen in der weitergehenden Planung zu berücksichtigen. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sowie die Immissionsschutzmaßnahmen wurden in Form textlicher Festsetzungen und ergänzender Hinweise in die Planung integriert und hatten eine Gliederung des Gewerbegebietes zu Folge.

Im Rahmen der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wurde eine neue schalltechnische Untersuchung erstellt. Um Doppelungen zu vermeiden sei auf das Kapitel „Gliederung des Gewerbegebietes“ verwiesen.

3.1 Verkehrsemissionen

Unter immissionsrechtlichen Aspekten muss geprüft werden, inwiefern eine Erhöhung des Beurteilungspegels der Verkehrsräusche zu erwarten ist.

Im Ergebnis wird 2017 gutachtlich ausgeführt, dass aufgrund der zu erwartenden Verkehrsmengen auf den berücksichtigten Streckenabschnitten, v.a. im Bereich der Idienstraße und der Heppinger Straße, an den schutzbedürftigen Nutzungen eine Erhöhung des Beurteilungspegels der Verkehrsräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 d(B)A (Relevanzschwelle lt. TA Lärm) sicher auszuschließen ist.

Die Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung 2024 bewertet die planinduzierten Verkehre des Ursprungsplanes zusammen mit der vorliegenden Erweiterung und kommt zu dem Ergebnis, dass der plangebietsbezogene An- und Abfahrverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen im überwiegenden, zu untersuchenden Straßennetz nicht beurteilungsrelevant ist. Jedoch gibt es nun eine Ausnahme: Heppinger Straße (südlich des Wiesenwegs bis orientierend zur Heppinger Str. 22). Im Bereich des vorgenannten Abschnitts der Heppinger Straße kann zur Nachtzeit von einer Überschreitung der geltenden Grenzwerte eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß 16. BImSchV und einer gleichzeitigen Erhöhung um 3 dB ausgegangen werden. Diese theoretische Betrachtung erfüllt sich in der Praxis in der Regel aber nicht. Die an dem Kauf von Grundstücken im Plangebiet interessierten Unternehmen sind als Handwerksbetriebe im Wesentlichen nicht während der Nachtzeit tätig. Es sind daher keine Maßnahmen organisatorischer Art zur Geräuschkürzung des relevanten An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich.

Einzelheiten ergeben sich aus den Schalltechnischen Untersuchungen, die der Begründung als Anlagen beigefügt ist.

3.2 Gewerbeemissionen

Bereits 2017 wurde aufgrund der beabsichtigten Festsetzung eines Gewerbegebiets (GE) im Bebauungsplan „Gewerbegebiete Ahrtalbrücke“ dessen Auswirkungen hinsichtlich Betriebs- und Verkehrslärm auf die in der Nähe zum Plangebiet befindlichen schutzempfindlichen Nutzungen (Allgemeines Wohngebiet (WA) an der Havinganstraße, Idienstraße und Am Johannisberg; Mischgebiet (MI) an der Heppinger Straße, Martinusstraße) untersucht.

Auf den Ergebnissen des Gutachtens aufbauend wurden die geplanten gewerblichen Bauflächen in akustisch und städtebaulich sinnvolle Teilflächen westlich (GE 1) und östlich (GE 2 a-c) der Erschließungsstraße gegliedert und Festsetzungen entwickelt, die sich auf zulässige Schallemissionen pro m² der Nettobaulandflächen beziehen. Städtebauliches Ziel hierbei ist, einerseits durch entsprechende Nutzungsbeschränkungen mögliche Lärmkonfliktzonen mit vorhandener oder potentieller Wohnnutzung außerhalb des Plangebietes bereits im Planungsstadium zu vermeiden und andererseits eine verträgliche Nutzung innerhalb des Neubaugebietes mit weitgehender Ausschöpfung möglicher Geräuschemissionen zu erwirken.

Im Rahmen der ersten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wurde das Gutachten unter der Maßgabe, dass sich für die bereits in einem rechtskräftigen Bebauungsplan befindlichen und schon veräußerten Flächen keine Änderungen ergeben dürfen, fortgeschrieben. Zur Nachtzeit sind im Plangebiet wenig geräuschintensive Arbeiten auf der Freifläche und ein Nachtbetrieb in geschlossenen, schalltechnisch ausgelegten Betriebsgebäuden möglich.

Durch die bezifferten Zusatzkontingente werden die Nutzungsmöglichkeiten für die Richtungssektoren A und B nochmals verbessert, so dass zusammen mit einer günstigen Anordnung von Geräuschquellen und Baulichkeiten zur Tageszeit GE-typische Nutzungsmöglichkeiten – bzw. bis hin zu GI-typischen Nutzungsmöglichkeiten – gegeben sind. Zur Nachtzeit sind dabei je nach Teilfläche (leicht) eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten gegeben.

Weitere Einzelheiten und Erläuterungen zur Festsetzung der im Textteil verzeichneten zulässigen Emissionskontingente sind der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Anlage zur Begründung) zu entnehmen.

Bei Realisierung der Bebauungsplaninhalte ist im Rahmen der jeweiligen Bauantragsverfahren eine betriebliche Einzelfallprüfung mit einer detaillierten Lärmprognose nach TA Lärm zu erbringen.

Insgesamt wird der auf Ebene der Bauleitplanung gebotenen Konfliktbewältigung zwischen Nutzungen unterschiedlicher Schutzwürdigkeit innerhalb und außerhalb des Plangebietes im erforderlichen Umfang Rechnung getragen.

4 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

4.1 Wasserversorgung

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

Die erforderliche Löschwasserversorgung des Gebietes ist aktuell gewährleistet, indem dem öffentlichen Wasserrohrnetz der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden entnommen werden können. Unabhängig davon ist auf Vollzugsebene des Bebauungsplans im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren eine konkrete Prüfung der brand-schutztechnischen Voraussetzungen vorzunehmen.

4.2 Abwasser- / Oberflächenwasserentsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem mit separater Schmutz- und Niederschlagswasserkanalisation. Sofern zur Ableitung von Abwasser eine Hebeanlage erforderlich wird, ist diese vom jeweiligen Grundstückseigentümer herzustellen und zu betreiben.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung ist ferner die Beseitigung von Niederschlagswasser anzusprechen. Es gelten die bundesrechtlichen Regelungen des § 55 Wasserhaushaltsgesetzes: Niederschlagswasser soll ortsnahe 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.

Bezüglich der Versickerungsmöglichkeiten von Niederschlagswasser wurde bei Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ahrtalbrücke“ durch das Sachverständigenbüro Immig – Viehmann Geo- und Umwelttechnik, Koblenz, eine Baugrunderkundung und Beurteilung der allgemeinen Versickerungsfähigkeit durchgeführt. Das entsprechende Gutachten wurde der Begründung als Anlage beigefügt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass auf Grund der anstehenden Bodenschichtungen eine aus wasserwirtschaftlicher und –rechtlicher Sicht anzustrebende bodennahe Versickerung über die belebte Bodenzone, Rasenflächen oder flache Mulden, zur schadlosen Beseitigung anfallenden Niederschlagswassers nicht darstellbar ist.

Zu beachten ist auch, dass sich das Plangebiet innerhalb eines Heilquellenschutzgebietes befindet und insofern aus Gründen des Grundwasserschutzes eine Niederschlagsentwässerung über die belebte Bodenzone nicht in Betracht kommt.

Insgesamt ist daher eine Ableitung des auf privaten und öffentlichen Flächen im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers angezeigt.

Ein entsprechendes Gebietsentwässerungskonzept wurde zum Ursprungsplan erstellt und für die gegenständliche Änderung entsprechend erweitert (vgl. Anlage). Der hierauf fußende Antrag auf Einleiterlaubnis (Genehmigung für die Einleitstelle 26) liegt der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord vor.

Im Zuge der geplanten Erweiterung wurde berechnet, um wie viele Liter der Antrag erweitert werden müsste, um die neu hinzukommenden Flächen mit zu erfassen. Im Ergebnis konnte festgehalten werden, dass der laufende Antrag eine Einleitung von 1.096 Litern beinhaltet. Die Neuberechnung zeigt (auf Grundlage der aktualisierten Regen-Daten und durch den tatsächlich größer gebauten Kanal als 2019 in den Berechnungen angenommen), dass zusammen mit der Erweiterung des Gewerbegebietes 848 Liter einzuleiten sind. Die neuen Grundstücke können somit alle in den vorhandenen Kanal entwässern.

Da die Versickerungsthematik auf die Änderungs- bzw. Erweiterungsfläche übertragbar ist, wird in den Textteil des Bebauungsplanes darauf hingewiesen, dass "Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet ist aufgrund der ungünstigen Versickerungswerte der oberflächennah anstehenden Bodenschichten sowie aufgrund des ausgewiesenen Heilquellenschutzgebietes nicht darstellbar ist.

Dementsprechend erfolgt die Entwässerung des Plangebiets im Trennsystem mit separater Schmutz- und Niederschlagswasserkanalisation.

Das auf den Gewerbegrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser soll über die öffentliche Kanalisation dem Vorfluter (Ahr) zugeführt werden.

Unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz (LWG) wird allerdings empfohlen, die teilweise Sammlung und die Verwertung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers durch geeignete Maßnahmen – unter Beachtung der fachgesetzlichen Anforderungen – auf dem jeweiligen Grundstück vorzunehmen und als Brauchwasser zu verwenden (z.B. Zisternen).

Überschüssiges Niederschlagswasser ist der öffentlichen Niederschlagswasserkanalisation ordnungsgemäß zuzuführen.“

5 Verkehrliche Erschließung

Das Gewerbegebiet ist über die Idienstraße an die Heppinger Straße und von dort an den Wiesenweg angebunden. Die Idienstraße, aus Richtung Westen vom Baugebiet Am Johannisberg kommend, hat in diesem Zusammenhang eine geänderte Trassenführung erhalten. So ist eine Führung der Straße durch das Gewerbegebiet entstanden, um mit einem geringstmöglichen Erschließungsaufwand die neu entstandenen Baugrundstücke zu erschließen und in östliche Richtung durch das vorhandene Gewerbegebiet Wiesenweg an den überörtlichen Verkehr (B 266, A 61) anzuschließen.

Die Erweiterung des Gewerbegebietes induziert keine erhebliche Erhöhung des Verkehrs und kann über den Bestand geführt werden. Ergänzend hierzu sei erläutert, dass der östlich verlaufende Wirtschaftsweg nicht der Erschließung der neuen Grundstücke dient und dies in den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch ein Ein- und Ausfahrtsverbot dokumentiert ist.

Die Verkehrsführung mittels entsprechender Beschilderungen und der Ausbau der Verkehrsflächen sorgen dafür, dass insb. LKW-Verkehr nicht über das notwendige Maß hinaus in die Ortslagen Heimersheim und Bad Neuenahr geleitet wird. So wird der Verkehr von der B 266 über den Wiesenweg auf die Heppinger Straße und dort in Richtung der Ahr auf die neue Trasse der Idienstraße in das entstehende Gewerbegebiet geführt. Die alte Idienstraße wird mit einem Durchfahrtsverbot versehen (für Fahrräder und Anlieger frei) sowie als Einbahnstraße deklariert. Ebenso der zwischen Plangebiet und Ortslage liegende Wirtschaftsweg. LKW und PKW, die die Gewerbegrundstücke anfahren, sollen auf dem jeweiligen Betriebsgrundstück wenden oder die Wendemöglichkeit im südlichen Kreuzungsbereich nutzen, um nicht in das Wohnquartier Am Johannisberg zu fahren, sondern den oben beschriebenen Weg zurück auf die B 266 nehmen zu können.

Für Müll- und Rettungsfahrzeuge ist das Gebiet über die Idienstraße in beide Richtungen befahrbar.

6 Umweltrelevante Aspekte

Da für den westlichen Teilbereich bereits Bauplanungsrecht besteht, ist für eine Modifizierung der rechtsverbindlichen Festsetzung formal eine Umweltprüfung nicht notwendig, ein naturschutzfachlicher Ausgleich darf, da er bereits erbracht wurde, im gegenständlichen Verfahren für die bereits festgesetzten Gewerbegebietsflächen entfallen. Die im Zuge der Änderung wegfallende Fläche für Verkehrsbegleitgrün wird als solche bilanziert und in den Ausgleichsbedarf einbezogen.

Der östliche Teilbereich ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht erfasst, stellt sich als landwirtschaftlich genutzter Acker dar bzw. wird als temporäres Baustellenlager genutzt und ist dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen, sodass hierfür eine Umweltprüfung mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorzunehmen ist.

Bezüglich der umweltrelevanten Auswirkungen wurde ein Fachbüro mit den entsprechenden Untersuchungen beauftragt.

Für die innerhalb des räumlichen Untersuchungsbereichs „Gewerbegebiet Ahrtalbrücke – 1. Erweiterung“ in der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler gelegenen Flächen wurde im Sommer 2024 in Ergänzung der in den Jahren 2013 und 2016 durchgeführten Erhebungen ein Fachbeitrag Artenschutz unter besonderer Berücksichtigung der Artengruppen „Flora und Vegetation“, „Avifauna“, „Herpetofauna“, „Tagfalter / Widderchen“, „Heuschrecken“, der Haselmaus und weiterer Tierarten aus anderen Gruppen vorgenommen.

Hinsichtlich streng geschützter Vogelart konnte gutachterlich festgehalten werden, dass im vorliegenden Fall für keine streng geschützte Art bzw. Vogelart des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie der EU eine entsprechend erhebliche Störung anzunehmen ist.

Federmäuse (nur 2016 untersucht) sind ebenfalls nicht betroffen. Potenzielle Quartiere sind im Plangebiet nicht vorhanden, eine Nutzung findet nur als – nicht essentielles – Jagdgebiet statt.

Haselmaus: Die Art wurde knapp außerhalb nördlich des Plangebietes im Böschungsgelände der B266 nachgewiesen. Das Vorfinden diesjähriger (2024) Individuen lässt auf eine erfolgreiche Reproduktion schließen. Die Art ist relativ lärmtolerant (häufiges Vorkommen in Straßengehölzen), so dass bei Schonung dieser Gehölzbestände eine erhebliche Störung ausgeschlossen werden kann.

Bei Berücksichtigung der vorhandenen Daten sind demnach für die lokalen Populationen der im Wirkraum nicht kategorisch auszuschließenden Arten keine erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne des § 30 Abs. 4 BNatSchG zu erwarten.

Bei den besonders geschützten Vogelarten weit verbreiteter Arten des durchgrüneten Siedlungsraumes ist mit einem (temporären) Verlust von Fortpflanzungsstätten zu rechnen. Die entstehenden Verluste von Fortpflanzungsstätten (Neststandorte) werden mittel- bis langfristig durch die Anlage der neu entstehenden Grünflächen zwischen den neu zu erstellenden Gebäuden und der festgesetzten saumartigen Gehölzpflanzung ausgeglichen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Eine Bebauung erscheint aus arten- und allgemein naturschutzfachlicher Sicht daher als vertretbar.

Maßnahmenvorschläge aus dem Fachbeitrag Artenschutz:

Beachtung der Regelungen des § 39 BNatSchG: Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen sind die Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zu beachten. Danach ist es verboten, Bäume, Hecken und Gebüsche in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

Aufgrund der klimatisch begünstigten Lage sollten Rodungen – abweichend von den gesetzlichen Fristen – möglichst bis Ende Januar abgeschlossen werden.

Umsetzung: ein entsprechender Hinweis findet sich im Textteil des Bebauungsplanes.

Wiederherstellung von Brutstätten und Nahrungshabitaten: Um die Beeinträchtigungen für die als besonders geschützten Arten und die potenziell zu erwartenden streng geschützten Arten zu minimieren sind entsprechende Pflanzungen im direkten Umfeld vorzunehmen, um die verlorengehenden Brutstätten bzw. Nahrungshabitate zumindest annähernd wieder herzustellen. Hierzu sollen nicht anderweitig genutzte Freiflächen des Gewerbegebietes mit standorttypischen Gehölzen bepflanzt und soweit möglich auch die Fassaden begrünt werden.

Umsetzung: der Bebauungsplan sieht die Begrünung nicht bebauter Grundstücksflächen, das Pflanzen von Einzelbäumen und die Eingrünung der östlichen Grundstücksgrenzen vor.

Zudem ist die Satzung der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler zur Begrünung baulicher Anlagen anzuwenden.

Um Doppelungen zu vermeiden sei auf die Ausführungen zur Eingriffsminimierung bzw. zum Ausgleich im Umweltbericht (Teil II der Begründung) verwiesen.

Der Fachbeitrag Naturschutz mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und der Umweltbericht haben im Ergebnis keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter festgestellt. Darüber hinaus kann der Eingriff durch interne Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie einer externen Ersatzmaßnahme vollständig kompensiert werden.

Neben den hierzu getroffenen Regelungen innerhalb des vorliegenden Bebauungsplans soll das verbleibende Defizit durch die vollständige Neuerrichtung eines eingebrochenen Trockenmauerwerks in Walporzheim, Flur 56, Parzelle 38 ausgeglichen werden. Die genaue Lage des Trockenmauerabschnitts ist dem Fachbeitrag Naturschutz zu entnehmen. Die Umsetzung dieser Maßnahme wird durch entsprechende vertragliche Regelungen zwischen der Stadt und der Teilnehmergeinschaft der Flurbereinigung vertraglich fixiert.

7 Vollzug der Planung / Bodenordnung

Die von der Planung berührten Flächen befinden sich in Privateigentum und im Eigentum der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler.

Die Privateigentümer wurden bereits in einem frühen Stadium der Planung eingebunden. 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.

8 Städtebauliche Kennziffern

Flächenbezeichnung	m ² (ca.)
Gewerbegebiet, Grundflächenzahl: 0,8	11.304
davon überbaubare Grundstücksfläche (Planzeichnung): 9.949 m ²	
davon nicht überbaubare Grundstücksfläche (Planzeichnung): 1.354 m ²	
Straßenverkehrsfläche	799
Fläche für Ver- und Entsorgung	31
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	28
Fläche des Geltungsbereichs:	12.163
davon Erweiterungsfläche: 5.338 m ²	

9 Kosten und Finanzierung

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

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

Für das Gewerbegebiet gilt: alle weiteren durch die Erschließung anfallenden Kosten sind durch die künftigen Eigentümer zu tragen.

Stadtverwaltung Bad Neuenahr-Ahrweiler, 17.07.2025

Abteilung 2.1 Stadtplanung

Im Auftrag



Barbara Krutzsch, Stadtplanerin AKRP

Anmerkung: der Umweltbericht als separates Dokument (mit Anlagen) ist Teil II der Begründung.