

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

Bebauungsplan „Teilabschnitt Hauptstraße“ (Städtebauliche Neuordnung einer Gewerbebrache im Stadtteil Bad Neuenahr);

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

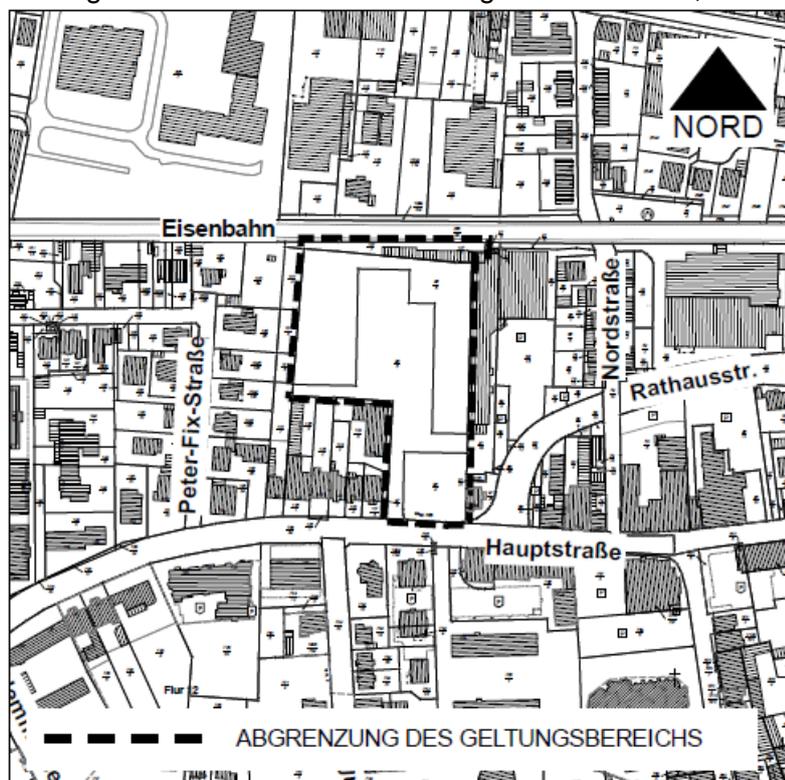
Der Rat der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler hat in seiner öffentlichen Sitzung am 12.05.2025 den Entwurf des Bebauungsplans „Teilabschnitt Hauptstraße“ beschlossen. Ferner wurde vom Stadtrat beschlossen, die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst rund 1,22 ha und betrifft die Grundstücksflächen der ehemaligen Niederlassung der Löhr Automobile GmbH sowie das Gewerbegrundstück 127/7 zwischen dem Gelände des ehemaligen Autohauses und der nördlich verlaufenden DB-Strecke im Stadtteil Bad Neuenahr. Das Plangebiet wird begrenzt im Norden durch die Bahnlinie, im Süden durch die Hauptstraße und die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung entlang der Hauptstraße, im Westen durch die rückwärtigen Gartenflächen der bestehenden Bebauung der Peter-Fix-Straße und im Osten durch das Gelände des REWE-Marktes an der Rathausstraße.

Im Einzelnen sind dies die durch Vereinigung und Neuaufteilung der Grundstücke des ehemaligen Autohauses gebildeten Flurstücke der Gemarkung Bad Neuenahr, Flur 12, Nummer 96/4, 96/5 und 96/6 sowie der überwiegende Teil des nördlich angrenzenden Flurstücks 127/7 bis zur Bahnlinie.

Auszug aus der Flurkarte Gemarkung Bad Neuenahr, Flur 12 tlw.



Planungsanlass und -ziele

Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur städtebaulichen Neuordnung einer innerstädtischen Gewerbebrache geschaffen werden. Das städtebauliche Konzept beinhaltet eine verdichtete Neubebauung im Wesentlichen mit Einzelhandels- und Wohnnutzungen sowie die zugehörigen Stellplatzflächen.

Vorgesehen ist die Festsetzung eines Urbanen Gebietes. Im Einzelhandelssektor soll zum Schutz des Kernbereichs des zentralen Versorgungsbereichs von Bad Neuenahr eine Feinsteuerung der zulässigen Sortimente und zulässigen Verkaufsflächen erfolgen. Ziel dabei ist es, durch die Entwicklung der vorliegenden Potentialflächen eine Ergänzung zum gewachsenen Zentrum zu schaffen und möglichst bedarfsgerechte Sortimente anzubieten und damit die Innenstadt von Bad Neuenahr in ihrer Funktion zu stärken.

Im Bebauungsplan sollen ebenfalls Festsetzungen zur Erschließung, zur geplanten Schaffung von zusätzlichem Wohnraum sowie zu Art und Maß der baulichen Nutzung fixiert werden.

Gegenüber dem Vorentwurfsstadium wird nunmehr auf die Aufhebung des im westlichen Randbereich geltenden Bebauungsplan „Peter-Fix-Straße – 3. Änderung“ verzichtet und der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Teilabschnitt Hauptstraße“ entsprechend reduziert.

Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, die Begründung mit Umweltbericht und Anlagen (Verkehrsuntersuchung mit Plausibilitätsprüfung, Auswirkungsanalyse Einzelhandel, Schalltechnisches Gutachten (Verkehrsgeräuschmissionen und betriebsbedingte Geräuschmissionen) sowie die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen liegen öffentlich aus, und zwar von

Donnerstag, den 05.06.2025 bis einschließlich Montag, den 07.07.2025.

Digitale Einsichtnahme:

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

Ort der Auslegung:

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

Öffnungszeiten des Rathauses ohne Terminabsprache zur Einsichtnahme:

Montag bis Freitag von 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr

Dienstag und Donnerstag von 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr

Hinweis: An Pfingstmontag (09.06.) sowie an Fronleichnam (19.06.2025) hat das Rathaus geschlossen.

sowie nach Terminvereinbarung auch außerhalb der Öffnungszeiten:

Tel. Nr. 02641/87-194

E-Mail: stadtplanung@bad-neuenahr-ahrweiler.de

Zu folgenden Themen liegen umweltbezogene Informationen bzw. Stellungnahmen vor:

1. Schutzgut Mensch und Gesundheit:

Immissionsprognose zur Ermittlung der zu erwartenden planbedingten Verkehrsimmissionen (Straßenverkehrs- / Schienenverkehrslärm) mit Empfehlung planerischer Maßnahmen zur Einhaltung relevanter Richtwerte; Aussagen zur Starkregenvorsorge, Regenwasserrückhaltung

2. Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Lebensräume und biologische Vielfalt:

Bestandsbeschreibung; Beeinträchtigungen auf streng und besonders geschützte Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten. FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete und Naturschutzgebiete sind nicht betroffen; Plangebiet für Pflanzen und Tiere ohne Funktion.

3. Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild:

Bestandsbeschreibung; Planung bildet die lediglich die Grundlage zur Neubebauung einer innerstädtischen Gewerbebrache – daher keine Auswirkungen auf Landschaft / Landschaftsbild.

4. Schutzgüter Wasser und Boden:

Keine Oberflächengewässer im Plangebiet; Planung bereitet nur in untergeordnetem Umfang Neuversiegelung von bisher unbebauten Flächen vor/ bereits überwiegend anthropogen veränderte Böden; lediglich geringer Einfluss auf Grundwasserneubildung; Hinweise zur Starkregen- / Hochwasservorsorge.

5. Schutzgüter Klima/Luft:

Mikroklima wird durch Neubebauung beeinflusst. Kompensation durch Begrünung / Dachbegrünungen.

6. Schutzgüter Kultur und sonstige Sachgüter:

Geplante Neubebauung grenzt an Kulturdenkmal Hauptstraße 128 an. Neubebauung erfolgt in Abstimmung mit Denkmalschutzbehörde.

7. Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

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

8. Emissionen/Immissionen:

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

9. Sachgerechter Umgang mit Altlasten, Abfällen und Abwässern:

Hinweise auf mögliche Altlasten liegen nicht vor. Abwasser- und Niederschlagswasserentsorgung erfolgen über den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz im Trennsystem, Vorgaben zur Gewährleistung ordnungsgemäßer Müllentsorgung.

10. Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie:

Planung steht der Nutzung erneuerbarer Energie nicht entgegen; Neubebauung soll mit PV-Anlagen versehen werden.

11. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes:

Erhebliche Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander sind nicht zu erwarten.

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

- *Umweltbericht als Teil II der Begründung vom April 2025*

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet auf Grundlage umweltrelevanter Fachgutachten alle in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Umweltbelange. Die Betrachtung der umweltrelevanten Schutzgüter umfasst dabei insbesondere die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Tiere und Pflanzen, die biologische Vielfalt, Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter, Mensch und Gesundheit, Kultur- und Sachgüter, den sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern sowie die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.

Des Weiteren werden Maßnahmen zur Minimierung, Vermeidung bzw. zum Ausgleich von planungsbedingten Umweltauswirkungen abgeleitet und beschrieben, wie eine Überwachung der planinduzierten Umweltauswirkungen erfolgen kann (Monitoring). Weiter wird geprüft, ob die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes berührt sind.

- *Verkehrstechnische Untersuchung vom Februar 2022 mit ergänzender Plausibilitätsprüfung vom Juli 2022*

Verkehrszählungen und Ermittlung von Verkehrsströmen sowie Prognose von Verkehrszunahmen im Umfeld des Plangebiets mit Ermittlung der Leistungs- bzw. Aufnahmefähigkeit des umliegenden Straßennetzes.

- *Schalltechnische Untersuchung vom Mai 2024*

Immissionsprognose zur Ermittlung der zu erwartenden planbedingten Verkehrsimmissionen (Straßenverkehrs- / Schienenverkehrslärm) mit Empfehlung planerischer Maßnahmen zur Einhaltung relevanter Richtwerte

- *Kreisverwaltung Ahrweiler vom 26.05.2023: Allgemeine Wasserwirtschaft / Starkregenvorsorge; Naturschutz, Heilquellenschutz, Abfallwirtschaft*

- *(Sachbezüge: Schutzgüter Mensch, Natur, Boden, Wasser)*

- *Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 30.05.2023:* Oberflächenwasserbewirtschaftung, Hochwasserschutz/ Starkregenvorsorge, Grundwasserschutz, Abfallwirtschaft/ Bodenschutz (Sachbezug: Schutzgüter Mensch, Wasser, Boden)
- *Landesamt für Geologie und Bergbau vom 31.05.2023:* Hinweise auf die Beachtung der einschlägigen technischen Vorgaben bei Eingriffen in den Baugrund und bei Bodenarbeiten (Sachbezug: Schutzgut Boden)
- *Generaldirektion Kulturelles Erbe, Praktische Denkmalpflege, vom 07.06.2023:* Hinweise auf die Beachtung des Umgebungsschutzes im Hinblick auf ein benachbartes Kulturdenkmal (Schutzgüter Kultur- und Sachgüter)

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

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

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