Anlage 3

KREISSTADT

**BAD NEUENAHR-AHRWEILER**

STADTTEIL BAD NEUENHAR

BEBAUUNGSPLAN

# „BESEITITUNG BAHNÜBERGANG HAUPTSTRAßE / HEERSTRAßE – 1. ÄNDERUNG“

## BEGRÜNDUNG

STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

# INHALTSVERZEICHNIS

**Rechtsgrundlagen** ..... **4**

**1 Vorbemerkungen** ..... **5**

1.1 Veranlassung und Planziel ..... 5
1.2 Räumlicher Geltungsbereich - Lage, Umfang und Bestand ..... 6
1.3 Übergeordnete Planungen ..... 7
1.3.1 Landesentwicklungsprogramm - LEP IV (LEP IV) / Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP 2017) ..... 7
1.3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ..... 9
1.4 Verbindliche Bauleitplanung ..... 10
1.5 Verfahren ..... 11
1.6 Städtebauliche Belange ..... 12

**2 Planungsinhalte** ..... **13**

2.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen ..... 13
2.1.1 Art der baulichen Nutzung ..... 13
2.1.2 Maß der baulichen Nutzung ..... 13
2.2 Entgegenstehende Planungsrechte ..... 15
2.3 Hinweise ..... 16
2.3.1 Bodendenkmäler ..... 16
2.3.2 Heilquellenschutz ..... 16

**3 Erschließung** ..... **16**

**4 Umweltrelevante Aspekte** ..... **17**

4.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter ..... 18

**5 Vollzug der Planung / Bodenordnung** ..... **19**

**6 Kosten und Finanzierung** ..... **19**

# ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Luftbild mit Eintragung des Plangebietes ..... 6
Abbildung 2: Auszug des Bebauungsplans Beseitigung Bahnübergang Hauptstraße / Heerstraße“ mit Eintragung des Änderungsbereichs ..... 6
Abbildung 3: Berichtigung FNP ..... 9
Abbildung 4: Lage der Ersatzfläche ..... 18

## ANLAGENVERZEICHNIS

Landespflegerischer Fachbeitrag zum Antrag auf Änderung der Eingriffsgenehmigung (Wegfall/ Verlegung der innerhalb der Projektflächen festgesetzten Grünflächen) vom Juni 2019, Faßbender Weber Ingenieure PartGmbB, Brohl-Lützing.

**Rechtsgrundlagen**

Dem Bebauungsplan „Beseitigung Bahnübergang Hauptstraße / Heerstraße – 1. Änderung“ liegen im wesentlichen folgende Vorschriften - unter Berücksichtigung der jeweiligen Änderungen - zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGB1. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVB1. S. 365)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206)
- Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 583)
- Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542).

# 1 Vorbemerkungen

## 1.1 Veranlassung und Planziel

Der Bebauungsplan „Beseitigung Bahnübergang Hauptstraße / Heerstraße“ diente als sog. planfeststellungsersetzender Bebauungsplan der Umsetzung des gleichnamigen Straßenbauprojekts bzw. der Schaffung des hierfür erforderlichen Baurechts. Der Bebauungsplan wurde am 10.03.2015 rechtsverbindlich. Die Bauarbeiten zur Umsetzung der Planinhalte begannen im Jahre 2018. Entsprechend den Zielen des Bebauungsplans trifft dieser ausschließlich Festsetzungen, die im direkten oder indirekten Zusammenhang mit den Straßenbaumaßnahmen stehen. Diese sind z. B. Böschungen, naturschutzfachliche Ausgleichsflächen, Lärmschutzanlagen, Straßenbegleitgrün und die Straßenflächen selbst.

Die hier vorliegende erste Änderung des vorgenannten Bebauungsplans soll der Umsetzung von Planungszielen dienen, die weder direkt noch indirekt in Verbindung mit den Straßenbaumaßnahmen stehen. Seit der Gründung der Ahrtal-Werke GmbH verfolgt die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler das Ziel, die Versorgungsinfrastruktur sukzessive klimaschonender und möglichst CO2 neutral zu gestalten. Dabei ist die Nutzung der Kraft-Wärme-Kopplung und der Ausbau der erneuerbaren Energien Teil der Strategie. Ein erster wesentlicher Schritt wurde durch den Bau des Blockheizkraftwerks am Dahlienweg gemacht. Die Bauarbeiten zu einem weiteren Blockheizkraftwerk unmittelbar zum Eingangsbereich der Langesagartenschau an der Kreuzstraße sind bereits in vollem Gange. Hier soll das Thema der nachhaltigen Wärmeversorgung durch ein „erlebbares“ Kraftwerk auch im Rahmen der Landesgartenschau anschaulich präsentiert werden. Ergänzt werden soll die dargestellte Infrastruktur durch eine Solarthermie-Anlage. Neben den hiermit verbundenen Präsentationsmöglichkeiten des Themas Energie und Nachhaltigkeit, möglichst auch im Zuge der Landesgartenschau, dienen diese dauerhaften Anlagen künftig der ressourcenschonenden Energiegewinnung durch die Ahrtal-Werke GmbH und unterstützen hierdurch das bislang aufgebaute und künftig zu erweiternde Fernwärmenetz. In diesem Zusammenhang ist vorgesehen, eine im Bebauungsplan „Beseitigung Bahnübergang Hauptstraße / Heerstraße“ festgesetzte Ausgleichsfläche zwischen Straßenverkehrsflächen einer entsprechenden baulichen Nutzung zuzuführen.

Die dargestellten Ziele machen eine Änderung des Bebauungsplans „Beseitigung Bahnübergang Hauptstraße / Heerstraße“ erforderlich.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich - Lage, Umfang und Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Stadtteils Bad Neuenahr zwischen der Bahnstrecke Remagen – Ahrbrück im Norden und der Kreuzstraße im Süden. Insgesamt umfasst der Änderungsbereich eine Fläche von ca. 3.500 m².

**Abbildung 1: Luftbild mit Eintragung des Plangebietes**

Quelle: eigene – Luftbild 2015 genordet, ohne Maßstab

**Abbildung 2: Auszug des Bebauungsplans Beseitigung Bahnübergang Hauptstraße / Heerstraße“ mit Eintragung des Änderungsbereichs**

genordet, ohne Maßstab

## 1.3 Übergeordnete Planungen

### 1.3.1 Landesentwicklungsprogramm - LEP IV (LEP IV) / Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP 2017)

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.

Der Ministerrat hat in seiner Sitzung am 4. Juli 2017 gemäß § 8 Absatz 1 Satz 5 des Landesplanungsgesetzes (LPlG) die Teilfortschreibung Erneuerbare Energien des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz (LEP IV) sowie gemäß § 8 Abs. 1 Satz 7 LPIG die Dritte Landesverordnung zur Änderung der Landesverordnung über das Landesentwicklungsprogramm (Dritte Teilfortschreibung LEP IV) beschlossen. Die Verordnung ist im Gesetz- und Verordnungsblatt vom 20. Juli 2017 (GVBl. Nr. 11, S. 162 ff.) verkündet worden und trat am Tag nach der Verkündung, am 21. Juli 2017, in Kraft.

Am 08. Dezember 2016 beschloss die Regionalvertretung der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald den Entwurf 2016 als neuen Regionalen Raumordnungsplan 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 LPlG 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.

Entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB ist die Bauleitplanung an die Ziele der übergeordneten Landesplanung anzupassen. Bezogen auf das Plangebiet lassen sich folgende relevanten Grundsätze und Ziele der Landes- und Regionalplanung nennen:

- *Die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler ist gemäß LEP IV (2008) als Mittelzentrum und kooperierendes Zentrum (freiwillig) ausgewiesen und bildet einen mittelzentralen Verbund mit den Mittelzentren Remagen und Sinzig (vgl. Karte 6 LEP 2008, G 41).*
- *Im RROP (Mittelrhein-Westerwald) ist die Stadt Bad Neuenahr- Ahrweiler als „Mittelzentrum im Schwerpunktraum“ und zentraler Ort sowie als Bestandteil eines verdichteten* Bereichs mit konzentrierter Siedlungsstruktur ausgewiesen (vgl. Karten 1 und 2 und 3 des RROP).

Laut Grundsatz 9 des Kapitels Raum- und Siedlungsstruktur des RROP 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.
Mit der nachrichtlichen Übernahme eines Grundsatzes aus dem Landesentwicklungsprogramm macht sich die Regionalplanung in dem Kapitel Raum- und Siedlungsstruktur die Raumstrukturgliederung des LEP IV zu eigen und stellt klar, 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.
Indem die Planung einen Standort für die nachhaltige Energieversorgung vorbereitet, folgt sie den Aspekten der ressourcenschonenden Energiegewinnung.
Die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler folgt den Maßgaben der Landes- und Regionalplanung in Bezug auf die Eigenentwicklung und dokumentiert mit der Planung die Wahrnehmung der örtlichen Aufgaben.

- *Gemäß der Karte 7 des RROP liegt die Stadt in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.*

Die Absicht der Schaffung einer Anlage für Solarthermie zur Gewinnung erneuerbarer Energien trägt dem Ziel der Erholungsfunktion Rechnung und senkt den CO2-Ausstoß.
Unter Kapitel 1.3 „Entwicklung der Städte und Gemeinden“ hebt die Regionalplanung auf den Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung ab. Diesem Ziel wird vorliegend Rechnung getragen, indem eine Fläche beansprucht werden soll, die von anthropogener Nutzung stark geprägt sind und damit weder eine hohe landschaftliche noch eine hohe ökologische Wertigkeit haben. Insgesamt handelt es sich bei den Flächen um überplante Bereiche die zwischen stark frequentierten Verkehrsflächen liegen und durch die anstehende Bebauungsplanänderung einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden. Es kann dadurch auf die Inanspruchnahme gänzlich unberührter Freiflächen im Außenbereich verzichtet werden.

- *Karte Nr. 8 des LEP IV weist die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler als innerhalb einer landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaft mit gehobener, sehr hoher und herausragender Bedeutung (Ahrtal und Ahreifel) liegend aus.*

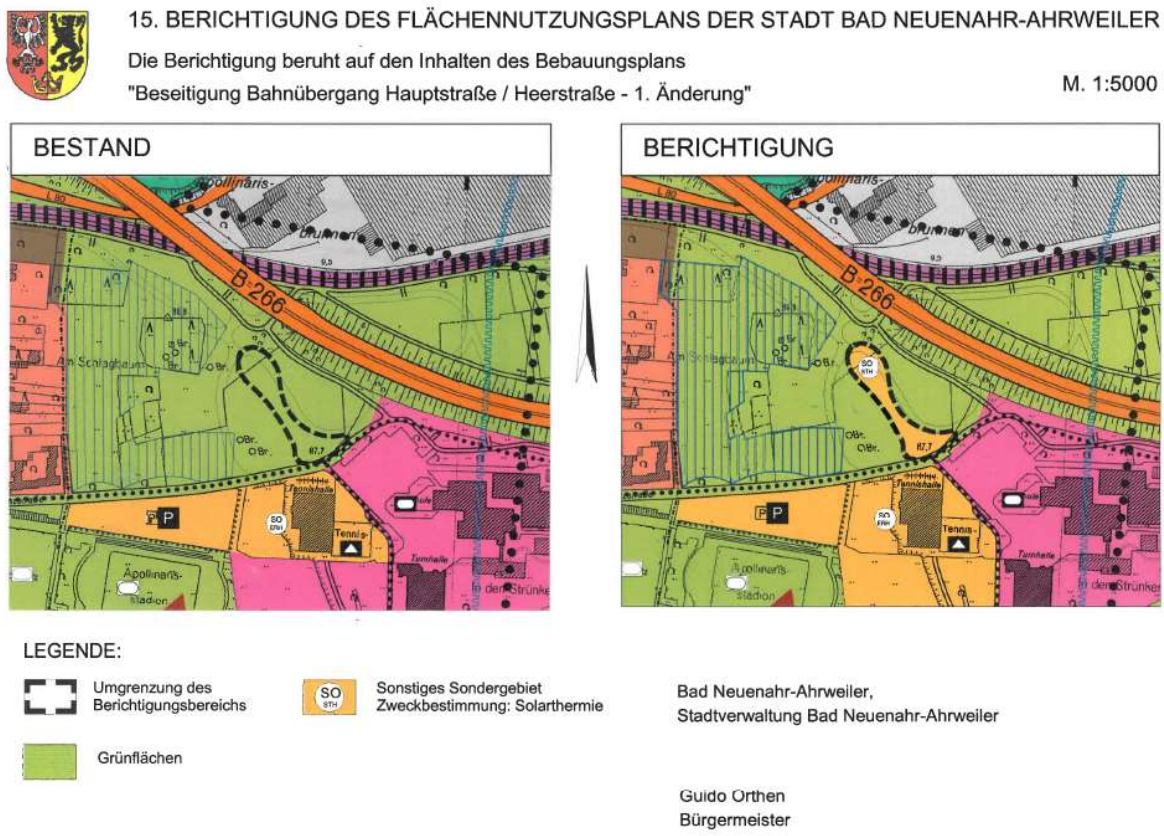
Lage und Größe des Plangebietes sind nicht geeignet, dem genannten Ziel entgegen zu stehen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass sich das Plangebiet im Bereich eines neuen und künftig stark frequentierten Verkehrsknotenpunktes sowie der Bahnlinie Remagen – Ahrbrück befindet.

Insgesamt gilt, dass die Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung vereinbar ist.

### 1.3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt für den Geltungsbereich der ersten Änderung sonstige Grünflächen dar. Die geplante Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Solarthermie“ ist damit nicht aus dem FNP entwickelt. Die Darstellung des FNP soll daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.
Da es sich bei der zur Überplanung anstehenden Fläche um sog. Straßenbegleitgrün zwischen Verkehrsflächen handelt, sind diese stark anthropogen vorgeprägt. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung ist insofern durch die Berichtigung des Flächennutzungsplans nicht zu befürchten. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass der Geltungsbereich der Änderung mit ca. 3.500 m² nur etwa 4% der Gesamtfläche des Ursprungsbebauungsplans ausmacht.

**Abbildung 3: Berichtigung FNP**




Quelle: eigene genordet, ohne Maßstab

## 1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Beseitigung Bahnübergang Hauptstraße / Heerstraße“ (In Kraft getreten am 10.03.2015) setzt für den Geltungsbereich der 1. Änderung Straßenbegleitgrün, Baumpflanzungen sowie Flächen zum Anpflanzen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest.

## 1.5 Verfahren

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 ein sog. beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt.

Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind insofern gegeben, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und der Bereich des Plangebietes bereits durch bestehendes Bauplanungsrecht erfasst wird. Durch die Änderung des Bebauungsplans können Flächen, die inmitten von stark frequentierten überörtlichen Verkehrsflächen liegen, einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden. Die Inanspruchnahme gänzlich unberührter Freiflächen im Außenbereich kann daher unterbleiben. Es werden zwar festgesetzte Ausgleichsflächen überplant, diese haben jedoch aufgrund ihrer Lage als sog. „Restflächen“ oder Straßenbegleitgrün zwischen den Verkehrsflächen eine gegenüber klassischen Ausgleichsflächen geringere ökologische Wertigkeit bzw. Ausgleichsfunktion. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Ausführungen unter Kapitel 4 verwiesen.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 $m^2$ nicht überschritten wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen.

Bebauungspläne, die der Grundfläche der 1. Änderung hinzuzuziehen wären, liegen nicht vor. Mit einem geplanten Sondergebiet für eine Solarthermie-Anlage mit ca. 3.500 m² bleibt die zulässige Grundfläche deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 $m^2$ und es werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

Das Fließgewässer Ahr begleitend wird das Stadtgebiet durch das FFH-Gebiet „Ahrtal“ (5408-302) gequert. Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke kann aufgrund der Lage und vorgesehenen Nutzung ausgeschlossen werden. Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen.

## 1.6 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 um genutzt werden. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetzt) 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 berührten 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 “Beseitigung Bahnübergang Hauptstraße / Heerstraße – 1. Änderung“ aufgenommen werden. Da vorliegend eine besondere Nutzungsart Gegenstand der Planung ist, kann auf zahlreiche Festsetzungen, wie sie in klassischen Bebauungsplänen zur Anwendung kommen, verzichtet werden.

### 2.1.1 Art der baulichen Nutzung

#### 2.1.1.1 Sonstiges Sondergebiet

Zur Definition der zulässigen Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs ist vorgesehen ein sog. sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festzusetzen. Gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO sind als sonstige Sondergebiete solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 – 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.

Im Rahmen der ersten Änderung des Bebauungsplans „Beseitigung Bahnübergang Hauptstraße / Heerstraße“ soll die Zulässigkeit der Errichtung einer Solarthermie-Anlage geschaffen werden. Da sich diese geplante Nutzung deutlich von den Baugebieten der §§ 2 – 10 BauNVO unterscheidet, ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Solarthermie“ das geeignete planungsrechtliche Mittel. Ergänzend sollen bauliche Anlagen zulässig sein, die im funktionalen Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehen. Dies können sonstige technische Anlagen oder Technik- und Lagergebäude sein. Gebäude dürfen aufgrund der unmittelbaren Lage zwischen Straßenverkehrsflächen insgesamt 50 m³ nicht überschreiten.

### 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 (GRZ) 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.

#### 2.1.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Aufgrund der künftigen Nutzung handelt es sich bei den baulichen Anlagen im Plangebiet nicht

um klassische Gebäude. Diese werden ggf. nur als Nebenanlagen, beispielsweise Technikgebäude, benötigt. Insofern sollen die zulässigen baulichen Anlagen über die Festsetzung einer maximalen Höhe, Oberkante baulicher Anlagen, erfasst werden. Diese orientiert sich zunächst am Bedarf, sodass eine sachgerechte Umsetzung der Planinhalte möglich ist. Gleichermaßen sollen hierdurch Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder des fließenden Verkehrs auf den angrenzenden Straßenflächen vermieden werden. Die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe von 91 m über NHN (Meter über Normalhöhennull) entspricht einer Höhe von ca. 3,50 m über dem Niveau der westlich an das Plangebiet angrenzenden Verkehrsfläche.

#### 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.
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.
Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, regelmäßig bis zu 50 %, max. jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.
Die Festsetzung der GRZ folgt innerhalb des Sondergebiets den Obergrenzen des § 17 BauNVO. Da die Ausführungsplanungen noch nicht abgeschlossen sind, soll für die spätere bauliche Umsetzung eine möglichst hohe Flexibilität geschaffen werden. Gleichzeitig soll vor dem Hintergrund eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden eine möglichst effiziente Flächenausnutzung gewährleistet werden. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass aufgrund der Beschaffenheit dieser baulichen Anlage (Punktfundamente, Stützen) die tatsächliche Versiegelung des Bodens in einem verhältnismäßig untergeordneten Rahmen erfolgt und damit die festgesetzte GRZ lediglich die Überdeckung der Fläche durch die Anlagen beschreibt.

#### 2.1.2.3 Geschossflächenzahl (GFZ), Anzahl der Vollgeschosse (Z)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl sowie der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse soll vorliegend verzichtet werden, da die künftigen baulichen Anlagen nicht über die Anzahl der Vollgeschosse, sondern über die Festsetzungen der maximalen Höhe für bauliche Anlagen definiert werden. Dies liegt in der Tatsache begründet, dass vorliegend klassische Gebäudeformen, wenn überhaupt nur in untergeordnetem Umfang zur Ausführung kommen und die maßgeblichen künftigen baulichen Anlagen nicht über Geschosse bzw. Vollgeschosse verfügen. In diesem Zusammenhang wird auch auf Kapitel 2.1.2.1 verwiesen.

#### 2.1.2.4 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.

Vorliegend soll in Anbetracht der spezifischen Nutzungsart und der damit verbundenen baulichen Ausnutzung auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet werden. Insoweit erfolgt lediglich die Festsetzung einer Baugrenze, die aber aufgrund der Abgrenzung des Plangebiets und der zulässigen Nutzung in weiten Teilen mit der geltungsbereichsgrenze identisch ist und lediglich zur Straßenverkehrsfläche hin einen Abstand einhält. Dadurch kann eine auskömmliche Definition der überbaubaren Grundstücksfläche gewährleistet werden.

### 2.2 Entgegenstehende Planungsrechte

Die gegenständliche Planung setzt die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Beseitigung Bahnübergang Hauptstraße / Heerstraße“ für den Geltungsbereich der 1. Änderung außer Kraft.

Sofern diese unwirksam bzw. aufgehoben werden sollte, ist der Bereich als unbeplanter Innenbereich zu bewerten.

## 2.3 Hinweise

### 2.3.1 Bodendenkmäler

Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz zu melden. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Fachbehörde rechtzeitig (mindestens zwei Wochen vorher) anzuzeigen.
Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) verwiesen.

### 2.3.2 Heilquellenschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in dem „Neuenahrer engeren Schutzbezirk“ des Heilquellenschutzgebietes “Bad Neuenahr“ (Bezeichnung neu: Zone „III A“, HQSG Bad Neuenahr-Ahrweiler, WSG-Nr. 401000995 – Quelle: http://www.geoportal-wasser.rlp.de, abgerufen am 19.03.2019). Die Bestimmungen der Rechtsverordnung vom 23./31.05.1929, Amtsblatt Nr. 26 vom 15.06.1929 sind zu berücksichtigen.

Gemäß den Bestimmungen der vorgenannten Verordnung sind u. a. Bohrungen, Ausgrabungen sowie alle sonstigen Arbeiten, die auf den gewachsenen Boden einwirken können, anzeigepflichtig, wenn sie mehr als 3 m unter die natürliche Erdoberfläche, und genehmigungspflichtig, wenn sie mehr als 5 m unter die natürliche Erdoberfläche hinuntergehen. Die Arbeit ist jedoch bei den hiernach erlaubten Arbeiten sofort einzustellen und Anzeige zu erstatten, sobald in erheblicher Menge Kohlensäurehaltiges Mineralwasser oder freie Kohlensäure zu Tage tritt.

## 3 Erschließung

Die in Rede stehende Fläche findet sich in unmittelbarer Nähe von Verkehrsflächen und weist daher eine wegemäßige Erschließung auf. Diese dient vorliegend lediglich der Wartung der Anlage, weshalb keine verkehrlichen Auswirkungen zu erwarten sind. Darüber hinaus kann die Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung durch die vorhandenen Leitungsanlagen in den umliegenden Straßen sichergestellt werden.

## 4 Umweltrelevante Aspekte

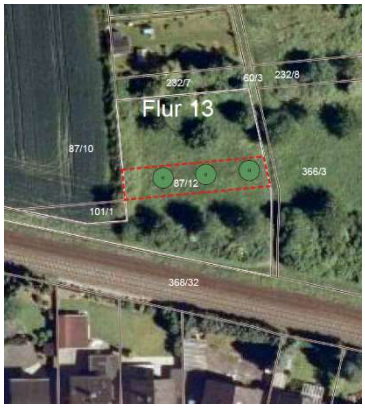
Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden: in der Regel bedarf es keiner Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Hierbei ist allerdings zu beachten, dass es sich bei der Umweltprüfung vorrangig um eine Verfahrensvorschrift handelt, deren Ergebnisse in den Umweltbericht einfließen. Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sowie des Artenschutzes sind auch bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, vollumfänglich abzuarbeiten. Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes wurden die Umweltbelange entsprechend der Vorgaben des Bundesgesetzgebers berücksichtigt und werden im Folgenden dargestellt.

Zunächst ist hierbei zu erläutern, dass das vorliegende Verfahren lediglich einen untergeordneten Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Beseitigung Bahnübergang Hauptstraße/Heerstraße“ überplant. Im Rahmen dieses Verfahrens wurde bereits eine umfängliche Umweltprüfung und Artenschutzbegutachtung vorgenommen. Der Eingriff wurde seinerzeit vollständig bilanziert und durch geeignete Flächen sowie Maßnahmen vollumfänglich kompensiert. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände konnten nicht ermittelt werden.

Eine dieser seinerzeit festgesetzten Ausgleichsflächen wird nun überplant, was eine entsprechende Verlagerung erfordert. Aus diesem Grund wurde parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs ein landespflegerischer Fachbeitrag zur Verlegung der Kompensationsfläche erstellt. Dieser gewährleistet auch künftig eine vollständige Kompensation des Eingriffs durch die Baumaßnahme „Beseitigung Bahnübergang Hauptstraße / Heerstraße“. Demnach kann durch die Ausmagerung und Aufwertung der Arten- und Strukturvielfalt mittels nachhaltig extensiver Pflege des Grünlands sowie der Anpflanzung und Pflege von drei hochstämmigen Obstbäumen auf einer Fläche in der Gemarkung Bad Neuenahr, Flur 13, Parzelle 87/12 tlw. der Verlust der Ausgleichsfläche vollständig kompensiert werden.

**Abbildung 4: Lage der Ersatzfläche**



Quelle: eigene genordet, ohne Maßstab

Die Verlagerung der Kompensationsfläche erfolgt durch ein separates Genehmigungsverfahren bei der Unteren Naturschutzbehörde, Kreisverwaltung Ahrweiler. Da der Ursprungsbebauungsplan als planfeststellungsersetzender Bebauungsplan nicht der Eingriffsregelung nach dem BauGB unterliegt, sondern der Ausgleich unmittelbar nach den § 14 – 17 BNatSchG zu erfolgen hatte, ist für die durch die vorliegende Planung bedingte Änderung des seinerzeitigen Kompensationskonzeptes eine entsprechende Genehmigung durch die zuständige Behörde erforderlich. Ein entsprechender Antrag wurde bereits bei der Unteren Naturschutzbehörde, Kreisverwaltung Ahrweiler gestellt. Dessen Genehmigung ist die Voraussetzung für die Rechtskraft der ersten Änderung. Das Genehmigungs- und das Bebauungsplanverfahren sollen parallel betrieben werden um entsprechende Zeitverzögerungen zu vermeiden.

Die Eingriffe durch die Solarthermie-Anlage selbst bedürfen aufgrund der Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB keiner separaten Kompensation. Hiervon soll auch aus den nachfolgenden Gründen Gebrauch gemacht und auf einen Ausgleich verzichtet werden.

## 4.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter

Die Umsetzung der Planungsinhalte des Bebauungsplans „Beseitigung Bahnübergang Hauptstraße/Heerstraße“ ist nunmehr fast vollständig abgeschlossen. Die hier festgesetzten Ausgleichsflächen sind noch nicht hergestellt, dies steht aber unmittelbar an. Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter gehen damit jedoch nicht über das hinaus, was durch die ursprünglichen Planungsinhalte bereits initiiert wurde. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass Planungsrecht für eine Solarthermie-Anlage geschaffen wird, womit keine signifikanten Staub-

oder Lärmemissionen, großflächige Versiegelungen, Verschattungen, Störungen von Kaltluftströmen, Verkehrsbelastungen oder erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild einhergehen. Da die festgesetzte Ausgleichsfläche bislang noch nicht hergestellt ist, ist mit der Umsetzung der Planinhalte auch keine Beseitigung von Baumbestand oder sonstigen ökologisch wertvollen Strukturen verbunden.

Da derzeit keine relevanten Lebensraumfunktionen bestehen und die zur Überplanung anstehenden Ausgleichsflächen keine artenschutzrechtliche Relevanz als sog. vorgezogene Maßnahmen besitzen, ist nicht davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die vorliegende Planung eintreten.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, den Menschen und seine Gesundheit sowie auf Kultur und sonstige Sachgüter können damit insgesamt als nicht erheblich gewertet werden.

## 5 Vollzug der Planung / Bodenordnung

Die von der Planung berührten Flächen wurden bereits für die Umsetzung der Gesamtmaßnahme von der Stadt erworben.

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

## 6 Kosten und Finanzierung

Die Plangebietsflächen sind verkehrstechnisch vollständig erschlossen. Kosten für die Herstellung von Straßenverkehrsflächen fallen nicht an.
Die Erstellung der leitungsgebundenen Erschließung, soweit diese für den Betrieb der Anlage notwendig ist, erfolgt durch den Anlagenbetreiber.
Durch die mit der Planung notwendig werdende Verlagerung der Kompensationsfläche entstehen Kosten für die Anlage und Pflege einer Ausgleichsfläche.

Stadtverwaltung Bad Neuenahr-Ahrweiler, 21.12.2020
Abteilung Stadtplanung
Im Auftrag

Karsten Hartmuth