



Stadt *Andernach*

Begründung

zur 5. Änderung des

Flächennutzungsplanes

der Stadt Andernach

Stadt Andernach
Gemarkung Andernach
Flur 1, Flur 41

**Fassung für die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4
Abs. 1 BauGB**

und die Landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 LPIG

Stand 01.04.2022

Inhaltsverzeichnis

1.1. Erfordernis der Planung, Ziele und Zwecke der Planung.....	3
1.2. Lage und Beschaffenheit des Plangebiets und der Umgebung ..	6
1.3. Bauleitplanverfahren	7
1.4. Bisher geltendes Planungsrecht.....	7
1.5. Standortalternativen	7
1.6. Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplanes.....	8
1.7. Berücksichtigung der Ziele der Landes- und Regionalplanung ...	9
1.8. Denkmalschutz	12
1.9. Artenschutz	12
1.10. Schallschutz.....	12
1.11. Hochwasserschutz und Überflutungsgefahr	13
1.12. Erschließung	15
1.13. Altablagerungen	15
1.14. Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünflächen/Bepflanzung	16
1.15. Zeitliche Durchführung	17
1.16. Bodenordnung	17
1.17. Kosten für die Stadt.....	17

1.1. Erfordernis der Planung, Ziele und Zwecke der Planung

Für Teile der Rheinanlagen am Rheinufer der Stadt Andernach sowie bebaute Flächen entlang der Konrad-Adenauer-Allee und der Kölner Straße haben sich Planungserfordernisse ergeben. Dazu soll der Bebauungsplan „Rheinanlagen“ mit dem Ziel aufgestellt werden, über die entsprechende Festsetzung den planungsrechtlichen Rahmen für die zukünftige Entwicklung der bebauten Flächen entlang der Kölner Straße und der Konrad-Adenauer-Allee zu schaffen, sowie die Flächen der Rheinanlagen in ihrer Funktion und Qualität zu sichern. Am 02.07.2020 wurde durch den Stadtrat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Rheinanlagen“ gefasst. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rheinanlagen“ umfasst weite Teile der Rheinanlagen nördlich der „Konrad-Adenauer-Allee“, die daran westlich angrenzenden bebauten Bereiche rund um die Mittelrheinhalle und die an den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans „Kölner Straße“ angrenzenden, ebenfalls bereits überwiegend bebauten Bereiche entlang der „Kölner Straße“ bis zum „Alten Krahen“ und zum Rhein. Die Grünflächen entlang des Rheins zählen zu den wichtigsten Naherholungsflächen in der Kernstadt. Diese sollen mit dem bestehenden Baumbestand und den bestehenden Spiel- und Aufenthaltsflächen sowie als Fläche für temporäre Veranstaltungen in ihrer Qualität langfristig gesichert werden. Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rheinanlagen“ liegenden bebauten Flächen entlang der Konrad-Adenauer-Allee und der Kölner Straße sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukünftige Bebauung konkretisiert werden. Für die vorhandenen Gebäude sollen maßvolle Erweiterungen sowie Sanierungen und Erneuerungen ermöglicht werden. Hier gilt es besonders die vorhandene Stadtsilhouette zu berücksichtigen.

Folgende allgemeine Planungsziele wurden definiert:

- Beachtung des Denkmalschutzes
- Beachtung der Stadtsilhouette
- Berücksichtigung der Belange des Überschwemmungsgebiets gem. § 88 LWG
- Berücksichtigung von touristischen Belangen
- Sicherstellung einer gestaffelten Höhenentwicklung mit Zunahme der Gebäudehöhen in Richtung Innenstadt
- Wahrung der Sichtbeziehungen zum Runden Turm

Für die Bebauung entlang der Kölner Straße sowie der Konrad-Adenauer-Allee soll im Bebauungsplan „Rheinanlagen“ als Art der baulichen Nutzung die Gebietsart „Urbanes Gebiet“ gem. § 6a BauNVO festgesetzt werden.

Die aktuelle Fassung des Flächennutzungsplanes stellt den Bereich, der im Bebauungsplan „Rheinanlagen“ als „Urbanes Gebiet“ gem. § 6a BauNVO festgesetzt werden soll, teilweise als Wohn- und teilweise als Sonderbaufläche (Stadthalle) dar. Damit der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gewertet werden kann, ist die vorliegende 5. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, bei der die im Bebauungsplan „Rheinanlagen“ als „Urbanes Gebiet“ vorgesehenen Flächen als gemischte Bauflächen dargestellt werden.

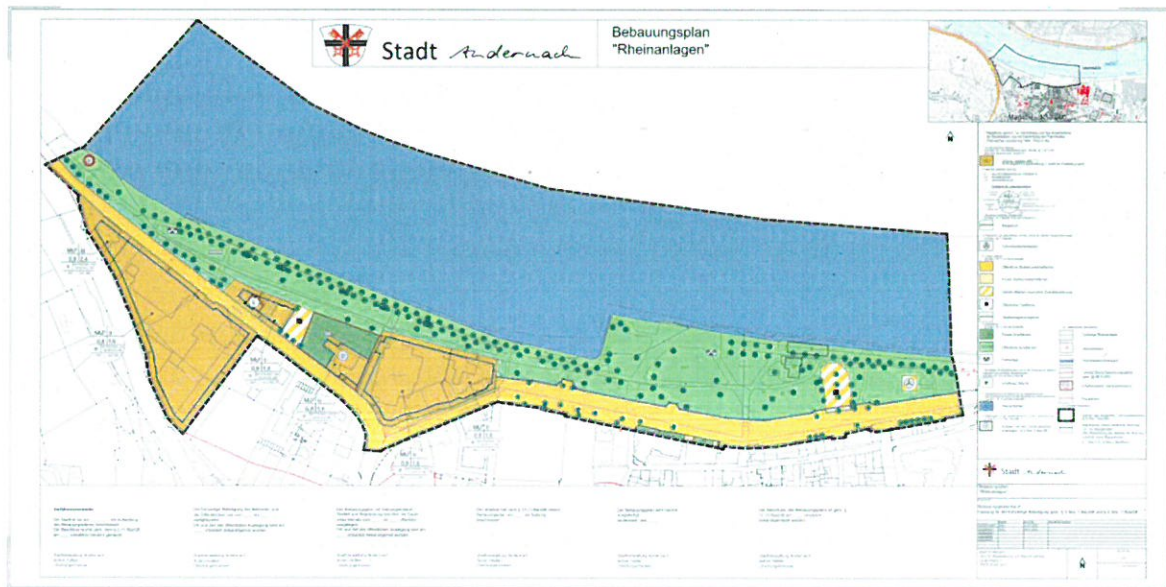


Abb. 1: Vorentwurf des Bebauungsplanes Rheinanlagen vom 19.01.2022

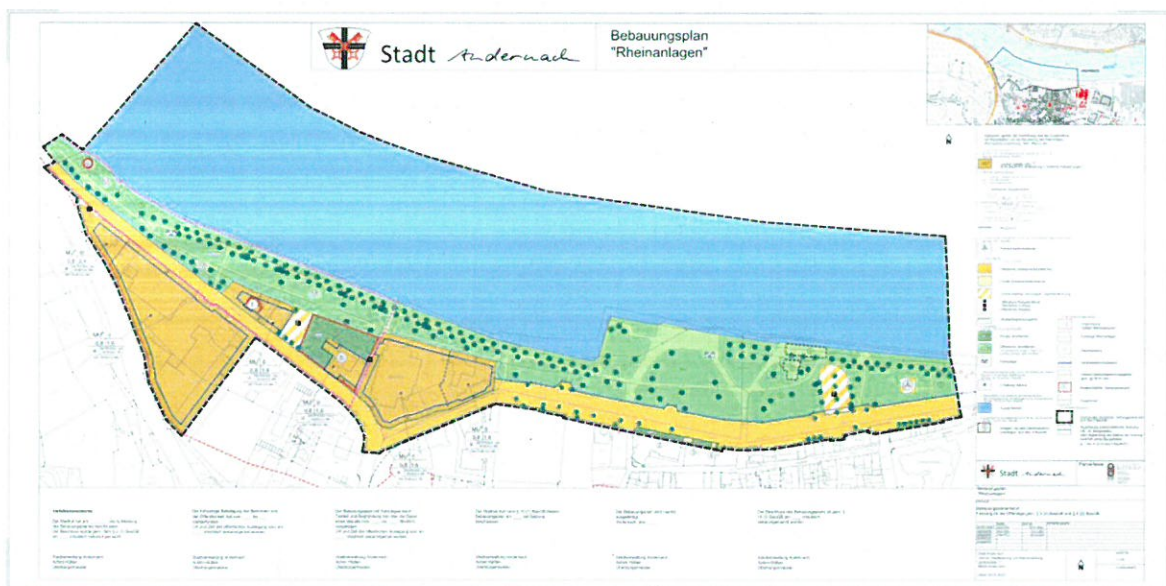


Abb. 2: aktuelle Entwurfssfassung des Bebauungsplanes Rheinanlagen 31.03.2022

Die nachfolgende Abbildung zeigt die vorgesehene Ausweisung Urbaner Gebiete nach § 6a BauNVO im Bebauungsplan „Rheinanlagen“, für die die vorliegende 5. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist. In der aktuellen Entwurfssfassung des Bebauungsplanes haben sich für den von der Flächennutzungsplanänderung betroffenen Bereich außer einem dem Bestand entsprechenden Fußweg westlich der Mittelrheinhalle keine relevanten Änderungen ergeben. Die Darstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes bleiben unverändert.

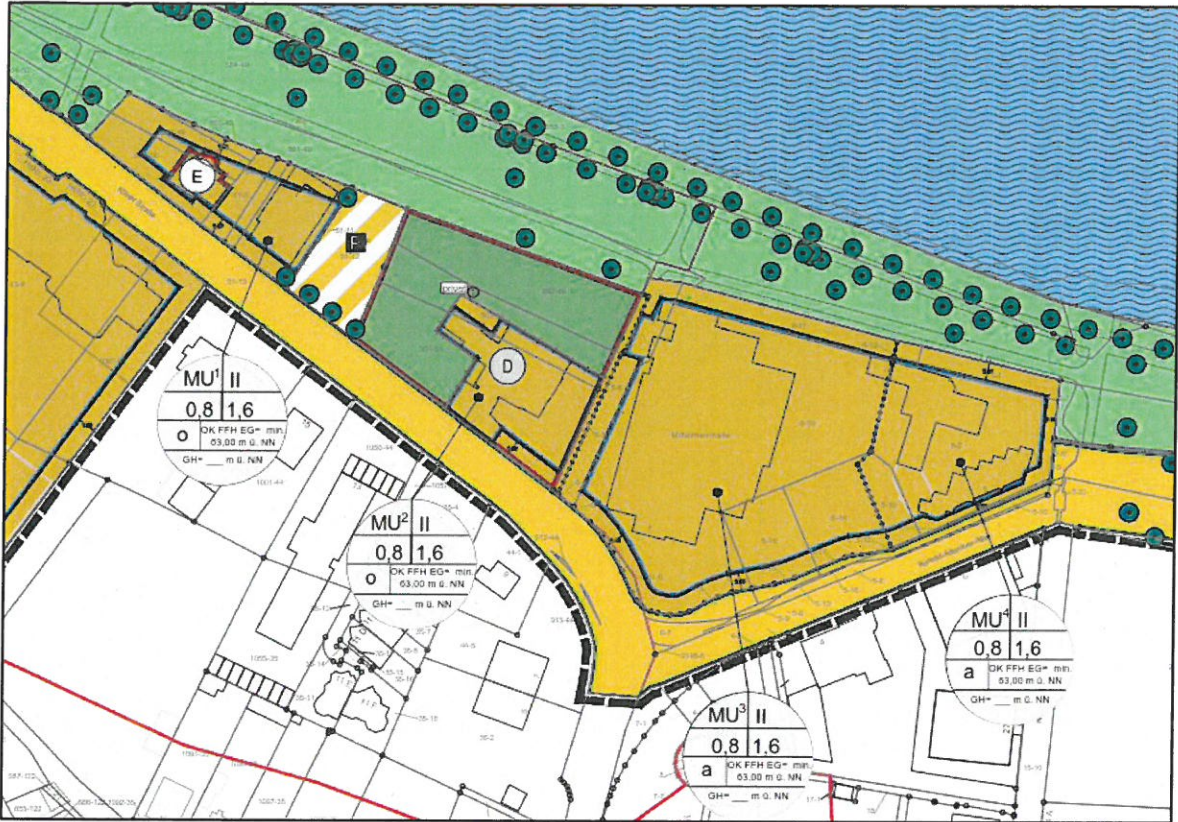


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Rheinanlagen vom 19.01.2022

Da der Bebauungsplan nicht nach § 13a BauGB aufgestellt wird, erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanverfahrens im Parallelverfahren.

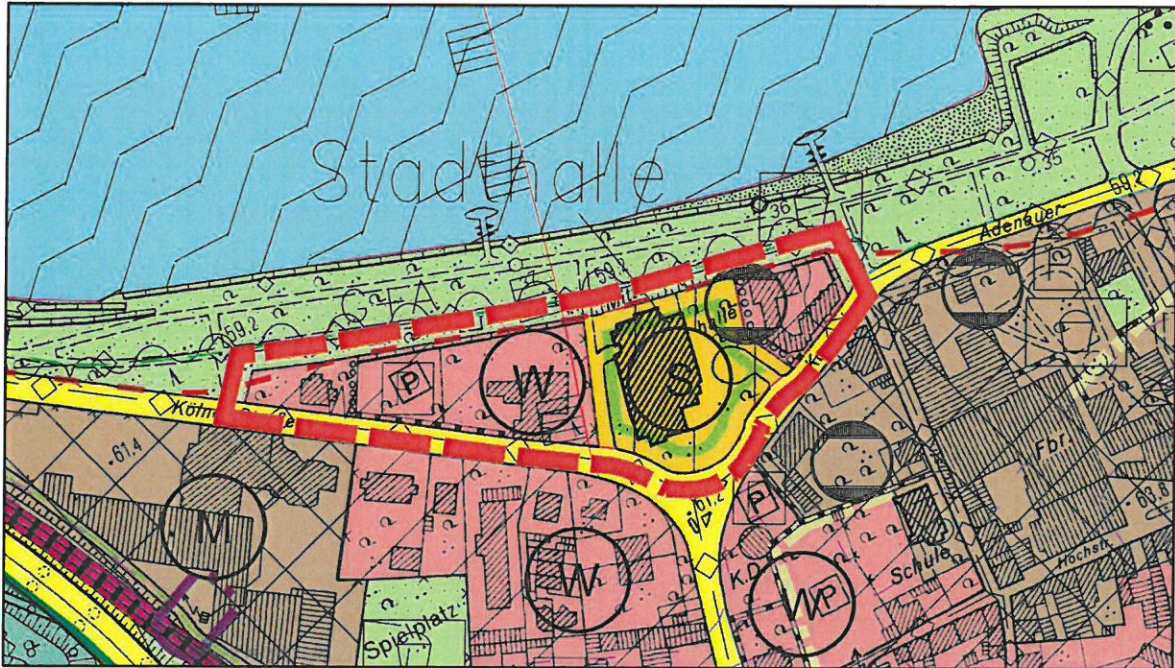


Abb. 4: bisherige Darstellung von Wohn- und Sonderbauflächen im FNP

1.2. Lage und Beschaffenheit des Plangebiets und der Umgebung

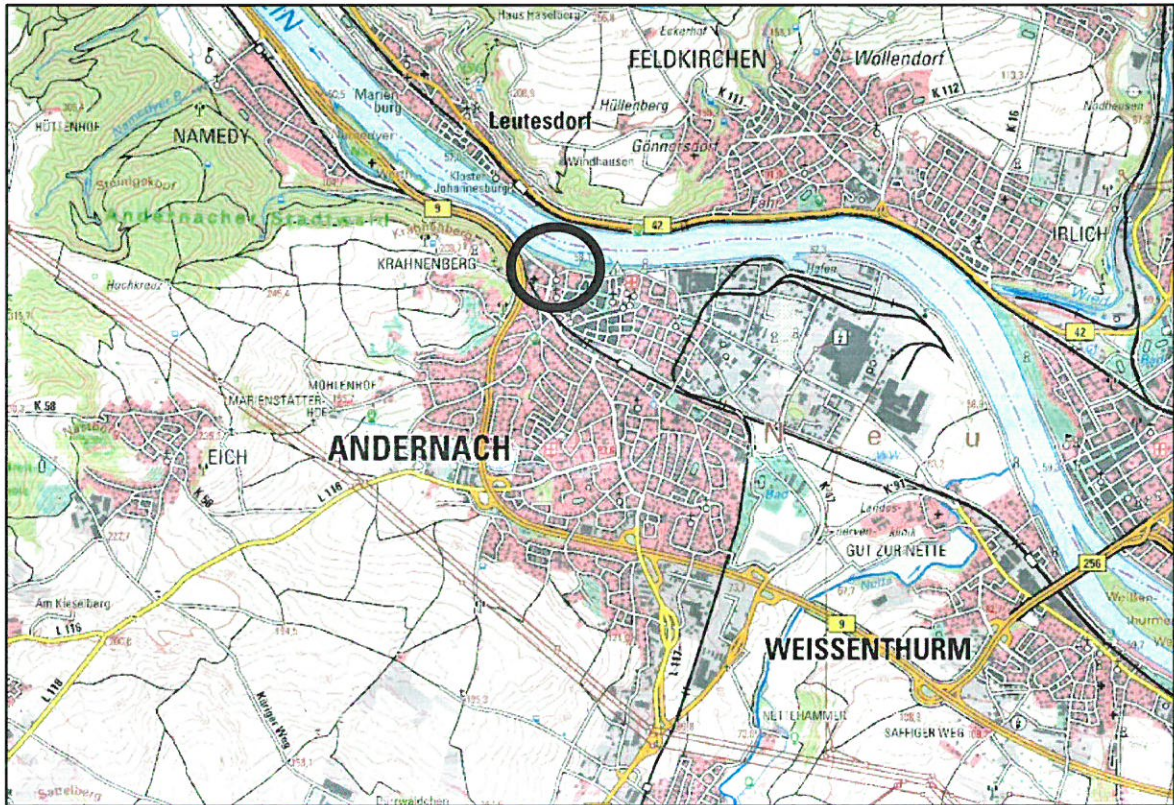


Abb. 5: Lageübersicht (Quelle: LVermGeoRP)

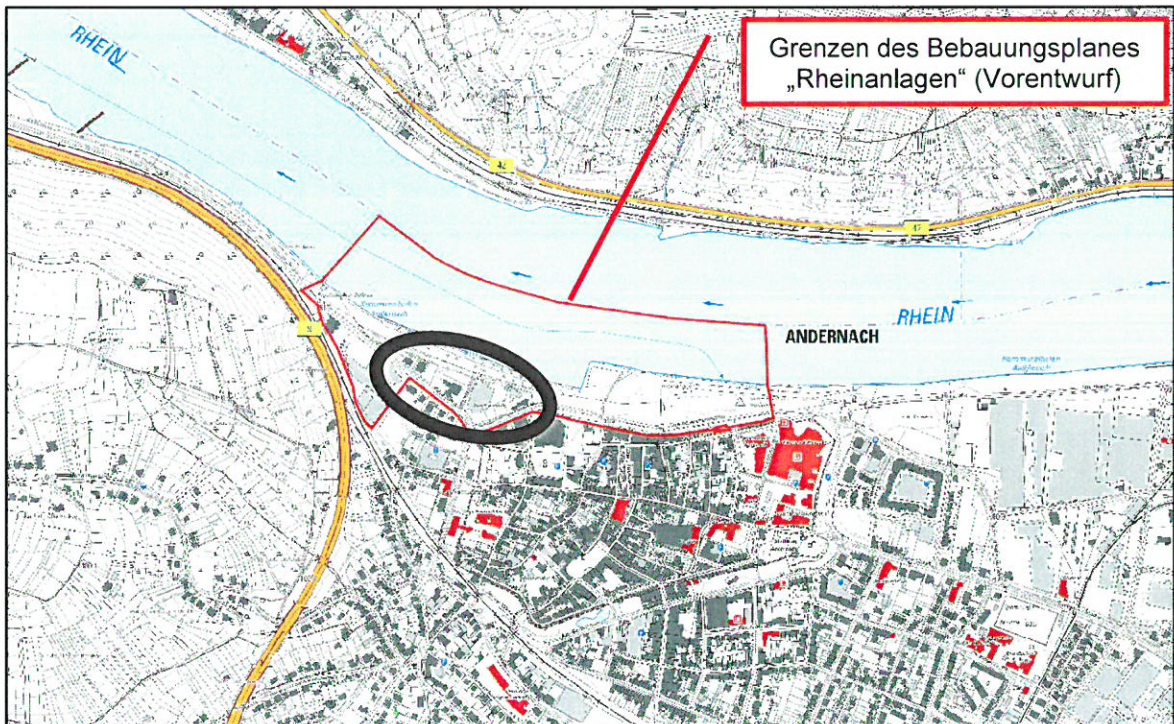


Abb. 6: Lage im Norden des Stadtgebiets von Andernach (Quelle: LVermGeoRP)

Die Nutzung des Plangebiets und dessen Umgebung wird aus dem nachfolgenden Luftbild ersichtlich.

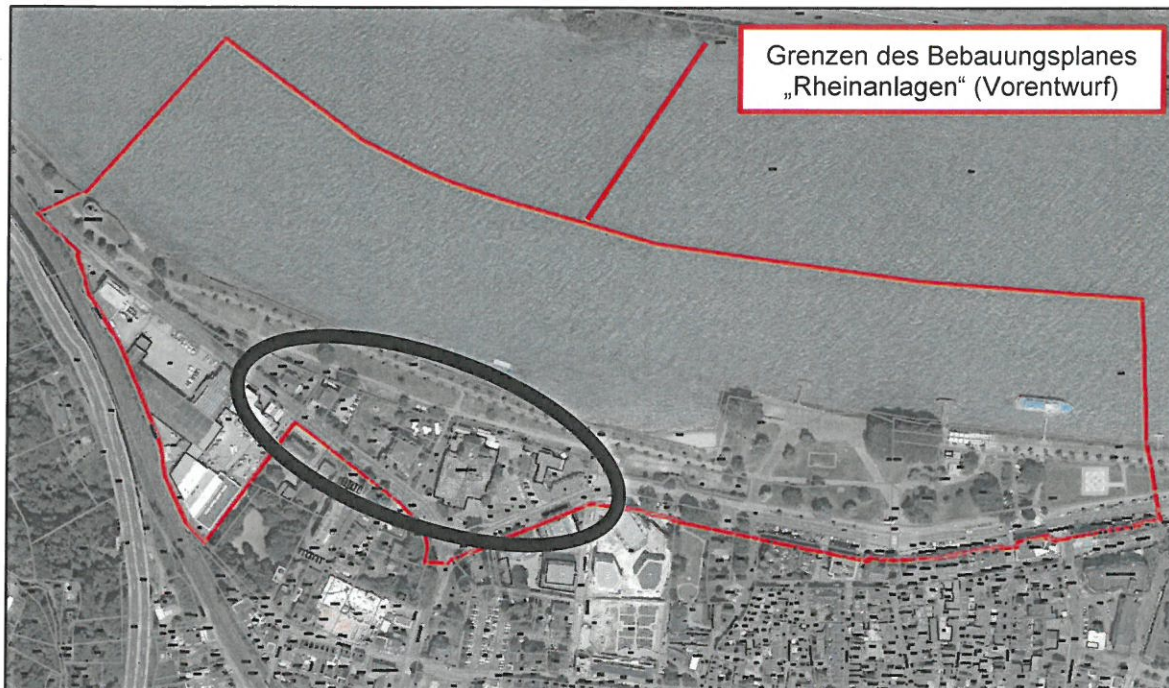


Abb. 7: Luftbild (Quelle: LVermGeoRP)

1.3. Bauleitplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rheinanlagen“ erfolgt im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 und § 4 BauGB. Damit der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gewertet werden kann, ist die vorliegende 5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

1.4. Bisher geltendes Planungsrecht

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rheinanlagen“ besteht bisher kein Bebauungsplan und somit kein Baurecht nach § 30 BauGB. Die Zulässigkeit von Vorhaben nach den §§ 34 und 35 BauGB richtet.

1.5. Standortalternativen

Da der Bebauungsplan „Rheinanlagen“ zum Ziel hat, die Grünflächen der Rheinanlagen in ihrer Funktion uns Qualität zu sichern und den planungsrechtlichen Rahmen für die zukünftige Bebauung entlang der Kölner Straße sowie der Konrad-Adenauer-Allee gegenüber den Vorgaben des § 34 BauGB zu konkretisieren, liegen im vorliegenden Fall keine Standortalternativen vor. Durch den Bebauungsplan „Rheinanlagen“ werden keine großflächigen, bisher unbebauten Bereiche als Bauflächen ausgewiesen.

1.6. Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplanes

Wie bereits unter 1.1 ausgeführt, soll im Rahmen der vorliegenden 5. Änderung die bisherige Darstellung von Wohn- und Sonderbauflächen nördlich der Kölner Straße und der Konrad-Adenauer-Allee durch die Darstellung gemischter Bauflächen ersetzt werden, damit der Bebauungsplan „Rheinanlagen“ als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gewertet werden kann.

Die im Bebauungsplan „Rheinanlagen“ geplante Festsetzung eines „Urbanen Gebietes“ nach § 6a BauNVO entspricht sowohl der vorhandenen Nutzungsstruktur als auch den beabsichtigten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, ohne dabei die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten des betroffenen Areals zu sehr einzuschränken. Die gemischte Nutzung und die unmittelbare Nähe zum Zentrum der Stadt Andernach rechtfertigt die Festsetzungen eines „Urbanen Gebietes“ nach § 6a BauNVO sowie die Darstellung gemischter Bauflächen im Flächennutzungsplan.

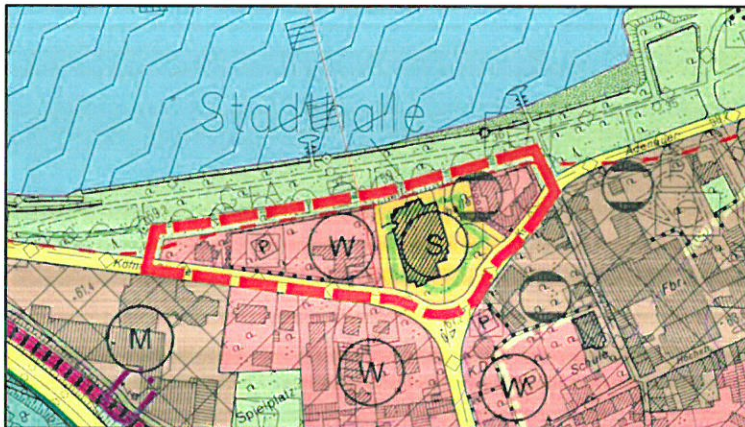


Abb. 8: bisherige Darstellung

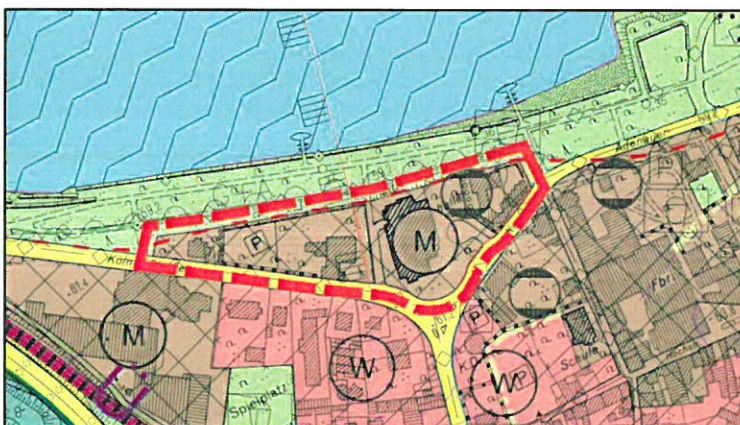


Abb. 9: geänderte Darstellung

1.7. Berücksichtigung der Ziele der Landes- und Regionalplanung

Im Regionalen Raumordnungsplan wird der Bereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes als „Siedlungsfläche Wohnen“.

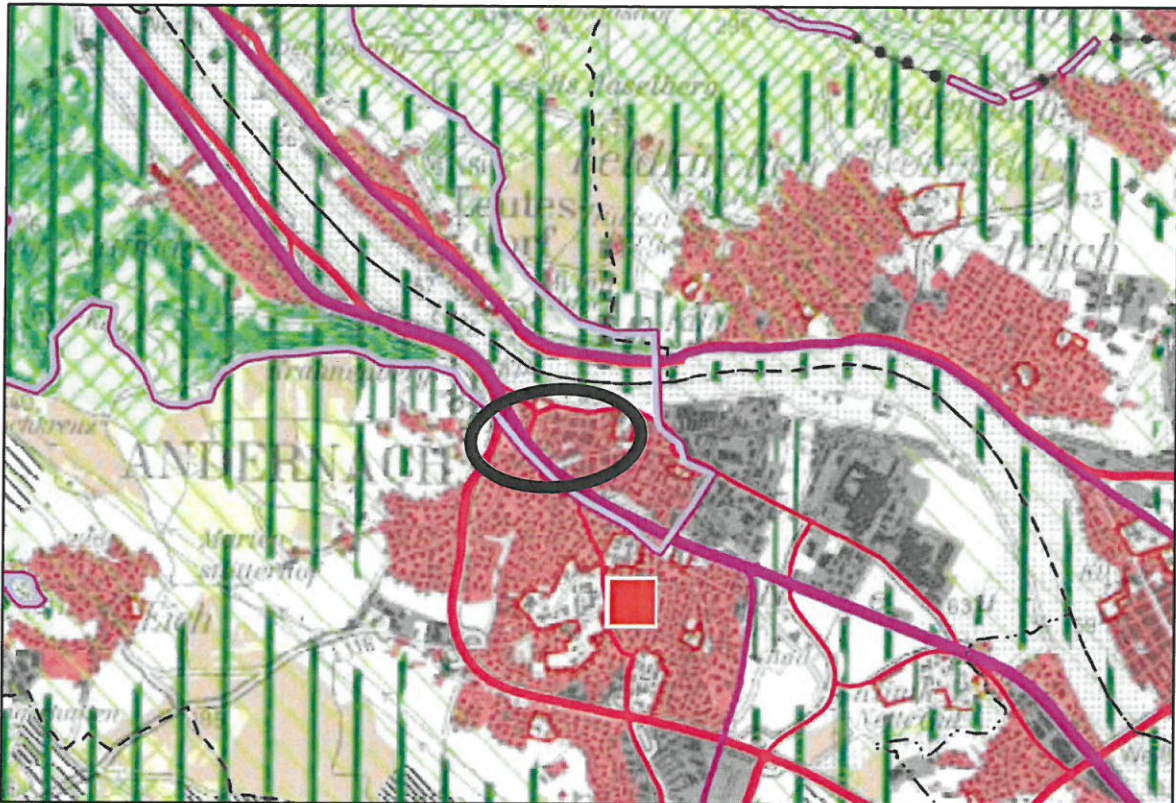
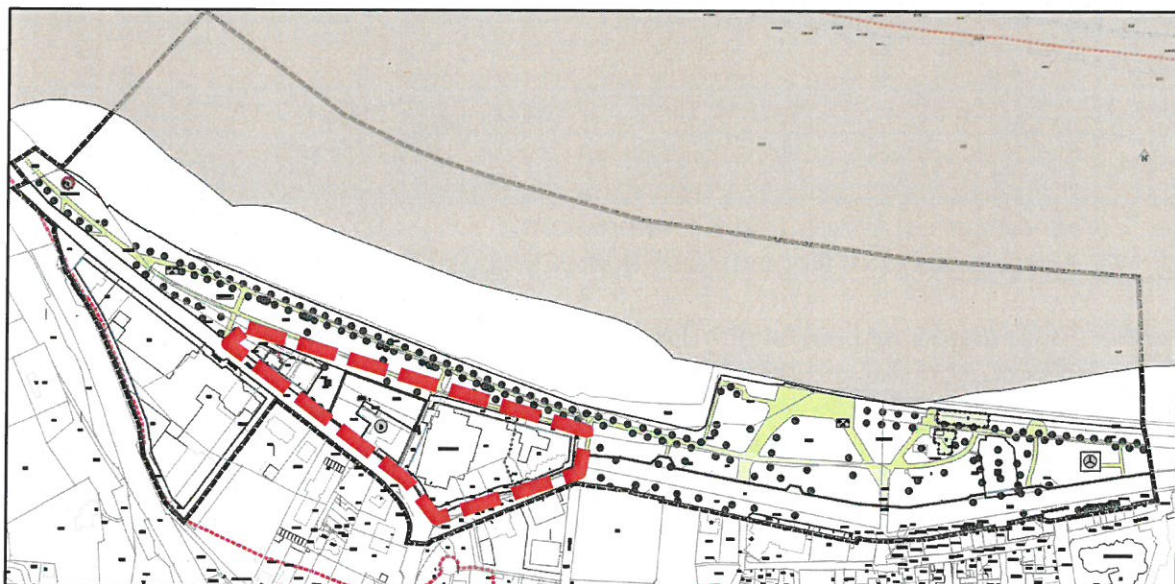
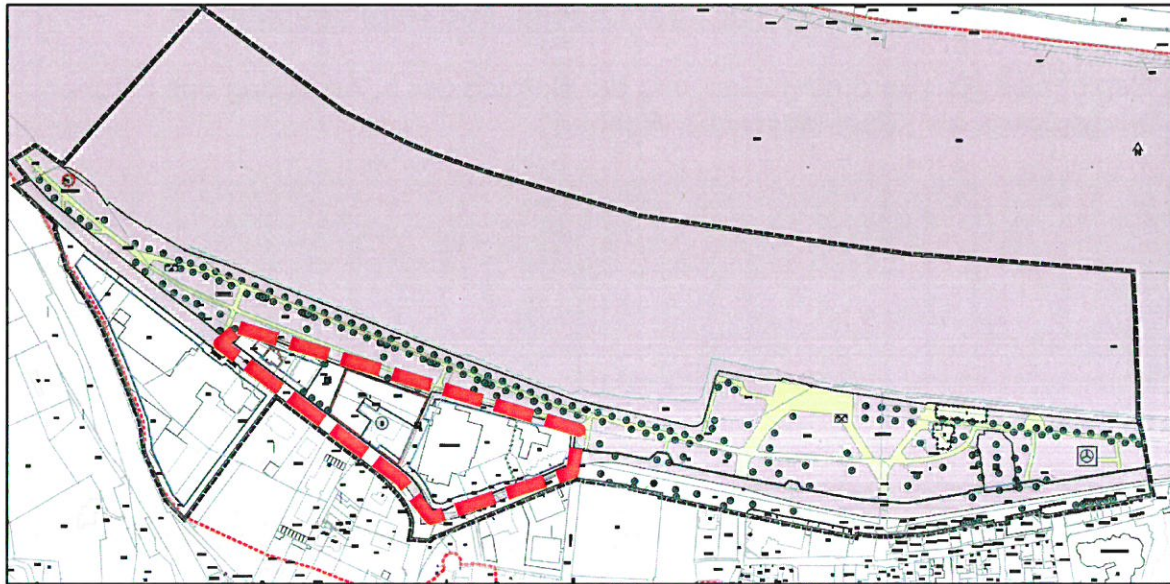


Abb. 10: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald



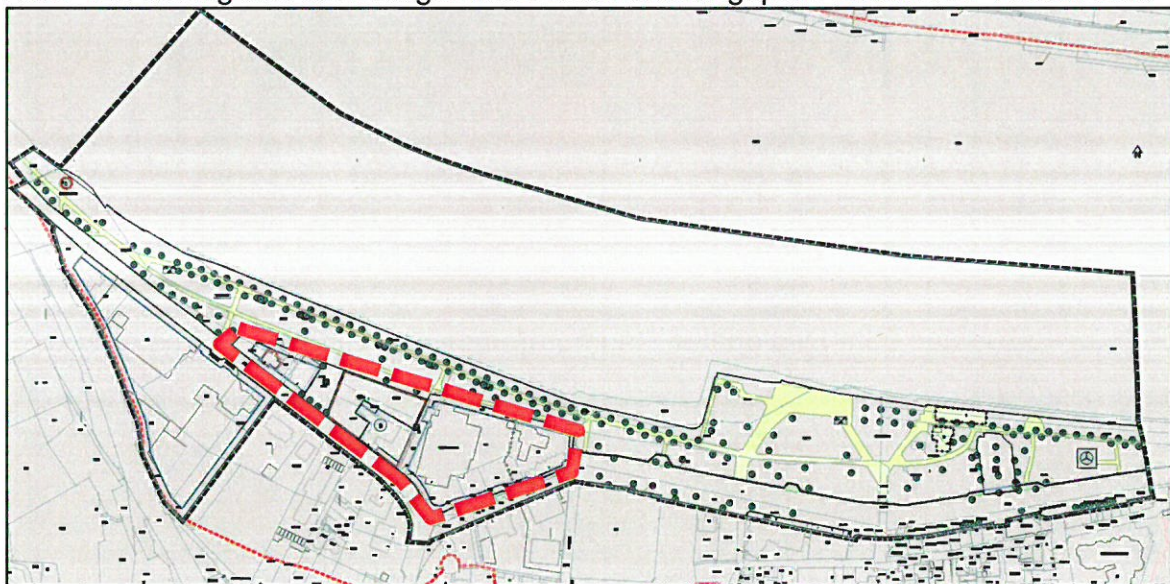
Regionaler Grünzug

Abb. 11: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald



Vorranggebiet Hochwasserschutz

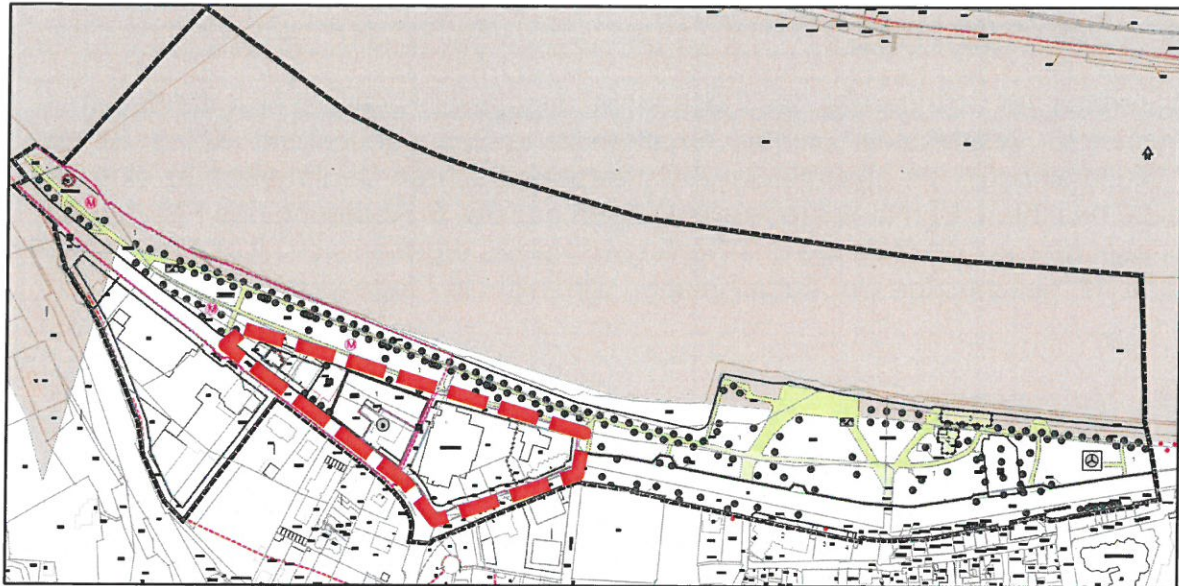
Abb. 12: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald



Vorbehaltsgebiet Besondere Klimafunktionen

Abb. 13: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Wie die Abbildungen zeigen, ist der Bereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes lediglich von der großräumigen Darstellung eines Vorbehaltsgebietes „Besondere Klimafunktionen“ betroffen. Die sonstigen Darstellungen „Regionaler Grünzug“, „Vorranggebiet Hochwasserschutz“, „Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus“ und „Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund“ sind nicht unmittelbar von der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes betroffen.



— Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus

Abb. 14: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald



— Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund

Abb. 15: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Da die Planung letztlich der Innenentwicklung dient, auch wenn das Bebauungsplanverfahren nicht nach § 13a BauGB erfolgt, und keine neues/erstmaliges Baurecht schafft, werden die Belange der Raumordnung nicht relevant berührt. Die bestehenden Nutzungen bleiben im Wesentlichen erhalten. Der Bebauungsplan schafft letztlich „nur“ einen planungsrechtlichen Rahmen für die künftige Entwicklung des Plangebietes, und ersetzt damit das bestehende Baurecht nach §§ 34 oder 35 BauGB, ohne dabei den bisherigen Zulässigkeits-/Nutzungsrahmen relevant zu erweitern. Der Bebauungsplan soll vielmehr städtebauliche und gestalterische Vorgaben für künftige Vorhaben definieren. Insofern sind in Folge der vorliegenden Planung, sowohl der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Rheinanlagen keine relevanten Auswirkungen auf Klimafunktionen zu erwarten.

1.8. Denkmalschutz

Im Bereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich die denkmalgeschützte „Villa Michels“ und der erhaltenswerte Gebäudebestand „Kölner Straße 8“ (Tuffsteinbau). Die allgemeinen Anforderungen an den Denkmalschutz sind dabei zu beachten. Unmittelbare Auswirkungen aus der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes auf die Belange des Denkmalschutzes ergeben sich nicht. Der Fortbestand der geschützten Gebäude/Anlagen wird nicht in Frage gestellt.

1.9. Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes durch das Büro für Freiraumplanung, Dieter Liebert, Dorfstraße 79, 52477 Alsdorf untersucht. Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Das Eintreten von Verbotstatbeständen i. S. des § 44 BNatSchG (sowie Eingriffsregelung und Umweltschadengesetz) konnte für folgende Artengruppen im Vorfeld nicht ausgeschlossen werden:

Vögel (heckenbrütende und höhlenbrütende Arten) sowie gebäudegebundene Fledermäuse

Zur Verhinderung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände i. S. des § 44 (1) BNatSchG sind die folgenden Maßnahmen obligat:

M 1: Gehölzfällung im Winter

M 2: Beachtung des Aspekts „Vogelschlag an Glasfassaden“

M 3: Gebäudekontrolle vor Umbau oder Abbruchmaßnahme

Unter Beachtung der vorgenannten Maßnahmen kann das Eintreten der Zugriffsverbote i. S. des § 44 (1) BNatSchG mit der erforderlichen Sicherheit ausgeschlossen werden.

Die aufgeführten Maßnahmen ergeben sich aus den §§ 39 und 44 Bundes-Naturschutzgesetz und bedürfen keiner zusätzlichen bauleitplanerischen Regelungen. Für den Bereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ist insbesondere nach § 24 Abs. 3 Landes-Naturschutzgesetz vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützten Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.

1.10. Schallschutz

Die Belange des Schallschutzes werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Rheinanlagen“ geprüft, bewertet und entsprechend berücksichtigt. Die vorhandenen Nutzungen sowie die im Plangebiet entstehenden und von außen darauf einwirkenden Schallemissionen und -immissionen wurden vom Schalltechnischen Ingenieurbüro Pies ermittelt und bewertet. Dabei zeigt sich, dass auch der Bereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Verkehrslärm stark beeinflusst wird. Die Belange des Schallschutzes sind

konkret im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Rheinanlagen“ zu berücksichtigen.

1.11. Hochwasserschutz und Überflutungsgefahr

Ein wesentlicher Belang der Bauleitplanung ist die Lage des Plangebietes innerhalb des durch Rechtsverordnung vom 01.01.1996 festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Rheins. Der Bereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich außerhalb des Abflussbereiches im Überschwemmungsgebiet gemäß §§ 88 ff LWG.

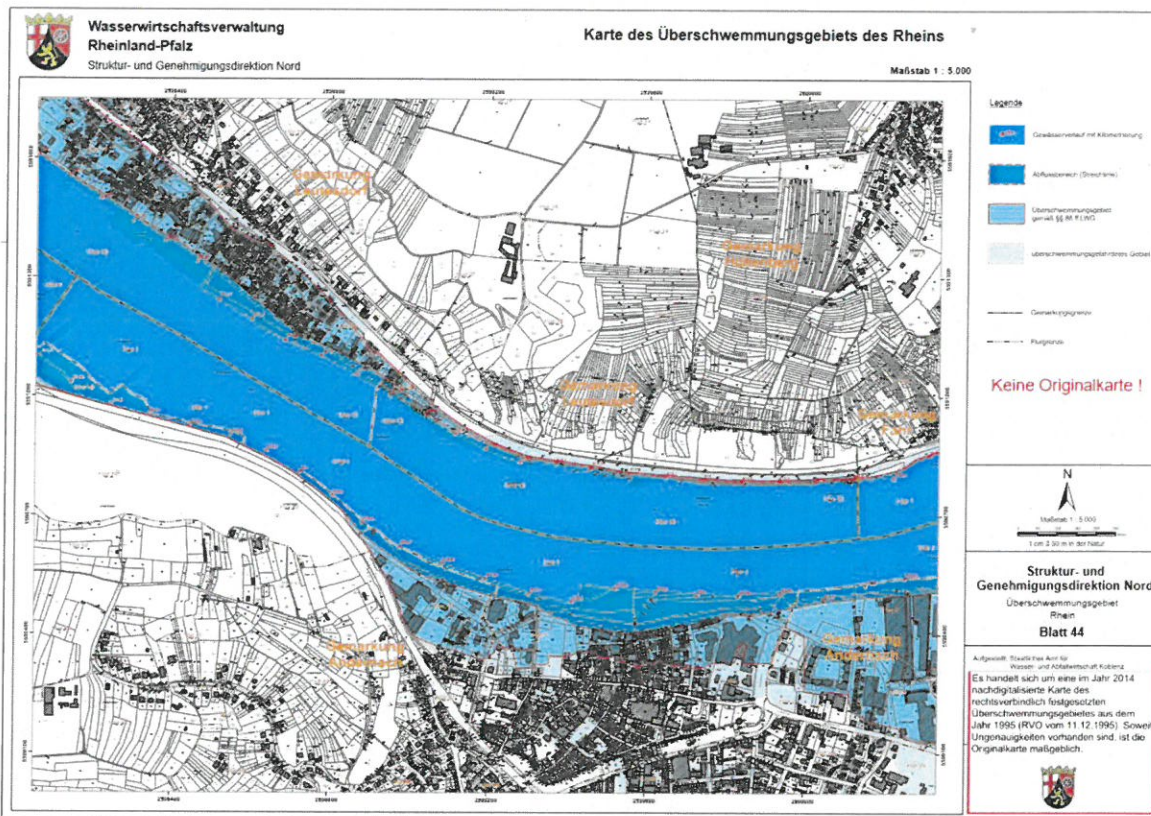


Abb. 16: Überschwemmungsgebiet des Rheins, Blatt 44 (Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord)

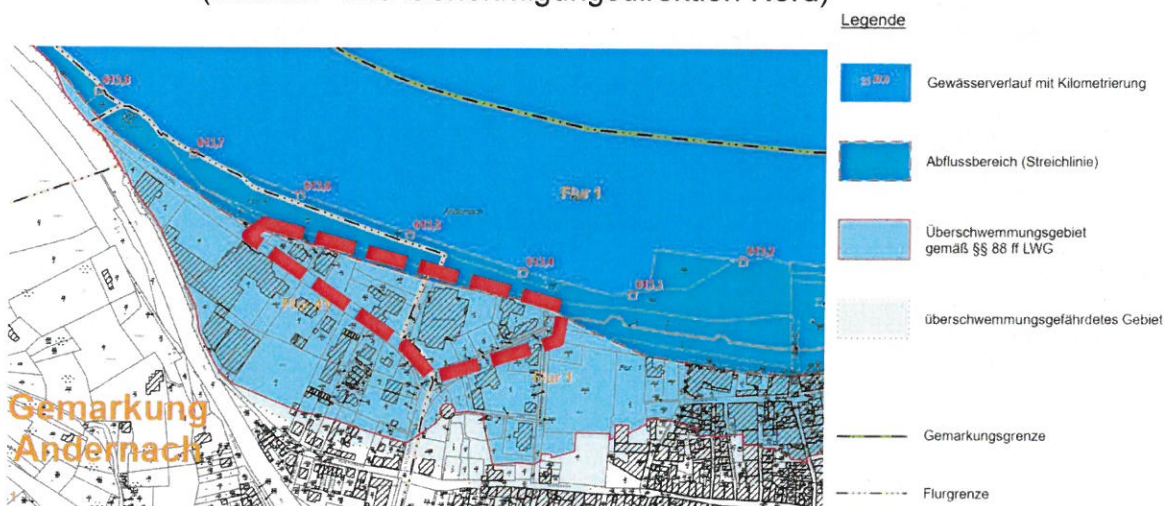
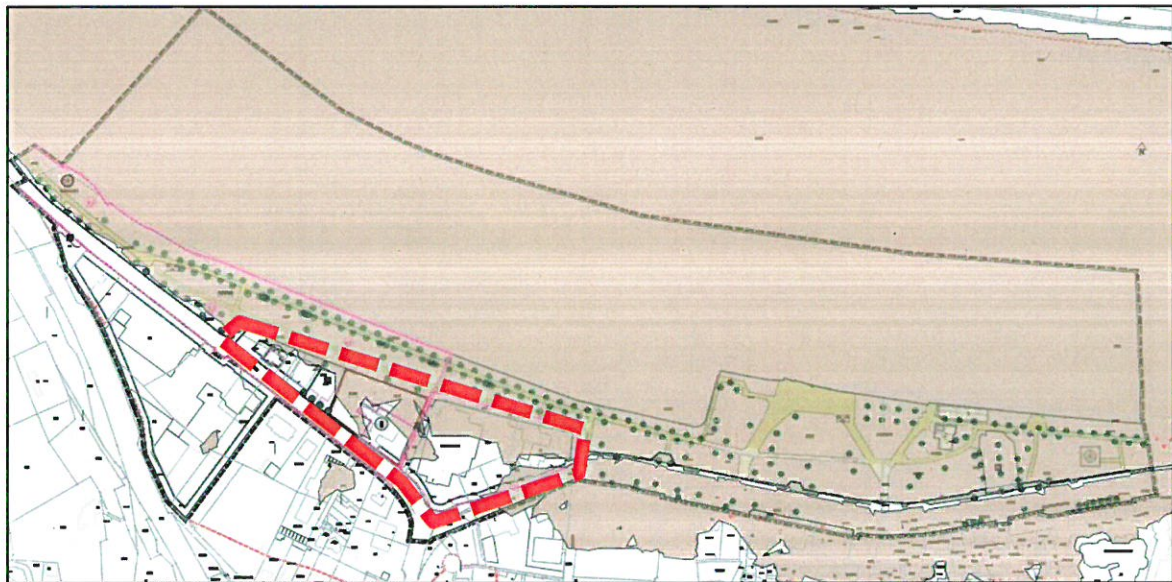


Abb. 17: Überschwemmungsgebiet des Rheins, Auszug aus Blatt 44 (Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord)

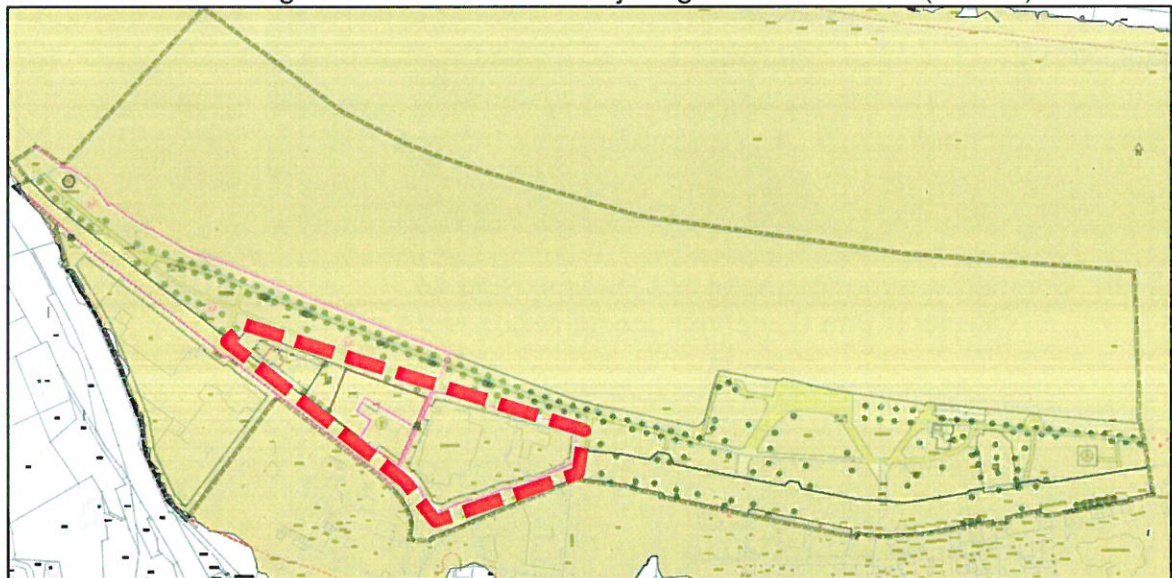
Die Belange des Hochwasserschutzes sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Rheinanlagen“ zu berücksichtigen.

Nach der Starkregengefährdungskarte des Hochwasserinfopaketes besteht für das Plangebiet teilweise die Gefahr einer potentiellen Überflutung entlang von Tiefenlinien während eines Starkregenereignisses. Die Gefahren durch Überflutungen gilt es unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplanes bei allen derzeitigen und künftigen Nutzungen zu beachten.



Ueberflutungsfläeichen_HQ_010

Abb. 18: Überflutungsflächen bei einem 10-jährigen Hochwasser (HQ 10)



Ueberflutungsfläeichen_HQ_100

Abb. 19: Überflutungsflächen bei einem 100-jährigen Hochwasser (HQ 100)

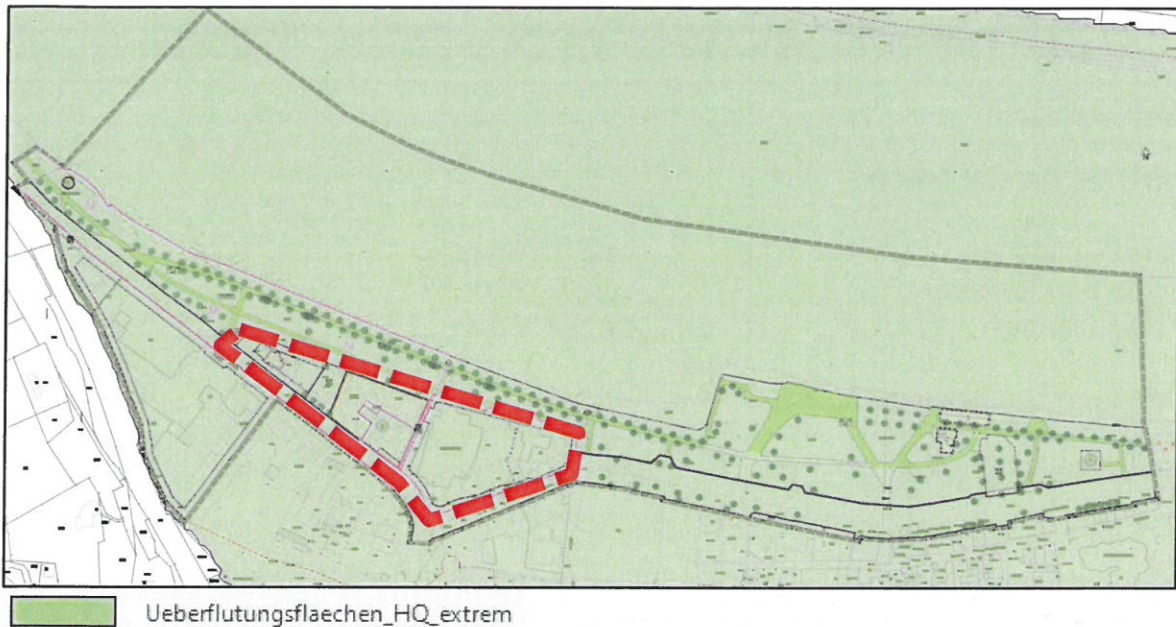


Abb. 20: Überflutungsflächen bei extremem Hochwasser (HQ extrem)

Ungeachtet der Darstellungen im Flächennutzungsplan müssen Wohnräume von Neubauten hochwasserfrei liegen. Ist dies bei bereits genehmigten Gebäuden nicht der Fall, sind ein entsprechender Objektschutz bzw. vorsorgende Maßnahmen im Hochwasserfall zu planen. Im Bauantrag sind eindeutige Angaben über Schutzvorkehrungen bei flutbaren Räumen oder Garagen zu treffen. Zudem ist im Bauantrag nachzuweisen, dass sowohl der Zufluss als auch der Abfluss des Hochwassers zu bzw. von anderen Grundstücken nicht verändert werden.

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

1.12. Erschließung

Die Erschließung der Bauflächen ist gewährleistet.

1.13. Altablagerungen

Derzeit liegen keine Informationen über Altablagerungen im Plangebiet vor.

1.14. Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünflächen/Bepflanzung

Flächenbilanz

bisherige Darstellungen:

Wohnbauflächen:	ca. 7.765 m ²
Sonderbauflächen:	ca. 5.785 m ²
Gesamtfläche:	ca. 13.550 m ²

geänderte Darstellungen:

gemischte Bauflächen:	ca. 13.550 m ²
-----------------------	---------------------------

Die Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes auf die Schutzgüter werden im weiteren Verfahren u.a. unter Berücksichtigung der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung ermittelt und in einem Umweltbericht nach § 2a Nr. 2 BauGB dargestellt.

Grundsätzlich werden bereits dargestellten Wohn- und Sonderbauflächen nur einer anderen, gemischten Nutzung zugeordnet. Aus der Änderung von Wohn- in gemischte Bauflächen kann sich auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Rheinanlagen“ ein höherer baulichen Nutzungsgrad ergeben, wenn dieser das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO für ein „Urbanes Gebiet“ mit einer GRZ von 0,8 ausschöpft und damit höher ansetzt wie bei einer Wohnbaufläche mit einer GRZ von 0,4.

Wie die nachfolgende Abbildung aus dem Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz zeigt, liegt der westlich der vorliegenden 5. Änderung trotz vorhandener Bebauung im Bereich des Landschaftsschutzgebietes 07-LSG-71-4 „Rhein-Ahr-Eifel“. Sonstige Schutzgebiete oder kartierte/geschützte Biotope sind nicht betroffen.

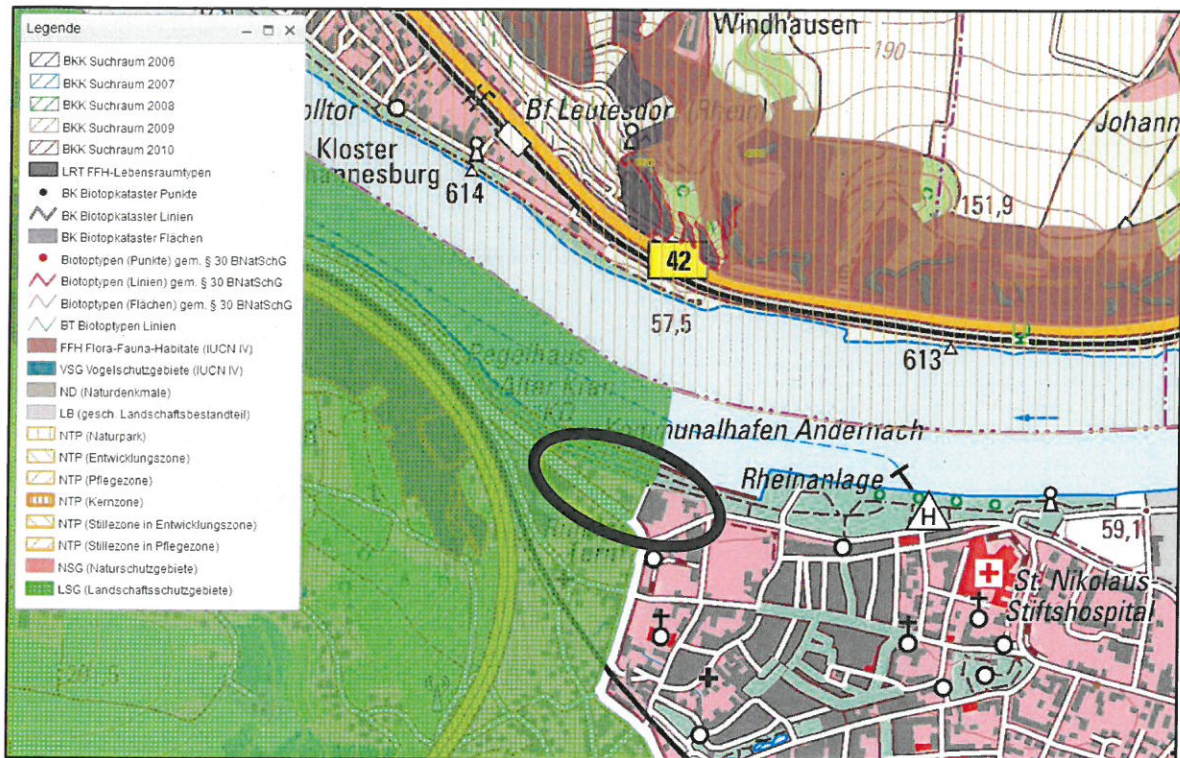


Abb. 21: Auszug aus dem LANIS RLP

1.15. Zeitliche Durchführung

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes soll bis Herbst 2022 abgeschlossen werden.

1.16. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Die bestehenden Grundstücksgrenzen müssen zur Umsetzung der künftig zulässigen Nutzungen nicht verändert werden.

1.17. Kosten für die Stadt

Die Kosten für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes werden von der Stadt Andernach getragen. Konkrete Kosten für die Umsetzung von Erschließungs-, Bau- oder Begrünungsmaßnahmen ergeben sich auf Ebene der Flächennutzungsplan nicht.

ausgefertigt:

Andernach, den

Stadtverwaltung Andernach

Achim Hütten
Oberbürgermeister