

Bebauungsplan

# „Meringstraße/Neugasse“ 5. Änderung und Erweiterung



der Stadt Andernach

## Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB, § 2a BauGB

Gemarkung: Andernach  
Flur: 1

**Planfassung für die Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Stand: 31. März 2022

**FASSBENDER WEBER INGENIEURE** PartGmbH

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10  
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0  
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: [info@fassbender-weber-ingenieure.de](mailto:info@fassbender-weber-ingenieure.de)  
Internet: [www.fassbender-weber-ingenieure.de](http://www.fassbender-weber-ingenieure.de)



<b>Stadt:</b>	<b>Andernach</b>		
<b>Gemarkung:</b>	<b>Andernach</b>	<b>Flur:</b>	<b>1</b>

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>2</b>
1.1 Historie und Bestand .....	2
1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans .....	3
1.3 Bauleitplanerisches Verfahren.....	5
1.4 Planerfordernis und Planungsanlass.....	5
1.5 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen.....	6
1.5.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung und überörtlicher Planungen .....	6
1.5.2 Straßenplanungen .....	6
1.5.3 Ver- und Entsorgung des Gebietes .....	7
1.5.4 Geologische Vorbelastungen.....	7
1.5.5 Schutzgebiete .....	7
1.5.5.1 Denkmalschutz.....	7
1.5.5.2 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht .....	7
1.5.5.3 Gewässerschutz, Trinkwasser- und Heilquellenschutz .....	8
1.6 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse .....	9
1.6.1 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet.....	9
1.6.2 Gebietsrelevante Emissionsanlagen und Immissionsorte im Umkreis .....	9
1.6.3 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet .....	10
1.7 Darlegung der konkreten Änderungsinhalte .....	12
1.7.1 Art der baulichen Nutzung .....	12
1.7.2 Maße der baulichen Nutzung und Überbaubare Fläche/Baulinien.....	12
1.7.3 Gestalterische Festsetzungen .....	15
1.7.4 Hinweise und Hochwasserschutz .....	16
1.8 Auswirkungen der Planung.....	17
1.8.1 Flächenbilanz.....	17
1.8.2 Maßnahmen zur Verwirklichung .....	17
1.8.3 Kostenschätzung .....	17
<b>2 Umweltbericht.....</b>	<b>18</b>
2.1 Einleitung .....	18
2.1.1 Aufbau und Inhalte des Umweltberichtes zum Bebauungsplan .....	19
2.1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans, Bedarf an Grund .....	20
2.1.3 Detaillierungsgrad und inhaltlicher Umfang der Umweltprüfung .....	21
2.1.4 Räumlicher Umfang der Umweltprüfung.....	23
2.1.5 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung.....	23
2.2 Beschreibung und Bewertung der natürlichen Grundlagen - .....	26
Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands .....	26
2.2.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume .....	28
2.2.1.1 Beschreibung Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume.....	28
2.2.1.2 Bewertung Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume .....	33
2.2.2 Schutzgut Boden.....	34
2.2.2.1 Beschreibung Schutzgut Boden.....	34
2.2.2.2 Bewertung Schutzgut Boden .....	34

<b>Stadt:</b>	<b>Andernach</b>		
<b>Gemarkung:</b>	<b>Andernach</b>	<b>Flur:</b>	<b>1</b>

2.2.3	Schutzgut Wasser.....	35
2.2.3.1	Beschreibung Schutzgut Wasser.....	35
2.2.3.2	Bewertung Schutzgut Wasser.....	36
2.2.4	Schutzgut Klima/Luft.....	36
2.2.4.1	Beschreibung Schutzgut Klima, Luft.....	36
2.2.4.2	Bewertung Schutzgut Klima, Luft.....	36
2.2.5	Schutzgut Landschaft, Siedlungsbild.....	37
2.2.5.1	Beschreibung Schutzgut Landschaft, Siedlungsbild.....	37
2.2.5.2	Bewertung Schutzgut Landschaft, Siedlungsbild.....	39
2.2.6	Schutzgut Mensch.....	39
2.2.6.1	Beschreibung Schutzgut Mensch.....	39
2.2.6.2	Bewertung Schutzgut Mensch.....	40
2.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	41
2.2.7.1	Beschreibung Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	41
2.2.7.2	Bewertung Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	41
2.2.8	Schutzgut Fläche.....	41
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	41
2.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	42
2.4.1	Voraussichtliche Umweltauswirkungen.....	42
2.4.2	Auswirkungen auf die Fläche.....	46
2.4.3	Auswirkungen hinsichtlich der Anfälligkeit für schwere Unfälle/ Katastrophen.....	46
2.4.4	Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG.....	46
2.4.5	Natura 2000-Verträglichkeit.....	47
2.4.6	Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	47
2.5	Darstellung der Eingriffsschwere (erwartete Beeinträchtigungen) anhand der Biotope und der Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen.....	49
2.6	Schutzgutbezogene Bewertung der Eingriffsschwere.....	49
2.7	Ermittlung des Kompensationsbedarfs gemäß dem „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“.....	49
2.8	Gebietsspezifische Zielsetzungen und Hinweise für die Planung - Herleitung der Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen.....	50
2.9	Empfehlungen für die grünordnerischen Festsetzungen, Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie die Begründung (städtebaulicher Teil).....	51
2.10	Planungsalternativen - in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	52
2.11	Zusätzliche Angaben.....	52
2.11.1	Technische Verfahren und Untersuchungsmethoden, Hinweise auf etwaige Schwierigkeiten.....	52
2.11.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen.....	52
2.11.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	53
2.11.4	Referenzliste der Quellen.....	54

**Stadt: Andernach****Gemarkung: Andernach****Flur:****1****Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1:	großräumige Lage des Plangebietes.....	3
Abbildung 2:	kleinräumige Lage des Plangebietes.....	4
Abbildung 3:	Luftbild.....	4
Abbildung 4:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Andernach .....	6
Abbildung 5:	Baubestand im Plangebiet, Denkmalgeschützte Gebäude und Erhaltungsbereich .....	10
Abbildung 6:	Einzelgebäude Bauzeile Rheintor bis Bürresheimer Gasse .....	11
Abbildung 7:	Bauzeile Bürresheimer Gasse bis Stiftshospital.....	11
Abbildung 8:	Mauerstraße.....	11
Abbildung 9:	Auswirkungen der Höhenfestsetzungen auf die Bebauung südlich der Mauerstraße ..... bei geneigtem Dach.....	13
Abbildung 10:	Auswirkungen der Höhenfestsetzungen auf die Bebauung südlich der Mauerstraße ..... bei Flachdach.....	14
Abbildung 11:	Blick auf die Bebauung im Plangebiet, aufgenommen von der `Konrad-Adenauer-Allee` in Höhe des Rheintors (Blickrichtung Westen → Osten) .....	27
Abbildung 12:	Blick auf die Bebauung im Plangebiet, aufgenommen von der `Konrad-Adenauer-Allee` in Höhe der Einmündung der `Mauerstraße` (Blickrichtung Osten → Westen).....	27
Abbildung 13:	vorgesehener Erweiterungsbereich in Höhe der Einmündung der `Mauerstraße` .....	27
Abbildung 14:	„Geysir-Erlebniszentrum“ .....	29
Abbildung 15:	denkmalgeschütztes `Hotel Anker` neben dem `Rheintor` .....	29
Abbildung 16:	leerstehendes Hotel.....	29
Abbildung 17:	Blick in die `Mauerstraße`, aufgenommen vom `Rheintor` .....	30
Abbildung 18:	Pflanzbeete an der `Konrad-Adenauer-Allee` sowie vor dem Seniorenheim .....	30
Abbildung 19:	Grünfläche vor dem Stiftshospital (links) und `Rheinanlagen` .....	31
Abbildung 20:	Schwalben-Nester unter Dachüberständen .....	32
Abbildung 21:	Festgesetztes Überschwemmungsgebiet .....	35
Abbildung 22:	Blick über die `Rheinanlagen` in Richtung der `Andernacher Pforte` .....	38

<b>Stadt:</b>	<b>Andernach</b>		
<b>Gemarkung:</b>	<b>Andernach</b>	<b>Flur:</b>	<b>1</b>

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verfahrensübersicht.....	5
Tabelle 2: Flächenbilanz.....	17
Tabelle 3: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung .....	22
Tabelle 4: Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung .....	23
Tabelle 5: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“: .....	33
Tabelle 6: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Boden“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“: .....	34
Tabelle 7: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Wasser“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“: .....	36
Tabelle 8: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Klima“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“: .....	36
Tabelle 9: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Landschaftsbild“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“: .....	39
Tabelle 10: Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Mensch.....	40
Tabelle 11: Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Kultur und sonstige Sachgüter....	41
Tabelle 12: Wirkungsmatrix: Darstellung von voraussichtlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern.....	48
Tabelle 13: Darstellung Eingriffsschwere (erwartete Beeinträchtigungen) anhand der Biotope und der Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen .....	49
Tabelle 14: Ermittlung des Biotopwerts vor dem Eingriff .....	50
Tabelle 15: Ermittlung des Biotopwerts nach dem Eingriff.....	50

## Anlagen:

- Anlage 1: Landespflegerischer Bestandsplan, Stand März 2022
- Anlage 2: Fachbeitrag Artenschutz - Abriss des Gebäudes Konrad-Adenauer-Allee Nr. 64 in 56626 Andernach. Bearbeitung: Büro für Freiraumplanung und Landschaftsarchitektur Dipl.-Ing. R. Langen. Stand: 02.03.2022

# 1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

## 1.1 Historie und Bestand

Der Bebauungsplan „Meringstraße/Neugasse“ umfasst den Bereich zwischen der Bürresheimer Gasse im Osten, der Hochstraße im Süden, der Rheinstraße im Westen und der Konrad-Adenauer-Allee im Norden. Dabei liegt die vorhandene Bebauung zwischen der Konrad-Adenauer-Allee und der Mauerstraße auch über die Bürresheimer Gasse hinaus noch innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Die 1. Änderung (Neufassung) des Bebauungsplans wurde ursprünglich 1986/1987 aufgestellt und trat mit der nachträglichen Ausfertigung 1992 in Kraft. Die Neufassung ersetzte den Ursprungsbebauungsplan vollständig. Die 2. Änderung umfasst lediglich einen kleineren Teilbereich in der südlichen Meringsstraße. Die 3. und 4. Änderung waren rein textlicher Natur und bezogen sich auf den Ausschluss von Vergnügungstätten.

Mit der 5. Änderung und Erweiterung soll ein Teil des Bebauungsplans „Stiftshospital und Umgebung“ überplant werden. Der Bebauungsplan „Stiftshospital und Umgebung“ umfasst den Bereich zwischen der Bürresheimer Gasse im Westen, der Scheidsgasse im Osten, der Hochstraße und der Koblenzer Straße im Süden sowie dem Rhein im Norden, somit den gesamten Bereich des Stiftshospitals einschließlich des Seniorenwohnheims „Marienstift I“ und die östlich des Hindenburgwalls gelegenen aus früherer Gewerbebranche neu entwickelten Wohngebiete. Der Bebauungsplan wurde ursprünglich 1980 bis 1982 aufgestellt und trat mit der nachträglichen Ausfertigung 1994 in Kraft. Nach verschiedenen Änderungen für Teilbereiche erfolgte mit der 4. Planänderung, die 1996 in Kraft getreten ist, eine vollständige Neufassung des Bebauungsplans und mit der nachfolgenden 5. Änderung (in Kraft seit dem 17. April 1999) im Bereich zwischen Hindenburgwall und Willy-Brandt-Allee nochmals eine Änderung, wobei die hier ursprünglich vorgesehene geschlossene Blockrandbebauung zugunsten einer Bebauungsmöglichkeit mit freistehenden Mehrfamilienhäusern abgeändert wurde. Das 6. Änderungsverfahren, erfolgte ab Juni 2011 und trat am 26.05.2012 in Kraft. Innerhalb des Änderungsbereiches I der 6. Änderung wurde durch diese Planung vor gut 6 Jahren eine Aufstockung des Stiftshospitals in verschiedenen Teilbereichen von V auf VI bzw. von IV auf V zugelassen. Mit dieser Änderung konnten Räumlichkeiten für ca. 30 zusätzliche Betten geschaffen werden. Innerhalb des Änderungsbereiches II, östlich des Hindenburgwalls an der Willy-Brandt-Allee, wurde lediglich eine Baugrenze in einem allgemeinen Wohngebiet verschoben. Das Gebiet der beiden Bebauungspläne ist vollständig bebaut bzw. durch Erschließungsanlagen und Parkplätze sowie Grünflächen genutzt.

## 1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Norden durch die Konrad-Adenauer-Allee, im Osten durch das Gelände des Stifthospitals, im Süden durch die Mauerstraße und im Westen durch das denkmalgeschützte Rheintor begrenzt. Im Süden grenzt das Seniorenzentrum Marienstift an den Geltungsbereich an.

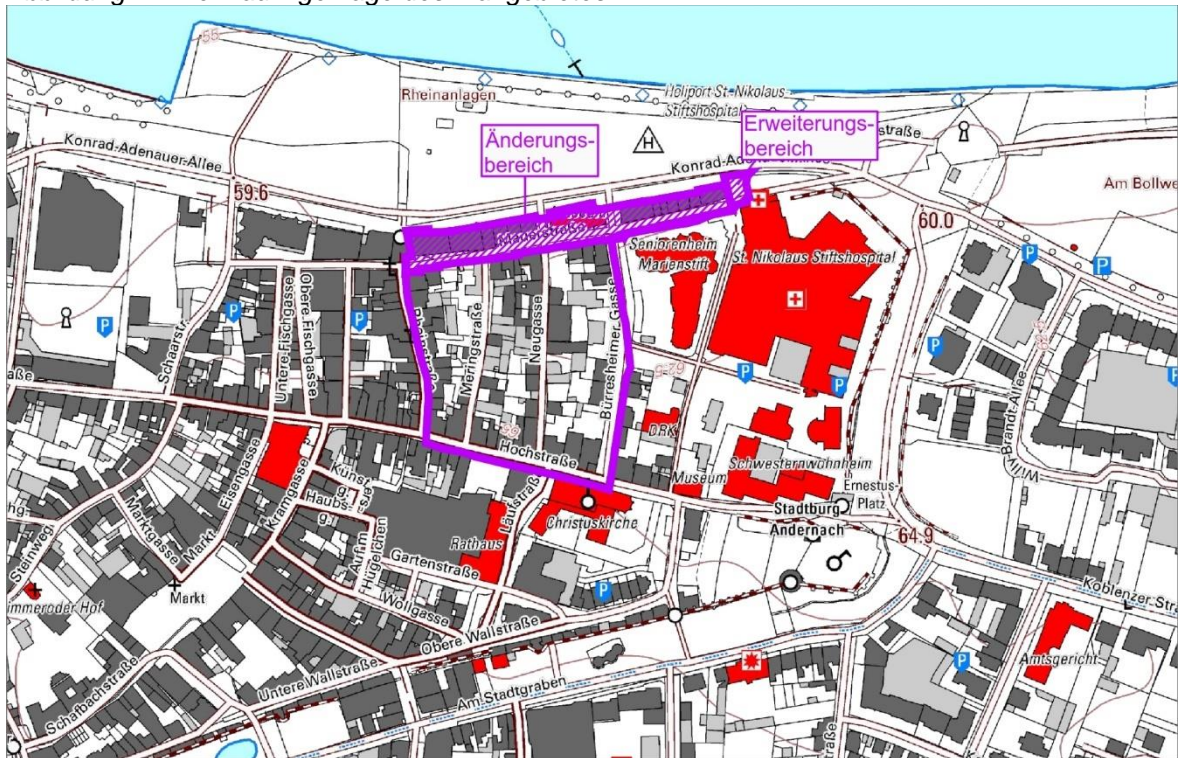
Die Fläche des Plangebietes umfasst ca. 0,48 ha.

Abbildung 1: großräumige Lage des Plangebietes



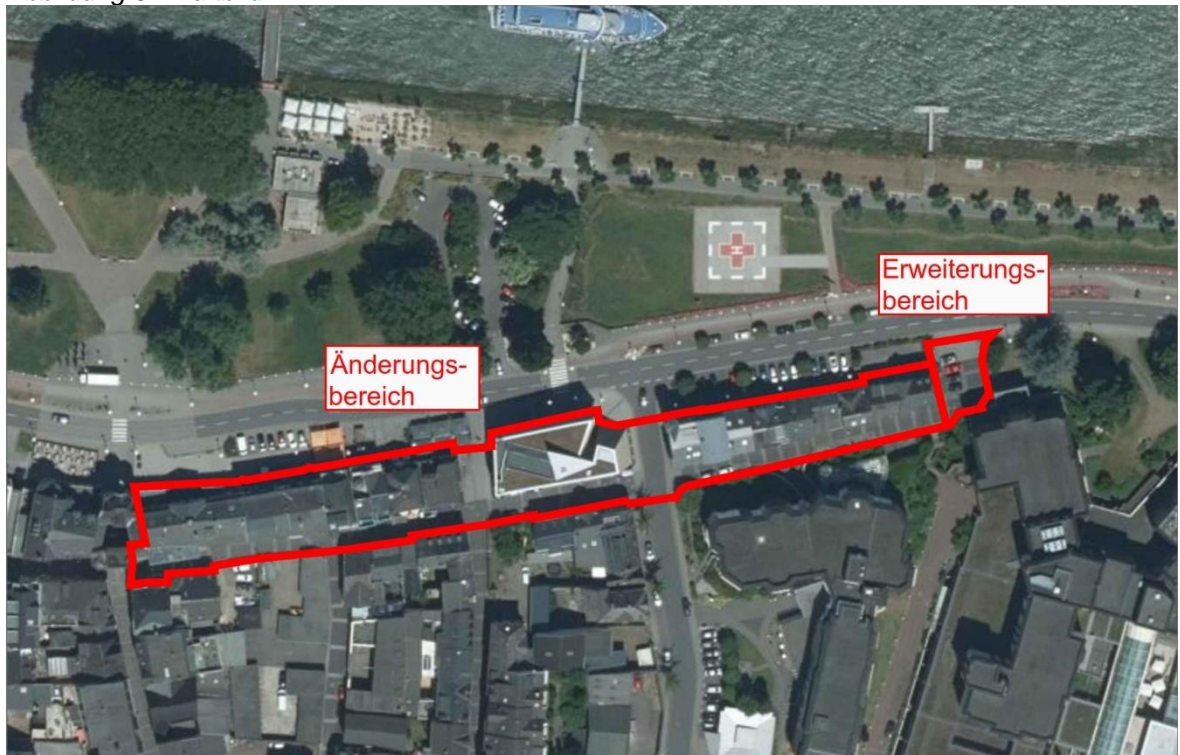
(Eigene Darstellung auf der Grundlage der TK 25 entnommen aus LANIS, Maßstab ca. 1:20.000)

Abbildung 2: kleinräumige Lage des Plangebietes



(Quelle: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2022, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet], Maßstab ca. 1:5.000)

Abbildung 3: Luftbild



(Quelle: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2022, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet], Maßstab ca. 1:2.000)



### 1.3 Bauleitplanerisches Verfahren

Für die 5. Änderung des Bebauungsplans „Meringstraße/Neugasse“ wurde geprüft, inwiefern das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB oder das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewandt werden kann. Hierzu müssten die Voraussetzungen zur Anwendung eines der beiden Verfahren erfüllt sein.

Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB kann durchgeführt werden, wenn die Änderung von Festsetzungen das der bisherigen Planung zugrundeliegende Leitbild nicht ändert, wenn also der planerische Grundgedanke erhalten bleibt. Die dem konkreten Bebauungsplan eigene Konzeption der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung muss in ihrem grundsätzlichen Charakter unangetastet bleiben. Mit der vorliegenden Änderung wird die bisher festgesetzte Art der baulichen Nutzung von einem Mischgebiet in ein Urbanes Gebiet geändert, die Zahl der Vollgeschosse erhöht und der Geltungsbereich nach Osten erweitert. Damit sind die Grundzüge der Planung berührt und das vereinfachte Verfahren ist nicht anwendbar.

Zur Anwendbarkeit des § 13a BauGB muss der Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) dienen. Keine dieser drei Aspekte liegen vor.

Folglich wird die 5. Änderung des Bebauungsplans im Regelverfahren durchgeführt.

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	Datum*
Aufstellungsbeschluss	20.05.2021
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	08.07.2021
Annahme der Planunterlagen	27.01.2022
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	09.02.2022
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	31.01.2022
frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit mittels einer Auslegung des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 1 BauGB	10.02.2022 bis 11.03.2022
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit, Annahme der Planunterlagen	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	
Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplans	
Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB	
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	
Satzungsbeschluss	

\* Die Daten werden im weiteren Planverfahren vervollständigt.

### 1.4 Planerfordernis und Planungsanlass

Der Rat der Stadt Andernach hat in seiner Sitzung am 20.05.2021 den Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Meringstraße/Neugasse“ gefasst. Ziel der Bebauungsplanänderung und Erweiterung ist es, unter Erhalt einer urbanen Nutzungsstruktur, den planungsrechtlichen Rahmen für Um- und Neubauten neu zu definieren und auch eine moderne architektonische Formsprache zuzulassen. Dabei sollen die Wirkungen auf die vorhandene (angrenzende) Bebauung und die teilweise denkmalgeschützte Stadtsilhouette - in dem auch touristisch bedeutsamen Bereich - besonders berücksichtigt werden.

Es soll ein Weg zwischen erforderlichen bzw. gewünschten Investitionen und Modernisierungen und dem Erhalt des Erscheinungsbildes der stadtbildprägenden Häuserzeile besprochen werden.

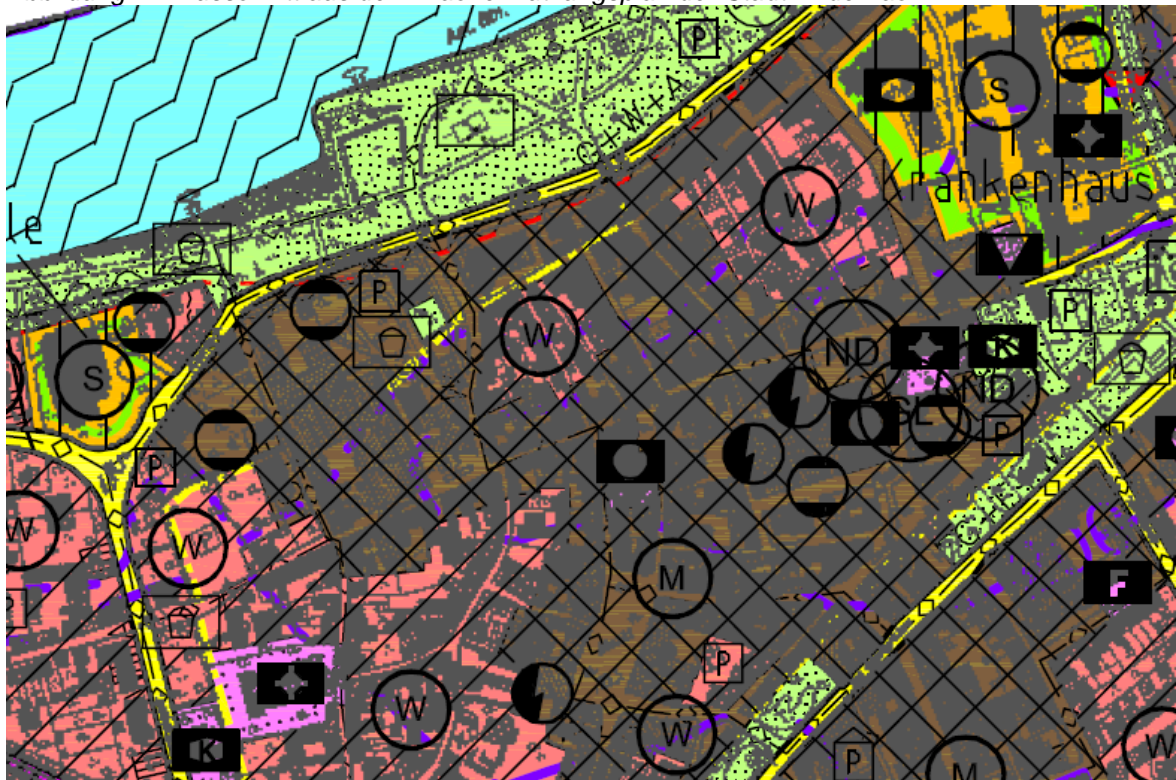
## 1.5 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen

### 1.5.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung und überörtlicher Planungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Andernach ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

Das Plangebiet ist von gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen umgeben. Im Norden grenzen Flächen für den überörtlichen Verkehr (Konrad-Adenauer-Allee) und Grünflächen an das Plangebiet.

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Andernach



(ohne Maßstab)

Die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 1.5.2 Straßenplanungen

Für das Umfeld der vorliegenden Bauleitplanung sind keine aktuellen Straßenplanungen vorgesehen. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt unverändert über die Konrad-Adenauer-Allee und die Mauerstraße.

### 1.5.3 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Das Plangebiet ist an die vorhandenen Einrichtungen und Leitungsbestände der Stadtwerke angebunden. Die leitungsgebundene Erschließung soll unverändert bleiben.

### 1.5.4 Geologische Vorbelastungen

Das Plangebiet liegt innerhalb der Erdbebenzone 1. Für das Gebiet liegen keine Daten vor, die eine Einschätzung des Radonpotenzials ermöglichen. Hinsichtlich der Hangstabilität ist das Gebiet nicht kartiert, die Rutschungsdatenbank des Landesamtes für Geologie und Bergbau enthält für das Plangebiet und seine nähere Umgebung keine Einträge<sup>1</sup>. Die Radonkonzentration liegt im Plangebiet bei 30,8 kBq/m<sup>3</sup>, das Radonpotenzial liegt bei 31,8<sup>2</sup>. Das Landesamt für Umwelt empfiehlt: „Sollten Sie ein neues Haus bauen wollen, empfehlen wir Ihnen, ab einer Radonkonzentration in der Bodenluft von mehr als 100.000 Bq/m<sup>3</sup> oder einem Radonpotenzial über 44 besondere Maßnahmen beim Bau zu erwägen. Dies können beispielsweise eine geologische Untersuchung des Baugrunds oder zusätzliche abdichtende Maßnahmen des Bauwerks sein.“ Die Werte aus der „Geologischen Radonkarte RLP“ liegen deutlich unter den Werten, ab denen Schutzmaßnahmen empfohlen werden.

Abgrabungen, Aufschüttungen oder sonstige Geländeänderungen sind im Rahmen der bisherigen Nutzung erfolgt.

### 1.5.5 Schutzgebiete

#### 1.5.5.1 Denkmalschutz

Mit dem Gebäude Konrad-Adenauer-Allee 28 („Hotel "Anker"; dreigeschossiger neuklassizierender Putzbau, vorgesetzte Galerie, 1910/20“) liegt ein Kulturdenkmal innerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung und Erweiterung. Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich die Denkmalzone der Altstadt (u.a. die Rheinstraße (alle Nummern) mit Rheintor), die wie folgt beschrieben ist: *„Bereich innerhalb der Stadtmauer, in dessen großteils geschlossenem, wenn auch abschnittsweise modern überformtem Baubestand zw. Spätmittelalter und 19. Jh. die historischen stadträumlichen Bezüge am besten nachzuvollziehen sind“*<sup>3</sup>.

Hinsichtlich der Archäologie entspricht die Mauerstraße der Wallgasse direkt innerhalb der mittelalterlichen Stadtmauer. Die straßenseitigen Kellermauerwerke (nördliche Straßenseite Mauerstraße) der bestehenden Bebauung können dementsprechend Reste dieser Stadtmauer enthalten. Entsprechend ist die Generaldirektion Kulturelles Erbe - Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz frühzeitig über Detailplanungen zu informieren. Abbrucharbeiten im Kellerbereich müssen durch einen Mitarbeiter dieser Dienststelle begleitet werden.

#### 1.5.5.2 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Nach Naturschutzrecht benannte Schutzgebiete sind nicht betroffen. Eine Baumschutzsatzung für die Stadt Andernach besteht nicht.

<sup>1</sup> Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau, letzter Aufruf 19.01.2022

<sup>2</sup> Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Umwelt, letzter Aufruf 15.09.2021

<sup>3</sup> Quelle: Generaldirektion Kulturelles Erbe: Nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler, Kreis Mayen Koblenz, Stand 12.01.2022

### 1.5.5.3 Gewässerschutz, Trinkwasser- und Heilquellenschutz

Das Plangebiet liegt in der Nähe des Rheins (Gewässer 1. Ordnung) und vollständig im gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebiet des Rheins.

Wegen der Nähe zum Rhein bedürfen die Errichtung baulicher Anlagen und Geländeänderungen aller Art innerhalb eines Abstandes von 40 m zum Rhein der vorherigen Genehmigung der unteren Wasserbehörde nach § 31 LWG.

Hinsichtlich der Lage im Überschwemmungsgebiet war zu prüfen, inwiefern der Bebauungsplan überhaupt aufgestellt werden kann. Ein Bebauungsplan darf nicht aufgestellt werden, wenn er nicht vollziehbar ist, d.h. wenn die Zielsetzung des Bebauungsplans (hier: Errichtung baulicher Anlagen im Überschwemmungsgebiet) am Vollzug, d.h. im Baugenehmigungsverfahren, scheitert.

Deshalb muss mit der Aufstellung des Bebauungsplans bereits dessen Umsetzbarkeit vorgeprüft werden. Im vorliegenden Fall wird ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan hinsichtlich der überbaubaren Flächen und der textlichen Festsetzungen geändert. Es handelt sich demnach nicht um ein neues Baugebiet, auf das § 78 Abs. 1 und 2 WHG anzuwenden wäre und einer Ausnahme bedürfte.

Mit der Bebauungsplanänderung und -erweiterung wird erstmalig ein Hinweis zum Hochwasserschutz und eine Festsetzung mit Höhenangabe für bauliche Anlagen innerhalb des Überschwemmungsgebietes in den Bebauungsplan aufgenommen. Daher steht das Überschwemmungsgebiet einer Vollziehbarkeit der Planung nicht entgegen. Die Bauvorhaben sind unabhängig von der Bebauungsplanaufstellung separat zur Genehmigung des Bauantrages von der zuständigen Fachbehörde zu prüfen.

Neben der Prüfung der grundsätzlichen Vollziehbarkeit der Planung ist § 78 Abs. 3 WHG zu beachten. Demnach sind nachteilige Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger, Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes zu vermeiden und Bauvorhaben hochwasserangepasst zu errichten. Das hochwasserangepasste Bauen wird durch die Festsetzung I 1) c) geregelt und die beiden erstgenannten Aspekte müssen durch Darstellung des Retentionsraumverlustes bei der Objektplanung nachgewiesen werden.

In den, auf den Bebauungsplan folgenden, Baugenehmigungsverfahren wird es sich um die Errichtung baulicher Anlagen nach § 30 BauGB handeln. Auch dies ist nach § 78 Abs. 4 WHG untersagt bzw. nach § 4 Abs. 1 der RVO verboten. Hier ist im Baugenehmigungsverfahren eine entsprechende Ausnahme zu beantragen.

Damit die Voraussetzungen zu der Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG prüfbar sind, müssen im wasserrechtlichen Antrag die Ausführungen des § 78 Abs. 5 Ziffern 1.a bis d WHG detailliert beschrieben und dargestellt werden.

Im Hochwasserabflussprofil ist die Errichtung von baulichen Anlagen oder Anschüttungen nicht zulässig.

Späteren Bauanträgen kann seitens der Wasserwirtschaft nur dann zugestimmt werden, wenn im Rückhaltebereich keine Geländeerhöhungen durchgeführt werden oder für unumgängliche Retentionsraumverluste ein Ausgleich durch entsprechende Abgrabungen geschaffen wird.

Den Bauanträgen zur Baugenehmigung ist eine Retentionsraumberechnung beizufügen. Die zu berücksichtigende Wasserspiegelhöhe beträgt 62,70 m ü. NN.

Darüber hinaus ist mindestens ein auf NN bezogener Schnitt mit Eintragung des vorhandenen Geländeneiveaus und der geplanten Geländeänderungen und eine Markierung, in der der

Wasserspiegel eines statistisch einmal in 100 Jahren auftretenden Hochwassers (HQ<sub>100</sub>) dargestellt ist, den Antragsunterlagen beizufügen.

Die Maßnahmen zum hochwasserangepassten Bauen sind konkret darzulegen. Diesbezüglich wird auf folgende Veröffentlichungen hingewiesen:

- „Land Unter“ des Landes Rheinland-Pfalz

<http://www.wasser.rlp.de>

- „Hochwasserschutzfibel“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

<http://www.bmvbs.de>

Dabei müssen die Wohnräume hochwasserfrei liegen.

Auch müssen spätere Unterlagen eindeutige Aussagen zu flutbaren Räumen oder Garagen enthalten. Es muss nachgewiesen werden, dass sowohl der Zufluss als auch der Abfluss des Hochwassers zu bzw. von anderen Grundstücken nicht verändert werden.

**Dieser Hinweis gilt ausdrücklich auch für sonst genehmigungsfreie Vorhaben nach Landesbauordnung und Veränderungen der Erdoberfläche durch Aufschüttungen oder Abgrabungen.**

Ebenfalls im Planvollzug ist zu beachten, dass die Anbringung von Hausanschluss- und Zähleranlagen der Stromversorgung aus Sicherheitsgründen bestimmten Anforderungen entsprechen muss. Hierzu zählt u. a. die gefahrlose Bedienbarkeit der Anlagen bei extremem Hochwasser. Voraussetzung hierfür ist, dass diese Anlagen hochwassersicher angelegt sind. Die Stromversorger empfehlen den Bauherren bereits in der Planungsphase der Gebäude frühzeitig eine Kontaktaufnahme, damit die notwendigen Abstimmungen rechtzeitig durchgeführt werden können.

## 1.6 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse

### 1.6.1 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Die Grundstücke im Plangebiet sind bis auf die Straßenverkehrsflächen und das Geysir-Zentrum in Privateigentum.

### 1.6.2 Gebietsrelevante Emissionsanlagen und Immissionsorte im Umkreis

Das Plangebiet ist umgeben von Straßen und liegt in der Nähe einer Wasserstraße. Die von außen auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen sind vorliegend bei den Eigentümern bzw. Nutzern/Bewohnern hinlänglich bekannt, da lediglich eine Bestandsüberplanung erfolgt. Bei der Hochbauplanung sind gegebenenfalls passive Vorkehrungen zum Schallschutz vor Verkehrslärm einzuplanen. Der Nachweis wäre auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

### 1.6.3 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet

Die Planänderung findet u.a. zur Vereinfachung von Investitionen und zugunsten einer eher modernen Formensprache statt, so dass sich eine Alternativenprüfung erübrigt.

Die Topografie ist fast eben. Aus dem Kanalkataster kann entnommen werden, dass die Konrad-Adenauer-Allee von der Bürresheimer Gasse nach Osten lediglich um rund 20 cm und nach Westen um rund 10 cm auf einer Länge von jeweils ca. 100 m abfällt. Auch wenn die tatsächlichen Höhen hiervon abweichen können, ist dies ein deutliches Indiz für die flache Topografie.

Der Baubestand besteht aus Gebäuden um die letzte Jahrhundertwende bis hin zu modernen Neubauten. In etwa mittig des Änderungsbereiches befindet sich das moderne Geysir-Zentrum. Dieses Objekt ist zwar prägend für das Stadtbild, es bildet aber wegen seiner Lage als Einzelbauwerk mit Abständen zu der Zeilenbebauung zwischen der Bürresheimer Gasse und dem Stiftshospital sowie zwischen der Neugasse und dem Rheintor und vor allem wegen seiner Nutzung nicht den Maßstab für die vorwiegende Art und das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes.

Die Bauzeile zwischen dem Rheintor und der Neugasse ist in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Erhaltungsbereich festgesetzt, was in die 5. Änderung übernommen wurde.

Der Baubestand kann im Einzelnen der nachfolgenden Fotodokumentation entnommen werden.

Abbildung 5: Baubestand im Plangebiet, Denkmalschutzte Gebäude und Erhaltungsbereich Rheintor (Kulturdenkmal)



Erhaltungsbereich



Abbildung 6: Einzelgebäude Bauzeile Rheintor bis Bürresheimer Gasse

Konrad-Adenauer-Allee 30



Konrad-Adenauer-Allee 30 bis 34



Konrad-Adenauer-Allee 34 bis 38



Geysir-Zentrum



Abbildung 7: Bauzeile Bürresheimer Gasse bis Stifftshospital

Konrad-Adenauer-Allee 48 bis 62



Konrad-Adenauer-Allee 62 bis 64



Abbildung 8: Mauerstraße

Bürresheimer Gasse  
Richtung Rheintor



Bürresheimer Gasse  
Richtung Stifftshospital



Geysir-Zentrum Rich-  
tung Stifftshospital



Rheintor Richtung  
Stifftshospital



## 1.7 Darlegung der konkreten Änderungsinhalte

### 1.7.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen ist in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan ein Mischgebiet festgesetzt. Dabei wurde der Nutzungskatalog des § 6 BauNVO mit den letzten Änderungen des Bebauungsplans auf die örtlichen Verhältnisse angepasst wurde. Spielhallen, Wettbüros (mit Ausnahme von Lotto-Annahmestellen) und Einzelhandelsgeschäfte mit überwiegendem Sex- und Erotiksortiment (sogenannte Sexshops) wurden im gesamten Planbereich sowie alle sonstigen Vergnügungsstätten - außer in den Kerngebieten - ausgeschlossen.

Für den Geltungsbereich der 5. Änderung und Erweiterung wird anstatt des bisherigen Mischgebietes ein „Urbanes Gebiet“ festgesetzt. Diese seit 2017 neu in die Baunutzungsverordnung aufgenommene Art der baulichen Nutzung bietet den Vorteil, dass die Nutzungsmischung (50% Wohnen und 50% Gewerbe) flexibler gehandhabt werden kann. Zusätzlich bietet das „Urbane Gebiet“ die Möglichkeit, ähnlich wie in Kerngebieten, die Wohnnutzung auf die oberen Geschosse zu beschränken. Das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan, der hier gemischte Baufläche darstellt, ist auch mit einem Urbanen Gebiet erfüllt. Aufgrund der touristisch bedeutsamen Lage in Verbindung mit Außengastronomie und der Lage an der, sowohl von Kfz als auch von Fußgängern und Fahrradfahrern, stark frequentierten Konrad-Adenauer-Allee ist ein Ausschluss von Wohnnutzung im Erdgeschoss angemessen.

### 1.7.2 Maße der baulichen Nutzung und Überbaubare Fläche/Baulinien

Zur Wahrung der bestehende Stadtsilhouette werden im Bebauungsplan die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, insbesondere zur Zahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Höhe der Gebäude, neugefasst. Hierzu wird der Bebauungsplan in drei Abschnitte aufgeteilt.

Für die Bauzeile zwischen dem Geysir-Zentrum und dem Stiftshospital sieht der Bebauungsplan, in Anlehnung an ein konkret geplantes Objekt, eine Bebauung mit maximal 4 Vollgeschossen und einer Firsthöhe von maximal 75,5 m über HNH vor, was ca. 16 m über der Konrad-Adenauer-Allee entspricht.

Die Gebäudehöhe in dem Urbanen Gebiet mit dem Geysir-Zentrum wird entsprechend dem Bestand festgesetzt.

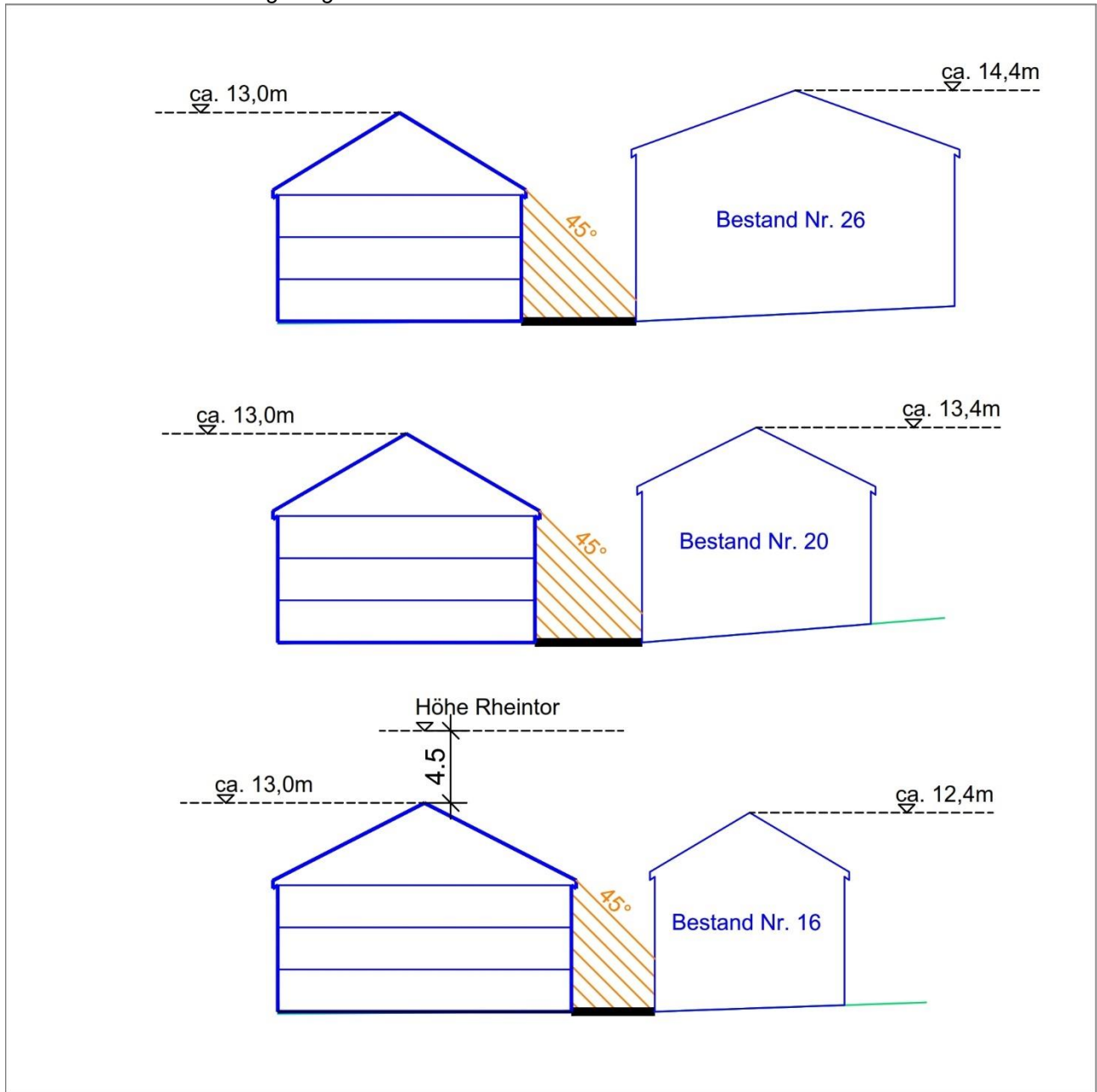
Für die Bauzeile zwischen dem Rheintor und dem Geysir-Zentrum werden die Geschossigkeit und die Gebäudehöhen um ein Geschoss bzw. 3 m geringer festgesetzt, als in dem östlichen Bereich. Begründet ist dies durch zwei Belange: Zum einen soll ein ausreichender optischer Abstand bei der Höhenentwicklung zu dem Rheintor gehalten werden, damit dieses nicht an Wirkung verliert. Zum anderen soll eine ausreichende Belichtung der Bebauung südlich der Mauerstraße gegeben sein und eine erdrückende Wirkung ausgehend von höheren Gebäuden vermieden werden. Die Mauerstraße ist relativ schmal (siehe Fotos unter Abbildung 8). Zur Unterstützung der Abwägung hinsichtlich des festzusetzenden Maßes der baulichen Nutzung in der Bauzeile vom Rheintor bis zum Geysir-Zentrum wurden schematische Querschnitte erstellt.

In diesen ist jeweils die Mauerstraße in der Mitte, die Bestandsbebauung nördlich der Mauerstraße rechts und nach Bebauungsplanänderung zulässige Bebauung links dargestellt.

Die 45°-Schraffur simuliert die durchschnittliche Belichtung.

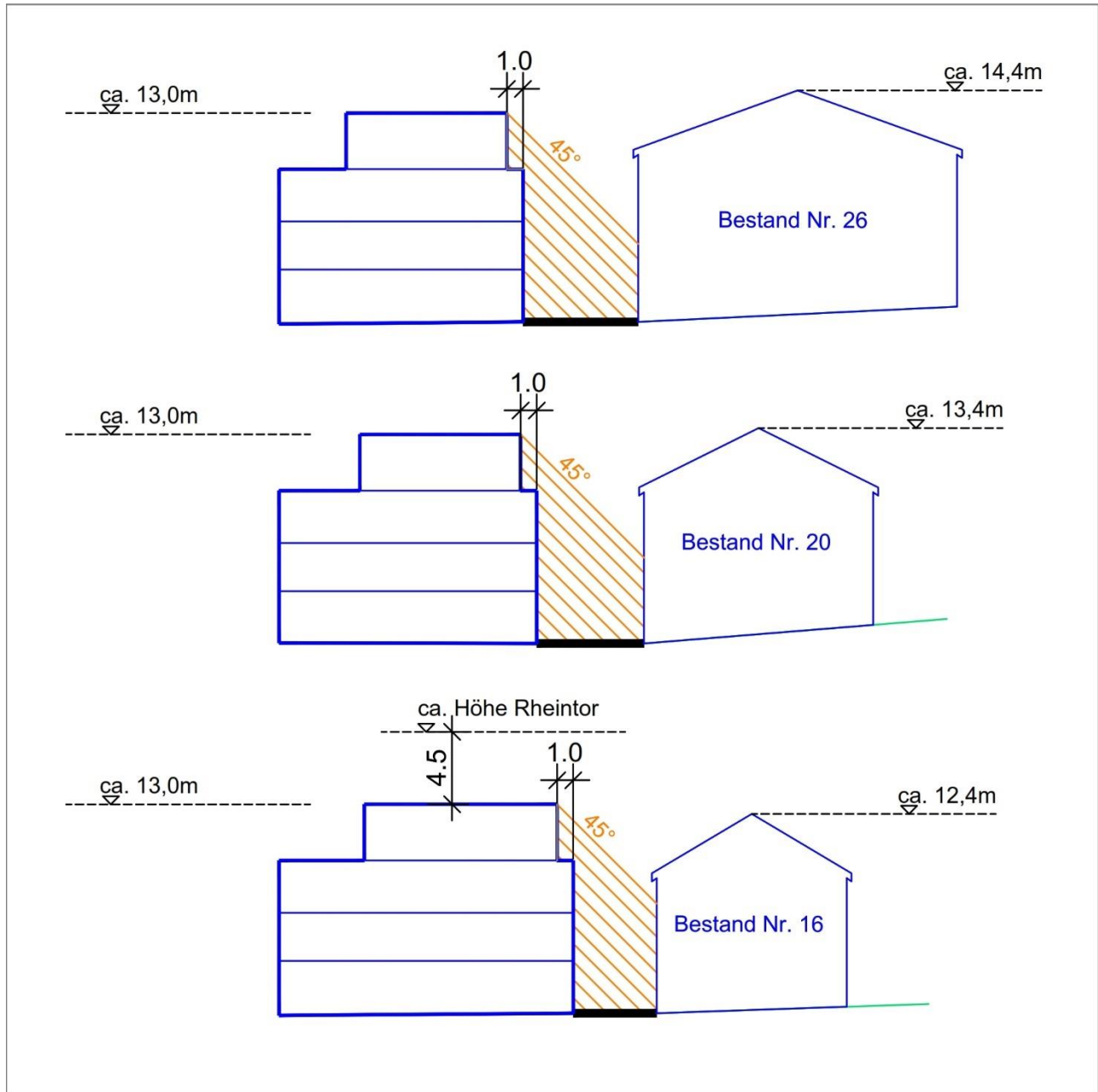


Abbildung 9: Auswirkungen der Höhenfestsetzungen auf die Bebauung südlich der Mauerstraße bei geneigtem Dach



(Eigene Darstellung, Maßstab ca. 1:400)

Abbildung 10: Auswirkungen der Höhenfestsetzungen auf die Bebauung südlich der Mauerstraße bei Flachdach



(Eigene Darstellung, Maßstab ca. 1:400)

Bei der Abbildung mit Flachdach ist berücksichtigt, dass laut der gestalterischen Festsetzungen das Geschoss oberhalb des obersten maximal zulässigen Vollgeschosses um mindestens 1,0 m zurückspringen muss. Es ist gut erkennbar, dass eine höhere Gebäudehöhe und/oder mehr zulässige Vollgeschosse die Wohn- und Aufenthaltsqualität in den Gebäuden südlich der Mauerstraße deutlich beeinträchtigen würde.

In dem jeweils untersten Querschnitt ist die Höhe des Rheintors mit angegeben. Auch hieran ist zu erkennen, dass ein großzügigerer Umgang mit den Maximalhöhen bzw. Geschossigkeit das Kulturdenkmal betreffen würde. Eine eventuelle neue Bebauung könnte bis knapp unter die Höhe des Rheintors ragen. Damit würde das Kulturdenkmal in seiner Wahrnehmung beeinträchtigt.

Die Straßenrandbebauung entlang der Mauerstraße stellt sich als geschlossene Zeile dar, wobei insbesondere der westliche Abschnitt wegen der gegenüberliegenden ebenfalls geschlossenen Straßenrandbebauung stadtbildprägend ist (siehe auch Abbildung 8). Diese dichte Bebauung ist typisch für den alten Stadtkern von Andernach. Mit der Festsetzung der Baulinien wird sichergestellt, dass auch im Falle von Ersatzneubauten die Straßenflucht beibehalten wird. Wegen der Bedeutung der Straßenflucht für das Stadtbild wird für den Bereich der Mauerstraße festgesetzt, dass die Abstandsflächen unterschritten werden können. Hier wird unter Berücksichtigung der Darstellungen in Abbildungen 9 und 10 der Belang des Erhalts des Stadtbildes hoch gewichtet. Die Rechtsgrundlage hierfür ist durch § 9 Abs. 1 Nr. 2a i.V.m § 8 Abs. 10 Nr. 2 und Abs. 11 LBauO gegeben.

In dem Bereich zwischen dem Geysir-Zentrum und dem Stifftshospital stellt sich die städtebauliche Situation anders dar, da hier die Entfernung zum Rheintor wesentlich größer ist und südlich der Mauerstraße die Bebauung (Seniorenzentrum) nicht unmittelbar an die Mauerstraße angrenzt.

Aus obigen Ausführungen ist zu entnehmen, dass sich die überbaubare Fläche im Wesentlichen nach dem Bestand richtet. Lediglich im Osten wird die überbaubare Fläche etwas erweitert, um den öffentlichen Raum besser durch prägende Raumkanten fassen zu können.

Zusätzlich wurde unter dem Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, dass bei Gebäuden mit Flachdach die Höhe der Decke/des Daches des obersten Vollgeschosses incl. Dämmung und Abdichtung bzw. Belag, aber ohne Attika, mindestens 3,0 m unterhalb der festgesetzten Gebäudehöhe liegen muss. Mit dieser Festsetzung soll vermieden werden, dass bei Ausnutzung der zulässigen Vollgeschossigkeit und Gebäudehöhe in Verbindung mit überhohen Geschossen eine Fassade errichtet werden kann, die keinen optischen Versprung zur Konrad-Adenauer-Allee bzw. Mauerstraße aufweist. So könnte z.B. bei einer Ausnutzung der Gebäudehöhe und Geschossen mit jeweils 4 m Höhe ein Gebäude mit einer Höhe von ca. 16 m (75,5 m - ca. 59,5 m NHN) entstehen, das über eine durchgehende optisch ungebrochene Fassade verfügt. Das Stadtbild würde dadurch verfremdet.

### 1.7.3 Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterische Festsetzung für einen zwingenden Rücksprung eines möglichen Staffelgeschosses über einem 4. bzw. 3. Vollgeschoss auf einer Länge von mindestens 60 % der Fassadenlänge zur Konrad-Adenauer-Allee verfolgt dieselbe Intention, wie die Festsetzung, dass das oberste Vollgeschoss mindestens 3,0 m unterhalb der festgesetzten Höhe liegen muss. Damit wird die sichtbare Fassade in Richtung Rhein gebrochen. Gleiches gilt für die Fassade zur Mauerstraße, wobei hier städtebaulich und mit nachbarlichen Belangen vertretbare Ausnahmen (z.B. Treppenhäuser) zugelassen werden. Dieselbe Wirkung soll die Regelung für Brüstungen bei den obersten Geschossen ausüben.

Weiterhin wurden durch Streichungen bzw. Lockerungen einzelner Festsetzungen und z.B. die Ergänzung bei der Material- und Farbgestaltung um die Zulässigkeit von Holz als gestalterisches Element die gestalterischen Festsetzungen insgesamt modernisiert. Dabei wird allerdings z.B. durch die Festsetzung zur Fassadengliederung gleichzeitig vermieden, dass die Sicht auf die Bebauung entlang des Rheins durch zu massiv wirkende Baukörper zu stark verfremdet wird.

#### **1.7.4 Hinweise und Hochwasserschutz**

Die Festsetzung zum Ausschluss von Wohnnutzung in Geschossen mit einer Fertigfußbodenhöhe unter 63,00 m über NN in Verbindung mit den Hinweisen zum Hochwasser dienen vorrangig dem Schutz von Leben. Sachschäden z.B. bei Büronutzung oder gastronomischer Nutzung in den hochwassergefährdeten Geschossen liegen in der Verantwortung der Bauherren.

Insgesamt wurden die Hinweise modernisiert und auf einen aktuellen Stand gebracht.

Dabei wurde die Festsetzung der Mindestfußbodenhöhe von Wohngeschossen bewusst 30 cm über dem maßgeblichen Pegel des HQ-100 von 62,7 m NN bei Gewässerkilometer 613 gewählt, damit das Schadenpotenzial hinsichtlich des Fußbodenaufbaus minimiert wird und somit nicht nur Leib und Leben gesichert werden, sondern z.B. auch der Austausch des Estrichs im Schadensfall.

## 1.8 Auswirkungen der Planung

### 1.8.1 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	m <sup>2</sup>
Geltungsbereich	4.781
Urbane Gebiete	2.752
Verkehrsflächen	2.029

### 1.8.2 Maßnahmen zur Verwirklichung

Soziale Maßnahmen sind nicht notwendig.

Eine gesetzliche Bodenordnung wird im Anschluss an das Verfahren auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht durchgeführt werden müssen.

### 1.8.3 Kostenschätzung

Der Stadt werden durch die vorliegende Planung keine Erschließungskosten entstehen. Es fallen die Planungskosten für die 5. Änderung- und Erweiterung an.

## 2 Umweltbericht

*gemäß § 2 Abs. 4 BauGB*

### 2.1 Einleitung

Die Grundlage für die Aufstellung von Bauleitplänen bildet das Baugesetzbuch (BauGB). Die Bauleitpläne sollen u. a. dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind neben anderen öffentlichen und privaten Belangen umweltschützende Belange (§ 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 5 und 7 sowie § 1a BauGB) zu berücksichtigen.

Für die Belange des Umweltschutzes muss eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Von der Pflicht zur Umweltprüfung kann nur in Ausnahmefällen, wenn keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Umwelt bestehen, abgesehen werden.

In der Umweltprüfung müssen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in der Abwägung der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Eingriffsregelung gem. § 14 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist mit der Aufstellung jedes Bauleitplanes abzuarbeiten, dabei ist das Verhältnis zum Baurecht über § 18 BNatSchG geregelt.

Demgemäß ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 1a Abs. 3 BauGB). Im vorliegenden Fall gelten die zu erwartenden Eingriffe im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB teilweise als vor der planerischen Entscheidung zulässig oder erfolgt, da gewisse Vorhaben innerhalb des Plangebietes derzeit nach § 34 BauGB beurteilt werden können bzw. bereits auf anderer Rechtsgrundlage genehmigt sind. Das Planerfordernis ergibt sich aus der Besonderheit potentieller Konflikte zwischen aneinander angrenzende Nutzungen durch die Bauleitplanung planerisch zu lösen und nur zum Teil um Eingriffe in Natur und Landschaft erstmalig vorzubereiten. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind somit auch nur teilweise ausgleichspflichtig. Die weiteren Inhalte des Umweltberichtes richten sich nach der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Aufgabe des Umweltberichtes ist die Darlegung der landschaftsplanerischen Zielsetzungen auf der Grundlage der Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft und deren voraussichtliche Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzung. In welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist, ist für jeden Bauleitplan (d.h. Flächennutzungsplan und Bebauungspläne) von der Gemeinde festzulegen (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB).

Hierzu werden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (Scoping).

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

**Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB).**

Nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans unterrichten die Behörden die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat (§ 4 Abs. 3 Bau GB).

Die Gemeinden überwachen nach § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB.

Inhalt, Ziele sowie die Beschreibung der Planfestsetzungen und des Standortes sowie der Bedarf an Grund und Boden können den Unterkapiteln des städtebaulichen Teils entnommen werden.

### 2.1.1 Aufbau und Inhalte des Umweltberichtes zum Bebauungsplan

Der Umweltbericht (UB) wird, gemäß oben beschriebenen Inhalten, in zwei Teilbereiche

(1. Phase UB und 2. Phase UB) gegliedert:

1. Einleitung mit Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes und Darstellung der Umweltschutzziele; Bestandsaufnahme und Bewertung des bisherigen Status Quo ohne die Planung, Prognose zur Entwicklung bei Nichtdurchführung der städtebaulichen Planung.
2. Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung; Ermittlung der planungsbedingten Umweltauswirkungen, geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen; zusätzliche Angaben zur Methodik, Monitoring und Zusammenfassung.

#### 1. Phase UB:

- Städtebauliche Planung:

Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Planung wird beschrieben. Insbesondere Angaben zum Standort, Art und Umfang des Vorhabens und der Bedarf an Grund und Boden werden dargestellt.

- Planungsgrundlagen, Umweltschutzziele:

Eine allgemeine Bestandsaufnahme enthält die Ermittlung der Planungsgrundlagen in Form von übergeordneten und bindenden Planungen aus Fachplanungen und Fachgesetzen

- Planungsalternativen:

Es wird untersucht, inwieweit andere Planungen umweltverträglicher möglich sind. Falls vorhanden wird auf das Ergebnis übergeordneter Planungen zurückgegriffen.

- Bestandsaufnahme und Bewertung:

In einer detaillierten Bestandsaufnahme wird der Zustand von Natur und Landschaft (biotischen und abiotischen Faktoren) im Bereich der Planung aufgenommen und in einem Bestandsplan dargestellt.

Die Bewertung des zuvor beschriebenen Zustandes von Natur und Landschaft erfolgt schutzgutbezogen. In die Bewertung fließen die Vorbelastungen mit ein, woraufhin die einzelnen Schutzgüter bezüglich ihrer Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit gegenüber möglichen Einwirkungen bzw. ihre Eignung für bestimmte Nutzungen oder Funktionen beurteilt werden können.

- Prognose:  
Die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung wird prognostiziert.
- 2. Phase UB:
- Prognose:  
Die Entwicklung bei Durchführung der Planung wird prognostiziert.
- Bewertung der städtebaulichen Planung:  
Die städtebauliche Planung wird bezüglich ihrer Auswirkungen bewertet.
- Landschaftsplanerische Vorgaben für das städtebauliche Vorhaben  
Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Planung werden Zielvorstellungen entwickelt. Dabei wird eine möglichst umweltverträgliche Realisierung der städtebaulichen Planung angestrebt.
- Maßnahmen:  
Aufbauend auf der Bewertung der städtebaulichen Planung und der Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft werden Maßnahmen entwickelt, welche zu einer Vermeidung, Verringerung oder einem Ausgleich des Eingriffes beitragen.
- Beschreibung der verwandten Verfahren:  
Die wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Analysemethoden und -modelle, Fachgutachten und Schwierigkeiten bei der Erhebung werden beschrieben.
- Monitoring:  
Die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen werden dargestellt.
- Zusammenfassung:  
Die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse des Umweltberichtes werden in einer Zusammenfassung allgemeinverständlich wiedergegeben.

Die Umweltprüfung und deren Beschreibung im Umweltbericht sind Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes muss seitens des Planungsträgers der Umweltbericht in der Abwägung berücksichtigt werden. Dabei sind seitens des Planungsträgers alle öffentlichen und privaten Belange einer sachgerechten Abwägung zu unterziehen.

### **2.1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans, Bedarf an Grund und Boden**

Der Rat der Stadt Andernach hat beschlossen, den Bebauungsplan „Meringstraße/Neugasse“ zu ändern und zu erweitern.

Ziel der Bebauungsplanänderung und -erweiterung ist es, unter Erhalt einer urbanen Nutzungsstruktur, den planungsrechtlichen Rahmen für Um- und Neubauten neu zu definieren und auch eine moderne architektonische Formsprache zuzulassen. Dabei sollen die Wirkungen auf die vorhandene (angrenzende) Bebauung und die teilweise denkmalgeschützte Stadtsilhouette - in dem auch touristisch bedeutsamen Bereich - besonders berücksichtigt werden.

Es soll ein Weg zwischen erforderlichen bzw. gewünschten Investitionen und Modernisierungen und dem Erhalt des Erscheinungsbildes der stadtbildprägenden Häuserzeile beschritten werden.



Mit der vorliegenden Änderung wird die bisher festgesetzte Art der baulichen Nutzung von einem Mischgebiet in ein Urbanes Gebiet geändert, die Zahl der Vollgeschosse erhöht und der Geltungsbereich (geringfügig) nach Osten erweitert.

Die Flächengröße des vorgesehenen räumlichen Geltungsbereichs beträgt rund 4.870 m<sup>2</sup>.

### 2.1.3 Detaillierungsgrad und inhaltlicher Umfang der Umweltprüfung

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind von der Gemeinde für jeden Bauleitplan festzulegen, soweit eine Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist.

Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Das heißt, der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur soweit, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, und zwar bezogen auf jeden der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Umweltbelange.

Im Zuge der Planung wurden aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der Eigenart der zukünftig geplanten Nutzung neben empirischen Ansätzen vor allem folgende fachgutachterlichen Grundlagenermittlungen, Fachpläne sowie Verordnungen und Satzungen ausgewertet:

- Digitales Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz ([www.naturschutz.rlp.de](http://www.naturschutz.rlp.de))
- Digitales Informationssystem der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz ([www.wasser.rlp.de](http://www.wasser.rlp.de))
- Digitales Informationssystem des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz ([www.lgb-rlp.de](http://www.lgb-rlp.de))
- Geologische Radonkarte Rheinland-Pfalz (<https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissions-schutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp/>)
- Flächennutzungsplan Stadt Andernach
- Verzeichnis der Kulturdenkmäler, Kreis Mayen-Koblenz. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (Stand: Januar 2022)
- Bebauungsplan „Stiftshospital und Umgebung“ der Stadt Andernach
- Bebauungsplan „Meringstraße/ Neugasse“ der Stadt Andernach einschl. Änderungen
- Fachbeitrag Artenschutz - Abriss des Gebäudes Konrad-Adenauer-Allee Nr. 64 in 56626 Andernach. Bearbeitung: Büro für Freiraumplanung und Landschaftsarchitektur Dipl.-Ing. R. Langen. Stand: 02.03.2022

Im Rahmen des Vorverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB konnten von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange konkrete Abschätzungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung mitgeteilt werden.

Der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zur vorliegenden Planung wurde nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Belange wie folgt festgelegt:

Tabelle 3: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

BauGB	Umweltbelang	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen/ Gegenstand der Umweltprüfung	Detaillierungsgrad und Prüfmethode im Rahmen der Umweltprüfung
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	ja	Bewertung der Umweltbelange im Rahmen des Umweltberichts unter Verwendung von fachlichen Grundlagendaten und Fachplanungen, Durchführung einer Gebäudeinspektion, Erstellung eines Fachbeitrags Artenschutz bezüglich des konkret geplanten Abrisses eines Gebäudes
§ 1 (6) Nr. 7b	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	nein	-
§ 1 (6) Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.
§ 1 (6) Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.
§ 1 (6) Nr. 7e	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen
§ 1 (6) Nr. 7f	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen
§ 1 (6) Nr. 7g	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.
§ 1 (6) Nr. 7h	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.	nein	-
§ 1 (6) Nr. 7i	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	ja	Darstellung der voraussichtlichen Wechselbeziehung und Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern durch eine Wirkungsmatrix
§ 1 (6) Nr. 7j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i	nein	-
§ 1a (2)	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen Flächen	nein	-
§ 1a (3)	zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.

### 2.1.4 Räumlicher Umfang der Umweltprüfung

Aufgrund der Lage und des überschaubaren Flächenumfangs des Plangebiets sowie der gut prognostizierbaren städtebaulichen Zielrichtung der Planung, beschränkt sich der räumliche Umfang der Umweltprüfung auf das Vorhabengebiet und das unmittelbar angrenzende Umfeld.

### 2.1.5 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

In der nachfolgenden Aufstellung sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, aufgeführt; die Art ihrer Berücksichtigung bei der Aufstellung wird erläutert.

Tabelle 4: Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Schutzgut	Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien	Inhalte, Ziele	Anwendung, Beachtung
Pflanzen, Tiere, Lebensräume	<p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</p> <p>Biotopepauschalschutz nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG</p> <p>FFH-/ Vogelschutzrichtlinie</p> <p>Fachplanerische Grundlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Flächennutzungsplanung der Stadt Andernach</li> <li>Planung vernetzter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz, Kreis Mayen-Koblenz (Stand: 2020)</li> </ul>	<p>Sicherung der biologischen Vielfalt, Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt, der Vielfalt der Lebensräume und Lebensgemeinschaften</li> <li>naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</li> <li>artenschutzrechtliche Vorgaben des § 44 BNatSchG</li> <li>Schutz bestimmter Biotope vor Zerstörung und erheblicher oder nachhaltiger Beeinträchtigung</li> <li>Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen,</li> <li>Wiederherstellung oder Wahrung eines günstigen Erhaltungszustands der natürlichen Lebensräume und der Arten von gemeinschaftlichem Interesse.</li> <li>Darstellung der sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen für das ganze Gemeindegebiet</li> <li>Darstellung „gemischte Bauflächen“</li> <li>Darstellung der überregionalen und regionalen Ziele des Arten- und Biotopschutzes unter besonderer Berücksichtigung des Biotopverbunds</li> <li>Zielekarte: keine Darstellungen innerhalb des Plangebiets</li> </ul>	<p>Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Durchführung einer Gebäudeinspektion, Erstellung eines Fachbeitrags Artenschutz bezüglich des konkret geplanten Abrisses des Gebäudes Konrad-Adenauer-Allee Nr. 64</li> <li>Aufnahme von Hinweisen zu artenschutzrechtlich relevanten Belangen in den Bebauungsplan</li> <li>Aufnahme eines Hinweises zur Berücksichtigung von Baumschutzmaßnahmen zum Schutz von Baumbestand im Umfeld</li> <li>Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG werden nicht tangiert.</li> <li>Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen.</li> <li>Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans sind als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.</li> <li>/</li> </ul>
Fläche	Baugesetzbuch (BauGB)	<ul style="list-style-type: none"> <li>sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden</li> <li>Nutzung der Möglichkeiten einer Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Berücksichtigung durch Überplanung eines derzeitig bereits versiegelten bzw. überbauten, innerstädtischen Geländes</li> </ul>

Schutzgut	Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien	Inhalte, Ziele	Anwendung, Beachtung
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß</li> <li>Inanspruchnahme von landwirtschaftlich, als Wald oder zu Wohnzwecken genutzten Flächen nur im notwendigen Umfang</li> </ul>	
Boden	<p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Landesnaturschutzgesetz von Rheinland-Pfalz (LNatSchG)</p> <p>Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können</li> <li>Sicherung und Wiederherstellung der nachhaltigen Funktionen des Bodens</li> <li>Abwehr schädlicher Bodenveränderungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Berücksichtigung durch Überplanung eines derzeitig bereits versiegelten bzw. überbauten, innerstädtischen Geländes, Verzicht auf zusätzliche Überbauung/ Versiegelung</li> <li>Aufnahme eines Hinweises zur Berücksichtigung der Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 bei allen Bodenarbeiten</li> </ul>
Wasser	<p>Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Landeswassergesetz (LWG)</p> <p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gewässer sind als Bestandteile des Naturhalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern.</li> <li>Verunreinigungen sind zu vermeiden, Gebot des sparsamen Umgangs mit Wasser</li> <li>Beschleunigung des Wasserabflusses ist zu vermeiden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aufnahme eines Hinweises auf die Erfordernis einer wasserrechtlichen Genehmigung für Baumaßnahmen (unabhängig vom Bebauungsplan) aufgrund der Lage des Plangebiets im gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebiet des Rheins. (Späteren Bauanträgen kann seitens der Wasserwirtschaft nur dann zugestimmt werden, wenn im Rückhaltebereich keine Geländeerhöhungen durchgeführt werden oder für unumgängliche Retentionsraumverluste ein Ausgleich durch entsprechende Abgrabungen geschaffen wird. Den Bauanträgen ist eine Retentionsraumberechnung beizufügen.)</li> <li>Aufnahme einer Festsetzung mit Höhenangabe für bauliche Anlagen innerhalb des Überschwemmungsgebietes (hochwasserangepasstes Bauen)</li> <li>Aufnahme eines Hinweises zur Rückhaltung und Wiederverwendung von Niederschlagswasser</li> </ul>
Klima, Luft	<p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</p> <p>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas</li> <li>Gebiete mit günstigen klimatischen Wirkungen sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten.</li> <li>Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tier, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre, Kultur- und Sachgüter (Lärmschutzverordnung (TA Lärm), Immissionswerte für Schadstoffe (BImSchV))</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erfordernis von Ersatzpflanzungen aufgrund der nicht vermeidbaren Beseitigung von Bäumen</li> <li>nicht relevant (Das Plangebiet ist umgeben von Straßen und liegt in der Nähe einer Wasserstraße. Die von außen auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen sind vorliegend bei den Eigentümern bzw. Nutzern/Bewohnern hinlänglich bekannt, da lediglich eine Bestandsüberplanung erfolgt. Bei der Hochbauplanung sind gegebenenfalls passive Vorkehrungen zum Schallschutz vor Verkehrslärm einzuplanen. Der Nachweis wäre auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.)</li> </ul>

Schutzgut	Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien	Inhalte, Ziele	Anwendung, Beachtung
Landschafts-/Siedlungsbild	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Schönheit und Eigenart im Hinblick auf die Erlebnis- und Erholungsfunktion für den Mensch</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Neufassung der Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, insbesondere zur Zahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Höhe der Gebäude, zur Wahrung der bestehende Stadtsilhouette</li> <li>Aufnahme von Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (Dach- und Fassadengestaltung, Vorgaben für Farben und Materialien usw.)</li> <li>Festsetzung eines Erhaltungsbereichs nach § 172 Abs.1 BauGB für die an das Einzeldenkmal „Rheintor“ anschließende Bebauung (In dem Erhaltungsbereich bedürfen Änderungen der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen durch Anstrich, Verputz, Verkleidung oder Dacheindeckung oder durch Austausch von Fenstern, Fenstertüren der Genehmigung aus Gründen des Ortsbilds.)</li> </ul>
Mensch und Gesundheit	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sicherung der landschaftlichen Vielfalt, Schönheit und Eigenart in ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum für den Menschen</li> <li>Schutz des Menschen vor Gesundheitsbeeinträchtigungen und Belästigungen i.S.d. § 3 (1) BImSchG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>siehe Pkt. „Landschafts-/ Siedlungsbild“</li> <li>nicht relevant (Das Plangebiet ist umgeben von Straßen und liegt in der Nähe einer Wasserstraße. Die von außen auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen sind vorliegend bei den Eigentümern bzw. Nutzern/Bewohnern hinlänglich bekannt, da lediglich eine Bestandsüberplanung erfolgt. Bei der Hochbauplanung sind gegebenenfalls passive Vorkehrungen zum Schallschutz vor Verkehrslärm einzuplanen. Der Nachweis wäre auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.)</li> </ul>
Kultur- und Sachgüter	Denkmalschutzgesetz des Landes Rheinland-Pfalz (DSchG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhalt und Pflege von Kulturdenkmälern, außerdem deren wissenschaftliche Erforschung und das Einbeziehen der Ergebnisse dieser Forschung in die öffentliche Bildung und Erziehung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Festsetzung des Gebäudes Konrad-Adenauer-Allee 28 als „Einzelanlage (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegt“ (§ 9 Abs. 6 BauGB)</li> <li>Festsetzung eines Erhaltungsbereichs nach § 172 Abs.1 BauGB für die an das Einzeldenkmal „Rheintor“ anschließende Bebauung</li> <li>Aufnahme eines Hinweises hinsichtlich der Genehmigungspflicht für die Errichtung von baulichen Anlagen in der Umgebung von unbeweglichen Kulturdenkmälern nach Denkmalschutzgesetz</li> <li>Aufnahme eines Hinweises zur rechtzeitigen Abstimmung des Beginns der Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie aufgrund der Tangierung einer „archäologischen Verdachtsfläche“</li> </ul>

## 2.2 Beschreibung und Bewertung der natürlichen Grundlagen - Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

**Hinweis:** Nach dem Informationsschreiben „Eingriffsregelung gemäß §§ 13 ff. BNatSchG, Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz vom 20.01.2022 wird die Anwendung des „**Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz**“ **auch** in Bauleitplanverfahren dringend empfohlen.

Dieses Verfahren kommt entsprechend bei vorliegendem Bebauungsplan zur Anwendung.

Der vorgesehene Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und -erweiterung umfasst eine Fläche von rund 4.870 m<sup>2</sup> und befindet sich am nördlichen Rand der Innenstadt von Andernach.

Das Plangebiet umfasst die Bauzeile in vorderster, dem Rhein zugewandter Lage zwischen dem `Rheintor` und dem Gelände des Stifthsospitals sowie die daran südlich und östlichen anschließenden öffentlichen Verkehrsflächen der `Mauerstraße` und ein Teilstück der `Bürresheimer Gasse`.

Der eigentliche Erweiterungsbereich mit einer Größe von rund 250 m<sup>2</sup> umfasst dabei einen Teil der öffentlichen Verkehrsfläche der `Mauerstraße`.

Nördlich des Plangebiets – vom Geltungsbereich durch die Konrad-Adenauer-Allee getrennt – befinden sich die „Rheinanlagen“ öffentliche Naherholungsanlage. Östlich des Plangebiets liegt das Gelände des Stifthsospitals. Im Übrigen schließen gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen im Innenstadtbereich an.

### **Topografie, Relief**

Das Plangebiet liegt im Bereich der Rheinaue, welche nur sehr schwach nach Norden in Richtung des Rheins geneigt ist.

Die Topografie innerhalb des planungsrelevanten Geländes ist fast eben. Aus dem Kanalkataster kann entnommen werden, dass die `Konrad-Adenauer-Allee` von der `Bürresheimer Gasse` nach Osten lediglich um rund 20 cm und nach Westen um rund 10 cm auf einer Länge von jeweils ca. 100 m abfällt. Auch wenn die tatsächlichen Höhen hiervon abweichen können, ist dies ein deutliches Indiz für die flache Topografie.

Die Geländehöhe liegt bei etwa 60 m ü. NN.

Naturräumlich gesehen liegt das Gebiet innerhalb der „Neuwieder Rheintalweitung“.

Abbildung 11: Blick auf die Bebauung im Plangebiet, aufgenommen von der `Konrad-Adenauer-Allee` in Höhe des Rheintors (Blickrichtung Westen → Osten)



Abbildung 12: Blick auf die Bebauung im Plangebiet, aufgenommen von der `Konrad-Adenauer-Allee` in Höhe der Einmündung der `Mauerstraße` (Blickrichtung Osten → Westen)



Abbildung 13: vorgesehener Erweiterungsbereich in Höhe der Einmündung der `Mauerstraße`



### **Bestehendes Planungsrecht**

Das Plangebiet liegt weitgehend im Geltungsbereich des wirksamen Bebauungsplans „Meringstraße/ Neugasse“.

Dieser setzt im Bereich des Plangebiets weitestgehend ein Mischgebiet fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 1,0, die GFZ liegt bei 3,6. Zudem sind Verkehrsflächen (verkehrsberuhigter Bereich/ Fußgänger) festgesetzt. Zudem ist die Anpflanzung von 3 Bäumen zeichnerisch festgesetzt. Diese Pflanzungen sind allerdings aufgrund der Bebauung nicht realisierbar.

Das Flurstück 621/8 in der Flur 1 (Erweiterungsbereich) wird vollständig in den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung aufgenommen.

Derzeitig liegt diese Teilfläche östlich des Anwesens Mauerstraße 64 im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Stiftshospital und Umgebung“. Dort sind bislang „Verkehrsflächen“ ausgewiesen, welche in der Örtlichkeit auch vorhanden sind, siehe Abb. 13. Für diese Teilfläche wird der Bebauungsplan „Stiftshospital und Umgebung“ aufgehoben.

## **2.2.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume**

### **2.2.1.1 Beschreibung Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume**

#### **Biotop-/Nutzungstypen (siehe „Landschaftspflegerischer Bestandsplan“)**

Das Plangebiet umfasst die Bebauung in vorderster, dem Rhein zugewandter Lage zwischen dem `Rheintor` und dem Gelände des Stiftshospitals sowie die daran südlich und östlich anschließenden öffentlichen Verkehrsflächen der `Mauerstraße` und ein Teilstück der `Bürresheimer Gasse`. Die Bebauung folgt dem Verlauf der ehemaligen Stadtmauer.

Der vorgesehene räumliche Geltungsbereich ist vollständig überbaut bzw. versiegelt und weist abgesehen von einigen Kübelpflanzen keine Vegetationsstrukturen auf.

Lediglich in der Umgebung treten Vegetationsflächen auf: Dabei handelt es sich um kleinere Pflanzbeete an der `Konrad-Adenauer-Allee` sowie Pflanzbeete bzw. mit Bodendeckern bepflanzte Böschungen am Seniorenheim südlich des Plangebiets.

Zudem befindet sich eine Grünfläche am Stiftshospital und nördlich der `Konrad-Adenauer-Allee` eine ausgedehnte öffentliche Grünfläche („Rheinanlagen“) mit teils altem Baumbestand und Rasenflächen.

Folgende Biotop-/Nutzungstypen können im Plangebiet und dessen räumlichen Umfeld differenziert werden (Die Einteilung erfolgt gemäß dem Kartierschlüssel zur Biotopkartieranleitung für Rheinland-Pfalz.):

- Gemischte Bauflächen (SB0)/ Gebäude (HN1);

Die Bauzeile zwischen dem `Rheintor` und dem Gelände des Stiftshospitals umfasst vorwiegend dreigeschossige Gebäude mit gemischter Nutzung. Neben zunehmend wohnbaulicher Nutzung finden sich Hotels, gastronomische Einrichtungen und das modern gestaltete Museum „Geysir-Erlebniszentrum“.

Hinsichtlich des Bestands an Gebäuden (HN1) handelt es sich um vorwiegend dreigeschossige Gebäude mit Höhen zwischen rund 10 m und 17 m. Der Baubestand besteht aus Gebäuden um die letzte Jahrhundertwende bis hin zu modernen Neubauten.

Prägnant ist das sehr modern gestaltete „Geysir-Erlebniszentrum“ etwa mittig des Änderungsbereiches, welches ein Einzelbauwerk mit Abständen zu der Zeilenbebauung zwischen der Bürresheimer Gasse und dem Stiftshospital sowie zwischen der Neugasse und dem



Rheintor darstellt. Die Fassade des Baukörpers aus Stahlbeton wurde aus heimischem Vulkangestein (Weiberner Tuff, Mendiger Basalt geschliffen und als Krustenplatten) realisiert.

Abbildung 14: „Geysir-Erlebniszentrum“



Ein denkmalgeschütztes Gebäude ist das `Hotel Anker`, ein dreigeschossiger neuklassizierender Putzbau von ca. 1910/20, neben dem ebenfalls denkmalgeschützten `Rheintor` (letzteres bereits außerhalb des Plangebiets).

Abbildung 15: denkmalgeschütztes `Hotel Anker` neben dem `Rheintor`



Das Gebäude „Konrad-Adenauer-Allee Nr. 64“, ein ehemaliges Hotel, steht seit mehreren Jahren leer. Für dieses Haus ist konkret der Abriss geplant.

Abbildung 16: leerstehendes Hotel



- Stadtstraßen (VA3):

Das Plangebiet umfasst neben den oben beschriebenen Gebäuden die daran südlich und östlichen anschließenden öffentlichen Verkehrsflächen der `Mauerstraße` und ein Teilstück der `Bürresheimer Gasse`. Diese Straßen sind mit Betonsteinpflaster befestigt.

Unter diesen Nutzungstyp fallen auch die Gehwege.

*Abbildung 17: Blick in die `Mauerstraße`, aufgenommen vom `Rheintor`*



- Pflanzbeete (HM5)/ Einzelbäume (BF3) (außerhalb):

Zwischen dem Gehweg nördlich der planungsrelevanten Bauzeile und der `Konrad-Adenauer-Allee` wurden kleinere Pflanzenbeete angelegt, welche mit Kleingehölzen bepflanzt sind. Zudem stocken vor der Bauzeile im Osten des Plangebiets drei Kugel-Ahornbäume im mäßigen Bestandsalter in Pflanzbeeten.

Unter diesen Biotoptyp fallen auch die bodendeckenden Kleingehölzen und Ziersträuchern bepflanzten Böschungen bei einem Seniorenheim südlich des Plangebiets (im Anschluss an die `Mauerstraße`).

Typische Arten sind Efeu, Lavendel, Kirschlorbeer, Spierstrauch, Zierkirsche.

*Abbildung 18: Pflanzbeete an der `Konrad-Adenauer-Allee` sowie vor dem Seniorenheim (r.u.)*



- **Strukturreiche Grünanlage (HM3a) (außerhalb):**  
Im straßenzugewandten Bereich vor dem Stiftohospital befindet sich östlich des Plangebiets eine Grünfläche. Kennzeichnend sind Rasenflächen und vereinzelter Baumbestand (Laub- und Nadelbäume) im mittleren bis höheren Bestandsalter.

Nördlich der `Konrad-Adenauer-Allee` befinden sich die `Rheinanlagen` als ausgedehnte öffentliche Grünfläche. Auf den Rasenflächen stocken zahlreiche, oftmals alte und großkronige Bäume in Reihen und solitär. Zudem strukturieren Pflanzenbeete mit Ziersträuchern die Anlage. Das Gelände ist durch Wege erschlossen. Am Rheinufer befinden sich Schiffanlegestellen.

Abbildung 19: Grünfläche vor dem Stiftohospital (links) und `Rheinanlagen`



- **Parkplatz (HV3) (außerhalb):**  
An der `Konrad-Adenauer-Allee` befinden sich Kfz-Parkplätze.

### **Heutige potentielle natürliche Vegetation**

Die heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV) im Gebiet ist der Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald.

### **Tierwelt**

Da Vegetationsstrukturen nicht auftreten, beschränkt sich das Habitatpotential des eigentlichen Plangebiets auf etwaige gebäudebesiedelnde Tierarten.

Für das leerstehende Gebäude in der Konrad-Adenauer-Straße Nr. 64 wurde eine Gebäudeinspektion durchgeführt, siehe unten.

Eine Begutachtung sämtlicher Gebäude von Innen konnte nicht durchgeführt werden. Die Baustrukturen im Plangebiet wurden von außen begutachtet.

Grundsätzlich bestehen bei dem unterschiedlich alten, gegliederten Gebäudebestand Optionen für gebäudebrütende Vogelarten (z. B. Hausrotschwanz, Haussperling, Schwalben, Mauersegler), wenn auch kein besonderes Potential feststellbar ist.

Bei einer Begutachtung des Gebäudebestands von außen wurden an zwei Gebäuden (Nr. 58 und Nr. 28) Schwalben-Nester unter Dachüberständen festgestellt, siehe Abb. 20.

Abbildung 20: Schwalben-Nester unter Dachüberständen



Nicht gänzlich auszuschließen ist das Vorkommen von zumindest Einzel-/Zwischenquartieren gebäudebewohnender Fledermausarten wie der relativ häufigen Zwergfledermaus, da diese eine Vielzahl von Kleinstrukturen (z.B. unter Dacheindeckungen/ Dachschiefer, Rollladenkästen usw.) nutzen können. Hinweise auf eine tatsächliche Nutzung wie sichtbare Einflugöffnungen, Kotspuren o.ä. wurden nicht festgestellt.

Auszugehen ist von einer Nutzung des Luftraums über bzw. an den Gebäuden als Teil von großräumigen Jagdarealen von Fledermäusen. Auch über den angrenzenden Verkehrsflächen und den öffentlichen Grünanlagen im Umfeld, insbesondere in den „Rheinanlagen“, ist von Jagdflügen auszugehen. Bei dem teils alten Baumbestand in den „Rheinanlagen“ bestehen auch zahlreiche Quartiermöglichkeiten.

Nicht auszuschließen sind Vorkommen gebäudewohnender Bilche (Siebenschläfer) in Dachböden.

In einer Loggia im unmittelbar westlich des Plangebiets gelegenen „Rheintor“ wurden Bienenstöcke aufgestellt.

Da für das leerstehende Gebäude in der Konrad-Adenauer-Straße 64 konkret ein Abriss vorgesehen ist, wurde eine artenschutzrechtliche Potentialeinschätzung einschließlich einer Inspektion dieses Gebäudes durchgeführt, um mögliche artenschutzrechtliche Konflikte zu benennen und bei Bedarf durch entsprechende Maßnahmen zu entschärfen. Bei einer Ortsbegehung am 23.02.2022 wurde das ehemalige Hotel in Augenschein genommen, siehe „Fachbeitrag Artenschutz - Abriss des Gebäudes Konrad-Adenauer-Allee Nr. 64 in 56626 Andernach“ (Bearbeitung: Büro für Freiraumplanung und Landschaftsarchitektur Dipl.-Ing. R. Langen).

Hinweise auf eine Quartiernutzung durch Fledermäuse konnten bei dem leerstehenden Gebäude nicht gefunden werden, eine Nutzung des Luftraums über dem Gebäude, den angrenzenden Straßenzügen wie auch den öffentlichen Grünanlagen entlang des Rheins ist als Teil des großräumigen Jagdareals von Fledermäusen nicht auszuschließen, bleibt aber auch künftig erhalten

Hinweise auf gebäudebrütende Vogelarten (z. B. Hausrotschwanz, Mehl- und Rauchschwalbe) bzw. deren Nester wurden trotz sorgfältiger Nachsuche nicht festgestellt, ebenso wenig Nester aus den Vorjahren. Einzig im Dachboden fanden sich Kotspuren, die auf eine zeitweise Besiedelung durch Exemplare der ungeschützten Straßentaube schließen lassen. Rezente Nachweise fanden sich jedoch auch in Bezug auf diese Art nicht.

Nachweise von Arten der Herpetofauna konnten aufgrund fehlender essentieller Lebensraumrequisiten ausgeschlossen werden.

Im Bereich des Speichers wurden an zwei Stellen aufgegebene Nester bis Tennisballgröße einer Wespenart gefunden, die jedoch aufgegeben waren.

Sonstige Tiergruppen wurden in bzw. an dem leerstehenden Gebäude nicht beobachtet.

### **Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, schutzwürdige Biotope**

Es werden keine Schutzgebiete/-objekte nach Naturschutzrecht tangiert.

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet, das FFH-Gebiet „Rheinhänge zwischen Unkel und Neuwied“ (FFH-5510-302), befindet sich auf der anderen Rheinseite und ist mindestens etwa 400 m entfernt.

Es befinden sich keine schutzwürdigen Biotope laut Biotopkataster Rheinland-Pfalz innerhalb des vorgesehenen Geltungsbereichs oder in dessen näheren Umfeld.

### **Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS), Kreis Mayen-Koblenz**

Die Zielekarte der VBS trifft keine Darstellungen innerhalb des Plangebiets sowie in dessen näheren Umfeld.

## **2.2.1.2 Bewertung Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume**

### **Integrierte Biotopbewertung der Eingriffsfläche**

*Tabelle 5: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:*

Schutzgut	Biotoptyp	Code	Biotopwertpunkte gemäß Biotopwertliste	Wertstufe
<b>Biotope (Lebensräume):</b>				
	Gebäude	HN1	0	sehr gering
	Stadtstraße	VA3	0	sehr gering
	Pflanzenbeete	HM5	6	gering
	Strukturreiche Grünanlage	HM3a	12	mittel
	Parkplatz, versiegelt	HV3	0	sehr gering

Schutzgut	Funktion	Bewertung
<b>Pflanzen</b>	Vielfalt von Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt	-
<b>Tiere</b>	Vielfalt von Tierarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt	gering

#### ***Erläuterung des Bewertungsrahmens „Pflanzen“:***

**hervorragend (6):** Standorte von Pflanzenarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine hervorragende Bedeutung insbesondere aufgrund ihrer Gefährdung haben

**sehr hoch (5):** Standorte von Pflanzenarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine sehr hohe Bedeutung insbesondere aufgrund ihrer Gefährdung haben

**hoch (4):** Standorte von Pflanzenarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine hohe Bedeutung insbesondere aufgrund ihrer Gefährdung haben

**mittel (3):** Standorte von Pflanzenarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine mittlere Bedeutung haben, z. B. im Falle von aktuell noch ungefährdeten Pflanzenarten mit spezifischen Standortansprüchen

**gering (2):** Standorte von Pflanzenarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine geringe Bedeutung haben

**sehr gering (1):** Standorte von Pflanzenarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine sehr geringe oder keine Bedeutung haben

**Erläuterung des Bewertungsrahmens „Tiere“:**

**hervorragend (6):** Lebensräume mit Vorkommen von Tierarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine hervorragende Bedeutung insbesondere aufgrund ihrer Gefährdung haben

**sehr hoch (5):** Lebensräume mit Vorkommen von Tierarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine sehr hohe Bedeutung insbesondere aufgrund ihrer Gefährdung haben

**hoch (4):** Lebensräume mit Vorkommen von Tierarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine hohe Bedeutung insbesondere aufgrund ihrer Gefährdung haben

**mittel (3):** Lebensräume mit Vorkommen von Tierarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine mittlere Bedeutung haben, z. B. im Falle von aktuell noch ungefährdeten Tierarten mit spezifischen Lebensraumsansprüchen.

**gering (2):** Lebensräume mit Vorkommen von Tierarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine geringe Bedeutung haben

**sehr gering (1):** Lebensräume mit Vorkommen von Tierarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine sehr geringe oder keine Bedeutung haben

## 2.2.2 Schutzgut Boden

### 2.2.2.1 Beschreibung Schutzgut Boden

In dem Gelände in der Rheinaue stehen als natürliche Böden Parabraunerde aus bimstephra- und kiesführendem Hochflutschluff bis -ton (Quartär) über tiefem Fluvialkiessand (Pleistozän) an.

Im vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde der natürliche Bodenaufbau jedoch vollständig anthropogen überformt bzw. beseitigt: Das Gelände ist überbaut bzw. versiegelt. In den versiegelten und überbauten Bereichen wurden die ökologischen Bodenfunktionen beseitigt.

Auch im räumlichen Umfeld stehen offene Böden lediglich in den relativ kleinflächig ausgeprägten Pflanzenbeeten bzw. Grünflächen an. Bei diesen handelt es sich um Aufschüttungsböden mit anthropogener Deckschicht aus überwiegend Feinboden.

### 2.2.2.2 Bewertung Schutzgut Boden

*Tabelle 6: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Boden“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:*

Schutzgut	Funktion	Bewertung
Boden	Natürliche Bodenfunktionen, Natürliche Bodenfruchtbarkeit, Filter- und Pufferfunktion, Regler- und Speicherfunktion Wasser	sehr gering
	Vielfalt von Bodentypen und Bodenformen sowie von Geotopen als Ausdruck des natürlichen und kulturellen Erbes	sehr gering

**Erläuterung des Bewertungsrahmens „Natürliche Bodenfunktionen .....“:**

**hervorragend (6):** Böden mit hervorragender Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen, z.B. besondere tiefgründige, gut entwickelte Lössböden ohne Stauwassereinfluss

**sehr hoch (5):** Böden mit sehr hoher Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen, z.B. tiefgründige, schwach steinige, lehmige Tonböden

**hoch (4):** Böden mit hoher Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen

**mittel (3):** Böden mit mittlerer Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen

**gering (2):** Böden mit geringer Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen, insbesondere durch Baumaßnahmen stark veränderte Böden

**sehr gering (1):** Fläche versiegelt oder befestigt

***Erläuterung des Bewertungsrahmens „Vielfalt von Bodentypen ....“:***

**hervorragend (6):** Ausprägungen von Böden und Geotopen mit hervorragender wissenschaftlicher, naturgeschichtlicher, kulturhistorischer oder landeskundlicher Bedeutung sowie vom völligen Verschwinden bedrohte Bodentypen und Bodenformen.

**sehr hoch (5):** Ausprägungen von Böden und Geotopen mit sehr hoher wissenschaftlicher, naturgeschichtlicher, kulturhistorischer oder landeskundlicher Bedeutung sowie stark gefährdete Bodentypen und Bodenformen

**hoch (4):** Ausprägungen von Böden und Geotopen mit hoher wissenschaftlicher, naturgeschichtlicher, kulturhistorischer oder landeskundlicher Bedeutung sowie gefährdete Bodentypen und Bodenformen

**mittel (3):** Ausprägungen von Böden und Geotopen mit einer mittleren wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen, kulturhistorischen oder landeskundlichen Bedeutung

**gering (2):** Ausprägungen von Böden und Geotopen mit geringer bis fehlender wissenschaftlicher, naturgeschichtlicher, kulturhistorischer oder landeskundlicher Bedeutung

**sehr gering (1):** Ausprägungen von Böden und Geotopen sehr geringer bis keiner wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen, kulturhistorischen oder landeskundlichen Bedeutung

## 2.2.3 Schutzgut Wasser

### 2.2.3.1 Beschreibung Schutzgut Wasser

Der Rhein verläuft etwa 60 m bis 115 m nördlich des Plangebiets.

Der vorgesehene räumliche Geltungsbereich liegt innerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Rheins, siehe Abb. 21.<sup>4</sup>

Wasserschutzgebiete werden nicht tangiert.

Da das Plangebiet vollständig versiegelt ist, ist keine Versickerung von Niederschlagswasser möglich.

*Abbildung 21: Festgesetztes Überschwemmungsgebiet (blau schraffiert)<sup>5</sup>, unmaßstäbliche Darstellung*



<sup>4</sup> Quelle: <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de>

<sup>5</sup> [www.geoportal-wasser.rlp.de](http://www.geoportal-wasser.rlp.de)

### 2.2.3.2 Bewertung Schutzgut Wasser

Tabelle 7: *Bewertungsrahmen des Schutzguts „Wasser“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:*

Schutzgut	Funktion	Bewertung
<b>Wasser</b>	Funktionen für den Naturhaushalt, die sich aus der Qualität und Quantität der Oberflächengewässer einschließlich der natürlichen Selbstreinigungsfähigkeit der Fließgewässer ergeben	-
	Funktionen für den Naturhaushalt, die sich aus der Qualität und Quantität des Grundwassers ergeben	-
	Hochwasserschutzfunktion und Funktionen im Niederschlags-Abflusshaushalt (Retentionsfunktion)	-

## 2.2.4 Schutzgut Klima/Luft

### 2.2.4.1 Beschreibung Schutzgut Klima, Luft

Andernach liegt im Übergangsbereich zwischen dem maritim geprägten Klima Westeuropas und dem kontinental geprägten Klima des europäischen Festlandes.

Das Plangebiet befindet sich laut Regionalem Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 in einem großräumig abgegrenzten „Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion“. Als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion sind im Raumordnungsplan die thermisch stark belasteten Räume sowie die klimatisch sensiblen Tallagen festgelegt. In diesen Räumen bestehen besondere Anforderungen an den Klimaschutz. Die klimatischen Bedingungen dürfen sich hier nicht verschlechtern.

Das Plangebiet ist dem Klimatop „urbaner Siedlungsraum mit Wohn-, Gewerbe-, Verkehrsflächen“ zuzuordnen, mit einem hohen Anteil an vegetationsarmen und vegetationslosen Bauflächen sowie Verkehrsflächen.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs befinden sich keine Strukturen mit günstigen klein-klimatischen Eigenschaften. Auf den Flächen des Planungsgebiets kann ein thermischer Aufheizeffekt entstehen, welcher die natürlich gegebene sommerliche Wärmebelastung verstärkt. Kfz-Verkehr auf den umliegenden Verkehrsflächen führt zu Abgas- und Staubbelastungen.

Hinsichtlich Immissionen wird auf das Schutzgut „Mensch“ (Kap. 2.2.6) verwiesen.

### 2.2.4.2 Bewertung Schutzgut Klima, Luft

Tabelle 8: *Bewertungsrahmen des Schutzguts „Klima“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:*

Schutzgut	Funktion	Bewertung
<b>Klima</b>	klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktionen	sehr gering
	Klimaschutzfunktionen durch Treibhausgassenken/ -speicher	sehr gering

**Erläuterung des Bewertungsrahmens „klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktionen“:**

**hervorragend (6):** mit Wirkung für den stark belasteten Siedlungsraum: besonders leistungsfähige Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete in Verbindung mit Kaltluftabfluss- oder Luftleitbahnen **oder** besonders leistungsfähige Freiräume und Freiflächen



**sehr hoch (5):** mit Wirkung für den stark belasteten Siedlungsraum: leistungsfähige Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete in Verbindung mit Kaltluftabfluss- oder Luftleitbahnen **oder** leistungsfähige Freiräume und Freiflächen

**hoch (4):** mit Wirkung für den mäßig belasteten Siedlungsraum: leistungsfähige Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete in Verbindung mit Kaltluftabfluss- oder Luftleitbahnen **oder** leistungsfähige Freiräume und Freiflächen

**mittel (3):** mit Wirkung für den unbelastetem/gering belasteten Siedlungsraum: leistungsfähige Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete in Verbindung mit Kaltluftabfluss- oder Luftleitbahnen **oder** leistungsfähige Freiräume und Freiflächen jeweils

**gering (2):** weniger leistungsfähige Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete in Verbindung mit Kaltluftabfluss oder Luftleitbahnen **oder** weniger leistungsfähige Freiräume und Freiflächen **oder** kein Bezug zu einem Siedlungsraum

**sehr gering (1):** fehlende Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete oder fehlende Freiräume und Freiflächen

**Erläuterung des Bewertungsrahmens „Klimaschutzfunktionen durch Treibhausgassenken/ -speicher“:**

Die Klassifizierung der Klimaschutzfunktion erfolgt nach den Kohlenstoffvorräten in „Corg-Vorräte in t/ha“ bis max. 200 cm Bodentiefe.

**hervorragend (6):** > 200 t/ha; Moore

**sehr hoch (5):** > 150 – 200 t/ha; entwässerte/degradierte Moore, Auenböden, Kolluvisole, Gleye

**hoch (4):** > 100-150 t/ha; Tschernoseme, Parabraunerden, Rigosole, Pseudogleye

**mittel (3):** > 50 – 100 t/ha; Braunerden, Regosole

**gering (2):** >0 - 50 t/ha; teilversiegelte Flächen, Ranker, Syroseme; Standorte mit geringen Senkenpotenzialen, z. B. extensive Ackerstandorte geringer Bodenzahlen

**sehr gering(1):** 0 t/ha; versiegelte Flächen

## 2.2.5 Schutzgut Landschaft, Siedlungsbild

### 2.2.5.1 Beschreibung Schutzgut Landschaft, Siedlungsbild

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsraum „Neuwieder Rheintalniederung“.

Andernach liegt zudem innerhalb der Stadtlandschaft „Koblenz-Neuwied-Andernach“. Die Städte Koblenz, Neuwied und Andernach nehmen dort große Flächenanteile ein.

Der dicht besiedelte Landschaftsraum in der fast ebenen Talweitung erfährt vor allem durch Bebauung mit einem hohen Anteil gewerblich-industrieller Nutzung, durch Abbauflächen und Verkehrsanlagen eine urbane Prägung. Eingestreut sind landwirtschaftliche, vorwiegend ackerbaulich und erwerbsobstbaulich genutzte Nutzflächen. Dazwischen findet im Niederungsbereich der Abbau von Kies, Sand und Schotter und dessen Weiterverarbeitung statt.

Der vorgesehene Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich am nördlichen Rand der Innenstadt bzw. Altstadt von Andernach.

Es handelt sich um einen Teil einer Bauzeile in vorderster, dem Rhein zugewandter Lage, zwischen Mauerstraße und Konrad-Adenauer-Allee.

Die Bebauung, welche folgt dem Verlauf der ehemaligen mittelalterlichen Stadtmauer, ist damit besonders stadtbildprägend.

Sie umfasst vorwiegend dreigeschossige Gebäude mit gemischter Nutzung. Neben zunehmend wohnbaulicher Nutzung finden sich Hotels, gastronomische Einrichtungen und das modern gestaltete Museum „Geysir-Erlebniszentrum“.

Hinsichtlich des Bestands an Gebäuden handelt es sich um vorwiegend dreigeschossige Gebäude mit Bauepochen um die letzte Jahrhundertwende bis hin zu modernen Neubauten. Im Gebiet wurden bereits einige Gebäude überformt oder rückgebaut und neu errichtet.

Ein markantes historisches Gebäude im Plangebiet ist das dreigeschossige, neuklassizierende Hotel „Anker“.

Das unmittelbar westlich davon liegende `Rheintor`, eine historische Doppeltoranlage, bildet einen repräsentativen Stadteingang seitens des Rheins, liegt aber bereits außerhalb des Geltungsbereichs.

Prägnant ist das sehr modern gestaltete „Geysir-Erlebniszentrum“ etwa mittig des Änderungsbereichs.

Nach Süden schließt die historische, dicht bebaute Altstadt mit teils engen Gassen an. Es finden sich aber mit dem Stiftshospital und einem Seniorenheim auch große moderne Gebäude in der näheren Umgebung.

Der vorgesehene räumliche Geltungsbereich ist vollständig überbaut bzw. versiegelt und weist abgesehen von einigen Kübelpflanzen keine Vegetationsstrukturen auf.

Lediglich der Umgebung treten Vegetationsflächen auf: Dabei handelt es sich um kleinere Pflanzbeete an der `Konrad-Adenauer-Allee` sowie Pflanzbeete bzw. mit Bodendeckern bepflanzte Böschungen am Seniorenheim südlich des Plangebiets.

Zudem befindet sich eine Grünfläche am Stiftshospital und nördlich des Plangebiets – vom Geltungsbereich durch die Konrad-Adenauer-Allee getrennt - die „Rheinanlagen“, welche eine wichtige öffentliche Naherholungsanlage der Stadt darstellen. Relevant für das Stadtbild ist der teils alte, großkronige Baumbestand in dieser Grünanlage. Die Baumreihen und Solitärbäume stellen verbindende Strukturen und Gliederungselemente dar.

Charakteristisch sind zudem Blickbeziehungen von der `Konrad-Adenauer-Allee` über den Rhein bis zu den unbebauten, durch Weinbergsbrachen, Felsen und Felsgebüsche gekennzeichneten Hängen auf der gegenüberliegenden Rheinseite zwischen Leutesdorf und Feldkirchen und in Richtung des Durchbruchstals der `Andernacher Pforte`, siehe Abb. 22.

Laut Regionalem Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 liegt Andernach am Rand einer „bedeutsamen historischen Kulturlandschaft“ von sehr hoher Bedeutung. Es handelt sich um die Kulturlandschaft „Unteres Mittelrheintal“; prägende Merkmale sind Weinbau, ehemalige Niederwaldnutzung, Auwaldreste, Streuobstwiesen, extensive Wiesen, Burgen und Schlösser, Stadtbilder mit historischen Befestigungsanlagen.

Sichtbeziehungen in die das Stadtgebiet umgebende Landschaft sind vom Planungsgebiet möglich.

*Abbildung 22: Blick über die `Rheinanlagen` in Richtung der `Andernacher Pforte`*



### 2.2.5.2 Bewertung Schutzgut Landschaft, Siedlungsbild

Tabelle 9: *Bewertungsrahmen des Schutzguts „Landschaftsbild“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:*

Schutzgut	Funktion	Bewertung
<b>Landschaftsbild</b>	Vielfalt von Landschaft als Ausdruck des natürlichen und kulturellen Erbes	mittel-hoch
	Funktionen im Bereich des Erlebens und Wahrnehmens von Landschaft einschließlich landschaftsgebundener Erholung	mittel-hoch

#### **Erläuterung des Bewertungsrahmens „Vielfalt von Landschaft ...“:**

**hervorragend (6):** eine Landschaft von europaweiter Bedeutung aufgrund ihres Gesamtcharakters oder aufgrund einer hervorragenden Ausprägung charakteristischer Merkmale der jeweiligen Landschaftskategorie, wie sie z. B. im Biosphärenreservat oder UNESCO-Weltkulturerbe zu erwarten sind.

**sehr hoch (5):** eine Landschaft von sehr hoher Bedeutung aufgrund ihres Gesamtcharakters oder aufgrund einer sehr hohen Ausprägung charakteristischer Merkmale der jeweiligen Landschaftskategorie wie sie z. B. in Landschaftsschutzgebieten, Naturparks und historischen Kulturlandschaften der Regionalplanung zu erwarten sind.

**hoch (4):** eine Landschaft von hoher Bedeutung aufgrund ihres Gesamtcharakters oder aufgrund einer hohen Ausprägung charakteristischer Merkmale der jeweiligen Landschaftskategorie

**mittel (3):** eine Landschaft mit einer mittleren Ausprägung mehrerer wertbestimmender Merkmale der in Spalte 3 genannten Landschaftskategorien

**gering (2):** eine Landschaft mit wenigen wertbestimmenden Merkmalen der in Spalte 3 genannten Landschaftskategorien

**sehr gering (1):** eine Landschaft mit sehr wenigen oder keinen wertbestimmenden Merkmalen der in Spalte 3 genannten Landschaftskategorien

#### **Erläuterung des Bewertungsrahmens „Funktionen im Bereich des Erlebens und Wahrnehmens...“:**

**hervorragend (6):** Landschaftsbildeinheit mit herausragender Bedeutung für das Erleben und Wahrnehmen von Natur und Landschaft, z. B. Seen, Moore

**sehr hoch (5):** Landschaftsbildeinheit mit sehr hoher Bedeutung für das Erleben und Wahrnehmen von Natur und Landschaft, z. B. großflächige, weitgehend ungestörte Waldgebiete mit charakteristischen Waldtypen und weiteren Elementen wie Felsen oder naturnahen Bachläufen; Räume in weiträumigen offenen, ackerbaulich geprägten Kulturlandschaften mit Grünlandauen und weiteren für den konkreten Raum typischen Landschaftselementen

**hoch (4):** Landschaftsbildeinheit mit hoher Bedeutung für das Erleben und Wahrnehmen von Natur und Landschaft, z. B. Räume in semi-urbanen Landschaften mit Landschaftselementen, die deren Eigenart betonen und zur landschaftsgebundenen Erholung besonders geeignet sind; Gebiete in strukturreichen Mittelgebirgen mit typischem Wechsel von Ackerbau, Grünland und Wald einschließlich gliedernder Gehölze

**mittel (3):** Landschaftsbildeinheit mit mittlerer Bedeutung für das Erleben und Wahrnehmen von Natur und Landschaft, z. B. monostrukturierte Wälder oder reliefarme Ackerlandschaften ohne Strukturierung durch Gewässer oder Gehölze

**gering (2):** Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung für das Erleben und Wahrnehmen von Natur und Landschaft, z. B. urbane/semi-urbane Landschaften mit geringem Freiraumanteil und mit geringer städtebaulicher Attraktivität

## 2.2.6 Schutzgut Mensch

### 2.2.6.1 Beschreibung Schutzgut Mensch

Aufgrund der anthropozentrischen Betrachtungsweise im Rahmen der Analyse und Bewertung der sonstigen Schutzgüter wird für eine Betrachtung des Umweltzustands unter dem Punkt „Mensch und Gesundheit“ auf diese sonstigen Schutzgüter verwiesen.

Nachfolgend wird auf Aspekte eingegangen, die vorrangig im Zusammenhang mit dem Schutzgut „Mensch und Gesundheit“ stehen.

**Immissionen**

Das Plangebiet ist umgeben von Straßen und liegt in der Nähe des Rheins als Bundeswasserstraße.

Geräusch- und Schadstoffemissionen ergeben sich insbesondere durch Kfz-Verkehr auf der `Konrad-Adenauer-Allee` und durch die Rheinschifffahrt.

**Erholungsfunktion, Freizeitnutzung**

Das Gebiet umfasst eine stadtbildprägende, dem Rhein zugewandte Häuserzeile und stellt einen der touristischen Schwerpunktbereiche im Stadtgebiet dar.

Eine relevante Einrichtung für die Erholungs-/Freizeitnutzung innerhalb des Plangebiets ist das „Geysir-Erlebniszentrum“. Zudem befinden sich Gastronomiebetriebe mit Außensitzplätzen im Gebiet.

Nördlich des Plangebiets– vom Geltungsbereich durch die Konrad-Adenauer-Allee getrennt - befinden sich die „Rheinanlagen“, welche eine wichtige öffentliche Naherholungsanlage der Stadt Andernach darstellen.

Im Bereich der Rheinuferpromenade liegen in Höhe des Plangebiets zudem Schifffanlegestellen der Rheinschifffahrt und der Fähre zum Kaltwasser-Geysir.

**Radonbelastung**

Gemäß der „Geologischen Radonkarte Rheinland-Pfalz“<sup>6</sup> liegt die Radonkonzentration im Plangebiet bei 30,8 kBq/m<sup>3</sup>, das Radonpotential liegt bei 31,8.

**Land- und Forstwirtschaft**

Land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen werden nicht tangiert.

**2.2.6.2 Bewertung Schutzgut Mensch**

*Tabelle 10: Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Mensch*

<b>Eignungs-/ Bewertungskriterien</b>	<b>Ausprägung</b>	<b>Schutzbedürftigkeit</b>
• Erholungsfunktion	mittel	hoch
• Wohnbereiche/ Siedlungen, besondere Funktionen der Siedlungen	hoch	hoch
• Ungestörtheit von Immissionen	gering	mittel
• Forst- und Landwirtschaft, Rohstoffversorgung	-	-

<sup>6</sup> Quelle: [www.lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp/](http://www.lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp/)

## 2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

### 2.2.7.1 Beschreibung Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das innerhalb des Plangebiets gelegene Gebäude in der Konrad-Adenauer-Allee 28 (Hotel „Anker“) ist als Einzeldenkmal in der Denkmalliste des Landes Rheinland-Pfalz aufgeführt.

Es handelt sich um einen dreigeschossigen neoklassizierenden Putzbau mit vorgesetzter Galerie von ca. 1910/20.

Das unmittelbar westlich des Plangebiets liegende `Rheintor` gilt als das älteste noch erhaltene mittelalterliche Doppeltor am Rhein. Es ist Teil der Denkmalzone „Stadtmauer“.

Unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich die Denkmalzone „Altstadt“ welche in der Denkmalliste wie folgt beschrieben ist: „Bereich innerhalb der Stadtmauer, in dessen großteils geschlossenem, wenn auch abschnittsweise modern überformtem Baubestand zw. Spätmittelalter und 19. Jh. die historischen stadträumlichen Bezüge am besten nachzuvollziehen sind“.

Das denkmalgeschützte Bollwerk, eine Bastion aus dem 17. Jahrhundert, liegt etwa 120 m östlich des Plangebiets.

Die Direktion Landesarchäologie stuft das Plangebiets als „archäologischen Fundstellenbereich“ ein.

### 2.2.7.2 Bewertung Schutzgut Kultur- und Sachgüter

*Tabelle 11: Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Kultur und sonstige Sachgüter*

Eignungs-/ Bewertungskriterien	Ausprägung	Schutzbedürftigkeit
<ul style="list-style-type: none"> <li>Erfahrbarkeit, Erreichbarkeit, kulturgeschichtliche Lesbarkeit</li> </ul>	in Teilen hoch	hoch
<ul style="list-style-type: none"> <li>historischer Wert, Zeugniswert</li> </ul>	in Teilen hoch	hoch

## 2.2.8 Schutzgut Fläche

Der vorgesehene räumliche Geltungsbereich weist eine Flächengröße von rund 4.870 m<sup>2</sup> auf. Das Plangebiet ist vollständig überbaut bzw. versiegelt.

## 2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist innerhalb des versiegelten bzw. überbauten Geländes nicht mit relevanten Veränderungen des Umweltzustands zu rechnen.

Die bioökologische Funktion der Gehölze in Grünflächen im Umfeld des Plangebiets wird mit zunehmendem Reifegrad tendenziell ansteigen.

## 2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der Umweltbericht soll eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung beinhalten.

Die Intensität der vorhabenbedingten Wirkungen bei den Schutzgütern „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“, „Boden“, „Wasser“, „Klima, Luft“ und „Landschaftsbild“ wird gemäß dem „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ durch die drei Wirkungsstufen gering, mittel und hoch ausgedrückt.

### 2.4.1 Voraussichtliche Umweltauswirkungen

Ziel der Bebauungsplanänderung und -erweiterung ist es, unter Erhalt einer urbanen Nutzungsstruktur, den planungsrechtlichen Rahmen für Um- und Neubauten neu zu definieren und auch eine moderne architektonische Formsprache zuzulassen. Dabei sollen die Wirkungen auf die vorhandene (angrenzende) Bebauung und die teilweise denkmalgeschützte Stadtsilhouette - in dem auch touristisch bedeutsamen Bereich - besonders berücksichtigt werden.

Mit der vorliegenden Änderung wird die bisher festgesetzte Art der baulichen Nutzung von einem Mischgebiet in ein `Urbanes Gebiet` geändert, die Zahl der Vollgeschosse erhöht und der Geltungsbereich (geringfügig) nach Osten erweitert.

Konkret geplant sind zunächst der Abriss des leerstehenden Gebäudes „Konrad-Adenauer-Allee Nr. 64“ und der Neubau eines Mehrfamilienhauses.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) sind im Zusammenhang mit der Verwirklichung des Bebauungsplans nicht zu erkennen.

Vorhaben im räumlichen Umfeld, welche zu Kumulationseffekten führen könnten, sind nicht bekannt.

#### Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Innerhalb des Plangebiets (Änderungsgebiet und Erweiterungsbereich) befinden sich – abgesehen von einigen Kübelpflanzen - keine Vegetationsstrukturen. Es sind somit keine Beeinträchtigungen durch eine zusätzliche Inanspruchnahme von Vegetationsflächen zu befürchten.

Auch gegenüber den Vorgaben des bestehenden Bebauungsplans ergibt sich keine zusätzliche Überbauung.

Bei dem leerstehenden Gebäude, bei dem konkret und zeitnah ein Abriss vorgesehen ist, fanden sich keine Hinweise auf aktuelle Vorkommen gebäudebesiedelnder geschützter Tierarten. Hinsichtlich artenschutzrechtlicher Aspekte wird auf Kap. 2.4.4 verwiesen. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Verwirklichung der Bauleitplanung nicht entgegen.

- ➔ **Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts „Biotop“: - (keine Beeinträchtigungen)**
- ➔ **Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts „Pflanzen“: - (keine Beeinträchtigungen)**
- ➔ **Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts Tiere“: gering**

### Boden

Das Plangebiet ist – einschließlich des Erweiterungsbereichs - bereits vollständig überbaut bzw. versiegelt. Eine faktische Neuversiegelung ist damit nicht zu befürchten.

Im bestehenden Bebauungsplan ist bereits eine GRZ von 1,0 (im Mischgebiet) bzw. Verkehrsflächen festgesetzt. Es ist somit keine Erhöhung der zulässigerweise zu versiegelnden Flächen gegenüber dem letzten rechtmäßigen Zustand zu erwarten.

Zusätzliche Beeinträchtigungen des Schutzguts sind somit nicht zu befürchten.

→ **Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts „Boden“: - (keine Beeinträchtigungen)**

### Wasser

Das planungsrelevante Gelände ist derzeit bereits vollständig versiegelt, eine Versickerung von Niederschlagswasser ist nicht möglich.

Auch im bestehenden Bebauungsplan ist bereits eine GRZ von 1,0 (im MI) bzw. Verkehrsflächen festgesetzt.

Ein zusätzlicher Verlust der Versickerungsfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser ist somit nicht zu befürchten.

Der vorgesehene räumliche Geltungsbereich liegt innerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Rheins.

Es handelt sich allerdings vorliegend nicht um die Ausweisung eines neuen Baugebiets im Überschwemmungsgebiet, vielmehr wird ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan hinsichtlich der überbaubaren Flächen und der textlichen Festsetzungen geändert.

Im Rahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans sollen die Vorgaben bzw. Hinweise zum Hochwasserschutz modernisiert und auf einen aktuellen Stand gebracht werden. Es werden erstmalig ein Hinweis zum Hochwasserschutz und eine Festsetzung mit Höhenangabe für bauliche Anlagen innerhalb des Überschwemmungsgebietes in den Bebauungsplan aufgenommen.

Daher steht die Lage im Überschwemmungsgebiet einer Vollziehbarkeit der Planung nicht entgegen.

Zusätzliche Beeinträchtigungen hinsichtlich des Hochwasserschutzes bzw. des Hochwasserabflusses sind nicht zu befürchten.

→ **Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts „Wasser“: - (keine Beeinträchtigungen)**

### Klima/ Luft

Da das planungsrelevante Gelände derzeit bereits vollständig versiegelt bzw. überbaut ist und auch im bestehenden Bebauungsplan bereits eine GRZ von 1,0 bzw. Verkehrsflächen festgesetzt sind, sind keine zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima, Luft“ zu befürchten.

→ **Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts „Klima“: - (keine Beeinträchtigungen)**

### Landschaft/ Siedlungsbild

Ziel der Bebauungsplanänderung und -erweiterung ist es, den planungsrechtlichen Rahmen für Um- und Neubauten unter Erhalt einer gemischten Nutzungsstruktur neu festzulegen. Dabei soll auch eine moderne architektonische Formsprache zugelassen werden.

Das Plangebiet umfasst eine stadtbildprägende, dem Rhein zugewandte Häuserzeile und liegt in einem aus stadtgestalterischer Sicht sensiblen Bereich.

Zur Wahrung eines ansprechenden Erscheinungsbilds der Stadtsilhouette und zur Vermeidung von Kulturdenkmälern bzw. Denkmälzonen werden im Bebauungsplan die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, insbesondere zur Zahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Höhe der Gebäude, neu festgelegt.

Zudem sollen Vorgaben zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (Dach- und Fassadengestaltung, Vorgaben für Farben und Materialien usw.) und zur Fassadengliederung, welche für den gesamten Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung gelten sollen, aufgenommen werden.

Im Anschluss an das `Rheintor` als repräsentativer Stadteingang soll ein „Erhaltungsbereich“ ausgewiesen werden.

Vegetationsstrukturen sind von der Planung nicht betroffen.

Durch die Bauleitplanung sind somit keine nachteiligen Auswirkungen auf das Siedlungs- bzw. Stadtbild zu befürchten. Vielmehr kann die Neufassung der bauleitplanerischen Vorgaben dazu beitragen, Beeinträchtigungen der Stadtsilhouette bei Neubauten und Umbauten zukünftig zu vermeiden.

Konkret geplant sind zunächst der Abriss des Gebäudes „Konrad-Adenauer-Allee Nr. 64“ und der Neubau eines Mehrfamilienhauses. Da dieses ehemalige Hotel bereits seit mehreren Jahren leer steht und sich derzeit entsprechend tendenziell nachteilig auf das Erscheinungsbild der Stadtansicht auswirkt, sind damit keine nachteiligen Auswirkungen gegenüber dem derzeitigen Zustand zu befürchten

Auswirkungen auf den Charakter der Landschaft des Mittelrheintals außerhalb des Stadtgebiets werden sich im Zusammenhang mit der Realisierung der Bauleitplanung nicht ergeben

➔ **Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts „Landschaft, Siedlungsbild“: gering**

### Mensch und Gesundheit

#### Erholungsfunktion, Freizeitnutzung

Das Plangebiet umfasst eine stadtbildprägende, dem Rhein zugewandte Häuserzeile und befindet sich in einem touristisch bedeutsamen Bereich des Stadtgebiets.

Da die möglichen Auswirkungen auf die vorhandene Bebauung und die teilweise denkmalgeschützte Stadtsilhouette durch die geplanten Vorgaben zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung und die vorgesehene Ausweisung eines „Erhaltungsbereichs“ im Anschluss an das `Rheintor` besonders berücksichtigt werden, sind im Zuge der Planverwirklichung aber keine Beeinträchtigungen hinsichtlich der Attraktivität des Quartiers für Tourismus und Freizeitgestaltung zu befürchten.

Etwaige bauliche Veränderungen innerhalb des schon bebauten Geländes im Stadtgebiet werden sich nicht nachteilig auf den Erlebniswert der anschließenden Kulturlandschaft „Unteres Mittelrheintal“ auswirken.



### Immissionen

Das Plangebiet ist umgeben von Straßen und liegt in der Nähe einer Wasserstraße. Die von außen auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen sind vorliegend bei den Eigentümern bzw. Nutzern/Bewohnern hinlänglich bekannt, da lediglich eine Bestandsüberplanung erfolgt. Bei der Hochbauplanung sind gegebenenfalls passive Vorkehrungen zum Schallschutz vor Verkehrslärm einzuplanen. Der Nachweis wäre auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Entsprechend sind diesbezüglich keine zusätzlichen Beeinträchtigungen zu befürchten.

### Anfall von Abfällen

Im Zusammenhang mit der Verwirklichung der Bauleitplanung ist – abgesehen von anfallenden Abfällen während der Bauphase – kein zusätzlicher Anfall von Abfällen zu erwarten. Abfälle müssen getrennt gesammelt werden, ein wesentlicher Teil der anfallenden Abfälle kann verwertet werden

Es sind diesbezüglich keine Beeinträchtigungen des Schutzguts „Mensch und Gesundheit“ bzw. Gefährdungen zu erwarten.

### Radonbelastung

Gemäß der „Geologischen Radonkarte Rheinland-Pfalz“<sup>7</sup> liegt die Radonkonzentration im Plangebiet bei 30,8 kBq/m<sup>3</sup>, das Radonpotential liegt bei 31,8.

Es wird vom Bundesamt für Strahlenschutz empfohlen, ab einer Radonkonzentration in der Bodenluft von mehr als 100 000 Bq/m<sup>3</sup> oder einem Radonpotential über 44 besondere Maßnahmen beim Neubau eines Wohnhauses zu erwägen.

Somit ist nicht von einer erhöhten Gefährdung auszugehen.

### Kultur- und Sachgüter

Durch Neu-, Umbau- oder Abrissmaßnahmen, aber auch durch sonstige Änderungen der äußeren Gestaltung von Gebäuden, kann die Gestaltwirkung von Kulturdenkmälern grundsätzlich nachteilig beeinflusst werden, auch wenn sich diese nur im Umfeld der jeweiligen Baumaßnahme befinden.

Bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans werden die möglichen Wirkungen auf die vorhandene Bebauung und die teilweise denkmalgeschützte Stadtsilhouette besonders berücksichtigt:

Neben angepassten Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung soll für die Bauzeile im Anschluss an das denkmalgeschützte und für das Stadtbild besonders relevante `Rheintor` ein Erhaltungsbereich festgesetzt werden, in welchem Änderungen der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen und zudem die Genehmigung für den Abbruch, die Änderung oder Neubau versagt werden kann, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets dadurch beeinträchtigt wird.

Dadurch und durch die geplanten Vorgaben zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (Dach- und Fassadengestaltung, Vorgaben für Farben und Materialien usw.) und zur Fassadengliederung, welche für den gesamten Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung gelten sollen

---

<sup>7</sup> Quelle: [www.lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp/](http://www.lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp/)

(siehe „Landschafts-/ Siedlungsbild“), können Beeinträchtigungen von Kulturdenkmälern vermieden werden.

Beeinträchtigungen des denkmalgeschützten `Hotel Anker` im Plangebiet sind im Zusammenhang mit der Bauleitplanung nicht zu erwarten, da bei baulichen Maßnahmen an dem Gebäude eine Genehmigungspflicht seitens der Denkmalbehörde besteht.

Der Planungsbereich wurde seitens der Direktion Landesarchäologie als archäologischer Fundstellenbereich eingestuft. Dementsprechend könnten bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten. Sofern der Baubeginn mindestens 2 Wochen vorher bei der Direktion Landesarchäologie angezeigt wird und dadurch etwaige archäologische Befunde gesichert bzw. fachgerecht untersucht werden können, sind diesbezüglich aber keine Beeinträchtigungen zu befürchten.

#### **2.4.2 Auswirkungen auf die Fläche**

Der Flächenumfang des räumlichen Geltungsbereichs beträgt etwa 4.870 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet ist bereits vollständig überbaut bzw. versiegelt.

#### **2.4.3 Auswirkungen hinsichtlich der Anfälligkeit für schwere Unfälle/ Katastrophen**

Der nächste Störfallbetrieb gemäß 12. BImSchV befindet sich gemäß dem „Verzeichnis der Betriebsbereiche“ etwa 2 km entfernt in einem Industriegebiet im Andernacher Osten, so dass von einem angemessenen Abstand auszugehen ist.

Im digitalen Informationsdienst des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz sind im Bereich des Stadtgebiets von Andernach keine Erdbebenereignisse eingetragen.

Die geplante Nutzung selbst weist kein besonderes Risiko für von der Fläche bzw. durch die Nutzung ausgehende Unfälle auf.

Der vorgesehene räumliche Geltungsbereich liegt innerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Rheins. Es handelt sich allerdings vorliegend nicht um die Ausweisung eines neuen Baugebiets im Überschwemmungsgebiet, vielmehr wird ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan hinsichtlich der überbaubaren Flächen und der textlichen Festsetzungen geändert. Im Rahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans sollen die Vorgaben bzw. Hinweise zum Hochwasserschutz modernisiert und auf einen aktuellen Stand gebracht werden. Es werden erstmalig ein Hinweis zum Hochwasserschutz und eine Festsetzung mit Höhenangabe für bauliche Anlagen innerhalb des Überschwemmungsgebietes in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **2.4.4 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG**

Da für das leerstehende Gebäude in der Konrad-Adenauer-Straße 64 konkret und zeitnah ein Abriss vorgesehen ist, wurde eine artenschutzrechtliche Potentialeinschätzung einschließlich einer Inspektion dieses Gebäudes durchgeführt, um mögliche artenschutzrechtliche Konflikte zu benennen und bei Bedarf durch entsprechende Maßnahmen abzuwenden (siehe „Fachbeitrag Artenschutz - Abriss des Gebäudes Konrad-Adenauer-Allee Nr. 64 in 56626 Andernach“. Bearbeitung: Büro für Freiraumplanung und Landschaftsarchitektur Dipl.-Ing. R. Langen).

Der Fachbeitrag Artenschutz kommt zu dem Ergebnis, dass für den geplanten Abriss des leerstehenden Gebäudes in der Konrad-Adenauer-Straße 64 keine erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 BNatSchG zu erwarten sind. Verbotstatbestände nach § 39 und § 44 BNatSchG liegen nicht vor.

Was die sonstigen Baustrukturen im Plangebiet betrifft, wurden an zwei Gebäuden Schwalben-Nester unter Dachüberständen festgestellt; an diesen Gebäuden sind aber ebenso wie bei dem sonstigen Gebäudebestand im Gebiet konkret keine Abbruch- oder Umbaumaßnahmen vorgesehen.

Grundsätzlich sind Vorkommen von (Zwischen-)Quartieren von Fledermäusen, gebäudebrütenden Vogelarten oder anderen gebäudebesiedelnden Arten bei den Baustrukturen im Gebiet nicht auszuschließen, wenn auch kein besonderes Potential erkennbar ist. Eine Besiedlung kann auch erst in den nächsten Jahren und dann auch nur periodisch erfolgen, z.B. bei Zwischen-/Einzelquartieren von Fledermäusen oder Vogelarten ohne Mehrfachnutzung des Nests.

Deshalb muss unmittelbar vor etwaigen Abriss-, Umbau- bzw. Neubaumaßnahmen eine Begutachtung der entsprechenden Gebäude bzw. Gebäudeteile durch eine qualifizierte Person durchgeführt werden. Im Bedarfsfall sind Maßnahmen zur Abwendung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände abzuleiten, mit der Naturschutzbehörde abzustimmen und umzusetzen.

Sofern diese Vorgabe berücksichtigt wird, ist davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Belange der Verwirklichung der Bauleitplanung nicht entgegenstehen.

Grundsätzlich empfiehlt sich zudem der Einsatz „insektenfreundlicher“ Leuchten für die Außenbeleuchtung sowie die Verwendung transluzenter Materialien oder das flächige Aufbringen von Markierungen an spiegelnden Gebäudefronten (bei Neubauten), um das Risiko von Vogelschlag zu mindern. Diese Maßnahmen sind zur Abwendung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände aber nicht zwingend erforderlich.

#### **2.4.5 Natura 2000-Verträglichkeit**

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet, das FFH-Gebiet „Rheinhänge zwischen Unkel und Neuwied“ (FFH-5510-302), befindet sich auf der anderen Rheinseite und ist mindestens etwa 400 m entfernt.

Erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets können ausgeschlossen werden.

#### **2.4.6 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Wechselwirkungen beschreiben die vielfältigen Beziehungen zwischen Mensch, Tier, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft und Landschaft, Kultur- und Sachgüter.

Die Umwelt versteht sich darin als System im Sinne eines Wirkungsgefüges:

„Wechselwirkungen im Sinne § 2 UVPG sind die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Gesamtheit der Prozesse - das Prozessgefüge- ist Ursache des Zustands der Umwelt wie auch ihrer weiteren Entwicklung. Die Prozesse unterliegen einer Regulation durch innere Steuerungsmechanismen (Rückkopplungen) und äußere Einflussfaktoren.“

Danach sind im Rahmen der Umweltprüfung auch diejenigen Umweltveränderungen zu betrachten, die mittelbare und indirekte Auswirkungen auch auf Komponenten der Umwelt auslösen, soweit sie aufgrund zu erwartender Projektauswirkungen von erheblicher oder entscheidungsrelevanter Bedeutung sein können.

Aufgrund der Komplexität ökosystemarer Wirkungszusammenhänge können in einer Umweltprüfung nur mögliche entscheidungsrelevante Wechselbeziehungen aufgezeigt werden. Eine Bewertung ist nach bisherigem Kenntnisstand (es fehlen handhabbare Bewertungsmaßstäbe) nicht möglich (vgl. dazu "Arbeitsanleitung Wechselwirkungen in der UVP").

Die nachfolgende Wirkungsmatrix macht die voraussichtlichen relevanten Wechselwirkungen innerhalb der verschiedenen Schutzgüter erkennbar. Nicht dargestellt sind die jeweils wirksamen Prozesse.

Tabelle 12: Wirkungsmatrix: Darstellung von voraussichtlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern

Schutzgut	Wirkung auf									
	Mensch -Gesundheit/Wohlbefinden -Erholung/Freizeit -Wohnen/Wohnumfeld	Wirkintensität Lebensräume -Pflanzen -Tiere -biologische Vielfalt	Wirkintensität Boden -ökolog. Bodenfunktion -Lebensraum -natürl. Ertragspotential -Speicher-/Regulationsfunkt.	Wirkintensität Wasser -Lebensraumfunkt. -Grundwasserdarg.	Wirkintensität Klima -klimat. Ausgleichsfunkt. -lufthygien. Ausgleichsfunkt.	Wirkintensität Landschaftsästhet. Funktion, Siedlungsbild, Erholungsfunkt.	Wirkintensität Kultur- u. sonstige Sachgüter	Wirkintensität	Wirkintensität	Wirkintensität
Wirkung von										
<b>Mensch</b>	Konkurrierende Raumanprüche, anthropogen bedingte Immissionen, ...	Veränderung der Nutzung, Pflege; Zerstörung von Lebensräumen <<	Inanspruchnahme von Boden, Versiegelung, Verdichtung, Stoffeinträge <<	Nutzung Trinkwasser, Abflussverhalten von Oberflächenwasser -	Anthropogene Klimabelastungen, Stadtklima -	Freizeit/ Erholungsnutzung, Gestaltung von Landschaft -	Vom Menschen geschaffene Kultur- u. Sachgüter <			
<b>Pflanzen, Tiere, Lebensräume</b>	Nahrungsgrundlage, Teil der natürlichen Umgebung	Konkurrenz um Standort, Arterhaltung/Synergien -	Standortgrundlage, Lebensraum, Nahrungsquelle, Kreislauf Boden → Pflanze -	Bodenwasserhaushalt, (Teil)Lebensraum Gewässer ±	Binden von Schadstoffen, Sauerstoffproduzent -	Elemente der Landschaft -	Teil von Kultur- u. Sachgütern -			
<b>Boden</b>	Lebensgrundlage, Produktionsgrundlage, Standort der Ressourcenträger	Lebensraum, Standortgrundlage -	Anreicherung, Deposition von Stoffen -	Filterwirkung, Stoffeintrag -	Mikro-/ Mesoklimabedingungen, Bodentemperatur -	Strukturelemente -	Archivfunktion -			
<b>Wasser</b>	Trink- u. Brauchwassernutzung, Heilwasser	Limnische Lebensräume, Nahrungsgrundlage -	Bodenwasserhaushalt, Verlagerung von Stoffen, nasse Deposition -	Stoffeintrag, Wasserkreislauf -	Lokalklima, Luftfeuchte, Nebel, Wolken -	Struktur-/ Gestaltungselement -	Teil von Kultur- u. Sachgütern -			
<b>Klima, Luft</b>	Lebensgrundlage, Atemluft, stadtklimatische Bedingungen	(Teil)Lebensraum, Standortverhältnisse, Wuchsbedingungen -	Bodenluft, Standortverhältnisse (Bodenklima, Erosion, Verlagerung von Stoffen) -	Temperaturverhältnisse, Transportmedium -	Beeinflussung regionaler/ lokaler Klimaverhältnisse -	Bioklima, bioklimatische Belastung -	Beständigkeit/Zerfall von Kulturgütern <			
<b>Landschaft</b>	Ästhetische Empfindung, Wohlbefinden <	Lebensraumstruktur <	Bodennutzung <	Gewässerstruktur, Wasserhaushalt <	Stadtklima, Durchlüftung, Windströmung -	Natur-/ Kulturlandschaft -	Kultur-/ Stadt/ Industrielandschaft als Kulturgut -			
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Kulturerbe, Kulturgeschichte >	Ensemblewirkung -	Standörtl. Archivfunktion, natur- u. kulturgeschichtliche Urkunde -	Teil von Kulturdenkmälern und Kulturlandschaftselementen -	Verwitterung/ Zerfall und Schädigung -	Kulturhistorische Elemente der Landschaft -	/ -			

Wirkungszusammenhang besteht:

- < = Wirkungsintensität gering
- > = Wirkungsintensität hoch
- ± = Wirkungsintensität mittel
- << = Wirkungsintensität sehr gering
- >> = Wirkungsintensität sehr hoch
- = kein Wirkungszusammenhang

## 2.5 Darstellung der Eingriffsschwere (erwartete Beeinträchtigungen) anhand der Biotope und der Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen

Für die integrierte Biotopbewertung werden die betroffenen Biotoptypen und ihr jeweiliger Biotopwert gemäß der Anlage 7.1 des „Praxisleitfadens“ ermittelt, siehe Kap. 2.2.

Anhand der Tabelle I in Kap. 2.2 des „Praxisleitfadens“ wird anschließend die Wertstufe der betroffenen Biotoptypen bestimmt. Diese werden gemäß der Tabelle II in Kap. 2.3 mit der Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen (Wirkintensität) in Beziehung gesetzt.

Dabei ist für die Bewertung der Wirkintensität bei Biotopen die Wirkstufe III (hoch) gegeben, wenn im Vergleich der Situation vor und nach dem Eingriff ein anderer Biotoptyp vorliegt (unmittelbare Wirkung).

Die Beeinträchtigung durch den vorgesehenen Eingriff wird unterschieden in:

- erhebliche Beeinträchtigungen (eB) und
- erhebliche Beeinträchtigungen besonderer Schwere (eBS).

*Tabelle 13: Darstellung Eingriffsschwere (erwartete Beeinträchtigungen) anhand der Biotope und der Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen*

Code	Biotoptyp	Biotopwert	Wertstufe	Intensität vorhabenbez. Wirkungen	Erwartete Beeinträchtigung
HN1	Gebäude	0	sehr gering	-	-
VA3	Stadtstraßen	0	sehr gering	-	-

*Erläuterung:*

*eB : erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten, d. h. Kompensation durch Integrierte Biotopbewertung*

*eBS : erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere zu erwarten, d. h. ggf. weitere, schutzgutbezogene Kompensation erforderlich*

## 2.6 Schutzgutbezogene Bewertung der Eingriffsschwere

Die Bestimmung, ob eine erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere (eBS) auf einzelne Schutzgüter vorliegt, erfolgt anhand der Bewertungsmatrix der Tabelle II in Kap. 2.3 des Praxisleitfadens.

Im Rahmen der Verwirklichung der Bauleitplanung ergaben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen besonderer Schwere (eBS) für die Umwelt-Schutzgüter.

## 2.7 Ermittlung des Kompensationsbedarfs gemäß dem „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“

### Bestimmung des Kompensationsbedarfs der Integrierten Biotopbewertung

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird im Rahmen der integrierten Biotopbewertung der Biotopwert (BW) der betroffenen Flächen (hier: vorgesehener Geltungsbereich des Bebauungsplans) vor und nach dem Eingriff anhand der Biotopwertliste in Anlage 7.1 des Praxisleitfadens bestimmt und voneinander subtrahiert.

Bestimmung des Biotopwerts vor dem Eingriff:

Tabelle 14: Ermittlung des Biotopwerts vor dem Eingriff:

Code	Biototyp	Biotopwert/ m <sup>2</sup>	Fläche (m <sup>2</sup> )	Biotopwert
HN1	Gebäude	0	2.470	0
VA3	Gemeindestraßen	0	2.311	0
	<b>Gesamt:</b>		<b>4.781</b>	<b>0</b>

Bestimmung des Biotopwerts nach dem Eingriff:

Die Ermittlung des Biotopwerts nach dem Eingriff erfolgt anhand derselben Vorgehensweise.

Tabelle 15: Ermittlung des Biotopwerts nach dem Eingriff:

Code	Biototyp	Biotopwert/ m <sup>2</sup>	Fläche (m <sup>2</sup> )	Biotopwert
HN1	Gebäude (innerhalb Baugrenzen/ Baulinien)	0	2.752	0
VA3	Gemeindestraßen	0	2.029	0
	<b>Gesamt:</b>		<b>4.781</b>	<b>0</b>

Es ergibt sich somit kein Kompensationsbedarf aus der Integrierten Biotopbewertung.

Es besteht auch kein schutzgutbezogener Kompensationsbedarf.

## 2.8 **Gebietsspezifische Zielsetzungen und Hinweise für die Planung - Herleitung der Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen**

Das Plangebiet (Änderungsgebiet und Erweiterungsbereich) ist vollständig versiegelt bzw. überbaut und weist keine Vegetationsstrukturen auf.

Es sind im Rahmen der Änderung und Erweiterung keine zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt-Schutzgüter zu befürchten.

Die Durchführung bzw. Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich ist nicht erforderlich.

Zum Schutz von Baumbestand im näheren Umfeld gegenüber etwaigen baubedingten Beeinträchtigungen sollten bei Baumaßnahmen entsprechende Schutzmaßnahmen berücksichtigt werden.

Vorgaben für die Durchführung von Bepflanzungs-/Begrünungsmaßnahmen sind im Plangebiet nicht realisierbar.

Aufgrund der Lage im festgelegten Überschwemmungsgebiet des Rheins sind im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans die Vorgaben bzw. Hinweise zum Hochwasserschutz zu modernisieren und auf einen aktuellen Stand zu bringen. Es werden erstmalig ein Hinweis zum Hochwasserschutz und eine Festsetzung mit Höhenangabe für bauliche Anlagen innerhalb des Überschwemmungsgebietes in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Übrigen muss der Schwerpunkt der durch den Bebauungsplan geregelten Vorgaben bei Festsetzungen zur Wahrung der bestehenden Stadtsilhouette und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Gestaltwirkung von Kulturdenkmälern liegen:

Dies umfasst insbesondere eine Neufassung der Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung (insbesondere zur Zahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Höhe der Gebäude), Vorgaben zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und die Ausweisung eines „Erhaltungsbereichs“ im Anschluss an das `Rheintor`.

Zur Abwendung etwaiger artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist es erforderlich, dass unmittelbar vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an Gebäuden oder Gebäudeteilen, bei denen nicht ausgeschlossen werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für geschützte Arten dienen, eine Begutachtung durch eine qualifizierte Person vorgenommen wird. Werden Vorkommen festgestellt, sind Maßnahmen zur Abwendung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände abzuleiten, mit der Naturschutzbehörde abzustimmen und umzusetzen.

Grundsätzlich empfiehlt sich zudem der Einsatz „insektenfreundlicher“ Leuchten für die Außenbeleuchtung sowie die Verwendung transluzenter Materialien oder das flächige Aufbringen von Markierungen an spiegelnden Gebäudefronten (bei Neubauten), um das Risiko von Vogelschlag zu mindern. Diese Maßnahmen sind zur Abwendung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände aber nicht zwingend erforderlich.

## 2.9 Empfehlungen für die grünordnerischen Festsetzungen, Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie die Begründung (städtebaulicher Teil)

Nachfolgend werden Empfehlungen für die Formulierung der grünordnerisch bzw. landschaftsplanerisch relevanten Vorgaben aufgeführt, die zur Vermeidung bzw. Minderung von Beeinträchtigungen beitragen bzw. aus Gründen des besonderen Artenschutzes zu berücksichtigen sind.

Dargestellt werden sowohl Maßnahmen, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden sowie solche, die als Hinweise aufgenommen werden sollen.

- Schutz von Bäumen während der Bauarbeiten, Baumschutz

Bei der Durchführung von Bauarbeiten ist die DIN-Norm 18920 "Schutz von Baumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu beachten.

- Hinweise zum Artenschutz

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 (1) Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, ist die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützter 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. Auf § 24 (3) LNatSchG wird verwiesen. Es besteht eine Anzeigepflicht vor Abriss älterer Gebäudesubstanz gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde.

Außenbeleuchtung ist insektenfreundlich unter Verwendung von Natriumdampflampen oder getakteten LED-Leuchtmitteln auszuführen. Es sind Leuchtmittel mit möglichst geringem UV-

Lichtanteil zu verwenden. Die empfohlene Farbtemperatur liegt zwischen 3.000 und 4.000 Kelvin. Es sind vollständig gekapselte Leuchtgehäuse einzusetzen, welche kein Licht nach oben emittieren. Die Abstrahlungsgeometrie sollte in möglichst steilen Winkeln von oben nach unten gestaltet werden und möglichst geringe Leuchtdichten aufweisen.

- Vorgaben für spiegelnde Gebäudefronten

An spiegelnden Gebäudefronten sind durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) an allen spiegelnden Gebäudeteile (z. B. > 2 m<sup>2</sup> große Fenster, Balkonbrüstungen und spiegelnde Fassadenfronten) eine Begrenzung der Spiegelwirkung auf maximal 15 % Außenreflexionsgrad vorzunehmen.

## 2.10 Planungsalternativen - in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Planänderung findet u.a. zur Vereinfachung von Investitionen und zugunsten einer eher modernen Formensprache statt, so dass sich eine Alternativenprüfung erübrigt.

## 2.11 Zusätzliche Angaben

### 2.11.1 Technische Verfahren und Untersuchungsmethoden, Hinweise auf etwaige Schwierigkeiten

Umweltbericht zum Bebauungsplan:

- Bestandsaufnahme der Biotop-/Nutzungsstrukturen durch örtliche Begehung und Luftbildauswertung
- Auswertung von digitalen Informationsdiensten, einschlägiger Fachliteratur und Fachplanungen
- Berücksichtigung der Vorgaben der rechtskräftigen Bebauungspläne
- Die Prognose des zukünftigen Umweltzustands erfolgte vor dem Hintergrund des ermittelten derzeitigen Umweltzustands unter Verwendung verbal-argumentativer, naturschutzfachlich gebräuchlicher Kriterien.
- Berücksichtigung der Ergebnisse einer durchgeführten faunistischen Untersuchung bzw. Gebäudeinspektion bei dem Haus Konrad-Adenauer-Allee Nr. 64

Technische Defizite oder Schwierigkeiten bei der Anwendung der Verfahren, die für das Ergebnis der Umweltprüfung von Bedeutung sind, sind nicht bekannt.

Die Informationsgrundlagen sind insgesamt als ausreichend zu betrachten.

### 2.11.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Die Kommunen müssen gemäß § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen.

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Abwendung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände festgesetzt.



Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird durch die Stadt oder einem von ihm Beauftragten überprüft und dokumentiert.

Weitere Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen sind nicht erforderlich.

Zusätzliche Überwachungskontrollen sind beim Auftreten akuter Umweltprobleme aufgrund von Hinweisen der zuständigen Fachbehörden und/oder aus der Bevölkerung durchzuführen.

### 2.11.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Rat der Stadt Andernach hat beschlossen, den bestehenden Bebauungsplan „Meringstraße/ Neugasse“ zu ändern und zu erweitern.

Dieser bestehende Bebauungsplan umfasst einen Teil der Andernacher Innenstadt und setzt im Bereich des Plangebiets weitestgehend ein Mischgebiet fest.

Ziel der Änderung ist es, die Vorgaben des Bebauungsplans für Um- und Neubauten neu zu regeln und dabei auch eine moderne Architektur zuzulassen. Gleichzeitig soll aber das Erscheinungsbild der stadtbildprägenden Häuserzeile, die in vorderster Lage zum Rhein hin liegt, nicht beeinträchtigt werden. Die derzeitig vorhandene gemischte Nutzungsstruktur (Wohnen, Gastronomie, Hotels, Museum usw.) soll erhalten werden.

Die bisher festgesetzte Art der baulichen Nutzung soll von einem „Mischgebiet“ in ein sogenanntes „Urbanes Gebiet“ geändert werden und die Zahl der Vollgeschosse erhöht werden. Zudem werden gestalterische Festsetzungen sowie Vorgaben zum Hochwasserschutz und zum Artenschutz in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Geltungsbereich wird auch geringfügig nach Osten erweitert. Betroffen davon ist ein Teil einer Straßenverkehrsfläche.

Für den Bebauungsplan sind bei verschiedenen Umwelt-Schutzgütern die Ziele des Umweltschutzes von Bedeutung. Um diesen Zielen Rechnung zu tragen, werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans verschiedene Maßnahmen berücksichtigt.

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der Innenstadt von Andernach.

Es umfasst die Bauzeile in vorderster, dem Rhein zugewandter Lage zwischen dem `Rheintor` und dem Gelände des Stiftshospitals. Außerdem liegen die anschließenden öffentlichen Verkehrsflächen ( `Mauerstraße` und ein Teil der `Bürresheimer Gasse` ) im Plangebiet.

Nördlich des Plangebiets verläuft zunächst die Konrad-Adenauer-Allee, anschließend befinden sich die „Rheinanlagen“. Östlich des Plangebiets liegt das Gelände des Stiftshospitals.

Im Übrigen schließen gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen im Innenstadtbereich an.

Die Flächengröße des Geltungsbereichs für die Änderung und Erweiterung beträgt insgesamt rund 4.870 m<sup>2</sup>.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich ausschließlich Häuser und Verkehrsflächen. Bäume, Sträucher oder sonstiger Pflanzenbewuchs kommen nicht vor.

Die Bauzeile im Plangebiet umfasst vorwiegend dreigeschossige Gebäude mit gemischter Nutzung. Es handelt sich um Wohnhäuser, Hotels, gastronomische Einrichtungen und das modern gestaltete Museum „Geysir-Erlebniszentrum“. Es finden sich Häuser, die aus der letzten Jahrhundertwende stammen, bis hin zu modernen Neubauten.

Ein Gebäude (Hotel „Anker“) im Plangebiet steht unter Denkmalschutz.

Direkt neben dem Plangebiet befindet sich das ebenfalls denkmalgeschützte `Rheintor`. Auch die nach Süden anschließende Altstadt steht unter Denkmalschutz.

Da die Bebauung in vorderster, dem Rhein zugewandter Lage liegt, ist sie für die Stadtansicht besonders prägnant.

Was die Tierwelt betrifft, können in bzw. an den Häusern gebäudebesiedelnde Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) vorkommen. Vereinzelt wurden Schwalbennester unter Dachunterständen gesichtet.

Ein leerstehendes Gebäude, welches in Kürze abgerissen werden soll, wurde von einem Spezialisten von innen und außen untersucht. Dabei fanden sich keine Hinweise auf aktuelle Vorkommen gebäudebesiedelnder geschützter Tierarten.

Es gibt keine offenen Böden im Plangebiet, da alle Flächen überbaut oder durch Straßen versiegelt sind.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Überschwemmungsgebiets des Rheins.

Da das Plangebiet vollständig überbaut und versiegelt ist, sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der Umwelt zu befürchten.

Beeinträchtigungen der Stadtansicht bzw. von denkmalgeschützten Gebäuden können durch die vorgesehenen Vorgaben zur äußeren Gestaltung, zur Begrenzung der Gebäudehöhe usw. vermieden werden. Für die Bebauung im Anschluss an das denkmalgeschützte „Rheintor“ soll ein sogenannter Erhaltungsbereich ausgewiesen werden.

Erstmalig sollen ein Hinweis zum Hochwasserschutz und eine Festsetzung mit Höhenangabe für bauliche Anlagen innerhalb des Überschwemmungsgebietes in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Außerdem sollen Vorgaben aus Gründen des besonderen Artenschutzes aufgenommen werden.

Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen aus außerhalb liegenden Flächen müssen nicht durchgeführt werden.

#### 2.11.4 Referenzliste der Quellen

Folgende Quellen wurden für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen:

##### *Internet-Datenquellen:*

- Digitales Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz ([www.naturschutz.rlp.de](http://www.naturschutz.rlp.de))
- Digitales Informationssystem der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz ([www.wasser.rlp.de](http://www.wasser.rlp.de))
- Digitales Informationssystem des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz ([www.lgb-rlp.de](http://www.lgb-rlp.de))
- Geologische Radonkarte Rheinland-Pfalz (<https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-missions-schutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp/>)

*Bauleitpläne:*

- Flächennutzungsplan Stadt Andernach
- Bebauungsplan „Stiftshospital und Umgebung“ der Stadt Andernach einschl. Änderungen
- Bebauungsplan „Meringstraße/ Neugasse“ der Stadt Andernach einschl. Änderungen

*Sonstiges:*

- Verzeichnis der Kulturdenkmäler, Kreis Mayen-Koblenz. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (Stand: Januar 2022)

*Gutachten:*

- Fachbeitrag Artenschutz - Abriss des Gebäudes Konrad-Adenauer-Allee Nr. 64 in 56626 Andernach. Bearbeitung: Büro für Freiraumplanung und Landschaftsarchitektur Dipl.-Ing. R. Langen. Stand: 02.03.2022

Andernach, den  
Stadtverwaltung Andernach

(Achim Hütten)  
Oberbürgermeister