



Stadt *Andernach*

## Begründung

zum **Bebauungsplan**

„**Krahenberg**“

**der Stadt Andernach**

Stadt Andernach  
Gemarkung Andernach  
Flur 41 und 49

**Vorentwurf gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

## Inhaltsverzeichnis

1.1. Erfordernis der Planung, Ziele und Zwecke der Planung.....	3
1.2. Lage und Beschaffenheit des Plangebiets und der Umgebung	10
1.3. Bisher geltendes Planungsrecht und Erforderlichkeit der Planung .....	14
1.4. Anlass der Planaufstellung.....	17
1.5. Ziel der Planaufstellung.....	18
1.6. Standortalternativen .....	18
1.7. Inhalte des Bebauungsplans .....	22
1.8. Berücksichtigung der Ziele der Landes- und Regionalplanung sowie der Darstellung des Flächennutzungsplans.....	23
1.9. Denkmalschutz .....	25
1.10. Artenschutz .....	25
1.11. Schallschutz.....	30
1.12. Erschließung .....	30
1.13. Altablagerungen .....	33
1.14. Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünflächen/Bepflanzung.....	33
1.15. Zeitliche Durchführung .....	37
1.16. Bodenordnung .....	37
1.17. Auswirkungen der Bebauungsplanaufstellung.....	38
1.18. Kosten für die Stadt.....	38

## 1.1. Erfordernis der Planung, Ziele und Zwecke der Planung

Die ehemalige Gaststätte auf dem Krahenberg hat 2016 Ihren Betrieb eingestellt. Seit dem standen die vorhandenen Gebäude leer und wurden nicht mehr genutzt.

2018 hat der Investor das Areal der Krahenburg erworben, mit dem Ziel, dort eine attraktive und dem Standort angemessene Gastronomie neu zu entwickeln und als wichtigen Bestandteil des Tourismus und der Naherholung von Andernach in dieser besonderen Lage oberhalb der Stadt und des Rheintales fest zu etablieren.

Im August 2018 wurden seitens des Investors erste Planungen vorgelegt, wie die Gastronomie am Standort Krahenberg neu entwickelt werden könnte.



Abbildung 1: Visualisierung der Planung vom August 2018, Ansicht von Süden  
(Quelle: André M. Amerkamp, Architekt / Dipl.Ing.FH)



Abbildung 2: Visualisierung der Planung vom August 2018, Ansicht von Osten  
(Quelle: André M. Amerkamp, Architekt / Dipl.Ing.FH)

Vom Projektplaner wurde dazu folgende Erläuterung gegeben:

*In seinen Grundrissausmaßen ist der geplante Baukörper nur wenig größer als der bisherige Gastronomiebestand. Um den Gästen die außergewöhnlich attraktive Aussicht anbieten zu können, soll ein nutzbares Kellergeschoss und ein Obergeschoss plus Hochzeitssuite ergänzt werden. Der bisherige Gastronomiebestand selbst, ist nicht mehr verwertbar (Abriss) (Anmerkung: Rückbau im März 2019). Im Gegensatz dazu, wird der historische alte Burgbestand erhalten und vollständig*

saniert. Es werden nur schlichte Neubaukörper geplant. Diese sollen teilweise großflächig mit Naturmaterialien wie z.B. Schiefer und Holz verkleidet werden, um sowohl dem Bestand, als auch der Umgebung gerecht zu werden und parallel den Anforderungen des Investors bezüglich der angestrebten Nutzung zu entsprechen. Ganz bewusst, sind 2 komplett unterschiedliche Ansichten entwickelt worden. Die Eingangssituation nimmt sich hinter dem beeindruckenden Baumbestand zurück, während die Aussichtssituation mit Terrassen, Aussichtstegen, Biergarten und Burgbestand ein Raumerlebnis mit unterschiedlichen Eindrücken bietet. Im direkten Umfeld sollte das Thema „essbare Stadt“ aufgenommen werden, z.B. Obstbäume (historische Sorten in Kleingruppen). Eine ökologisch wertvolle Dachbegrünung ist als Habitat für wärmeliebende Insekten angedacht. Ein Zisternensystem zur Rückhaltung und Nutzung des Regenwassers soll z.B. eine Mountain-Bike-Waschstation mit Wasser versorgen. Zudem ist eine Einbindung eines neu anzulegenden Naturpfades vorstellbar, der Kindern und Erwachsenen wichtige Zusammenhänge der Natur verdeutlichen soll. In diesem Rahmen, können z.B. einzelne Kleinbiotope erstellt und präsentiert werden, zu deren Erläuterung der Betreiber ehrenamtliche Habitat- Führungen anbietet. Ein ökologisch wertvolles Heizenergiekonzept ist aktuell in der Entwicklung. Eine Wärmeerzeugung mittels Erdwärmesonden wurde bereits berechnet und kalkuliert (vorbehaltlich einer Bohrgenehmigung). Auf Öl und Gas als Energiequelle, kann vollständig verzichtet werden. Um den Anforderungen an die Stromversorgung gerecht zu werden, wird eine eigene Stromerzeugung mit Photovoltaikelementen in Betracht gezogen.

---

Die Bausubstanz hat sich durch den Leerstand zunehmend so verschlechtert, dass schließlich im März 2019 ein großer Teil des Gebäudebestandes rückgebaut wurde.



Abbildung 3: Zustand der Bausubstanz im Frühjahr 2019  
(Quelle: André M. Amerkamp, Architekt / Dipl.Ing.FH)





Abbildung 4: Zustand der Bausubstanz im Frühjahr 2019

(Quelle: André M. Amerkamp, Architekt / Dipl.Ing.FH)

Der Rückbau erfolgte nach vorheriger artenschutzrechtlicher Untersuchung durch das Büro für Freiraumplanung, Dieter Liebert, Dorfstraße 79, 52477 Alsdorf. Die Untersuchungen kamen zu dem Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Belange dem Abriss nicht entgegenstehen.



Abbildung 5: Zustand des Geländes nach den Rückbauarbeiten (Juni 2019)

Nach dem Rückbau des überwiegenden Gebäudebestandes wurde die Projektplanung fortgeschrieben und dabei insbesondere die Höhe der neuen Gebäudeteile so reduziert, dass der erhalten gebliebene Turm deutlich mehr zu Geltung kommen kann.

Die Projektplanung vom Mai 2019 ist nachfolgend dargestellt:

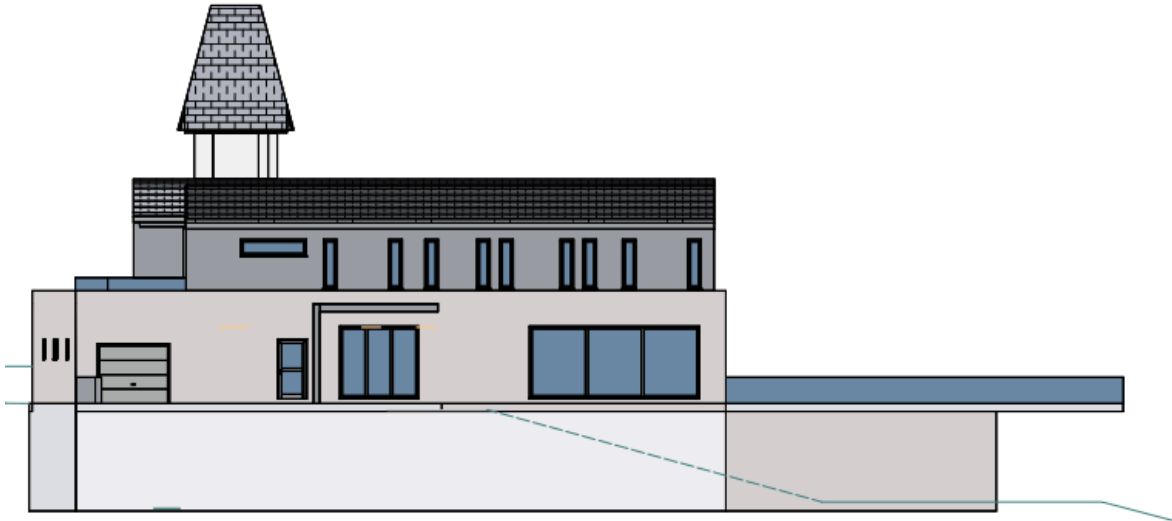


Abbildung 6: Ansicht von Süden  
(Quelle: André M. Amerkamp, Architekt / Dipl.Ing.FH)

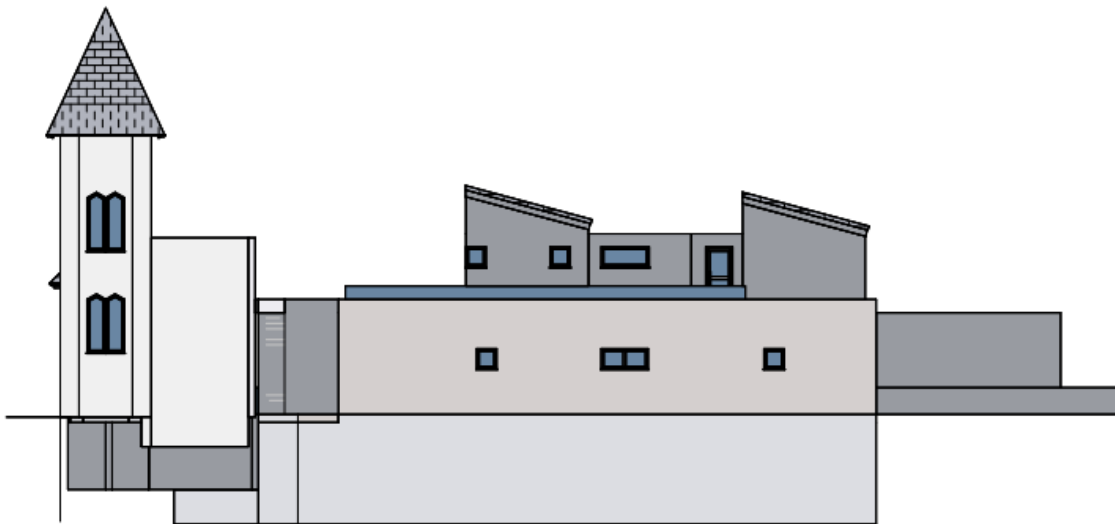


Abbildung 7: Ansicht von Westen  
(Quelle: André M. Amerkamp, Architekt / Dipl.Ing.FH)

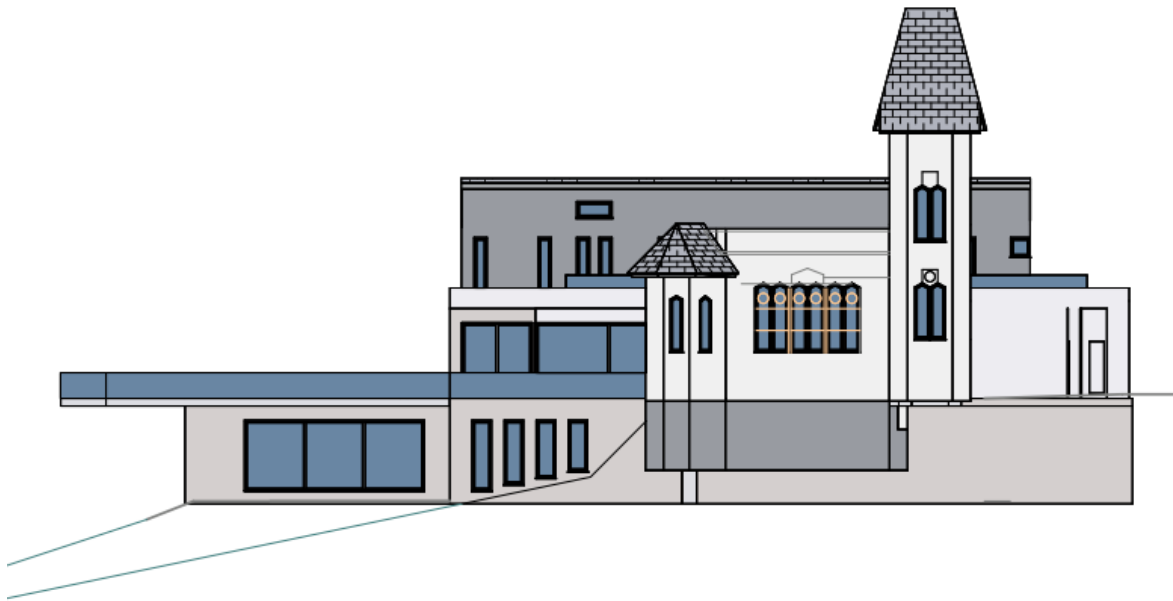


Abbildung 8: Ansicht von Norden  
(Quelle: André M. Amerkamp, Architekt / Dipl.Ing.FH)

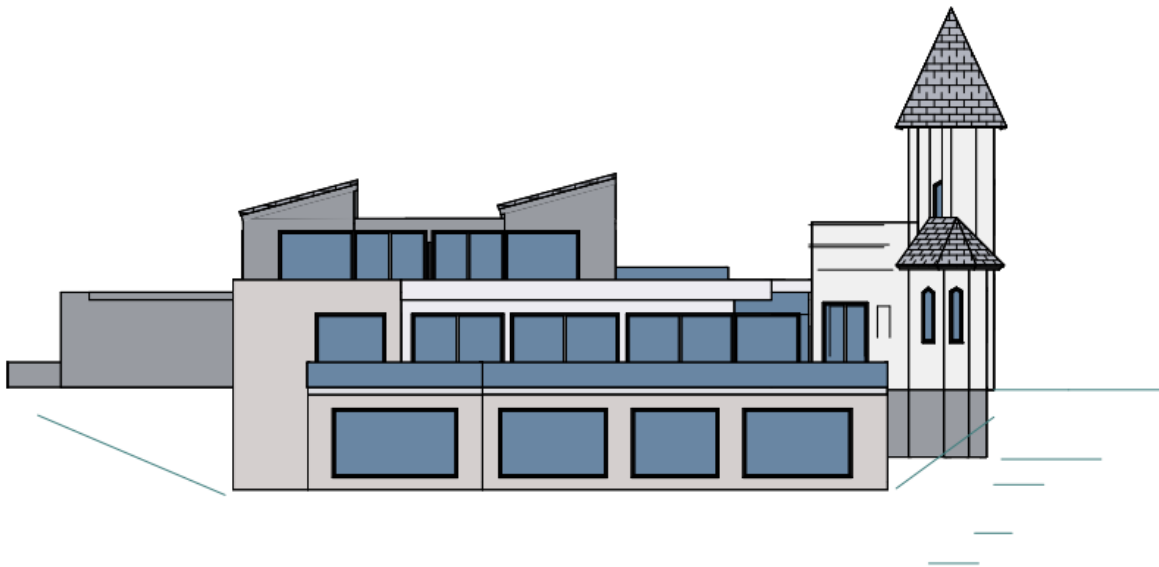


Abbildung 9: Ansicht von Osten  
(Quelle: André M. Amerkamp, Architekt / Dipl.Ing.FH)

Der Investor möchte nunmehr zeitnah eine finale Architektenplanung vornehmen lassen, um das Projekt in den nächsten Monaten weiter zu entwickeln. Die Ergebnisse der Planungen werden in enger Abstimmung mit der Verwaltung und den Gremien entwickelt.

Seitens des Investors sind für den Neubau geradlinige Baukörper geplant. Diese sollen mit Naturmaterialien wie z.B. Schiefer, Holz, Bruchstein oder ähnlichem verkleidet werden, um sowohl dem Bestand, als auch der Umgebung gerecht zu werden und parallel den Anforderungen bezüglich der angestrebten attraktiven Nutzungen an dieser exponierten Stelle gerecht zu werden. Entgegen der bisherigen Planungen sind seitens des Investors keine auskragenden Terrassenelemente geplant.

Der Biergarten soll mehr Freiraum erhalten, nach oben offen sein und nicht überbaut werden. Vom Parkplatz aus Richtung Süden kommend ist ein barrierefreier Zugang zum Biergarten / Kellergeschoß geplant. Auch die anderen Zugänge sollen barrierefrei sein. Im Süden zum Parkplatz hin ist seitens des Investors eine Teichanlage mit darunterliegender Zisterne und kleiner Treppenanlage in moderner Architektur geplant, die sowohl der Nachhaltigkeit als auch der Symbolisierung des Burgcharakters dienen soll. Die Geländetopographie ermöglicht zusätzlich einen barrierefreien Zugang zum Erdgeschoss, der über eine Brücke über die Teichanlage erreichbar ist. Um den Gästen einen außergewöhnlichen Ort mit hoher Aufenthaltsqualität bieten zu können, plant der Investor ein gastronomisch genutztes Kellergeschoß sowie ein gastronomisch genutztes Erdgeschoss, das als Eventlocation betrieben wird. Im Obergeschoss des Neubaus sind eine Betreiberwohnung sowie maximal fünf Ferienwohnungen geplant. Das Erdgeschoss des denkmalgeschützten Turms soll so hergerichtet werden, dass dort Trauungen durchgeführt werden können.

Der Gastraum ist mit einer Größe von ca. 350 m<sup>2</sup> und die Außenterrasse mit ca. 200 m<sup>2</sup> geplant. Auf der oberen Ebene sind neben Dachterrassen und einer Betreiberwohnung 4 bis 5 Ferienwohnungen geplant, die z.B. von Hochzeitspaaren, Gästen bei Veranstaltungen, Urlaubern oder Erholungssuchenden genutzt werden können.

In dem neuen Gebäude soll im Kellergeschoß neben Technik-, Kühl-, Lager- und Personalräumen eine moderne Gastronomie entstehen, die eine klare, an skandinavisches Design angelehnte Formensprache aufnehmen soll. Das Kellergeschoß soll vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten, primär als Biergarten an den Sonn- und Feiertagen. Die Gastronomie soll als Einkehrmöglichkeiten für Wanderer sowie von Busreisende und für kleinere Familienfeiern genutzt werden können.

Das Erdgeschoss soll als Eventlocation sowie an den Sonn- und Feiertagen als Ausflugslokal genutzt werden. Werktags soll eine möglichst vielfältige Nutzung (Beredigungskaffee, Busreisen, Tagungen, private Feiern usw.) gewährleistet werden. In der Zeit vom 15.04. bis 15.10. eines jeden Jahres beabsichtigt der Investor an Sonn- und Feiertagen keine geschlossenen Gesellschaften stattfinden zu lassen, um dem Wunsch der Einwohner der Stadt nach einem Ausflugslokal Rechnung zu tragen. Der Turm soll als Solitär erhalten bleiben und z.B. für Trauungen sowie für private Feiern etc. genutzt werden. Mit der denkmalgerechten Wiederherstellung des Turmtraktes möchte der Investor außerdem einen Anziehungspunkt schaffen. Das Obergeschoss des Turmes soll über den Neubau oder eine Außentreppe zugänglich gemacht werden.

Im ersten Obergeschoss des neuen Gebäudes möchte der Investor eine Betriebswohnung einrichten. Des Weiteren plant er Ferienwohnungen. Diese sollen an den Wochenenden von Brautpaaren und unter der Woche von Touristen gebucht werden können. Die Erschließung aller Bereiche soll nach den Planungen des Investors möglichst behindertengerecht ausgeführt werden.

Für den Investor ist zudem weiterhin der Aspekt der Nachhaltigkeit ein wesentlicher Planungsgrundsatz. Dazu wird vom Investor eine Einbindung in den Naturlehrpfad entlang des Traumpfadchens mit ehrenamtlichen Führungen und entsprechenden Erläuterungen durch den Betreiber des neuen Bauvorhabens angestrebt. Eine Wärmeerzeugung mittels Erdwärmesonden ist an diesem Standort technisch möglich. Photovoltaik und entsprechende Dachbegrünungen sind seitens des Investors ebenfalls geplant. Auf Öl und Gas als Energiequelle soll voraussichtlich verzichtet werden.



Die Investitionen in das Gesamtprojekt Krahnensburg beziffert der Investor abzüglich der bisherigen Investitionen auf rund 3 Mio. € bis 3,5 Mio. € in den nächsten 4 Jahren. Der Investor möchte mit dem Projekt zur Erhöhung der Lebensqualität in Andernach beitragen.

Trotz der derzeitigen Unwägbarkeiten der Corona Pandemie und den damit verbundenen Umsatzausfällen in der Gastronomie plant der Investor das Vorhaben zeitnah umzusetzen.

*... (Ergänzung im weiteren Verfahren)*

## 1.2. Lage und Beschaffenheit des Plangebiets und der Umgebung

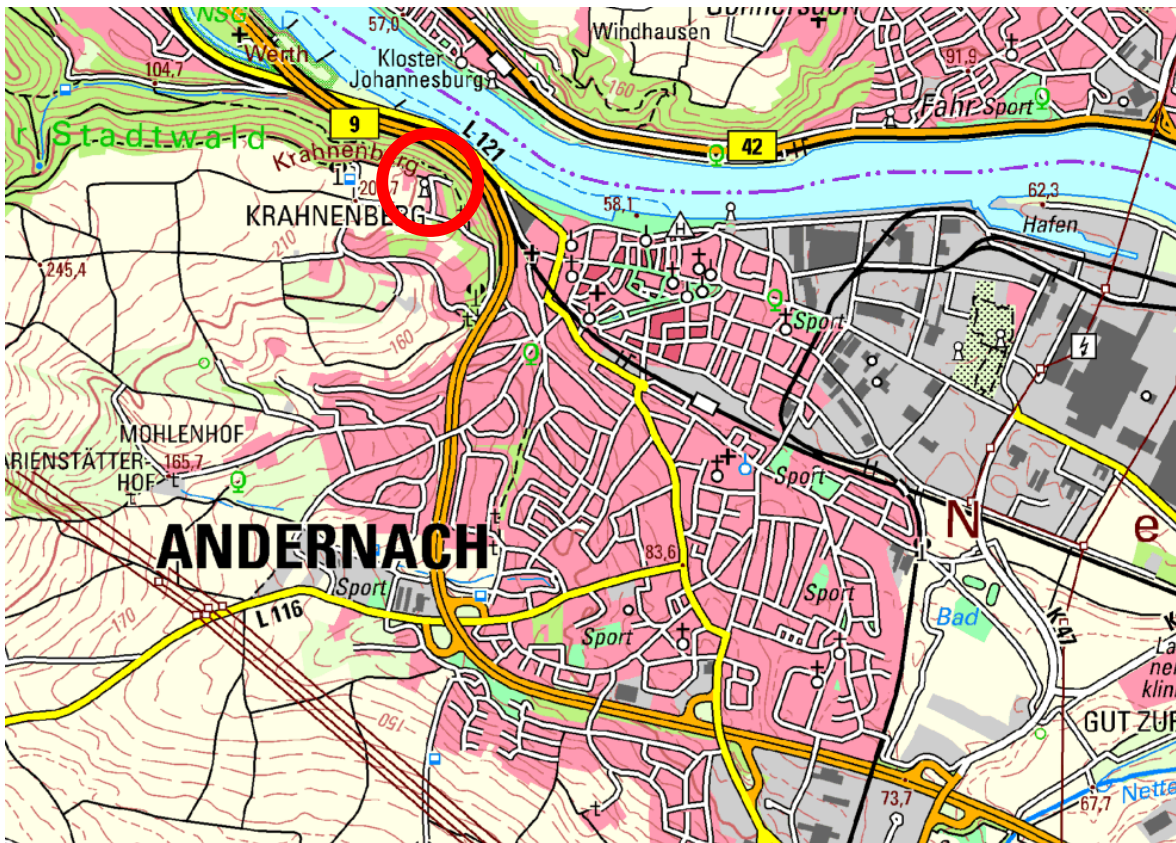


Abbildung 10: Lage nördlich des Stadtgebietes von Andernach (Quelle LANIS-RLP)

Das Plangebiet wird aus dem Stadtgebiet heraus über die Straßen „In der Felster“ und „Krahenberg“ erschlossen, wobei sich die unmittelbare Zufahrt vor Ort als bituminös befestigter Wirtschaftsweg präsentiert, wie die nachfolgenden Abbildungen zeigen.



Abbildung 11: Zufahrt zum Plangebiet (westlicher Teilabschnitt, Blick nach Westen)





Abbildung 12: Zufahrt zum Plangebiet (östlicher Teilabschnitt, Blick nach Osten)



Abbildung 13: Zufahrt zum Plangebiet (östlicher Teilabschnitt, Blick nach Westen)





Abbildung 14: Zufahrt zum Plangebiet (vor der Parkplatzzufahrt, Blick nach Westen)

Die Zufahrt mündet in einen wasserdurchlässig befestigten bzw. geschotterten Parkplatz, der sich südlich an das Projekt Krahenburg anschließt und von Erholungssuchenden auf dem Krahenberg genutzt wird. Der Parkplatz wurde vormals auch von der Gastronomie in der Krahenburg genutzt.



Abbildung 15: vorhandener Parkplatz (Blick nach Norden)





Abbildung 16: vorhandener Parkplatz (nördlicher Teil, mit Blick zur Krahenburg)

Der eigentliche Standort des Bauprojektes ist derzeit von dem noch verbliebenen und denkmalgeschützten Turmtrakt der ehemaligen Gaststätte Krahenburg geprägt. Ansonsten wurde der überwiegende Teil der ehemaligen Gebäude zwischenzeitlich entfernt.



Abbildung 17: verbliebener Gebäudebestand





Abbildung 18: verbliebener Gebäudebestand

Vom Standort des Bauprojektes bieten sich attraktive Ausblicke auf die Stadt Andernach und das Rheintal, wie die nachfolgenden Abbildungen zeigen.



Abbildung 19: Einblick (zur Krahenburg)





Abbildung 20: Ausblick (ins Rheintal und zur Stadt Andernach)



Abbildung 21: Ausblick (ins Rheintal und nach Leutesdorf)





Abbildung 22: Ausblick (ins Rheintal und nach Leutesdorf)



Abbildung 23: Ausblick (ins Rheintal und Neuwieder Becken)



### 1.3. Bisher geltendes Planungsrecht und Erforderlichkeit der Planung

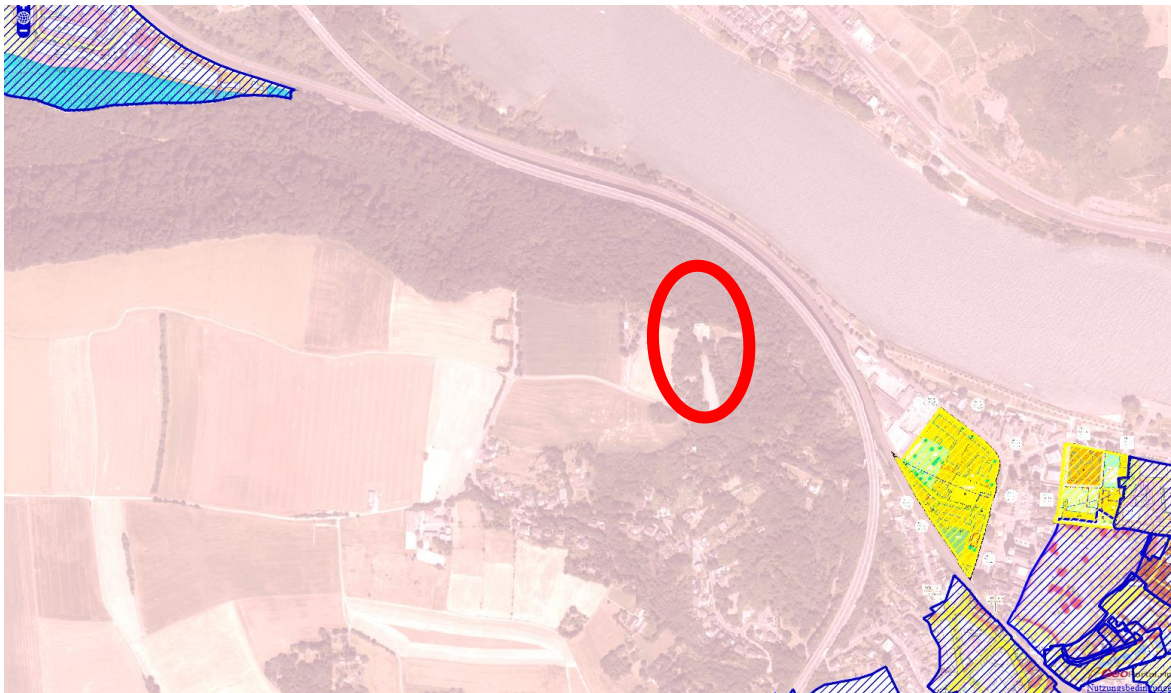


Abbildung 24: Übersicht wirksamer Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan. Der Standort für das Bauvorhaben befindet sich baurechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftige Fortführung der gastronomischen Nutzung und die Errichtung neuer Gebäude zu schaffen, wird daher ein Bebauungsplan aufgestellt, in dem die geplante Bebauung und Nutzung geregelt werden.

### 1.4. Anlass der Planaufstellung

Das ehemalige gastronomisch genutzte Anwesen „Krahenburg“ ist seit 2016 nicht mehr in Betrieb und wurde seitdem auch nicht in sonstiger Weise genutzt. Der überwiegende Teil des ehemaligen Gebäudebestandes war in einem desolaten baulichen Zustand, so dass dafür keine Sanierung wirtschaftlich oder zweckmäßig gewesen wäre. Daher hat sich der Eigentümer und Investor 2019 dazu entschieden, bis auf den denkmalschutzwürdigen Turmtrakt den Rest des Gebäudes rückbauen zu lassen.

Ungeachtet dessen bleiben der Krahenberg und die Krahenburg ein attraktives Ausflugsziel, das es zu reaktivieren und den heutigen Anforderungen einer modernen touristischen Infrastruktur gerecht werdend wiederherzustellen gilt.

Der Eigentümer und Investor hat daher die unter 1.1. aufgeführten Planungskonzeptionen vorgelegt, bei deren Umsetzung ihn die Stadt Andernach mit den ihr zur Verfügung stehenden bauleitplanerischen Mitteln in Form der Aufstellung eines Bebauungsplanes unterstützen möchte.

... (Ergänzung im weiteren Verfahren)

## 1.5. Ziel der Planaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftige Nutzung des Areals geschaffen werden. Dabei sollen nicht nur Art und Maß der baulichen Nutzung und die Erschließung des Bauprojektes geregelt werden, sondern auch die Belange des Arten-, Denkmal-, Natur- und Landschaftsschutzes sowie ggf. forstliche Belange berücksichtigt werden.

... (Ergänzung im weiteren Verfahren)

## 1.6. Standortalternativen

Die Gastronomie auf dem Krahnenberg hat in Andernach eine lange Tradition und eine wichtige Bedeutung für den Fremdenverkehr sowie die Naherholung der eigenen Bevölkerung.



Abbildung 25: Postkarten

Durch den jahrelangen Leerstand der Krahnenburg hat der Krahnenberg einen Teil seiner herausragenden Funktion als Erholungsziel eingebüßt. Da ein Teil der vorhandenen Anlagen erhalten bleiben kann und das Erholungsziel nur an dieser Stelle mit einem besonderen Blick auf die Stadt Andernach und das Rheintal seine spezielle Wirkung entfalten kann, stellt sich letztlich keine Frage nach einem Alternativstandort.

Hinzu kommt, dass der Standort im Flächennutzungsplan der Stadt Andernach als Sonderbaufläche für einen solchen Nutzungszweck dargestellt ist und diese Nutzung somit auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bereits festgelegt wurde.



Darüber hinaus gibt es Planungen seitens der Stadt Andernach, den Krahenberg als attraktives Ausflugs- und Naherholungsziel aufzuwerten. Die Planung des Büros Adler und Olesch, Landschaftsarchitekten und Ingenieure aus Mainz sehen u.a. eine Attraktivierung des Krahenbergs mit einer Aussichtskanzel und einem Picknickhain vor. Der Stadtrat hatte sich 2019 für die nachfolgende abgebildete Variante einer Aussichtsplattform entschieden.



Abbildung 26: Planung des Büros Adler und Olesch vom März 2019

Zu dieser Planung liegt folgende Erläuterung vom 19.03.2019 vor:

*Adler & Olesch Mainz wurde 2018 mit der Planung der Aussichtskanzel in Andernach beauftragt. Das Gelände spannt sich zwischen dem Restaurant Krahenburg und der vorhandenen Aussichtsplattform auf. Das Restaurant Krahenburg wird*

derzeit von dem Andernacher Unternehmer Ahsenmacher GmbH und Co KG saniert und umgebaut.

#### *Historische Recherche*

Für die Gestaltung der Außenanlagen hat das Büro eine umfangreiche historische Recherche im Stadtarchiv und -museum Andernach, dem Landeshauptarchiv Koblenz und mit dem Historischen Verein Andernach durchgeführt. Im Ergebnis konnten als identitätsstiftende Elemente wichtige Bezüge zur ehemaligen Lage der Krahenbergbahn und der Kaiserburg mit dem Biergarten hergestellt werden. Diese geschichtlichen Erkenntnisse wurden in die Planung mit aufgenommen.

#### *Aussicht - Blickwinkel - Blickführung*

Das auf der Kuppe des Krahenbergs liegende, keilförmige Gelände zwischen Krahenburg Restaurant und Aussichtskanzel wird nahezu umlaufend von Baumreihen und Hecken räumlich gefasst und fokussiert den Blick auf das Rheintal nach Osten. Dieser Blickwinkel wird bei der Neuplanung aufgegriffen und weiterentwickelt. Unmittelbar vor der Kanzel entsteht ein torartiger Rahmen der an den Innenflanken verspiegelt ist und unterschiedliche Spiegelungen und Überschneidungen von verschiedenen Blickwinkeln und Kulissen schafft. Die durch den Rheinspiegel entstehende Verklärung des Blicks erzeugt Neugierde und lockt die Besucher an.

#### *Panoramasteig*

Das steile Gelände wird durch einen mäandrierenden Panoramasteig gegliedert und erschlossen. Dabei entstehen beim Durchschreiten ständig neue Blickwinkel auf die Landschaft. Durch die terrassierende Wirkung des Panoramasteigs werden außerdem die Wiesenflächen strukturiert und können, nun weniger steil, als Spiel- und Liegewiesen genutzt werden. Ein besonders wichtiger Aspekt der Planung ist eine behindertengerechte Zuwegung zur Kanzel. Durch den mäandrierenden Verlauf des Panoramasteigs kann die Steigung der Zuwegung auf das erforderliche Maß von 5 - 6% Gefälle gesenkt und somit behindertengerecht angelegt werden. Er erhält zusätzlich eine Verbindung zum Parkplatz, die entlang der Böschung östlich des Parkplatzes geführt wird.

#### *Blickbezüge - Plateaus*

Neben der Blickführung und den unterschiedlichen Ausblicken Richtung Rheintal entstehen auch Ausblicke auf die terrassierten Rasenflächen. Entlang des mäandrierenden Wegs reihen sich immer an den Wendepunkten Plateaus zum Verweilen auf. Von diesen kann man neben dem Blick ins Tal und durch den Spiegel auch den Überblick des Geländes genießen. Durch die offene Gestaltung der grünen Terrassen ist zu jeder Zeit ein Überblick über das Gelände gewährleistet - Angsträume werden vermieden.

#### *Himmelspfad und Kanzel*

Am Ende des Panoramasteigs schließen sich die Kanzel und der Himmelspfad an. Der bestehende Standort der Kanzel bleibt erhalten und wird in Form eines Stegs, der über dem Steilhang zu schweben scheint, zum Erlebnis. Durch die Auskragung des Himmelpfades erweitert sich die Fernsicht nach Osten um einen atemberaubenden Blick Richtung Norden auf Leutesdorf und den Rhein. Somit wird die Kanzel zum besonderen Landschaftserlebnis.

#### *Wanderwege Wegebezüge*

An der Kanzel kreuzen sich mehrere Wanderwege. Passierende Wanderer werden dazu eingeladen, die neu entstandenen Aufenthaltsqualitäten zu genießen und bei Ihrer Pause die Aussicht an der Kanzel zu erleben.

#### *Picknickhain Kaiserburg*

Unter den vorhandenen Platanen des ehemaligen Biergartens der Kaiserburg wird optional mit Bank-Tisch-Kombinationen die Möglichkeit zum Picknicken und



*Pausieren nach dem Aufstieg aus dem Tal oder nach langer Wanderung geboten. Dadurch wird mit einfachen Mitteln an die Kaiserburg erinnert.*

*Bezug Krahnenbergbahn / Festwiese Sportverein*

*Anfang des 20. Jahrhunderts hat der auf dem Krahnenberg ansässige Sportverein die schöne Lage genutzt und über viele Jahre dort ein Krahnenberg-Fest veranstaltet. Diese Tradition wird mit dem geschichtlichen Bezug zur Krahnenbergbahn verknüpft. Vermutlich war die grüne Wegeachse unter den Roteichen (oberhalb der Kaiserburg) Hauptweg von der ehemaligen Krahnenbergbahn zur Krahnenbergburg. Diese wird zur Festwiese, dort könnten die früheren Sportfeste wiederbelebt werden und somit Publikum auf den Krahnenberg gezogen werden.*

*Parkplatz*

*Der Parkplatz wird mit Pflanzungen gegliedert, um die Parkstände zu strukturieren. An der südlichen Zufahrt werden eine Buswendemöglichkeit, eine Haltestelle und Busstellplätze verortet. Über die Böschung Richtung Kanzel / Festwiese entsteht eine Rampe zur barrierefreien Erschließung. Bei dem vorhandenen Parkplatz wird die wassergebundene Wegedecke überarbeitet und durch flach eingebaute Bordsteine im Abstand von 1,20 m gefasst. Die Entwässerung erfolgt dabei in die Vegetationsfläche.*

*Naschwiese*

*Auf Wunsch der Stadt Andernach könnte auf dem Krahnenberg, wie an verschiedenen anderen Orten in Andernach, das Motto der ‚Essbaren Stadt‘ umgesetzt werden. Im Westen parallel zum Parkplatz und der Krahnenburg könnte eine Streuobstwiese angelegt werden. Hier können die Andernacher und Wanderer von Außerhalb während der Erntezeiten frisches Obst pflücken und Ihren mitgebrachten Proviant vitaminreich ergänzen.*

*Materialverwendung*

*Der Panoramasteig wird mit heller Besenstrichoberfläche gestaltet und das Kanzelplateau mit Ortbeton. Der Himmelpfad wird als gestützte Konstruktion aus Stahl erstellt.*

*Variante II*

*Bei der Variante II entfällt der Himmelpfad. Den Endpunkt des Panoramasteigs bildet hier die Kanzel. Die Kanzel wird neu gestaltet und an die Formensprache des Panoramasteigs angepasst.*

*Resümee*

*Mit der Aufwertung und Umgestaltung der Kanzel besteht die Chance das Naherholungsgebiet wieder stärker zu beleben und ihn als Ort der Begegnung wieder stärker ins Bewusstsein der Bürger zu bringen. Neben den Einheimischen Andernachern wird das neu gestaltete Gebiet auch Touristen anziehen und Andernach attraktiver machen.*

---

Diesen Planungszielen trägt auch die vorliegende Bauleitplanung in besonderer Weise Rechnung bzw. ist letztlich ein wesentlicher Bestandteil der Attraktivierung des Krahnenbergs.

*... (Ergänzung im weiteren Verfahren)*

## **1.7. Inhalte des Bebauungsplans**

### Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr und Fremdenbeherbergung“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften
- max. 5 Ferienwohnungen
- eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Dem Bebauungsplan liegt eine Planung des Bauprojektes zu Grunde, an dem sich sowohl die Art als auch das Maß der baulichen Nutzung orientieren. Die Ferienwohnungen sollen insbesondere Hochzeitspaaren sowie einer begrenzten Zahl an Gästen ermöglichen, nach einem Fest vor Ort übernachten zu können. Die Ferienwohnungen sollen dafür entsprechend bemessen und ausgestattet sein.

### Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan soll das Maß der baulichen Nutzung durch entsprechende Baugrenzen in der Planzeichnung sowie durch die Festsetzung von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Gebäudehöhen bestimmen. Als Grundflächenzahl reicht der Wert von 0,6 für die Gebäude aus. Die Geschossflächenzahl wird auf 1,0 festgesetzt, da nicht alle Gebäude/Gebäudeteile über zwei Geschosse verfügen sollen. Die Höhen sind nach Teilbereichen differenziert und ergeben sich aus der Projektplanung.

### Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen

Ob und ggf. welche bauordnungsrechtlichen Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes getroffen werden sollen, bleibt im weiteren Verfahren bis zur Offenlage zu klären. Anhaltspunkte dafür soll u.a. die weitere Projektplanung und das frühzeitige Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB liefern.

### Erhaltung von Bäumen

Die Frage des Umgangs mit dem umliegenden Baumbestand bleibt ebenfalls im weiteren Verfahren zu klären. Grundsätzlich müssen für die Realisierung des Projektes keine natur- oder artenschutzrechtlich relevanten Gehölze gerodet werden. Ungeachtet dessen gilt es jedoch auch den Anforderungen der Verkehrssicherung gerecht zu werden und in diesem Zusammenhang zu prüfen, von welchen Bäumen eine Gefahr für das Bauprojekt sowie dessen Nutzer und Besucher ausgehen kann. Sollten sich besondere Gefahrenpotenziale herausstellen, ist zu bestimmen, wie diese behoben werden können.

... (Ergänzung im weiteren Verfahren)

## 1.8. Berücksichtigung der Ziele der Landes- und Regionalplanung sowie der Darstellung des Flächennutzungsplans

Im Flächennutzungsplan der Stadt Andernach ist das Plangebiet als Sonderbaufläche dargestellt. Die Entwicklung eines Bebauungsplanes für eine gastronomische Nutzung nach § 8 Abs. 2 BauGB ist somit möglich. Auch für den bestehenden Parkplatz stellt der Flächennutzungsplan ein entsprechendes Symbol „P“ dar.

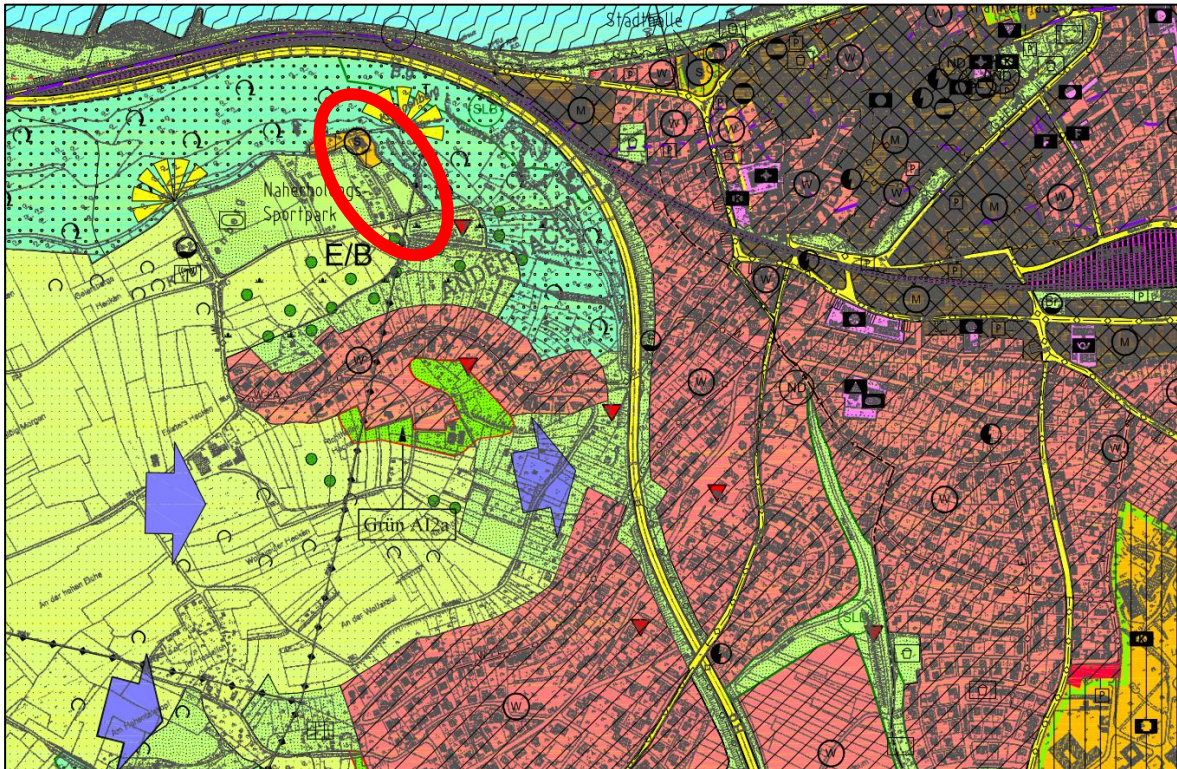
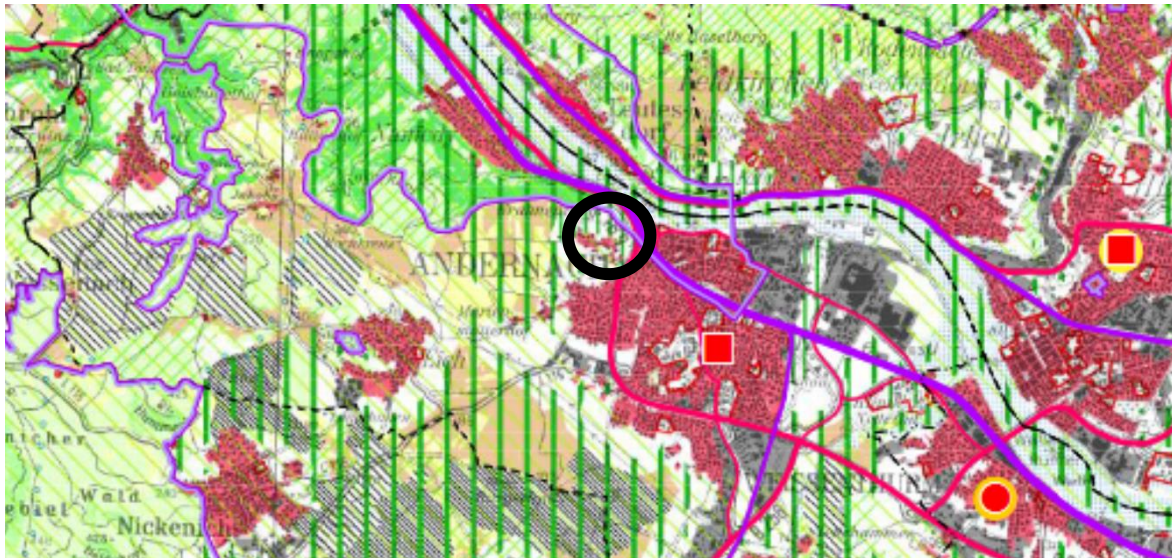


Abbildung 27: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Andernach

Im Regionalen Raumordnungsplan sind im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ein „Regionaler Grünzug“ bzw. eine „Grünzäsur“ enthalten. Zudem sind einzelne Kleinflächen als „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt.

Auch wenn das geplante Bauprojekt im Wesentlichen vormals vorhandene Gebäude in etwa vergleichbarem Ausmaß ersetzt und zudem eine bereits vorhandene Erschließung (Zufahrt + Parkplatz) nutzt, bleibt im weiteren Verfahren zu prüfen, ob die Ziele der Raumordnung relevant berührt werden und ggf. der vorliegenden Planung entgegenstehen oder ein Zielabweichungsverfahren erfordern und rechtfertigen. Dazu gehört auch zu prüfen, ob die Funktionen der betroffenen Grünzäsur durch die geplante künftige Bebauung und Nutzung tatsächlich beeinträchtigt werden. Wie die nachfolgenden Abbildungen aus dem Geoportal RLP zeigen, liegt das Plangebiet nicht innerhalb des Regionalen Grünzuges, jedoch innerhalb der Grünzäsur.





- Regionaler Grünzug (Z)
- Grünzäsur (Z)
- Siedlungsfläche Wohnen

Abbildung 28: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan

Gemäß den Informationen aus dem Geoportal (Abbildung 29) befindet sich die Krahenburg und das Plangebiet nicht innerhalb des Regionalen Grünzuges (grüne Schraffur), wie die nachfolgende Abbildung zeigt.

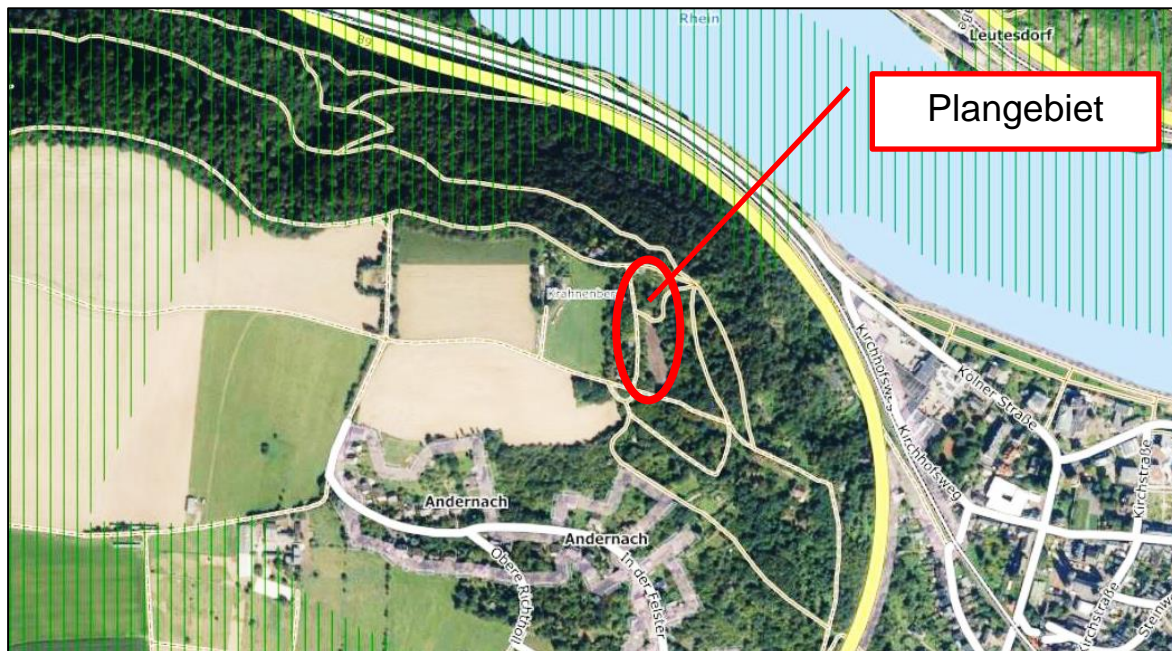


Abbildung 29: Auszug aus dem Geoportal (Regionalen Grünzug)

Dass sich das Plangebiet innerhalb der Grünzäsur befindet, zeigt die nachfolgende Abbildung Nr. 30, in der die Grünzäsur ebenfalls als grüne Schraffur dargestellt ist.



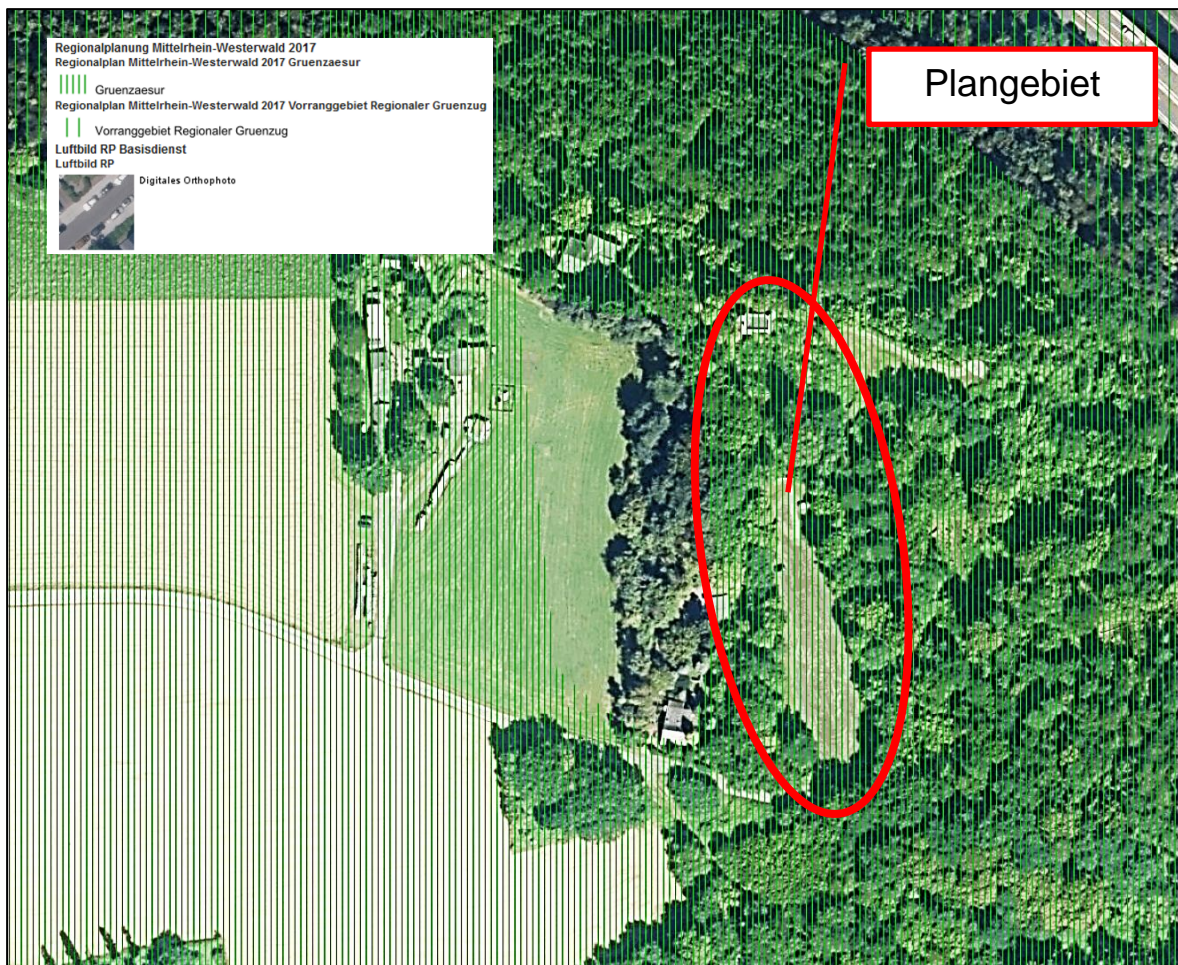


Abbildung 30: Auszug aus dem Geoportal (Grünzäsur)

### 1.9. Denkmalschutz

Der beim Abriss erhalten gebliebene Turmtrakt ist denkmalgeschützt und soll daher in seiner Form und Gestaltung weitgehend unverändert in das Gesamtprojekt integriert werden.

### 1.10. Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden vom Büro für Freiraumplanung, Dieter Liebert, Dorfstraße 79, 52477 Alsdorf untersucht. Die Artenschutzrechtliche Prüfung vom 29.08.2019 kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

*Im zeitigen Frühjahr 2019 erfolgte der Abbruch diverser An- bzw. Erweiterungsbauten im Bereich der Krahenburg. Nach dem erfolgten Abriss wird das Baugelände ausschließlich von der verbliebenen Bausubstanz der alten Krahenburg mit charakteristischem Turm geprägt. Wertgebende Strukturen in Form von essentiellen Lebensstätten (wie z.B. Gehölzbestände) sind auf dem zurückgebliebenen Baufeld selbst nicht vorhanden. Wenige verbliebene Grünanlagen im Nahbereich des Gebäudes sind gärtnerisch gestaltet und bieten keine geeigneten Lebensräume für geschützte Tierarten – geschützte Pflanzenarten sind ebenfalls auszuschließen.*

Gesondert zu betrachten bleibt jedoch die teils marode, historische Bausubstanz. Hier können zunächst weder Rast- und Ruhestätten noch Fortpflanzungsstätten geschützter Tierarten ausgeschlossen werden. Durch die geschilderten Konflikte kann bei einer Umsetzung des Vorhabens eine Beeinträchtigung geschützter Tier- und Pflanzenarten zunächst nicht ausgeschlossen werden. Daher ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG durchzuführen.

Das Eingriffsgebiet (EG) kann zu allen Himmelsrichtungen auf die Bausubstanz der historischen Krahenburg begrenzt werden. Durch weitere Nutzungen – insbesondere Freizeitnutzungen, bestehen bereits Störfaktoren, die durch das Bauvorhaben nicht in essentieller Weise erhöht werden. Zudem sind die durch das Vorhaben hervorgerufenen Störungen zunächst temporärer Art. Aufgrund der zum Erhalt geplanten baulichen Veränderung sind neben baubedingten auch die späteren betriebsbedingten Wirkungen zu untersuchen.

Die Vorbelastung des EG hat entscheidenden Einfluss auf das mögliche Vorkommen und die damit einhergehende potenzielle Betroffenheit geschützter Arten. Die von der Planung betroffenen Bereiche unterliegen am Tage einer geringen Störung durch die regelmäßig passierenden Wanderer (stille Erholung) – teils mit Hund – nachts nimmt das Maß der Störung i.d.R. nochmals ab. Eine Verkehrsbelastung durch KFZ liegt nicht vor, da der Parkplatz etwa 30 m vor der Südfassade endet – lediglich kurze temporäre Störungen durch Licht (Autocheinwerfer) sind abbildbar. Alle weiterführenden Wegeverbindungen besitzen keine KFZ taugliche Befestigung und keine permanente Beleuchtung. Lediglich gelegentliche Forstverkehre sind nicht auszuschließen.

Das Untersuchungsgebiet wurde mehrfach zu entsprechenden Tages- und Nachtzeiten begangen. Untersucht wurden die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse. Aufgrund der beschriebenen Strukturen (Gebäuderelevanz) konzentrierte sich der Schwerpunkt der Untersuchungen auf die Erfassung und Untersuchung gebäudebewohnender Vogel- und Fledermausarten. Zudem wurde im nahen Umfeld eine Untersuchung auf Vorkommen weiterer besonders oder streng geschützter Arten durchgeführt. Die Erfassung der Artengruppe Aves erfolgte durch Verhören und Einsatz Fernglas. Die Erfassung der Artengruppe Microchiroptera erfolgte mit Hilfe von Handdetektor (M500-384, Pettersson) und Taschenlampe (P14, LED-Lenser). Es wurden drei Aus- bzw. Einflugbeobachtungen durchgeführt, um die Krahenburg auf Fledermausquartiere zu untersuchen und zusätzlich das Fledermausartenspektrum im Umfeld der Burg zu ermitteln.

Aves: Im Untersuchungszeitraum konnte kein aktives Brutgeschehen in der Burg nachgewiesen werden. Die Bausubstanz bietet zwar ein gewisses Potential an Spalten bzw. Nistmöglichkeiten – diese sind jedoch überwiegend erst durch den Abbruch der Anbauten im Frühjahr 2019 entstanden. Offensichtlich war die baubedingte Störung bei Beginn des Brutgeschäfts noch so hoch, dass die potentiellen Fortpflanzungsstätten nicht oder nicht mehr genutzt wurden. Ferner ist das Angebot alternativer Nistmöglichkeiten durch die Struktur der umgebenden Waldfläche zu beachten. Nachweise streng oder besonders geschützter Arten beschränkten sich auf die Gruppe der verhältnismäßig häufig vorkommenden Arten wie Buntspecht, Blaumeise, Kohlmeise, (Rabenkrähe), Rotkehlchen, Zaunkönig, Amsel, (Elster), Singdrossel, Mönchs- und Dorngrasmücke, Ringeltaube, Kleiber, Stieglitz. Die Vögel nutzten das nahe Umfeld meist zur

Nahrungssuche. Brutanzeigendes Verhalten (Gesang) wurde lediglich in Bereichen nachgewiesen, die sich bereits deutlich außerhalb des Wirkungsbereiches der geplanten Maßnahme befinden.

*Microchiroptera*: Insgesamt konnte im Umfeld der Burg kein deutlich erhöhtes Aufkommen der Fledermausaktivität nachgewiesen werden. Es wurden maximal 3 Tiere gleichzeitig beobachtet. Dabei wurden an allen drei Untersuchungsterminen überwiegend Zwergfledermäuse (*Pipistrellus pipistrellus*) im direkten Umfeld der Krahenburg nachgewiesen. Sie jagten an der Süd- und Westseite der Burg, auch um den Turm herum. Zudem wurden zwei weitere Fledermausarten, Große/Kleine Bartfledermaus\* (*Myotis brandtii/Myotis mystainus*) und Graues/Braunes Langohr\* (*Plecotus auritus/Plecotus austriacus*), über dem Gehweg nördlich der Burg fliegend detektiert. Die Große und die Kleine Bartfledermaus sind anhand der genutzten Untersuchungsmethoden (Detektor, Sichtbeobachtung) nicht voneinander zu unterscheiden und werden daher zusammen genannt, gleiches gilt für das Graue und das Braune Langohr. Von beiden Artengruppen wurden nur Einzelnachweise von durchfliegenden Tieren erbracht. An dem untersuchten Gebäude befinden sich diverse Spaltenverstecke mit Sommerquartierpotenzial für Fledermäuse, zudem bestehen durch bauliche Schäden bzw. die historische Bausubstanz, Einflugmöglichkeiten sowohl in die Turmspitze als auch in den Rest des Gebäudes – in der Folge dokumentiert über aktuelles Bildmaterial „potentielle Einflug- bzw. Quartiermöglichkeiten an der Krahenburg“. Es wurden im Untersuchungszeitraum keine Ein- oder Ausflüge aus den Quartiermöglichkeiten an der Burg nachgewiesen. Abgesehen von den an der Turmspitze vorhandenen Einflug- und Quartiermöglichkeiten, ist der Großteil an Einflugöffnungen und Spaltenverstecken erst durch den Abriss des Anbaus im Jahr 2019 entstanden, eine Besiedlung dieser neu entstandenen Quartiermöglichkeiten im Untersuchungszeitraum ist höchst unwahrscheinlich, da die Besiedlung von neu entstandenen Quartieren durch Fledermäuse meist erst nach mehreren Jahren erfolgt. Eine Besiedlung der potenziellen Quartiermöglichkeiten am Turm durch Fledermäuse außerhalb des Untersuchungszeitraumes, zum Beispiel zur Balz- und Zugzeit der Fledermäuse, kann aufgrund der kurzen Untersuchungsperiode nicht ausgeschlossen werden. Eine Winterquartiereignung hingegen besteht nicht. Die Spitze des Turmes ist weder frostfrei noch besteht die für zahlreiche Fledermäuse erforderliche Luftfeuchtigkeit im Winterquartier.

#### Artenschutzrechtliche Bewertung

Fledermausarten: Winterquartiere gebäudebewohnender Fledermausarten können für den Bereich der Anbauten ausgeschlossen werden. Die nachgewiesenen Fassadenschäden sind hingegen als potentielle Zwischenquartiere für die Aktivitätsphase einschl. Zugzeit einzustufen. Vor der Fassadensanierung ist daher durch eine entsprechend qualifizierte Person eine Besatzkontrolle durchzuführen. Liegt kein Besatz vor, so sind die Einflugmöglichkeiten unmittelbar zu verschließen. Die Kontrolle kann im Zeitraum Anfang November bis Ende Februar entfallen. Ferner ist der Verlust der potentiellen Rast- und Ruhestätte vor Baubeginn zu kompensieren. Durch die Sanierung des aktuellen Gebäudebestands gehen potentielle Ruhestätten (in erster Linie pot. Zwischenquartiere) von Einzelindividuen der Zwergfledermaus (*P. pipistrellus*) verloren. Diese Verringerung des lokalen Quartierpotentials ist durch eine Anbringung von 3 Stück Fledermaus-Ganzjahresquartieren (z.B. Typ: Schwegler 1WQ) vorgezogen zu



*kompensieren. Um die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang entsprechend aufrecht zu erhalten, sind die Fledermausquartiere zu Beginn des Jahres (bis etwa Mitte März) in dem die Gebäudesanierung erfolgen wird voll funktionsfähig und an geeigneten Stellen mit freiem Anflug zur Verfügung zu stellen. Da im Zuge der Sanierung Gerüste und permanente Störungen an der Bausubstanz der Krahenburg zu erwarten sind, ist wie folgt vorzugehen:*

*Das Quartierangebot ist unter Einbeziehung einer ökologischen Begleitung (fledermauskundlich versierte Fachkraft) zunächst an geeigneten Bäumen und/oder Gebäuden in räumlichem Zusammenhang zur Krahenburg anzubringen. Nach Abschluss der Arbeiten sind die Kästen zunächst erneut durch eine Fachkraft zu kontrollieren. Im Falle eines Besatznachweises sollte der jeweilige Kasten an Ort und Stelle verbleiben. Sollte kein Besatz erfolgt sein, kann der Kasten am Turm der Krahenburg installiert werden. Grundsätzlich wird empfohlen, besetzte Kästen durch weitere Quartierangebote zu ergänzen.*

*Fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung: Zum generellen Schutz von lichtempfindlichen Fledermausarten sowie nachtaktiven Insekten sollte eine artenschutzverträgliche Beleuchtung der Krahenburg sowie der dort zu erstellenden Anlagen gewährleistet werden. Hierzu ist es zum einen zu empfehlen, dass Beleuchtungsanlagen einen nach unten eingegrenzten Abstrahlwinkel von max. 70° (gegeben z.B. beim Einsatz von sog. Kofferleuchten) und möglichst eine Sicherung gegen das Eindringen von Insekten aufweisen. Darüber hinaus sind nach Möglichkeit Beleuchtungsmittel zu wählen, die auf Grund ihres abgegebenen Lichtspektrums einen möglichst geringen Effekt auf Insekten und Jagdhabitate von Fledermäusen haben. Dies trifft insbesondere auf fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einem begrenzten Lichtspektrum um etwa 590nm bzw. mit einer maximalen Farbtemperatur von 3000°K (Kelvin) zu. Generell ist bei der Beleuchtungsmittelwahl nach Möglichkeit eine warmweiße gegenüber einer kaltweißen Beleuchtung vorzuziehen, sowie ein möglichst geringer Anteil an abgegebener UV-Strahlung anzustreben. Auf diese Weise kann die Anziehungswirkung auf Insekten und somit ein Einfluss auf das Jagdverhalten von Fledermäusen minimiert werden. Überall dort wo es möglich ist kann im Weiteren die Umweltverträglichkeit noch durch Verwendung und korrekte Ausrichtung von Bewegungssensoren, den Einsatz von Zeitschaltungen sowie eine Schaffung von Möglichkeiten Beleuchtungsregulierung (Dimmer) weiter befördert werden.*

*Brutvögel: Die nachgewiesenen Fassadenschäden sind als potentielle Fortpflanzungsstätte für gebäudebewohnende Brutvögel einzustufen. Vor der Fassadensanierung ist daher durch eine entsprechend qualifizierte Person eine Besatzkontrolle durchzuführen. Liegt kein Besatz vor, so sind die Einflugmöglichkeiten unmittelbar zu verschließen (in Kombination mit den Kontrollen zu Fledermausvorkommen). Die Kontrolle kann im Zeitraum Anfang November bis Ende Februar entfallen. Ferner ist der Verlust der potentiellen Fortpflanzungsstätte vor Baubeginn zu kompensieren. Dazu sind durch eine entsprechend qualifizierte Person 3 Stück künstliche Nisthilfen im Nahbereich der Bausubstanz zu montieren. Temporär können diese „Kästen“ auch in der vorhandenen Vegetation platziert werden – auf Montagehöhe und Exposition ist zu achten! Im Zuge der Ausbauplanung Krahenburg können die Kästen dann im Falle eines ausbleibenden Besatzes z.B. in der zu sanierenden Fassade der Burg vorgesehen werden oder es können zusätzliche Nisthilfen angeboten werden.*

*Vermeidung von Vogelschlag: Bei der Planung von Gebäuden sowie anderen baulichen Strukturen (z.B. Bushaltestellen oder Werbetafeln), die mit durchsichtigen oder spiegelnden Flächen versehen werden sollen, ist eine vogelfreundliche Bauweise vorzusehen um Vogelschlag an diesen Bauelementen bestmöglich zu vermeiden. Hierzu sind bauliche Empfehlungen zur Vogelschlagprävention zu beachten und umzusetzen, die wirksam Vogelschlag an Glasflächen und ähnlichen durchsichtigen oder spiegelnden Flächen verhindern oder zumindest weitestgehend eindämmen können. Die spezielle Ausgestaltung solcher Vogelschutzmaßnahmen ist dem Einzelfall anzupassen und ggf. ist deren Funktionalität durch eine Experteneinschätzung abzusichern.*

*Amphibien: Amphibische Lebensräume sind von der Maßnahme nicht betroffen.*

*Reptilien: Lebensräume von Reptilien sind von der Maßnahme nicht betroffen.*

*Bau- und betriebsbedingte Störwirkungen: Um Störungen von geschützten Wildtieren beim Bau und im Betrieb zu vermeiden, sind unnötige Schall- und Lichtemissionen zu vermeiden. Dazu sind beim Bau moderne Arbeitsgeräte und Baumaschinen einzusetzen. Auch eine das notwendige Maß überschreitende Beleuchtung beim Bau wie auch bei der späteren Nutzung des geplanten Baugebiets ist zu unterlassen, um geschützte Wildtiere möglichst wenig zu stören. Insgesamt ist auf eine möglichst geringe Emissionsbelastung des umliegenden Geländes durch Bau und Betrieb der neuen Anlagen Wert zu legen.*

*Integration von Quartierangeboten in die Folgebebauung des Untersuchungsgebiets: Um einer dauerhaften Entwertung des Untersuchungsgebiets mit Hinblick auf ein Vorhandensein unterschiedlicher Quartiermöglichkeiten am Gebäudebestand entgegen zu wirken, sollte in die Konzeption der zukünftigen Bebauung ein Angebot für gebäudebewohnende Tierarten integriert werden. Hierzu können z.B. Sperlingskoloniehäuser (z.B. Modell 1SP von Schwegler), Nistkasten-Einbausteine (z.B. Modell Niststein Typ 24 von Schwegler) und Ganzjahres-Einbauquartiere (z.B. Modell 1WI von Schwegler) an neu zu errichtenden Gebäuden angebracht werden. Durch die Berücksichtigung dieser Empfehlung kann die generelle Eignung des Untersuchungsgebiets für gebäudebewohnende Tierarten auch in Zukunft aufrechterhalten werden, sodass auch besonders geschützte Arten wie Haussperling, Hausrotschwanz, Bachstelze oder Blaumeise alternative, geeignete Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten in der umgestalteten Fläche vorfinden können.*

*Fazit*

*Unter der Voraussetzung einer Einhaltung der genannten Maßnahmen kann ein Eintritt der als Zugriffsverbote definierten Verbotstatbestände ausgeschlossen werden. Zusätzlich sollten die ergänzenden Hinweise beachtet werden. Das Bauvorhaben aus somit aus artenschutzrechtlicher Sicht genehmigungsfähig.*

In welcher Form die aufgeführten Maßnahmen zum Artenschutz verbindlich vorgeschrieben werden, ob als Festsetzungen im Bebauungsplan und/oder Bestandteil eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Andernach und dem Investor bleibt im weiteren Verfahren zu bestimmen.

### 1.11. Schallschutz

Die Auswirkungen des Projektes auf die Belange des Schallschutzes werden im weiteren Verfahren von Graner + Partner Ingenieure, Lichtenweg 15, 51465 Bergisch Gladbach untersucht. Dabei gilt es insbesondere, auch den durch die Gastronomie verursachten Verkehr auf der Zufahrtsstraße zu bewerten.

... (Ergänzung im weiteren Verfahren)

### 1.12. Erschließung

Die äußere Erschließung wurde von VERTEC, Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und -technik, Hohenfelder Straße 13, 56068 Koblenz untersucht.

Die Ergebnisse basieren auf folgender geplanter Nutzung (Stand 2019):

- Gastronomie mit 100 Sitzplätzen innen + 150 Sitzplätzen außen
- Eventlocation mit 140 Sitzplätzen / 250 Gäste bei Stehempfang
- Ferienwohnungen mit 12 Betten
- Büro mit 2 Arbeitsplätzen

Die Aufkommensbestimmung erfolgt für zwei Szenarien:

1. Normalwerktag (Montag-Donnerstag)

2. Spitzentag (z.B. Feiertag, Wochenende)

Für den Normalwerktag wird ein Gesamtaufkommen von insgesamt 500 Gästen in Ansatz gebracht. Dieses Szenario ist als worst-case-Betrachtung für einen Normalwerktag anzusehen. Das durchschnittliche Aufkommen an Normalwerktagen wird deutlich geringer ausfallen.

Für den Spitzentag wird ebenfalls im Sinne einer worst-case-Betrachtung ein Gesamtaufkommen von 800 Gästen angesetzt. Dieser Zulauf ist als Maximalwert anzusehen wird sicherlich nur an wenigen Tagen des Jahres (Feiertagen, Wochenenden) zu erwarten sein und ist maßgebend von Besucheraufkommen der Gastronomie (und somit auch vom Wetter) abhängig.

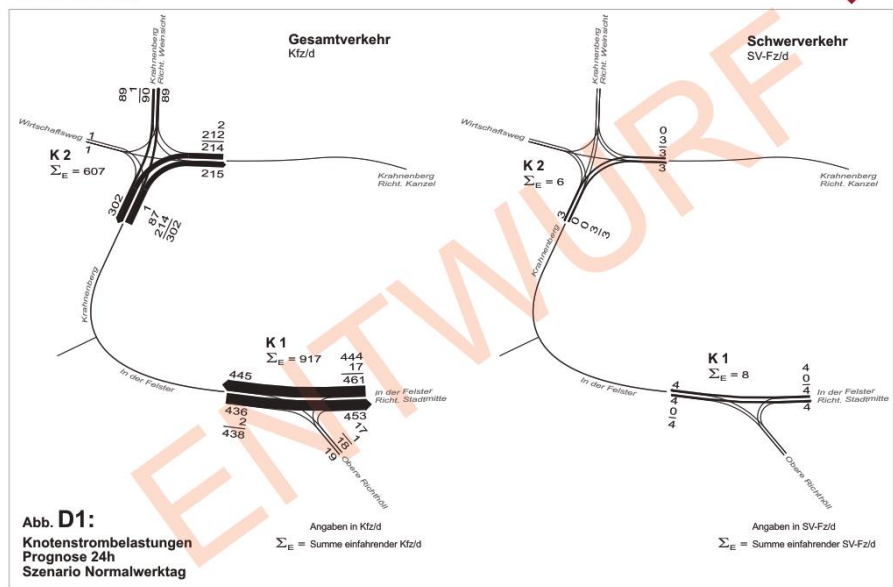
Nach den aktuellen Planungen von 2021 werden die Nutzungen bzw. Gästezahlen z.T. deutlich reduziert sein, so dass die folgenden nutzungsbedingten Verkehrsbelastungen und die sich daraus ergebenden Auswirkungen unterschritten werden. Die Untersuchungen vom 31.07.2019 auf der vorgenannten Berechnungsgrundlage (Gästeszah) kommen zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

---

#### *Planfall „Normalwerktag“*

*Die ermittelten Mehrbelastungen von rd. 160 Kfz/d, Richtung werden zusätzlich zum Analyseaufkommen vom Dienstag, 18.06.2019 (Normalwerktag) auf das Straßennetz umgelegt und als Knotenstrompläne ausgegeben. Die Ergebnisse sind in der Abbildung D1 dargestellt.*

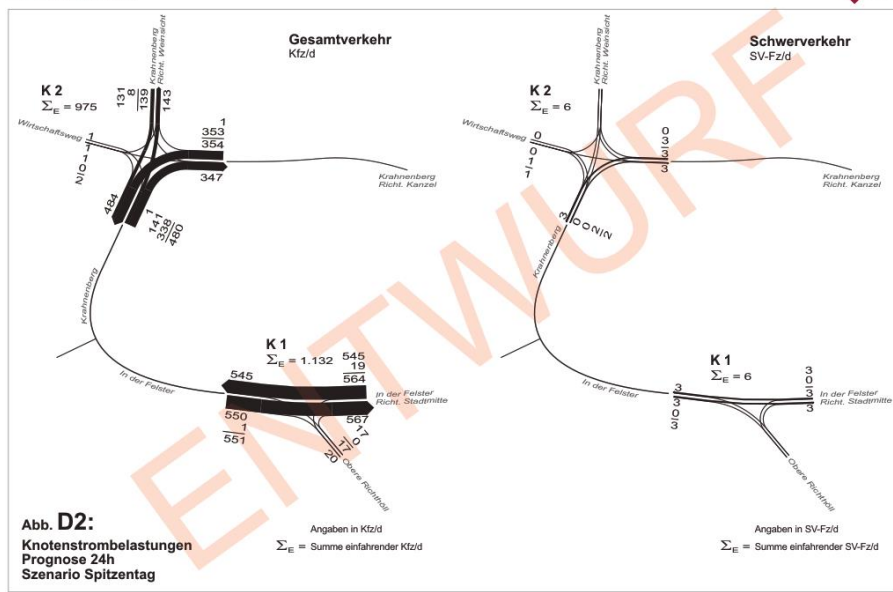




„Normalwerktag“

### Planfall "Spitzentag"

Die ermittelten Mehrbelastungen von rd. 255 Kfz/d, Richtung werden zusätzlich zum Analyseaufkommen vom Sonntag, 23.06.2019 auf das Straßennetz umgelegt. An diesem Tag wurden die höchsten Verkehrsbelastungen erfasst. Die Ergebnisse sind in der Abbildung D2 als Knotenstrompläne dargestellt.



"Spitzentag"

Für den Streckenabschnitt zwischen dem Planungsvorhaben und der Ortslage Andernach werden im Planfall "Normalwerktag" Mehrbelastungen von rd. 320 Kfz/d und im Planfall "Spitzentag" von rd. 510 Kfz/d prognostiziert. Die Berechnungen stellen worst-case-Betrachtungen dar.

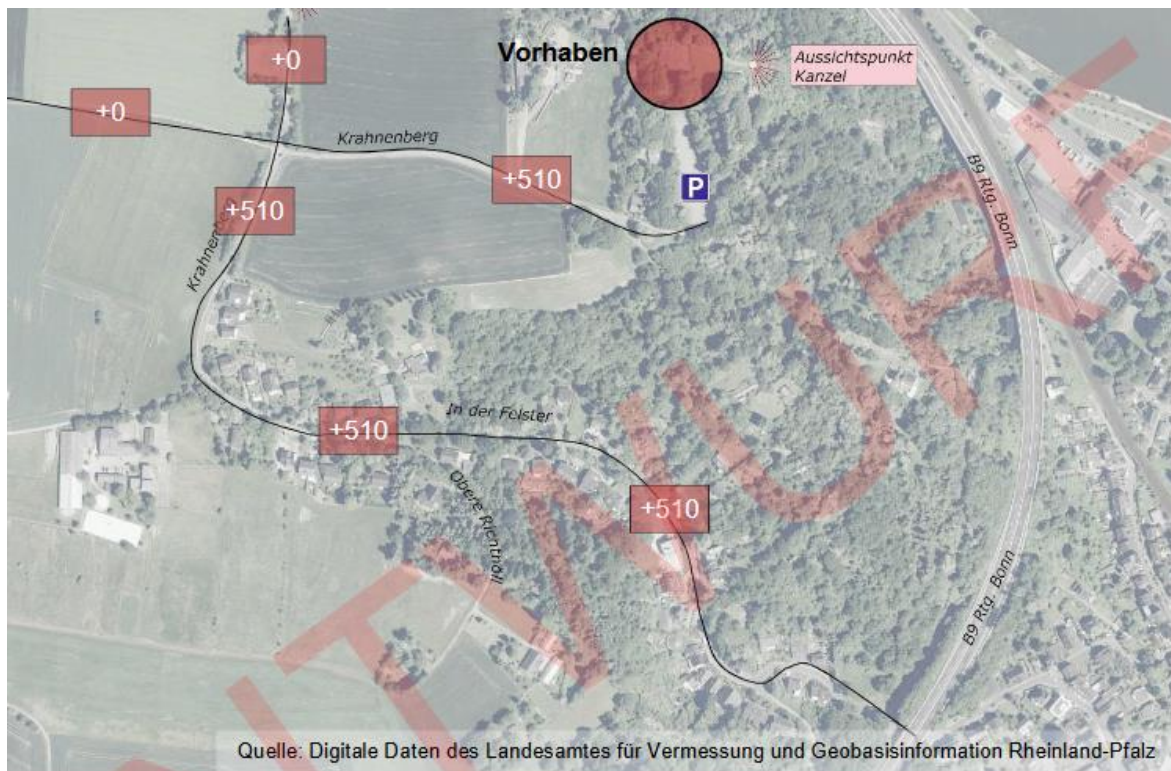


Abbildung 31: Belastungsdifferenz von "Spitzentag" zu „Normalwerktag“

Die betrachteten Knotenpunkte K1 und K2 sind auch unter Berücksichtigung der Mehrbelastungen zukünftig als leistungsfähig zu bewerten. Die Kapazitätsreserven sind sehr groß. Verkehrsflussdefizite (Wartezeiten, Rückstau) können ausgeschlossen werden. Somit werden leistungssteigernde Maßnahmen nicht erforderlich.

Die Straßen In der Felster und Krahnenberg sind auch unter Berücksichtigung der prognostizierten Belastungen eines "Spizentages" (worst-case-Betrachtung) der nach RAS 2006 niedrigsten Straßenkategorie "Wohnweg" zuzuordnen. Die vorgenannten Streckenzüge weisen ausschließlich eine Erschließungsfunktion für die Anwohner und Besucher des Krahnbergs auf. Durch die zu erwartenden Mehrverkehrsbelastungen bleiben die derzeitigen Charakteristiken und Funktionen der Streckenzüge unverändert.

Der Querschnitt der Straße In der Felster ist an einigen Stellen – insbesondere durch Stellplätze oder bauliche Einengungen – eingeschränkt, sodass kein Begegnungsverkehr möglich ist. Hierdurch entstehen allerdings keine maßgebenden Verkehrsflussdefizite und lediglich sehr geringe Verlustzeiten für wartende Fahrzeuge. Darüber hinaus wirken die Querschnittseinengungen geschwindigkeitsreduzierend und führen zu einem geregelten und begreifbaren Begegnungsverkehr.

Für den rd. 380m langen Streckenabschnitt der Straße Krahnenberg zwischen Knotenpunkt K2 und dem Stellplatzbereich des Planungsvorhabens gestaltet sich Begegnungsverkehr schwierig – auch vor dem Hintergrund, dass Radfahrer und Fußgänger den Abschnitt nutzen. Aus fachtechnischer Sicht wird empfohlen, zumindest an ca. 2-3 Stellen einen geregelten Begegnungsverkehr zu ermöglichen (z.B. durch Haltebuchten).

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte spricht einer Realisierung des Entwicklungsvorhabens aus verkehrsplanerischer Sicht nichts entgegen.

### 1.13. Altablagerungen

Derzeit liegen keine Informationen über Altablagerungen im Plangebiet vor.

### 1.14. Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünflächen/Bepflanzung

Das Plangebiet tangiert keine Natura 2000-Gebiete und keine Naturschutzgebiete. Es liegt jedoch im Landschaftsschutzgebiet „Rhein-Ahr-Eifel“ mit Schutzgebietsverordnung vom 23.05.1980.

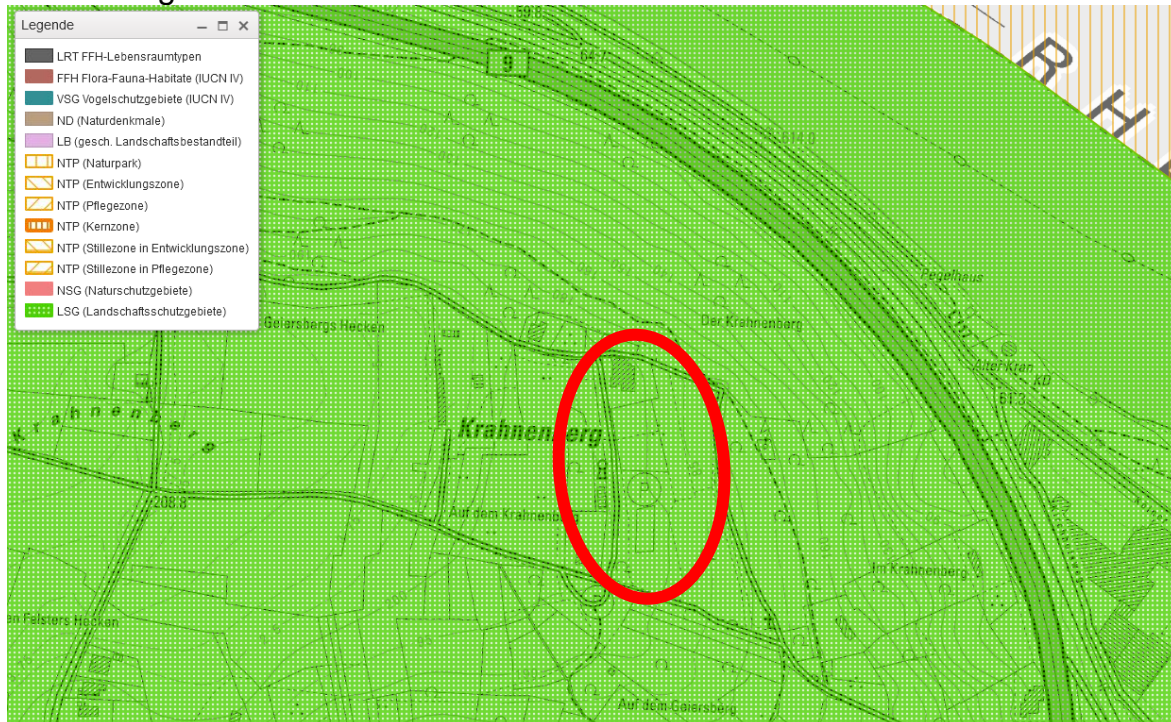


Abbildung 32: Schutzgebietsausweisungen

Schutzzweck ist nach § 3 dieser Verordnung die Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Bewahrung und Pflege der Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes im Bereich der vulkanischen Osteifel mit dem Ahr- und Rheintal, die nachhaltige Sicherung des Erholungswertes und die Verhinderung und Beseitigung von Landschaftsschäden im Bereich des Tagebaus.

Im Landschaftsschutzgebiet sind nach § 4 ohne Genehmigung der unteren Landespflegebehörde die folgenden Maßnahmen verboten:

1. das Errichten oder Erweitern baulicher Anlagen aller Art, mit Ausnahme von Wildfütterungsanlagen und gegendüblichen, landschaftsangepassten Hochsitzen;
2. das Aufstellen oder Erweitern von festen oder fahrbaren Verkaufsständen oder das Errichten oder Erweitern sonstiger gewerblicher Anlagen;
3. das Anlegen oder Erweitern von Steinbrüchen, Kies-, Sand-, Ton- oder Lehmgruben sowie sonstiger Erdaufschlüsse;
4. das Verändern der bisherigen Bodengestalt durch Abgraben, Auffüllen oder Aufschütten ab 2m Höhe oder 1 m Tiefe und mit einer Grundfläche ab 100 m<sup>2</sup>;
5. das Herstellen, Beseitigen oder Umgestalten eines Gewässers oder seiner Ufer einschließlich der Anlage von Fischteichen;



6. *das Verändern von Feuchtgebieten;*
7. *das Errichten von Energiefreileitungen oder sonstigen freien Tragleitungen sowie Bergbahnen (§ 2 Abs. 2 des Landeseisenbahngesetzes) einschließlich von Siel- und Kabinenbahnen.*
8. *das Anlegen oder Erweitern von Stellplätzen, Parkplätzen sowie von Sport-, Bade, Zelt- oder Campingplätzen;*
9. *das Anlegen oder Erweitern von Materiallagerplätzen (einschließlich Schrottplätzen und Autofriedhöfen);*
10. *Neu- oder Ausbaumaßnahmen in Straßen- und Wegebau;*
11. *das Lagern oder Zelten sowie das Aufstellen von Wohnwagen und Mobilheimen auf anderen als den hierfür behördlich zugelassenen Plätzen; ausgenommen ist das Aufstellen von Wohn- und Gerätewagen an Baustellen für die Dauer der Bauzeit;*
12. *das Beseitigen oder Beschädigen bedeutsamer Landschaftsbestandteile, wie Feldgehölze, Teiche, Rohr- oder Riedbestände oder Felsen;*
13. *das Roden von Wald;*
14. *das Erstaufforsten von Flächen;*
15. *das Errichten oder Erweitern von Einfriedungen aller Art.*

Die Genehmigung nach den Absätzen 1 und 2 kann nur versagt werden, wenn die Maßnahme dem Schutzzweck (§ 3) zuwiderläuft und die Beeinträchtigung des Schutzzwecks nicht durch Bedingungen oder Auflagen verhütet oder ausgeglichen werden kann. Das gleiche gilt, wenn ein planerischer Nachweis für im Einzelfall erforderliche Verhütungs- oder Ausgleichmaßnahmen nicht erbracht wird.

Die Genehmigung nach den Absätzen 1 und 2 wird durch die nach anderen Rechtsvorschriften notwendige behördliche Zulassung ersetzt, wenn die nach den Absätzen 1 und 2 zuständige Landespflegebehörde vor der Zulassung beteiligt worden ist und ihr Einverständnis erklärt hat.

Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn für eine in den Absätzen 1 und 2 genannte Maßnahme von überörtlicher Bedeutung in einem raumplanerischen Verfahren nach § 18 des Landesplanungsgesetzes unter Beteiligung der nach den Absätzen 1 und 2 zuständigen Landespflegebehörde die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung festgestellt oder diese Übereinstimmung von der Berücksichtigung landespflegerischer Auflagen oder Bedingungen abhängig gemacht worden ist.

Gemäß LANIS RLP grenzt das Plangebiet an die auf den Hängen zum Rheintal hin erfassten Biotop AB0 Eichenwald am Krahnenberg und zAQ2 Winterlinden-Hainbuchen-Hangschuttwald/ Hangwälder NW Andernach am Krahnenberg.

Die Hangwälder NW Andernach am Krahnenberg BT-5510-0475-2006 fallen unter den Schutzstatus des § 30 Bundes-Naturschutzgesetz.

*Schutzstatus: Biototypen der gesetzlich geschützten Biotop, Schutz wegen Seltenheit, Schutz zur Erhaltung von Lebensgemeinschaften*

Das Areal des geplanten Bauprojektes grenzt unmittelbar in die Hangwälder an.

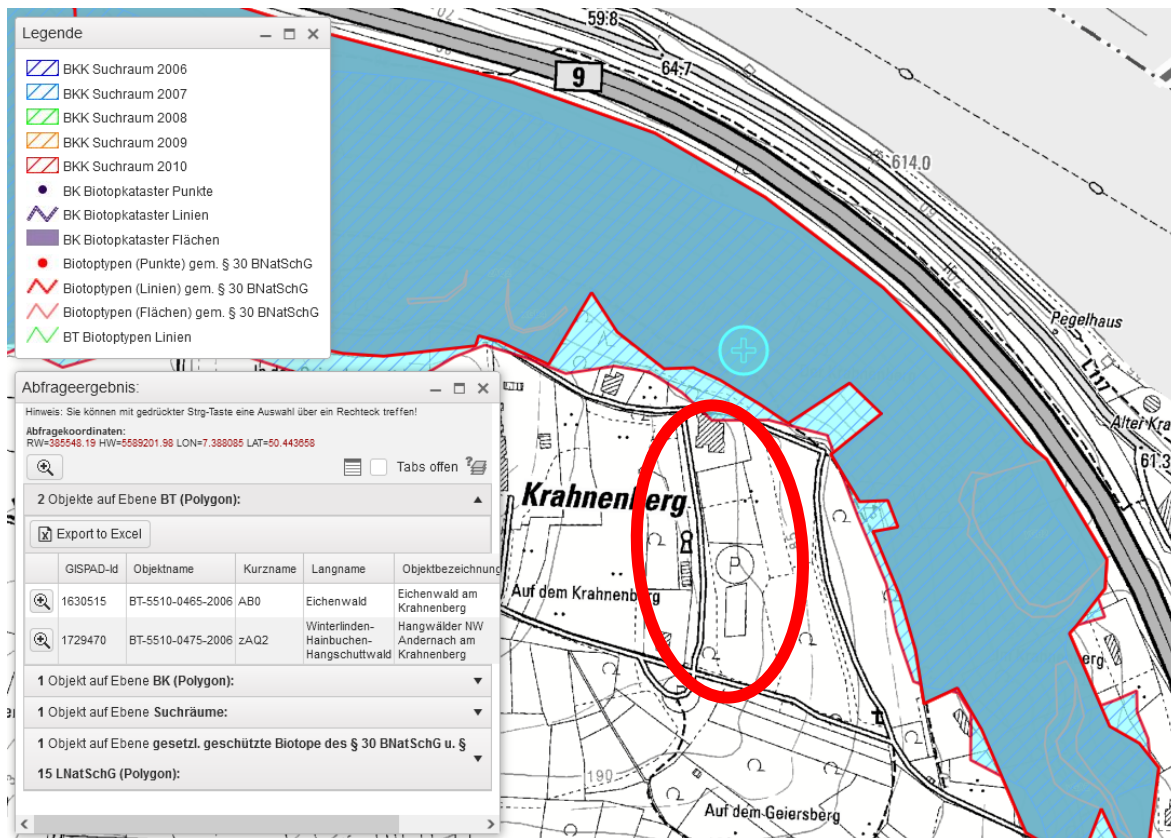


Abbildung 33: Auszug aus dem LANIS

Im Plangebiet finden sich folgende Biotope:

- AG2 – Sonstiger Laubmischwald einheimischer Arten (ohne dominante Arten)
- BB0 – Gebüsch, Strauchgruppe
- BH0 – Allee
- HJ4 – Gartenbrache
- HM4a – Trittrassen
- HN3 – Ruine
- HV2 – Großparkplatz mit geringem Versiegelungsgrad
- HW0 – Siedlungs-, Industrie – und Verkehrsbrache

#### AG2 – Sonstiger Laubmischwald einheimischer Arten (ohne dominante Art)

Das Plangebiet ist von einem Mischwald verschiedener Baumarten umgeben, wobei sich keine Gattung oder Art als dominant darstellt. Folgende Gattungen bzw. Arten konnten bei der Begehung festgestellt werden:

Vogelkirsche (*Prunus avium*), Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Stieleiche (*Quercus robur*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Gemeiner Efeu (*Hedera helix*), Weiden (*Salix sp.*), Birken (*Betula sp.*), Ahorn (*Acer sp.*). Im Unterwuchs vor allem Brombeeren (*Rubus fruticosus*).

#### HV2 – Großparkplatz mit geringem Versiegelungsgrad

Der Schotterparkplatz weist kaum Vegetation auf. Lediglich am Rande des Parkplatzes zu den Waldstücken hin findet man krautige Pflanzen wie z.B. Brennnesseln (*Urtica dioica*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*) oder Gefingertes Lerchensporn (*Corydalis solida*).

#### BH0 – Allee

Im östlichen Teil des Planungsgebietes liegt vom restlichen Wald umgeben eine alleeartige Anpflanzung von Stieleichen (*Quercus robur*) entlang eines



unbefestigten Weges, der zum Aussichtspunkt führt. Weiter findet man hier div. Ahornarten (*Acer* sp.), Holunder (*Sambucus* sp.), Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*). In Bodennähe neben div. Gräsern Gänseblümchen (*Bellis perennis*) und Purpurnesseln (*Lamium purpureum*).



Abbildung 34: Biotopenübersicht

#### HM4a – Trittrasen

Im nordöstlichen Teil des Plangebiets liegt entlang des oben beschriebenen Weges eine Rasenfläche, die aufgrund ihres Erscheinungsbildes vermuten lässt, dass sie oft betreten wird. Hier findet man neben div. Gräsern verschiedene Ampfer-Arten (*Rumex* sp.), Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Klee (*Trifolium* sp.), behaartes Schaumkraut (*Cardamine hirsuta*), Busch-Windröschen (*Anemone nemerosa*) und Purpurnesseln (*Lamium purpurea*).

#### BB0 – Gebüsch, Strauchgruppe

Westlich des Trittrasens liegt auf einer Böschung ein Gebüsch. Hier dominieren Brennnesseln (*Urtica dioica*) und Brombeeren (*Rubus fruticosus*). Dazwischen findet man Rosen (*Rosa* sp.), Kleines Immergrün (*Vinca minor*), Narzissen (*Narcissus* sp.) und Gemeiner Efeu (*Hedera helix*).

### HN3 – Ruine

Ein im Umbau befindliches Gebäude, da der Bereich unmittelbar um das Gebäude herum abgesperrt war, wurden hier keine näheren Biotop- und Artenbestimmungen durchgeführt.

### HW0 – Siedlungs-, Industrie – und Verkehrsbrache

Zwischen dem Parkplatz und dem im Abriss befindlichen Gebäude liegt eine brachgefallene Fläche. Sie ist zum Teil gepflastert. Hier wachsen unter anderem Echte Sternmiere (*Stellaria holostea*) und Behaartes Schaumkraut (*Cardamine hirsuta*) in den Fugen der Pflasterplatten. Daneben Vogelkirsche (*Prunus avium*), eine Buche (*Fagus sylvatica*) und eine Birke (*Betula* sp.).

### HJ4 – Gartenbrache

Neben der brachgefallenen Pflasterfläche befindet sich ein nicht mehr gepflegtes Beet u.a. mit Goldnessel (*Lamium galeobdolon*), Behaartes Schaumkraut (*Cardamine hirsuta*), Forsythien (*Forsythia* sp.) und Waldveilchen (*Viola reichenbachiana*).

... (Ergänzung im weiteren Verfahren)

## **1.15. Zeitliche Durchführung**

Die Umsetzung des Bauprojektes und der nachfolgenden Nutzung hängt im Wesentlichen vom Erreichen des erforderlichen Baurechts ab.

Die mit dem Bebauungsplan ermöglichten Gebäude sollen voraussichtlich bis etwa 2025/2026 fertig gestellt sein. Wie die Pandemieerfahrungen aus 2020 und 2021 zeigen, können in heutiger Zeit äußere Umstände auftreten, die Projekte deutlich verzögern oder nochmals neu überdenken lassen. Daher haben die Planungen nunmehr über ein Jahr geruht und werden wohl deutlich reduzierter ausfallen, als zu Beginn vorgesehen. Solche Entwicklungen werden auch künftig ein entscheidender Faktor vom Start einer Planung bis zu deren abschließender Realisierung sein können und mehrjährige Planungs- und Realisierungszeiträume mit einem mehr oder weniger großen Fragezeichen versehen.

## **1.16. Bodenordnung**

Das Grundstück Parzellennummer 15/4 des Investors grenzt direkt an das Grundstück der Kirchengemeinde Maria Himmelfahrt Parzellennummer 14. Hier gab es in der Vergangenheit schon konstruktive Gespräche bezüglich der Herstellung von Parkplätzen und der Zufahrt sowie entsprechender Baulast, Grunddienstbarkeit oder Erbpacht. Sollten die weiteren Gespräche ohne gewünschtes Ergebnis verlaufen, ist der Investor auf die Mithilfe der Stadt Andernach angewiesen, um die benötigten Parkplätze auf der Parzellennummer 13 zu erstellen und durch Baulast zu sichern. Eine Erschließung wäre dann grundsätzlich über die Parzelle 12/7 möglich, um einer „Inselsituation“ vorzubeugen.



### **1.17. Auswirkungen der Bebauungsaufstellung**

Die potenziellen Auswirkungen der Planung sind nach derzeitigem Kenntnisstand in vorherigen Kapiteln beschrieben. Weitere Angaben dazu werden sich im weiteren Verfahren ergeben.

*... (Ergänzung im weiteren Verfahren)*

### **1.18. Kosten für die Stadt**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Krahenberg“ entstehen der Stadt keine Kosten. Der Investor realisiert das Bauprojekt auf eigene Kosten.

*... (Ergänzung im weiteren Verfahren)*

#### Anlagen:

- ... Ergänzung im weiteren Verfahren

ausgefertigt:

Andernach, den .....

Stadtverwaltung Andernach

Achim Hütten  
Oberbürgermeister