

## Stadt Andernach



### Bebauungsplan „Südhöhe I“

### 2. Änderung

## Begründung

**Stand:**

Entwurfssfassung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Planungsanlass und städtebauliche Ziele</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes</b>	<b>4</b>
2.1	Lage und städtebaulicher Zusammenhang	4
2.2	Größe und räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches / Eigentumsverhältnisse	4
<b>3.</b>	<b>Übergeordnete Planungen/ konzeptionelle Vorgaben</b>	<b>5</b>
3.1	Landesentwicklungsprogramm Rheinland- Pfalz (LEP IV)	5
3.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP 2017)	6
3.3	Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Andernach	6
<b>4.</b>	<b>Planungsalternativen</b>	<b>7</b>
<b>5.</b>	<b>Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen</b>	<b>8</b>
5.1	Zeichnerische Festsetzungen	8
5.2	Textliche Festsetzungen	9
5.3	Verkehrsanbindung, Gebietsentwässerung und Versorgung	9
5.4	Starkregenvorsorge	9
5.5	Belange des Natur- und Artenschutzes	10
5.6	Denkmalpflege	11
<b>6.</b>	<b>Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes</b>	<b>11</b>
<b>7.</b>	<b>Durchführung der Planung</b>	<b>11</b>

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Flächenbilanz B-Plan „Südhöhe I“, 2. Änderung	11
---------	---	----

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage im Stadtgebiet, siehe roter Kreis	4
Abb. 2:	Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches zum B-Plan	5
Abb. 3:	Auszug wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Andernach	7
Abb. 4:	Gegenüberstellung rechtsverbindlicher B-Plan / Geltungsbereich der 2. Änderung	8

## **1. Planungsanlass und städtebauliche Ziele**

In der Stadt Andernach wurde im Bereich der Tannenstraße Nr. 1 u. 3 (Gemarkung Andernach, Flur 30, Flurstück 160/37) die bisherige Nutzung als Spiel- u. Lernstube der Kirchengemeinde St. Stephan aufgegeben. Ursprünglich wurde das Gebäude als Wohnheim für Kindergärtnerinnen geplant und errichtet.

Mit der aktuell geplanten Veräußerung und Nachnutzung der Bestandsimmobilie ist eine Nutzungsänderung für Wohnzwecke inkl. der geplanten Räume für eine Physiotherapiepraxis erforderlich.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Südhöhe I“ setzt für das o.a. Flurstück 160/37 eine Gemeinbedarfsfläche fest. Für die geplante Nachfolgenutzung als Allgemeines Wohngebiet ist daher eine Teil-Änderung des Bebauungsplanes „Südhöhe I“ für dieses Flurstück erforderlich.

Gemäß § 13 BauGB kann eine Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, wenn

1. die Grundzüge der Planung nicht berührt oder durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
4. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Voraussetzungen sind erfüllt. Für die umliegenden Grundstücke setzt der Bebauungsplan die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Somit wird die geplante Nutzung der Umgebung angepasst. Die allgemein zulässigen Nutzungen werden entsprechend der BauNVO erweitert.

## 2. Beschreibung des Plangebietes

### 2.1 Lage und städtebaulicher Zusammenhang

Das Plangebiet (Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Südhöhe I“) liegt südlich der Innenstadt Andernachs inmitten eines Wohngebietes. Die stadträumliche Einbindung des Plangebiets wird in der folgenden Abbildung dargestellt.



**Abb. 1: Lage im Stadtgebiet, siehe roter Kreis**

Das Plangebiet befindet sich östlich der Tannenstraße, die auch als Erschließung dient. Südlich mündet die Tannenstraße in den Birkenring, der auch als Haupterschließung in Richtung Aktienstraße bzw. Landesstraße 117 führt. Fußwege verbinden im Norden des Plangebiets die Tannenstraße mit dem Birkenring / Kindertagesstätte St. Hildegard und im Süden des Plangebiets die Tannenstraße mit dem Ahornweg. Insgesamt ist die Umgebung des Plangebietes durch Wohnbebauung und Wohnstraßen geprägt.

### 2.2 Größe und räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches / Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet der 2. Änderung umfasst allein das Grundstück Tannenstraße Nr. 1 u. 3 (Flurstück 160/37) und wurde mittlerweile verkauft. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1.125 m<sup>2</sup>.

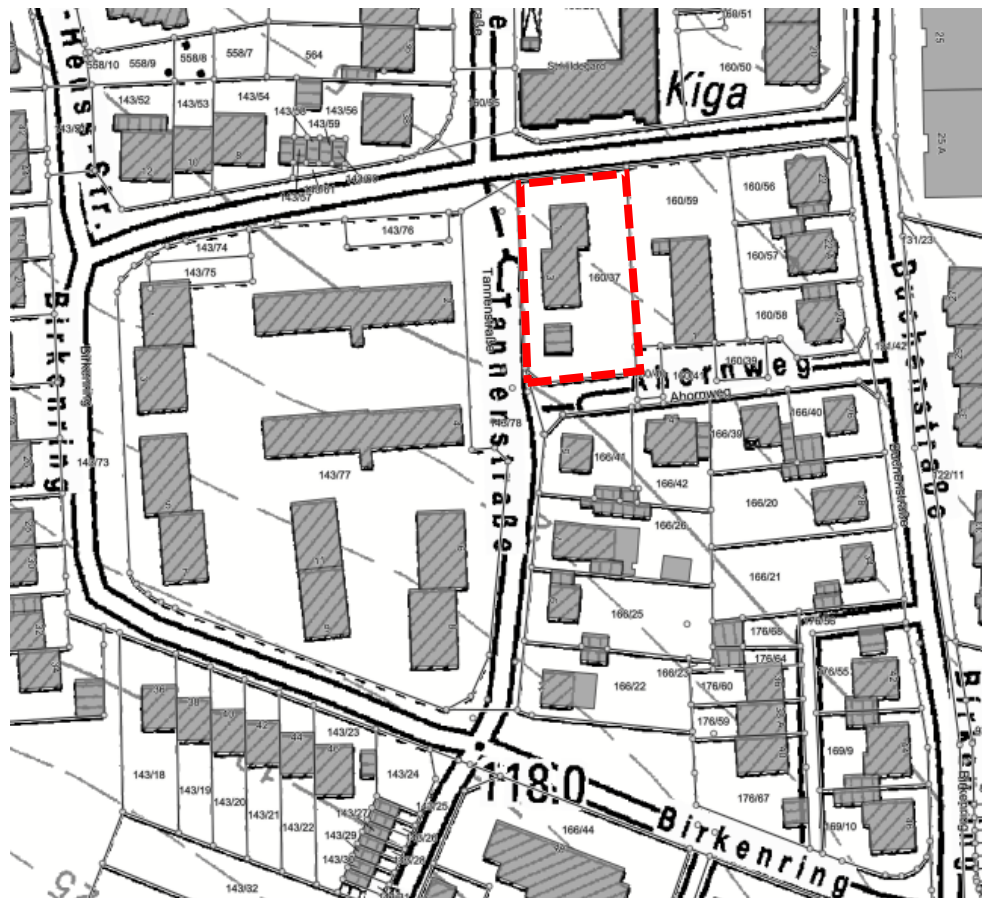


Abb. 2: Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches zum B-Plan

### 3. Übergeordnete Planungen/ konzeptionelle Vorgaben

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland- Pfalz (LEP IV)

Die Stadt Andernach ist als Mittelzentrum und als landesweit bedeutsamer Arbeitsmarktschwerpunkt ausgewiesen. Die im LEP IV dargestellten Bundesstraßen 9 (Koblenz - Bonn) und 256 (Mayen - Neuwied) sind im Bezug zum Plangebiet die nächstgelegenen, überregionalen Straßen und können über die Aktienstraße bzw. Landesstraße 117 direkt angefahren werden.

Für das Plangebiet selbst erfolgen keine zeichnerischen Darstellungen.

Für die Entwicklung der Wohnfunktion definiert das LEP IV, dass „jede Gemeinde die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung trägt, was die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben als Voraussetzung für eine eigenständige örtliche Entwicklung, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt bedeutet“<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV), S. 76

Für den Bedarf an neuen Wohnbauflächen werden folgende Kriterien zugrunde gelegt:

- Der Ersatz- und Nachholbedarf, der sich aus Gebäudeabgängen bzw. überalterter Bausubstanz, gestiegenen Wohnansprüchen sowie erfolgter Nutzungsänderung ergibt und
- der Bedarf für Einwohnerinnen und Einwohner und deren Nachkommen mit Familien, die in der Gemeinde auf Dauer ihren Wohnsitz behalten.

Weiter ist vor dem Hintergrund der geforderten Nachhaltigkeit und der demografischen Entwicklung eine Begrenzung bzw. Reduzierung des derzeitigen Umfangs der Flächeninanspruchnahme erforderlich (Z 31).

Das Flächenmanagement ist auf die vorrangige Inanspruchnahme bestehender Flächenpotenziale ausgerichtet. Städtebauliche Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes sowie die Nutzung von zivilen und militärischen Konversionsflächen haben Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich.<sup>1</sup>

Die Reaktivierung einer mindergenutzten Fläche – wie in diesem Fall durch das ehemalige Wohnheim – trägt ebenfalls dazu bei, dass die Flächeninanspruchnahme reduziert und die Entwicklung innerstädtischer Potentiale genutzt und weiterentwickelt werden kann.

### **3.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP 2017)**

Die Stadt Andernach ist im System der zentralen Orte als Mittelzentrum im Grundnetz ausgewiesen. Innerhalb des Leitbildes Raumentwicklung ist es als Schwerpunkttraum gekennzeichnet. Der wirksame RROP 2017 stellt für die Region bzw. für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende zeichnerischen Aussagen dar:

- Siedlungsfläche Wohnen (rot) für den Geltungsbereich,
- Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion (siehe RROP, Karte 04).

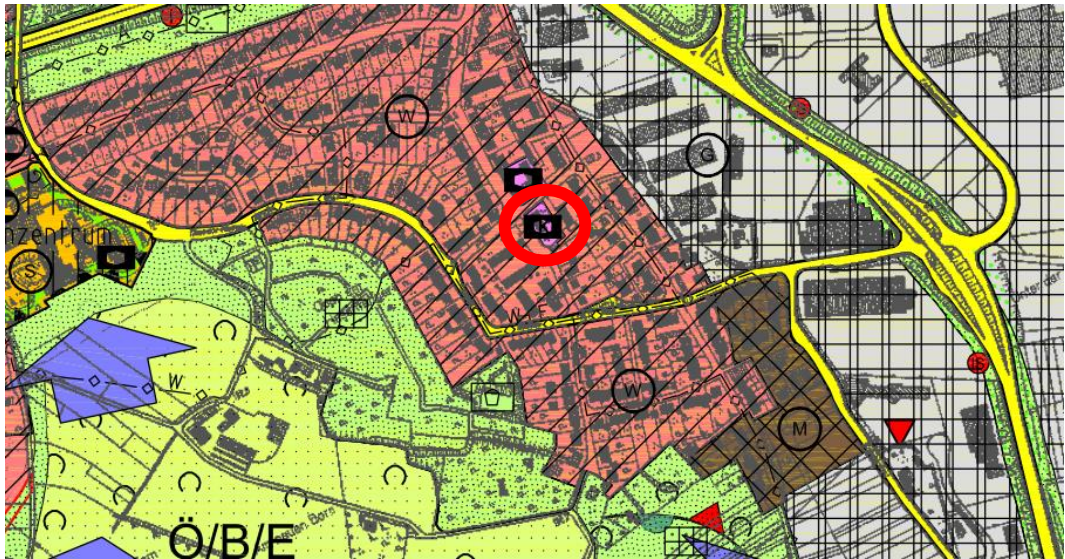
Unter Berücksichtigung der im vorliegenden Bebauungsplan im Einzelnen verfolgten Ziele und deren planungsrechtlicher Umsetzung / Regelung im Rahmen der vorliegenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen liegen keine Erkenntnisse vor, dass die vorliegende Planung den Zielen und Grundsätzen des RROP Mittelrhein-Westerwald 2017 widerspricht.

### **3.3 Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Andernach**

Innerhalb des Flächennutzungsplanes der Stadt Andernach ist das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf, hier: Kindergarten gekennzeichnet. Somit gilt das Vorhaben gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

---

<sup>1</sup> ebenda, S. 79

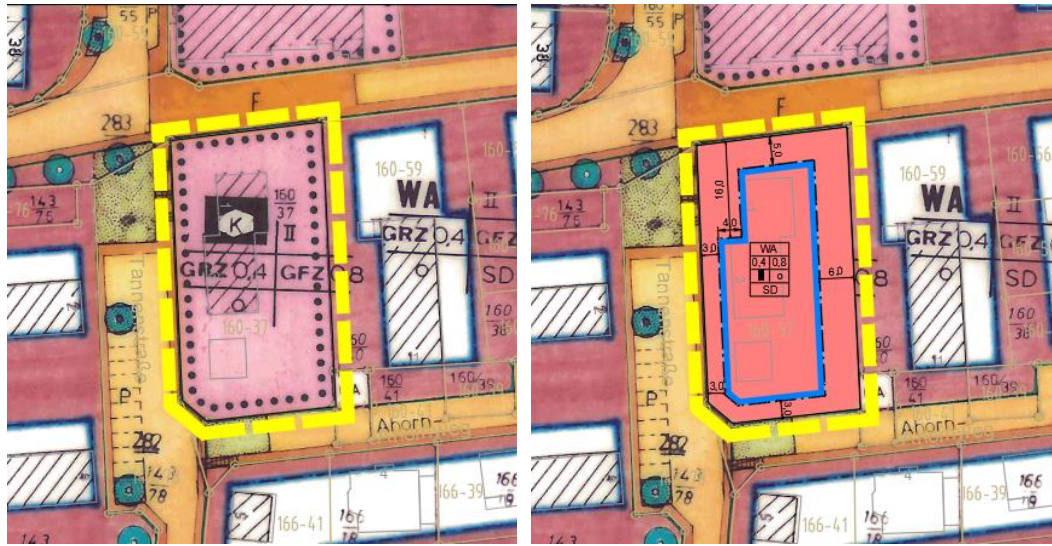


**Abb. 3: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Andernach**

Wird ein Bebauungsplan nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt bzw. geändert, kann er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes nicht beeinträchtigt wird. Im vorliegenden Fall betrifft die Abweichung die Darstellung der Fläche für den Gemeinbedarf, hier: Kindergarten. Durch die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen und künftig als Wohnbaufläche darzustellen.

#### 4. Planungsalternativen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines gewachsenen Siedlungsgebiets der Stadt Andernach, das vorwiegend durch Wohnbebauung geprägt ist. Da für das Plangebiet zukünftig eine weitere Nutzung als Gemeinbedarfsfläche nicht geplant ist, wird eine dem Umfeld entsprechende Nachnutzung und Wiedernutzbarmachung des aktuell ungenutzten Grundstücks und leerstehenden Gebäudes durch eine Widmung als „Allgemeines Wohngebiet“ verfolgt.



**Abb. 4: Gegenüberstellung rechtsverbindlicher B-Plan / Geltungsbereich der 2. Änderung**

Alternative Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung drängen sich nicht auf. Entsprechend der Planungsaufgabe und der Einhaltung der Planungsziele (Integration in die Bestandsnutzung) sind im Rahmen dieses Änderungsverfahrens auch keine Standortalternativen zu untersuchen.

## 5. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen

### 5.1 Zeichnerische Festsetzungen

Innerhalb der Planzeichnung wird für den Geltungsbereich der 2. Änderung die überbaubare Grundstücksfläche in Anlehnung an die Baufenster der Nachbarbebauung zeichnerisch festgesetzt. Das über den aktuellen Gebäudebestand hinausreichende Baufenster ist so großzügig gewählt, dass eine den heutigen Anforderungen entsprechende verdichtete Bebauung ermöglicht wird. Aufgrund der Topografie des Grundstücks (Böschungskanten im Norden und Osten) wurden die Baugrenzen mit entsprechenden Abständen zu den Grundstücksgrenzen gewählt. Dies erfolgt, um die hier vorhandenen, randlichen Grünstrukturen vor einer Bebauung zu schützen und um die Maßstäblichkeit einer potenziellen Neubebauung im Verhältnis zum nördlich gelegen und topografisch im Bezug zum Baugrundstück erheblich tieferliegenden Birkenring zu gewährleisten.

Die festgesetzte Nutzungsschablone mit Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung, der zulässigen Geschossigkeit und Bauweise sowie Dachform entspricht der Bestandsnutzung. Für den Geltungsbereich der 2. Änderung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) in offener Bauweise (o) festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird dabei mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 festgesetzt. Die Anzahl der max. Vollgeschosses wird analog der angrenzenden



Bestandsbebauung mit max. zwei Vollgeschossen (II) festgesetzt. Für die Dachform wird auch hier zur städtebaulichen Integration in das bestehende Umfeld die Umsetzung eines Satteldaches gewählt.

Somit wird städtebauliche Planungsziel zur Integration des Plangebiets und der hier zulässigen baulichen Anlagen im Kontext zu Bestandsnutzung des Bebauungsplans „Südhöhe I“ gewährleistet.

## **5.2 Textliche Festsetzungen**

Für den Änderungsbereich besteht in Bezug auf eine angemessene städtebauliche Entwicklung und Ordnung kein zwingendes Erfordernis zur Änderung, Ergänzung bzw. Anpassung der vorhanden textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Südhöhe I“. Für den Geltungsbereich der 2. Änderung mit der vorgesehenen Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet gelten daher die textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Südhöhe I“- insbesondere hier zur Art und Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Fläche, Nebenanlagen und Garagen weiterhin fort.

Auch die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen (hier Freiflächennutzung, Grünflächen und Bepflanzung) und die sonstigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Südhöhe I“. gelten unverändert fort und nun auch für den Geltungsbereich der 2. Änderung.

## **5.3 Verkehrsanbindung, Gebietsentwässerung und Versorgung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die westlich zum Geltungsbereich angrenzende Tannenstraße. Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist bereits vorhanden und somit gesichert.

## **5.4 Starkregenvorsorge**

Mit fortschreitender Erhöhung der Lufttemperaturen werden sommerliche lokale Starkregenereignisse in Deutschland immer wahrscheinlicher. Dabei kann Starkregen, also außergewöhnlich hoher Niederschlag in kurzer Zeit, überall auftreten, denn diese Ereignisse sind nicht an die Geländegestalt gebunden.

Umso wichtiger ist es, die Risiken für Ortslagen durch Starkregen abzuschätzen. Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat hierzu Landschaftsanalysen durchgeführt. Deren Ergebnisse sind in einer Karte „Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen“ zusammengestellt.

Für den Geltungsbereich werden keine Abflusskonzentrationen im Einzugsgebiet (EZG) dargestellt. Beeinträchtigungen durch die Änderung des Bebauungsplanes sind nicht zu erwarten.

## 5.5 Belange des Natur- und Artenschutzes

Die derzeitige Bestands- und Nutzungsstruktur des Plangebietes ist vorwiegend durch die Bestandsbebauung sowie durch Garagen mit Zufahrtbereichen und Treppenanlagen entlang des Hauptgebäudes gekennzeichnet.

Im Vorgartenbereich des Bestandsgebäudes befinden sich einige Sträucher und Gehölze, die typisch für Gartenzonen sind. Ähnliche Strukturen finden sich auch im Norden bzw. Osten des Plangebietes. Östlich des Bestandsgebäude befinden sich auch Rasenflächen.

Größere Gehölze bzw. Bäume sind mit Ausnahme eines Ahorns im Südwesten und einem im Nordosten sowie einer Birke im Südosten in den Gartengrünbereichen nicht vorhanden.

Im Umfeld bzw. innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete oder schützenswerte Biotope gemäß § 30 BNatSchG / § 15 LNatSchG.

Ein Planungsziel ist es, durch die Begrenzung der überbaubaren Fläche die o.a. randlichen Grünstrukturen, insbesondere in den Hangbereichen soweit möglich zu erhalten.

Im Zuge der Bauleitplanung ist weiterhin eine mögliche Betroffenheit geschützter Arten zu thematisieren, da die im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen potenzielle Lebensstätten dieser Arten darstellen können.

Aufgrund der aktuellen Biotopausstattung (Grundstückseingrünung, Gartennutzung, Alter der Bäume im Gebiet) ist eine planungsbedingte erhebliche Beeinträchtigung von potenziell artenschutzrechtlich relevanten Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Avifauna im Eingriffsbereich des Bauvorhabens nicht zu erwarten. Es bestehen geeignete Ausweichquartiere für ubiquitäre Arten der Avifauna im direkten Umfeld des Plangebiets.

Für den Fall, dass das Bestandsgebäude abgerissen wird, wird aktuell kein Vorliegen von artenschutzrechtlich relevanten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (z.B. von Fledermäusen) angenommen, da das Bestandsgebäude nicht beschädigt ist bzw. Fensteröffnungen etc. sicher verschlossen sind und somit Tiere in das Gebäude nicht eindringen können.

Ein zwingender Handlungsbedarf bzgl. planungsrechtlichen Regelungen zum Artenschutz wird auf Ebene der vorliegenden Bauleitplanung nicht gesehen. Bezogen auf die Bestandsnutzung ergeben sich zur Eingriffsregelung innerhalb des Plangebietes keine Änderungen, da das Baufenster analog der bestehenden Bebauung und Nutzung festgesetzt wurde. Somit sind keine erheblichen Eingriffe in Grund und Boden durch die 2. Änderung zu erwarten.

Unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans sind aber bei allen baulichen und gärtnerischen Maßnahmen durch den Bauherrn / Eigentümer die Maßgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, insbesondere § 39 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) und hier die vom 1. März bis

zum 30. September geltenden Fäll- und Schnittverbote bei der Baum- und Gehölzpflege bzw. Rodung sowie § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) zu beachten.

## 5.6 Denkmalpflege

Im Umfeld bzw. innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gelisteten Kulturdenkmäler des Landkreises Mayen-Koblenz.

## 6. Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes

Die quantitative Auswertung des Planes nach unterschiedlichen Nutzungen ist in der folgenden Übersicht (gerundet) aufgelistet:

	Planung	
<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>1.235 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
Allgemeines Wohngebiet (WA)	1.235 m <sup>2</sup>	100%

**Tab. 1: Flächenbilanz B-Plan „Südhöhe I“, 2. Änderung**

## 7. Durchführung der Planung

Die mit der Erstellung und Durchführung des Bebauungsplans entstehenden Kosten werden von dem Eigentümer übernommen.

Koblenz, Februar 2022

KOCKS CONSULT GmbH  
Beratende Ingenieure