

# **Begründung**

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

**„Römer-Areal an der Konrad-Adenauer-Allee“**

**der Stadt Andernach  
gemäß § 12 BauGB**

**Bebauungsplan der Innenentwicklung  
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**

Stadt Andernach  
Gemarkung Andernach  
Flur 1

**Satzungsexemplar**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Erfordernis der Planung, Ziele und Zwecke der Planung .....</b>	<b>3</b>
1.1.	Lage und Beschaffenheit des Plangebiets und der Umgebung	3
1.2.	Bisher geltendes Planungsrecht.....	4
1.3.	Anlass der Planaufstellung.....	5
1.4.	Ziel der Planaufstellung.....	5
<b>2.</b>	<b>Standortalternativen .....</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Vereinfachtes Verfahren.....</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplans .....</b>	<b>7</b>
4.1.	Art der baulichen Nutzung.....	7
4.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	9
4.3.	Stellplätze .....	10
4.4.	Geh-, Fahr- und Aufenthaltsrecht.....	10
4.5.	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen .....	10
4.6.	Erhaltung von Bäumen.....	11
<b>5.</b>	<b>Berücksichtigung der Ziele der Landes- und Regionalplanung sowie der Darstellung des Flächennutzungsplans .....</b>	<b>11</b>
<b>6.</b>	<b>Denkmalschutz .....</b>	<b>12</b>
<b>7.</b>	<b>Gestaltungssatzung .....</b>	<b>12</b>
<b>8.</b>	<b>Erschließung.....</b>	<b>13</b>
<b>9.</b>	<b>Altablagerungen .....</b>	<b>13</b>
<b>10.</b>	<b>Wasserwirtschaftliche Belange, Überschwemmungsgebiet</b>	<b>13</b>
<b>11.</b>	<b>Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünflächen/Bepflanzung .....</b>	<b>14</b>
<b>12.</b>	<b>Zeitliche Durchführung .....</b>	<b>15</b>
<b>13.</b>	<b>Bodenordnung.....</b>	<b>15</b>
<b>14.</b>	<b>Auswirkungen der Bebauungsplanaufstellung.....</b>	<b>15</b>
<b>15.</b>	<b>Kosten für die Stadt.....</b>	<b>16</b>

## **1. Erfordernis der Planung, Ziele und Zwecke der Planung**

### **1.1. Lage und Beschaffenheit des Plangebiets und der Umgebung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Römer-Areal an der Konrad-Adenauer-Allee“ umfasst eine rd. 4.900 m<sup>2</sup> große Fläche und wird begrenzt von der Konrad-Adenauer-Allee im Norden, einer privaten Grünfläche im Osten (Gemarkung Andernach, Flur 1, Parzelle 3/13), der historischen Stadtmauer im Süden und der Kirchstraße im Westen.

Die Fläche stellt den nördlichen Teilbereich eines ehemaligen gewerblich genutzten Geländes dar.

Nach der Nutzungsaufgabe einer Mälzerei hat die Stadt die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches sowie die südlich angrenzenden Flächen bis zur Hochstraße erworben und die ehemaligen gewerblichen Anlagen im Jahr 2008 zurückgebaut. Die übrigen Flächen der ehemaligen Mälzerei, die östlich an diese Flächen angrenzen, verblieben im Privateigentum.

#### **Abb. 1: Luftbild von dem Plangebiet und der Umgebung**



Quelle: Landschaftsinformationssystem RLP, Stand: 07.06.2015

Die Fläche, die Gegenstand dieser Bebauungsplanaufstellung ist, liegt derzeit brach. Die östlich angrenzende private Grünfläche besteht schon seit vielen Jahren als private Parkanlage und ist Teil einer Denkmalzone.

Südlich der historischen Stadtmauer haben in den letzten Jahren Grabungen stattgefunden. Die freigelegten Grundrisse römischer Anlagen sind in das Konzept für die Gestaltung eines Historischen Gartens eingeflossen, der im Rahmen des Bund-Länder-Förderprogrammes „Historische Stadtbereiche“ in den Jahren 2018

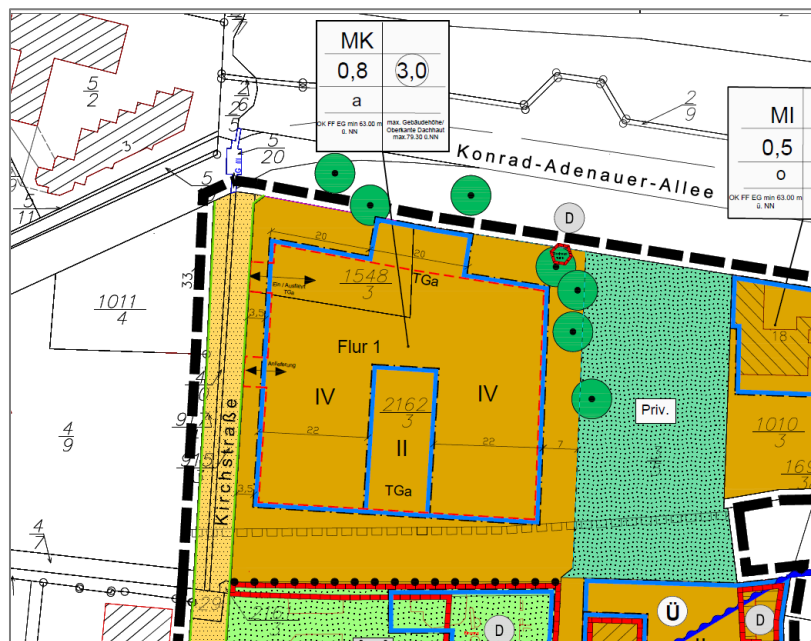
und 2019 umgesetzt werden wird. Das Konzept für den Garten sieht u.a. einen barrierefreien Zugang über die historische Stadtmauer vor. Westlich der Kirchstraße ist vor wenigen Jahren eine moderne Bebauung mit Wohnungen entstanden. Auf einem gemeinsamen Tiefgaragengeschoss wurden zwei Gebäude mit jeweils vier Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss errichtet.

## 1.2. Bisher geltendes Planungsrecht

Im Jahr 2014 hat die Stadt den Bebauungsplan „Kirchstraße / Schaarstraße“ für das Gelände der ehemaligen Mälzerei und die angrenzenden Verkehrsflächen aufgestellt.

In dem nördlichen Teilbereich zwischen Konrad-Adenauer-Allee, privater Grünfläche, historischer Stadtmauer und Kirchstraße weist der Bebauungsplan „Kirchstraße / Schaarstraße“ ein Kerngebiet aus. Die Grundflächenzahl ist mit 0,8 und die Geschossflächenzahl mit 3,0 festgesetzt. Die Baugrenzen sind entsprechend einer Hotelplanung aus dem Jahr 2013 festgesetzt. Der überwiegende Teil der Fläche kann bislang mit vier Vollgeschossen bebaut werden, eine in der Mitte liegende Teilfläche ist mit zwei Vollgeschossen ausgewiesen. Aus Gründen des Hochwasserschutzes ist eine Mindesthöhe für den Erdgeschossfußboden festgesetzt worden. Die maximale Gebäudehöhe wurde aus gestalterischen Gründen gewählt und orientierte sich mit 79.30 ü. NN an der damaligen Umgebungsbebauung.

**Abb. 1: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Kirchstraße/Schaarstraße“**



**Der derzeit geltende Bebauungsplan „Kirchstraße/Schaarstraße“ wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Römer-Areal an der Konrad-Adenauer-Allee“ mit dessen Inkrafttreten aufgehoben. In den übrigen Bereichen gilt der Bebauungsplan „Kirchstraße / Schaarstraße“ unverändert fort.**

**Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Römer-Areal an der Konrad-Adenauer-Allee“ ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Vorhabenplans.**

### **1.3. Anlass der Planaufstellung**

Die Hotelplanung aus dem Jahr 2013 ist an dem Standort nie verwirklicht worden. Im Juni 2016 ist ein Optionsvertrag mit einer Projektentwicklungsgesellschaft zum Kauf und zur Bebauung des Grundstücks ohne weitere Schritte zur Realisierung ausgelaufen. Daher entschied der Rat der Stadt Andernach das Grundstück erneut öffentlich zu bewerben.

Von Juli bis Oktober 2016 ist ein formloses Interessenbekundungsverfahren zur städtebaulichen Entwicklung des Römer-Areals durchgeführt worden. Investoren konnten sich mit aussagekräftigen Projektskizzen um das städtische Grundstück bewerben.

In diesem Bewerbungsverfahren hat das Konzept „Römer-Forum“ der Anne-Ehl-Stiftung den Zuspruch erhalten.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Römer-Areal an der Konrad-Adenauer-Allee“ ist erforderlich um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Konzeptes zu schaffen. In dem nach bisheriger Rechtslage festgesetzten Kerngebiet ist das Projekt, mit einem hohen Anteil an Wohnnutzung nicht zulässig.

### **1.4. Ziel der Planaufstellung**

Mit der Bebauungsplanaufstellung und dem städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag) wird das Konzept der Anne-Ehl-Stiftung verbindlich festgeschrieben. Auf der vorhandenen Gewerbebrache soll eine gemischt genutzte Bebauung entstehen. Es soll Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten und Räumlichkeiten für Start-Up-Unternehmen für Absolventen der unmittelbar benachbarten Hochschulstandorte in Koblenz, Vallendar und Remagen, geschaffen werden. Ein Hotel des gehobenen Standards mit angeschlossener Gastronomie wird zur Förderung des Tourismus in der Stadt Andernach beitragen.

## **2. Standortalternativen**

Zur Vermarktung des Römer-Areals an der Konrad-Adenauer-Allee hat die Stadt Andernach ein Interessenbekundungsverfahren durchgeführt, in dem sich Investoren mit aussagekräftigen Konzepten um das Grundstück bewerben konnten. Das Konzept der Anne-Ehl-Stiftung, das in dem Verfahren ausgewählt wurde, ist speziell auf das Vorhabengebiet ausgerichtet. Alternative Standorte bestehen daher nicht.

### **3. Vereinfachtes Verfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Römer-Areal an der Konrad-Adenauer-Allee“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Bauleitpläne können im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn sie der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Voraussetzung ist, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder die Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> bzw. bei überschlägiger Prüfung, dass der Plan keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, weniger als 70.000 m<sup>2</sup> beträgt.

Außerdem ist das beschleunigte Verfahren nur anwendbar, wenn durch den Bebauungsplan 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 und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder 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 Umsetzung des Konzeptes „Römer-Forum“ ist eine Maßnahme der Innenentwicklung auf einer vorhandenen Gewerbebrache.

Da das Vorhabengebiet eine Fläche von insgesamt rd. 4.900 m<sup>2</sup> umfasst, liegt auch die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>.

Auch die weiteren Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 1 BauGB werden erfüllt:

Im vorliegenden Fall werden mit der Bebauungsplanänderung keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. In der Nähe des „Römer-Areals“ befinden sich auch keine Natura 2000-Gebiete, sodass eine Beeinträchtigung dieser Gebiete durch die Bebauungsplanänderung nicht zu befürchten ist. Weder handelt es sich bei dem Vorhaben um einen Störfallbetrieb, noch befinden sich Störfallbetriebe in der Nähe des Bebauungsplangebietes.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Demnach kann eine vereinfachte Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden, der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Wird nach Satz 1 Nr. 2 die betroffene Öffentlichkeit beteiligt, gilt die Hinweispflicht des § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben soll in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten für den vorliegenden Bebauungsplan Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

#### **4. Inhalte des Bebauungsplans**

##### **4.1. Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan „Römer-Areal an der Konrad-Adenauer-Allee“ setzt gem. § 11 Abs. 1 BauNVO ein Sondergebiet für „Wohn-, Hotel- und Dienstleistungsnutzung“ fest.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Ausstellungs-, Tagungs- und Versammlungsgebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe
- Sonstige, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, mit Ausnahme von Spielhallen, Wettbüros, Sexkinos, Bordellen und sonstigen Betrieben, die sexuelle Dienstleistungen anbieten oder damit werben (wie z.B. „Erotikmassage“, Swinger-Clubs, „Erlebnisgastronomie“).

Im Bebauungsplan ist geregelt, dass im Rahmen der allgemein festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

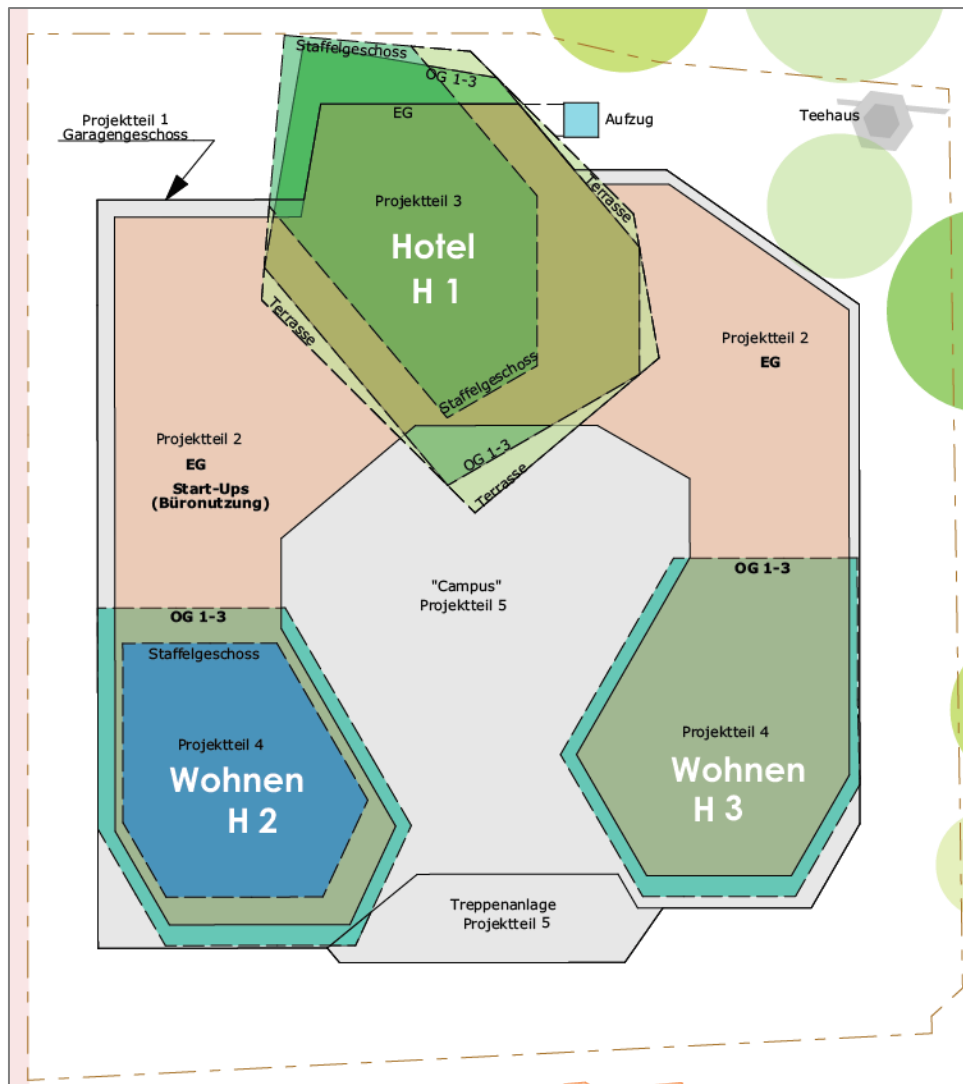
Im Vorhabenplan (Plan 2, Lageplan) ist festgelegt, welche Nutzung in den einzelnen Grundstücksbereichen und Ebenen untergebracht werden.

Gemäß dem städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zum Bau eines Gebäudekomplexes, bestehend aus:

- Einem Garagengeschoss im Projektteil 1
- einer darüber befindlichen Geschosszone mit Hotellobby und Dienstleistungs-/ Büronutzungen insbesondere für Start-Up-Unternehmen im Projektteil 2 sowie
- 3 darüber liegenden Gebäudeteilen mit:

- einem Hotel und angeschlossener Gastronomie im Projektteil 3
- zwei Wohngebäuden im Projektteil 4 sowie
- einem Freibereich - Campus - und öffentlich zugänglicher Treppenanlage im Projektteil 5

**Abb. 3: Projektteile und Nutzungen**



Im Rahmen der Vorhabenplanung ist eine Machbarkeitsstudie für das Hotelprojekt in Auftrag gegeben worden. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Stadt über eine hohe touristische Attraktivität mit einigen Sehenswürdigkeiten verfügt. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Angebotes wird ein Bedarf an Unterkünften für größere Reise-/Busgruppen gesehen. Es wird daher für das geplante Hotel eine Betriebsgröße von 40 bis 60 Zimmern empfohlen. Insgesamt wird das Hotel als sinnvolle Ergänzung auf dem Markt gesehen, dass neue Gästekreise erschließen kann.



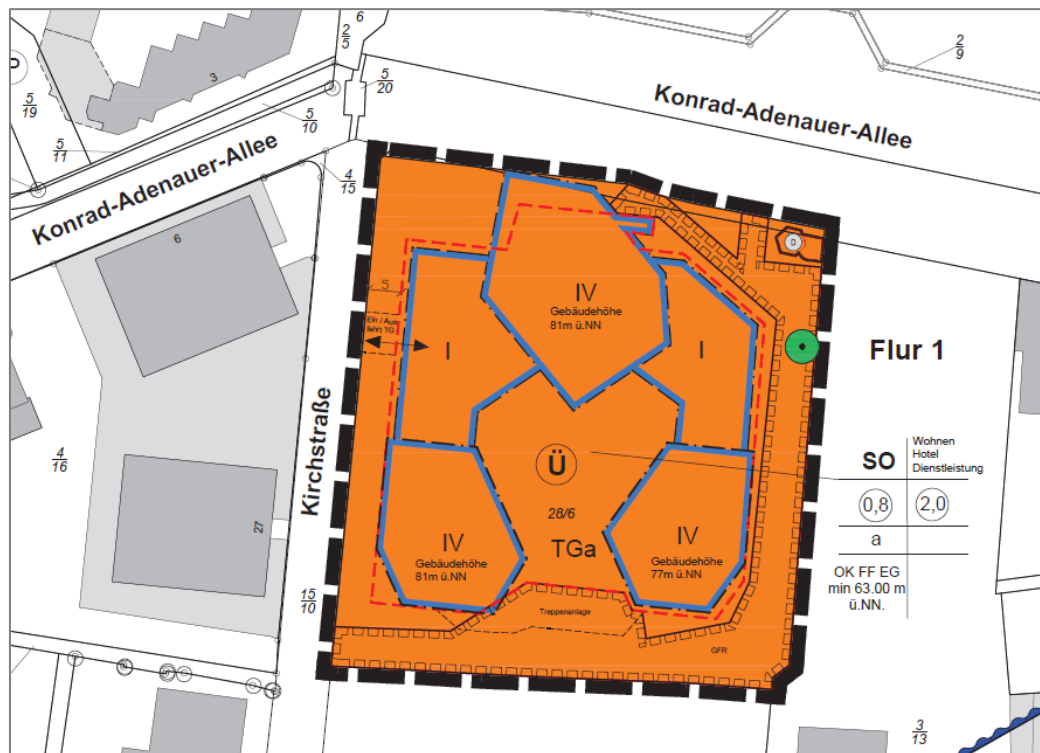
## 4.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend dem bislang geltenden Bebauungsplan „Kirchstraße/ Schaarstraße“ mit 0,8 festgesetzt und entspricht der Obergrenze für „Sonstige Sondergebiete“ in § 17 BauNVO.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) orientiert sich an dem Konzept der Vorhabenträgerin und wird mit 2,0 festgesetzt. Damit ist die GFZ gegenüber der Festsetzung des bisher geltenden Bebauungsplans mit 3,0 deutlich reduziert.

Unverändert gegenüber der bisherigen Bebauungsplanfestsetzung bleibt die Regelung der „anderen Bauweise“. Zu den Grundstücksgrenzen sind die nach Landesrecht geregelten Abstandsflächen einzuhalten, die Gebäude dürfen jedoch die Länge von 50 m überschreiten.

**Abb. 4: Auszug aus dem Bebauungsplan „Römer-Areal an der Konrad-Adenauer-Allee“**



Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt IV und gilt im Bereich der Projektteile 3 (Hotel) und 4 (Wohnen). Der Projektteil 2 (Büro- und Dienstleistungsnutzung) kann nur mit einem Vollgeschoss überbaut werden. Das Garagengeschoss bleibt bei der Zahl der zulässigen Vollgeschosse unberücksichtigt.

Der städtebauliche Vertrag (Durchführungsvertrag) vom 19.06.2017 regelt, dass auf dem Hotelgebäude (Haus 1) ein Staffelgeschoss, das kein Vollgeschoss sein darf, errichtet werden soll und auf dem Wohngebäude an der Kirchstraße (Haus 2) ein Staffelgeschoss, das kein Staffelgeschoss sein darf, errichtet werden kann. Auf dem zu der privaten Grünfläche hin orientierten Wohngebäude (Haus 3) ist die Errichtung eines Staffelgeschosses nicht zulässig.

Die im Bebauungsplan und im städtebaulichen Vertrag festgelegten maximalen Gebäudehöhen von 81 m ü. NN bzw. 77 m ü. NN orientieren sich an der Umgebungsbebauung, insbesondere auch an der neu entstandenen Bebauung westlich der Kirchstraße.

Aus Gründen des Hochwasserschutzes muss die Mindesthöhe der Oberkante des Erdgeschossfertigungsbodens für Aufenthaltsräume 63,00 m ü. NN betragen.

### **4.3. Stellplätze**

Die Stellplätze für den Baukomplex werden in dem Garagenschoss auf der mit „TGa“ gekennzeichneten Fläche untergebracht. Darüber hinaus sieht der Vorhabenplan (Plan 5, Grundriss EG) vor, dass entlang der Kirchstraße und der Ecke Kirchstraße/Konrad-Adenauer-Allee weitere Stellplätze unter anderem für Kurzzeitparker entstehen. Diese dürfen nur als offene Stellplätze hergestellt werden.

### **4.4. Geh-, Fahr- und Aufenthaltsrecht**

In der Planzeichnung sind Flächen festgesetzt, für die ein Geh- und Fahrrecht, bzw. ein Betretungs- und Aufenthaltsrecht in das Grundbuch eingetragen wird.

Zur Unterhaltung der Stadtmauer erhält die Stadt Andernach ein Geh- und Fahrrecht. Für die Allgemeinheit wird entlang der östlichen und südlichen Grundstücksgrenzen und auf der Freitreppe ein Betretungs- und Aufenthaltsrecht eingetragen.

### **4.5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen**

Die Textfestsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans enthalten keine gestalterischen Festsetzungen nach Landesbauordnung Rheinland-Pfalz, da der Vorhabenplan und der städtebauliche Vertrag diesbezüglich ausreichend konkrete Aussagen treffen.

Vorgaben zur Materialwahl und zur Farbwahl der Fassaden sind im Vorhabenplan (Plan 6, Fassadenbeschreibung) geregelt.

Die Gliederung der Fassaden mit Vor- und Rücksprüngen geht aus den Ansichts- und Schnittzeichnungen (Vorhabenplan, Pläne 3 und 4, Ansicht, Schnitt) hervor.

Im städtebaulichen Vertrag hat sich die Vorhabenträgerin verpflichtet den Gebäudekomplex mit Flachdächern mit einer maximalen Neigung von 5° herzustellen.

Die Dachflächen der Wohngebäude (Haus 3 und Haus 2, soweit kein zusätzliches Staffelgeschoss errichtet wird) sind als Gründächer auszugestalten und technische Aufbauten zur regenerativen Energiegewinnung (Solar/Fotovoltaik, etc.) nur untergeordnet und waagrecht zur Dachfläche (keine aufgeständerten Anlagen) auf- bzw. einzubauen.

Einfriedungen des Vertragsgebietes an der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze sind gemäß des städtebaulichen Vertrages nur als Hecken oder sonstige geschlossene Anpflanzungen von Sträuchern auszuführen.

#### **4.6. Erhaltung von Bäumen**

Im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein großkroniger Baum, der zu erhalten ist. Ein weiterer Baum, neben dem denkmalgeschützten Gartenhaus, der in dem bisher geltenden Bebauungsplan „Kirchstraße/Schaarstraße“ als erhaltenswert festgesetzt war, wird in den Bebauungsplan „Römer-Areal an der Konrad-Adenauer-Allee“ nicht als zu erhaltender Baum aufgenommen. Äste haben in der Vergangenheit bereits Schäden an dem Dach des Gartenhauses verursacht. Da der Baum unmittelbar neben dem denkmalgeschützten Gebäude steht, besteht die Gefahr, dass das Denkmal weiter geschädigt wird.

Ein weiterer Baum, der zwischen dem zu erhaltenden Baum und dem Gartenhaus stand, ist in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden. Die Erhaltungsfestsetzung entfällt damit.

An der Konrad-Adenauer-Allee kann ein Baum gemäß des Konzeptes für das Römer-Forum nicht erhalten werden, da er im Bereich der geplanten Hotelzufahrt steht. Dieser wird ebenfalls nicht als zu erhaltender Baum im Bebauungsplan festgesetzt. Ein kleinerer Baum westlich dieses Baumstandortes wird durch das Konzept nicht berührt. Er ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht aufgenommen, weil er außerhalb des Geltungsbereiches liegt. Ebenso sind weitere Bäume an der Konrad-Adenauer-Allee mit einer Erhaltungsfestsetzung geschützt und liegen außerhalb des Bebauungsplangebietes.

Das Konzept der Vorhabenträgerin sieht neue Baumpflanzungen innerhalb des Vorhabengebietes vor. Außerdem sollen Pflanzbeete angelegt werden. Der Grünflächenplan ist in Abstimmung mit dem Amt für Stadtplanung und Bauverwaltung zu erstellen.

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

Die Stadt Andernach ist im Rahmen der Landes- und Regionalplanung (Landesentwicklungsprogramm IV und Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald) als Mittelzentrum mit Vollfunktion für den dazugehörigen Mittelbereich eingestuft.

Zur Stärkung dieser mittelzentralen Funktion der Stadt Andernach ist die Attraktivitätssteigerung und Komplettierung des innerstädtischen Wohnungs- und Arbeitsangebotes und insbesondere auch des Angebotes für Touristen und Besucher als auch für die touristische Erschließung des Umlandes von Bedeutung. Die Zielsetzung des vorliegenden Bebauungsplans deckt sich mit diesen landes- und regionalplanerischen Zielen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Andernach aus dem Jahr 2005 stellt die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans als gemischte Baufläche dar.

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt werden. Daher wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

## **6. Denkmalschutz**

Am östlichen Rand des Vorhabengebietes liegt an der Konrad-Adenauer-Allee ein denkmalgeschütztes Gartenhaus. In den Bebauungsplan ist dieses nachrichtlich aufgenommen. Ungeachtet der Regelungen im Denkmalschutzgesetz ist vertraglich zwischen Vorhabenträger und Stadt festgehalten, dass das Gartenhaus dauerhaft zu erhalten ist.

In der näheren Umgebung des Römer-Areals liegen zudem mehrere weitere Denkmäler. Der Runde Turm ist eines der bedeutendsten Baudenkmäler in Andernach und liegt in Sichtweite zu dem Bebauungsplangebiet. Die historische Stadtmauer verläuft in dem Bereich vom Runden Turm bis zu der Kirchstraße.

An der südlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans wurden im Zuge der archäologischen Untersuchungen des südlich an das Vorhabengebiet angrenzenden Bereiches weitere Mauerreste freigelegt. Diese spätantike Mauer muss für die Zeit der Bauarbeiten gesichert und abgedeckt werden, um Schäden und Verschmutzungen zu vermeiden. Die Mauer ist in die Gestaltung des Historischen Gartens eingebunden. Da das Grundstück der Vorhabenträgerin des Römer-Forums bis an die Mauer heranreicht, wird der Stadt für Unterhaltungsarbeiten an der Mauer ein Geh- und Fahrrecht im Grundbuch gesichert. Auf die historische Mauer wird auch in dem Konzept der Vorhabenträgerin für das Römer-Forum Bezug genommen.

Der Gebäudekomplex hält einen Abstand von min. 8 m, die Freitreppe von min. 6 m bis zur Mauer ein. Entlang der Mauer und weiter entlang der östlichen Grundstücksgrenze verläuft ein Verbindungsweg von der Kirchstraße zur Konrad-Adenauer-Allee, der auch für die Öffentlichkeit zugänglich werden soll.

Weitere Denkmäler in der Umgebung sind die ehemalige Rote Schule in der Kirchstraße 25 und das Anwesen Schaarstraße 1 - 3, das innerhalb einer Denkmalzone liegt und Gebäude der ehemaligen Firma Weissheimer umfasst.

## **7. Gestaltungssatzung**

Das Vorhabengebiet liegt mit dem südlichen Teilbereich innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung der Stadt Andernach über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen für den Bereich „Westliche Altstadt“. Betroffen sind allerdings nur die Freiflächen; der geplante Gebäudekomplex liegt außerhalb des Satzungsgebietes.

Die Regelungen der Satzung sind für das geplante Bauvorhaben daher nicht anzuwenden.

## **8. Erschließung**

Das Vorhabengebiet ist über die Konrad-Adenauer-Allee im Norden und über die Kirchstraße im Westen erschlossen.

Die Zufahrt in die Tiefgarage ist im nördlichen Bereich der Kirchstraße festgesetzt. Der Eingangsbereich des Hotels befindet sich im Norden des Gebäudekomplexes an der Konrad-Adenauer-Allee. Hier wird auch eine Zufahrt für Reisebusse geschaffen.

Für Fußgänger und Radfahrer ist das Römer-Areal aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage gut erreichbar. Der Rheinradweg verläuft nördlich der Konrad-Adenauer-Allee durch die Rheinanlagen.

Da die Vorhabenträgerin eine Einfahrt zum Hotel für Hotelgäste, insbesondere für Reisebusse und Taxen mit Einfahrt von der Kirchstraße und Ausfahrt auf die Konrad-Adenauer-Allee vorsieht, wird der Verlauf des vorhandenen Fußgängerweges entlang der Konrad-Adenauer-Allee entsprechend des Vorhabenplans angepasst werden.

Ein Ausbau der Kirchstraße ist in den kommenden Jahren vorgesehen. Auch hierbei werden die Bedürfnisse der Fußgänger entsprechend berücksichtigt werden.

Bushaltestellen befinden sich mit den Haltestellen „Runder Turm“ und „Geysir-Erlebniszentrum“ in rd. 200 m bzw. rd. 300 m Entfernung zu dem Vorhabengebiet. Die Wegelänge zum Bahnhof Andernach mit IC-Haltepunkt beträgt rd. 1.000 m.

Die Abwasserentsorgung des Plangebiets (im Mischsystem) sowie die Versorgung mit Frischwasser, Strom, Gas und Telekommunikationsleistungen durch entsprechende Leitungen sind im Gebiet vollständig vorhanden.

## **9. Altablagerungen**

Nach dem Rückbau der Gebäude der ehemaligen Mälzerei wurden orientierende Untersuchungen in den Bereichen durchgeführt, in denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Die Ergebnisse gaben keinerlei Anlass zu einem entsprechenden Verdacht im Bereich des Plangebiets.

## **10. Wasserwirtschaftliche Belange, Überschwemmungsgebiet**

Das Bebauungsplangebiet liegt vollständig innerhalb des Überschwemmungsgebiets des Rheins, das durch die seit dem 01.01.1996 geltende Rechtsverordnung verbindlich abgegrenzt wurde. Eine teilweise Überflutung des Planbereichs ist jedoch nur bei „Jahrhunderthochwässern“ (HQ100) zu erwarten, kleinere und mittlere Hochwasserereignisse werden durch die zwischenzeitlich errichtete Hochwasserschutzwand entlang der Konrad-Adenauer-Allee wirksam ferngehalten.

Entsprechend des bisher geltenden Bebauungsplans „Kirchstraße/Schaarstraße“ wird auch in dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt, dass die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens mindestens 63,00 m ü. NN liegen muss.

Seitens der Wasserbehörde wird die Sammlung von anfallendem Regenwasser in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) empfohlen, um oberirdisch abfließendes Niederschlagswasser in der Nähe des Entstehungsortes wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Auch Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen.

## **11. Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünflächen/Bepflanzung**

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt wird, wird von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB abgesehen.

Auch nach bisheriger Rechtslage hätte das Vorhabengebiet bereits mit mehrgeschossigen Baukörpern in ähnlicher Form bebaut werden können.

Der überwiegende Teil des Bebauungsplangebietes wird durch die Realisierung des Bauvorhabens versiegelt werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans erlauben jedoch keine 100%ige Versiegelung des Grundstücks, die GRZ ist auf 0,8 begrenzt.

Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet einen Begrünungsplan mit der Stadtverwaltung abzustimmen.

Neben der bereits vertraglich festgelegten Dachflächenbegrünung der Häuser 3 und 2 (soweit Haus 2 ohne Staffelgeschoss gebaut wird) ist eine teilweise Begründung der Hoffläche (Campus) mit Pflanzbeeten vorgesehen.

Negative Auswirkungen auf das Stadt/ Landschaftsbild werden nicht erwartet.

In dem Durchführungsvertrag sind Vorgaben für eine stadtbildangepasste Farb- und Materialwahl getroffen worden.

Vorkommen besonders geschützter Arten nach den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes sind derzeit nicht bekannt.

Es wird darauf hingewiesen, dass Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden dürfen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Die Vorschriften zum allgemeinen und besonderen Artenschutz gem. §§ 39 und 40 und 44 BNatSchG sind zu beachten.

Vor dem Rückbau von Gebäuden und dem Fällen von Gehölzen ist sicherzustellen, dass keine geschützten Individuen oder Lebensstätten betroffen sind.

## **12. Zeitliche Durchführung**

Die Vorhabenträgerin hat sich im Durchführungsvertrag dazu verpflichtet das Vorhaben bis zum 31.12.2021 fertigzustellen.

Die Einhaltung der Frist setzt jedoch voraus, dass in einer angemessenen Zeit der Bebauungsplan in Kraft treten wird und eine Baugenehmigung erteilt werden kann. Im Planungsverfahren werden Stadt und Investor kooperativ zusammen arbeiten.

## **13. Bodenordnung**

Die Grundstücke im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden bereits mit Kaufvertrag vom 19.06.2017 an die Anne-Ehl-Stiftung übertragen. Daher ist kein förmliches Bodenordnungsverfahren erforderlich.

## **14. Auswirkungen der Bebauungsplanaufstellung**

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Römer-Areal an der Konrad-Adenauer-Allee“ werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verwirklichung des Projektes „Römer-Forum“ der Anne-Ehl-Stiftung geschaffen.

Die Anne-Ehl-Stiftung hat sich im Durchführungsvertrag zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum Bau eines Gebäudekomplexes mit einem Hotel, Wohnungen, Dienstleistungs- und Büroräumlichkeiten, einem Garagengeschoss und einem Campus mit frei zugänglicher Treppenanlage verpflichtet.

Das in der Anlage zu dieser Begründung beigefügte Gutachten der Hotel Affairs Consulting GmbH kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante Hotel auf dem Hotelmarkt für Veränderungen führen wird; es wird als eine sinnvoller Ergänzung zu dem bisherigen Angebot gesehen und kann weitere Gästekreise erschließen.

Das Vorhaben wird auch positive Auswirkungen auf die Wohnungssituation in Adernach haben. So wird zusätzlicher Wohnraum in zentraler Innenstadtlage geschaffen werden, der gemäß dem Konzept der Vorhabenträgerin insbesondere dem Bedarf an kleineren und mittleren Wohnungsgrößen entsprechen wird.

Mit Verwirklichung der Vorhabenplanung werden zusätzliche Arbeitsplätze im Tourismusbereich (Hotel, Veranstaltungen, Gastronomie) sowie Arbeitsplätze und Räumlichkeiten im Dienstleistungssegment entstehen. Das Konzept der Anne-Ehl-Stiftung sieht auch Räumlichkeiten speziell für Start-Up-Unternehmen vor.

Hinsichtlich übergeordneter Planungen ändert sich durch die Bebauungsplanaufstellung praktisch nichts:

Den Darstellungen, Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung, insbesondere in Bezug auf eine positive touristische Entwicklung, wird entsprochen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Andernach wird berichtigt.

### **15. Kosten für die Stadt**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Römer-Areal an der Konrad-Adenauer-Allee“ entstehen der Stadt keine zusätzlichen Kosten.

Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans und realisiert das Vorhaben auf eigene Kosten.

Die Kosten für die durch den Neubau entstehenden Umgestaltungsmaßnahmen an der Konrad-Adenauer-Allee infolge der Projektrealisierung (z.B. Veränderung der Zufahrten) trägt ebenfalls die Vorhabenträgerin.

#### Anlagen:

- Hotelgutachten „Feasibilitystudy Hotelprojekt“, Hotel Affairs Consulting GmbH, Juni 2017

Ausgefertigt:

Andernach, den 10.11.2017

Stadtverwaltung Andernach

Achim Hütten  
Oberbürgermeister