

Begründung

zum Bebauungsplan

**„Breite Straße / Beckstraße“,
5. Änderung**

der Stadt Andernach

Stadt Andernach
Gemarkung Andernach
Flur 41

Fassung für die Verfahren
gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
1. Erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB

*Ergänzungen gegenüber den offengelegten Unterlagen sind in blauer
Schrift hervorgehoben*

1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan „Breite Straße/Beckstraße“, aufgestellt 1985-1989 und mit nachträglicher Ausfertigung 1997 in Kraft gesetzt, umfasst die vorhandene beidseitige Bebauung entlang der Haupteerschließungsstraße Beckstraße/Breite Straße auf einer Länge von ca. 1,3 km von der Einmündung des Krahnbergwegs im Nordwesten bis zur Werftstraße im Südosten.

Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut und wird darüber hinaus durch öffentliche Erschließungsanlagen und private sowie öffentliche Parkplätze genutzt. Mit der 3. Planänderung 2013 ist eine Neufassung der textlichen Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Kraft getreten.

Die 5. Planänderung betrifft den äußersten nordwestlichen Bereich des Plangebietes im Einmündungsbereich der abknickenden Agrippastraße/Beckstraße und des Krahnbergwegs. Das Plangebiet umfasst die neugebildete Parzelle 77/7 mit einer Größe von ca. 1200 m², die im bisherigen Bestand durch eine inhomogene Gebäudestruktur an der südlichen Grundstücksgrenze bestehend aus Wohngebäuden und gewerblichen Gebäuden (Gastronomie in ehemaliger Kfz-Werkstatt) gekennzeichnet ist. Der weitaus überwiegende Grundstücksteil ist eine vollständig versiegelte Freifläche, die als privater Parkplatz genutzt ist.

Mit der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplanes soll ein Wohnbauvorhaben parallel der im Südwesten angrenzenden Straße „Im Boden“ für 14 Wohneinheiten unter Beseitigung des städtebaulich als sanierungsbedürftig zu bewertenden Gebäudebestands errichtet werden. Infolge des Erhalts des Wohngebäudes Beckstraße 24 und des asymmetrischen Zuschnitts des Grundstücks mit einer kürzeren Grundstücksseite entlang der Beckstraße und einer mehr als doppelt so langen Breite parallel zur Straße „im Boden“ ist eine städtebaulich und wirtschaftlich sinnvolle Neubebauung nur mit einer entsprechenden Anordnung des Baukörpers parallel zur südwestlich verlaufenden Erschließungsstraße „im Boden“ umsetzbar. Die Ausrichtung der Wohnnutzung in diesen von der Beckstraße aus betrachtet rückwärtigen Grundstücksbereich verbessert auch die durch die Bahn und die innerörtliche Hauptverkehrsachse hervorgerufene Immissionsbelastung. Besonders die auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Straße „Im Boden“ vorhandene Wohnbebauung profitiert in erheblichem Maße von dem Abschirmungseffekt der hinzutretenden Neubebauung gegenüber den zuvor geschilderten Verkehrsgeräuschen.

Insofern bedarf es einer Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Festlegung der Baugrenzen sowie einer maßvollen Anhebung der bisherigen städtebaulichen Parameter zum Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO für die Grundflächenzahl und die Geschosflächenzahl. Gegenüber dem zunächst

offengelegten Planentwurf wurde die Baugrenze zum Grundstück Nr. 83/3 ab dem obersten zulässigen Geschoss ergänzt.

2. Verfahren

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Breite Straße/Beckstraße“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Hierfür müssen die Voraussetzungen dieses Verfahrens erfüllt werden. Die Planänderung dient der Konversion des bisher nur als befestigte Parkplatzfläche und mit ehemaliger gewerblicher Bebauung in Anspruch genommenen Bereichs. Durch die Planänderung wird im zentralen Bereich der Innenstadt die Nachverdichtung zu Wohnzwecken ermöglicht, die als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB anzusehen ist.

Die Begrenzung der Größe des Plangebietes auf weniger als 20.000 m² Grundfläche ist ebenso erfüllt wie das Fehlen der Zulassung eines UVP-pflichtigen Vorhabens. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (NATURA 2000) und der europäischen Vogelschutzgebiete liegen nicht vor.

Anhaltspunkte für die Einhaltung so genannten Achtungsabständen gegenüber Störfallbetrieben in der Nähe des Plangebietes liegen nicht vor.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange kann verzichtet werden. Bei der Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die Planänderung nicht zu erwarten, da das Plangebiet bisher schon vollständig mit Gebäuden sowie mit fiktiven baulichen Anlagen (befestigte Lager- und Parkplätze) versiegelt ist.

3. Planerfordernis und Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Anlass der Änderung ist die zuvor beschriebene Umnutzung des städtebaulich als sanierungsbedürftig anzusehenden Grundstücksbereich zu Gunsten einer wohnwirtschaftlichen Nutzung. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Andernach stellt den von der Änderung betroffenen Bereich als Wohnbaufläche dar. Eine Änderung oder Anpassung ist nicht erforderlich.

4. Inhalte der Planänderung

Die Änderungen der bisher bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes beziehen sich nur auf nachfolgende bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Parameter. Die bisherigen textlichen Festsetzungen bleiben im Übrigen unverändert.

a) Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist eine GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,0 festgesetzt. Ziel der gesetzgeberischen Vorgaben des Bundes mit den Novellierungen und Anpassungen des BauGB und der Baunutzungsverordnung 2017 sowie des Baulandmobilisierungsgesetzes 2021 ist die Nachverdichtung der vorhandenen Bebauungsstruktur in den Innenstadtlagen zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Diesem Anliegen entspricht schon die bisherige Fassung des Bebauungsplanes mit einer dreigeschossigen Bebauung, die allerdings bei der festgesetzten GRZ von 0,4 und einer auf 1,0 begrenzten GFZ nicht ausgeschöpft werden kann. Die geplante Wohnbebauung sieht eine dem besonderen Wohngebiet (WB) angenäherte Nutzungsdichte von 0,6 GRZ und 1,3 GFZ als Höchstmaße vor. Wegen der ringförmig von öffentlichen Erschließungsflächen (Straßen) an drei Seiten umschlossenen Grundstückssituation ist es ohne Beeinträchtigung der benachbarten Bebauung städtebaulich vertretbar, in diesem Teil des allgemeinen Wohngebietes das Maß der baulichen Nutzung anzuheben, zumal gegenüber dem Ist-Zustand einer vollständigen Versiegelung des Grundstücks die Erhöhung der GRZ um 0,2 auf 0,6 durch die Gründachfläche des Baukörpers mit ca. 500 m² umfassend kompensiert wird.

b) Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, §§ 22, 23 BauNVO

Bezüglich der Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt mit der Maßgabe, dass an die seitliche Grundstücksgrenze zu den südwestlich gelegenen Nachbargrundstücken, Parzellen Nr. 83/3, und 81/2, die ebenfalls grenzständig mit Gebäuden in Anspruch genommen sind, herangebaut werden muss. Die Gesamtgebäudelänge beträgt mithin max. 57 m gegenüber 50 m bei bisher festgesetzter offener Bauweise.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird zur angrenzenden Straße „Im Boden“ auf einen auch in angrenzenden Bereichen des Plangebietes festgesetzten Abstand von 3 m im nördlichen Teilabschnitt bzw. auf 2 m gegenüber in Höhe der Anwesen „Im Boden“ 19-13 reduziert. Diese Baugrenzen können durch Balkone um bis zu 1,50 m überschritten werden. Diese Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche ermöglicht eine die Wohnqualität deutlich verbesserte Ausrichtung der Aufenthaltsräume nach Südwesten mit Balkonen gegenüber der stärker den Lärmimmissionen ausgesetzten nordöstlichen Seite des Gebäudes zur Beckstraße und der Bahnlinie.

Die festgesetzte Baugrenze B1 dient der Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes. Hierdurch entsteht ein Rücksprung des Gebäudes ab einer

Höhe von 79 m NHN. Somit wird der Umgebungsschutz des benachbarten Kulturdenkmals „Bismarckstraße 12/14“ gewahrt.

c) Gestaltungsfestsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung § 88 LBauO entsprechend der 3. Änderung des Bebauungsplanes behalten im Wesentlichen ihre Gültigkeit.

Geändert wird die vorgegebene zulässige Dachform. Anstelle eines geneigten Satteldachs bzw. Walmdachs ist auch ein Flachdach zulässig, wenn dieses begrünt wird.

Für Staffelgeschosse werden zusätzlich folgende Textfestsetzung aufgenommen:

„Bei Staffelgeschossen oberhalb der maximal zulässigen Vollgeschosse darf der Dachüberstand maximal 0,5 m betragen.

Attiken, Absturzsicherungen, Brüstungen oder ähnliches oberhalb des obersten maximal zulässigen Vollgeschosses müssen in transparenten Materialien (wie z.B. Glas) oder als offene Geländer (wie z.B. Metallgitterstäbe) gestaltet sein.“

Damit wird sichergestellt, dass sich das oberste Geschoss durch weit auskragende Dachüberstände und gemauerte Balkonbrüstungen optisch nicht wie ein zusätzliches Vollgeschoss darstellt.

Attiken, Absturzsicherungen, Brüstungen oder ähnliches oberhalb des obersten maximal zulässigen Vollgeschosses müssen in transparenten Materialien gestaltet sein, damit die Wirkung hoher Wände nicht durch zusätzliche Elemente oberhalb der eigentlichen Außenwand eines Gebäudes verstärkt wird, sondern bewusst einen Kontrast geschaffen wird, der eine Wand nicht unnötig hoch erscheinen lässt.

5. Belange des Naturschutzes

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung sowie einem Umweltbericht oder der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Gleichwohl sind die relevanten Umweltbelange beachtlich und im Verfahren in eine sachgerechte Abwägung gemäß § 2a BauGB einzustellen.

Die Lage des Geltungsbereichs des zu ändernden Bebauungsplanes befindet sich inmitten eines vollständig bebauten Siedlungsgebietes der Stadt Andernach ohne relevante Grünstrukturen oder Grünflächen bzw. ohne potentielle Habitatangebote für Arten der Avifauna. Ökologisch relevante Strukturen liegen außerhalb des Plangebietes. Ebenso fehlen Biotope für Gebüsch- und Freibrüter.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG ist nicht zu erwarten. Das zu ändernde Plangebiet besteht

aus einem Gebäudebestand, der abgerissen werden soll und einer vollständig versiegelten Parkplatzfläche. Soweit in den zu beseitigenden Gebäuden oder Gebäudeteilen geschützte Tierindividuen vorhanden sein sollten, ist ein Abriss der Gebäude oder Gebäudeteile ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres zulässig, alternativ ist mittels einer Besichtigung durch eine fachkundige Person sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten sind. Andere signifikante Auswirkungen im Hinblick auf artenschutzrechtlichen Belange sind nicht zu verarbeiten. Die Planung ist somit mit artenschutzrechtlichen Belangen vereinbar.

Alle übrigen im Rahmen einer Umweltprüfung beachtlichen Belange des Wasserhaushaltes und des Bodens, des Klimas und der Luft, sowie des Landschafts- und Siedlungsbilds sowie der Kulturgüter werden bei der Verwirklichung der Planänderung und seiner Umsetzung nicht tangiert. Durch die Bauleitplanung werden keine nachteiligen Auswirkungen auf Umweltschutzgüter hervorgerufen.

6. Auswirkung der Planung

Maßnahmen zur Umsetzung des Planes sind nicht erforderlich. Die Grundstücksverhältnisse sind geordnet. Das Baugrundstück ist vollständig erschlossen. Der Stadt entstehen durch die vorliegende Planung keine Erschließungs- oder Planungskosten. Die anfallenden Kosten werden von dem Vorhabenträger bzw. Investor übernommen.

Andernach, den ...
Stadtverwaltung Andernach

Achim Hütten

Oberbürgermeister