



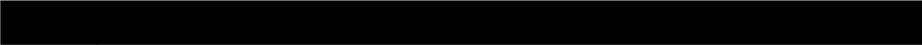
Stadt Andernach  
Herrn Oberbürgermeister Greiner  
Läufstraße 22  
56626 Andernach

Stadtverwaltung Andernach			
Eing. 18. JULI 2025			
Amt:			

Andernach, 16.07.2025

**Betreff:** Einwendung gegen den Entwurf des **Bebauungsplans Nettestraße zwischen Mühlgraben und Nette**, gemäß Offenlegung vom 28.05.2025, Frist: 20.07.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,  
hiermit erhebe ich



 Einspruch gegen den Entwurf des oben genannten Bebauungsplanes in folgenden Punkten:

**1. Unvereinbarkeit mit der prägenden Umgebungsbebauung gemäß § 34 BauGB**

Die Umgebung des Plangebiets ist durch eine Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern geprägt.

Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB müssen sich neue Bauvorhaben hinsichtlich Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die geplante Errichtung von Gebäuden mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss mit einer Gesamthöhe von bis zu 14 Metern steht in deutlichem Widerspruch zur bestehenden Bebauungsstruktur und beeinträchtigt das gewachsene Ortsbild sowie die rückliegenden Wohnbebauungen nachhaltig.

## **2. Beeinträchtigung des Denkmalschutzes**

Das Plangebiet liegt dicht an einer geschützten mittelalterlichen Wehranlage (Denkmal Mittelstraße 17).

Durch die vorgesehene hohe Bebauung wird die wichtige Sichtbeziehung vom Ortseingang aus auf das Denkmal massiv beeinträchtigt. Die jüngst mit hohen Aufwendungen (auch des Wirtschaftsministeriums im Rahmen der Denkmalpflege) sanierte Wehrmauer würde hinter der geplanten Bebauung „verschwinden“. Weiterhin geht auch der wehrhafte Charakter der geschützten Anlage hinsichtlich der Sicht vom Denkmal aus auf die Umgebung verloren, weil die geplante Bebauung die Wehrmauer überragen und damit das Hauptblickfeld einnehmen würde.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind Belange des Denkmalschutzes bei der Bauleitplanung vorrangig zu berücksichtigen.

Die geplante Höhenentwicklung gefährdet die historische Wirkung des Denkmals und stellt so eine erhebliche Beeinträchtigung des kulturellen Erbes dar.

## **3. Planung im Widerspruch zum Tourismusvorranggebiet**

Das Gebiet ist im Regionalplan als Tourismusvorranggebiet ausgewiesen.

Die geplante intensive Bebauung mit überhöhter Geschossigkeit läuft dem Schutz und der nachhaltigen Entwicklung touristischer Potenziale zuwider; zumal das bedeutendste, eindrucksvoll erhobene Denkmal des Ortes (im Volksmund „die Burg“) von hohen Bauwerken verdeckt würde.

Eine derartige Verdichtung und Überformung der Landschaft beeinträchtigt die Attraktivität der Region erheblich und konterkariert die raumordnerischen Ziele.

## **4. Negative Auswirkungen auf das Mikroklima und den Kaltluftabfluss**

Das Plangebiet liegt in einem ausgewiesenen Klimavorranggebiet.

Eine hohe und hochverdichtete Bebauung an dieser sensiblen Stelle würde die wichtige Funktion des Nettetals als Kaltluftentstehungs- und Transportzone erheblich beeinträchtigen.

Die dadurch verursachte Verschlechterung des lokalen Mikroklimas würde sich insbesondere in den Sommermonaten negativ auf die Lebensqualität und die Gesundheit der Bevölkerung im Neuwieder Becken auswirken, möglicherweise auch auf die Wohnqualität der Bestandsgebäude rückwärtig des Bebauungsplanes.

#### **5. Erschwernisse durch Lage innerhalb eines gesetzlichen Hochwassergebiets**

Das Plangebiet ist von einem ausgewiesenen gesetzlichen Hochwassergebiet umschlossen.

Im Hochwasserfall wäre das Gebiet über die bestehenden Straßen und Wege nicht mehr erreichbar, insbesondere nicht mehr mit Rettungsfahrzeugen. Eine gesicherte Erschließung ist jedoch eine zwingende Voraussetzung für eine Zulässigkeit einer Bebauung.

Bereits heute müssen Bauleitpläne nach § 1a Abs. 2 BauGB die Belange des Hochwasserschutzes berücksichtigen.

Die Planung verstößt insoweit gegen die Grundsätze der Gefahrenabwehr und Katastrophenvorsorge und gefährdet sowohl Menschenleben als auch erhebliche Sachwerte.

Weiterhin erlaube ich mir darauf hinzuweisen, dass die öffentlich zugänglichen Angaben zu den Wasserspiegellagen bei Hochwasser (<https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/wasserspiegellagen>) nicht meinen eigenen dokumentierten Beobachtungen beim Hochwasser der Nette am 15.07.2021 entsprechen. Dieses lag um 7:47 Uhr bei 79,3 m NHN und damit um 1,5 m höher als der im Wasserportal angegebene Wert von  $H_{Q_{\text{extrem}}}=77,8$  m NHN. Eine Rückfrage bei der SGD Nord ergab, dass die Überarbeitung der Hochwasserangaben auf Grundlage des Hochwassers vom Juli 2021 noch nicht erfolgt sei. Entsprechend basiert der Bebauungsplan auf veralteten Hochwasserdaten.

#### **6. Vorhandene Altlasten und Gefährdung des Wasserschutzgebiets**

Im Bereich des Plangebiets befinden sich nachweislich Verunreinigungen durch Ölschäden, die bereits zu einer Grundwasserverunreinigung geführt haben. Diese werden

in der Begründung des Bebauungsplanes wie folgt verharmlosend dargestellt: „Die Untersuchungen ergaben, dass auf dem Grundstück drei kleinräumige Schadensbereiche vorhanden sind.“ Die der Einschätzung zugrundeliegenden Altlastenuntersuchungsberichte sind aus sachverständiger Sicht in mehreren Punkten methodisch unzureichend und nicht fachgerecht (eine detaillierte Begründung reiche ich gerne auf Wunsch nach<sup>1</sup>). Vielmehr ist eine erhebliche Grundwasserverunreinigung zu besorgen. Dies zeigte sich auch in einer Ölverunreinigung des Mühlgrabens am 23.11.2023. Eine Ortsbegehung durch die unter Wasserbehörde in Begleitung eines Sachverständigen ergab, dass Öl aus der Ufermauer des Mühlgrabens ausgetreten ist. Diese Ufermauer grenzt an die überplante Fläche. Diese Beobachtung weist darauf hin, dass die Bodenverunreinigung eine Ölphase auf dem Grundwasser gebildet hat. Eine Ölphase kann sich vergleichsweise schnell aus dem Schadensbereich heraus ausbreiten. Es ist wenig verwunderlich, dass eine solche Ölphase nicht in den Untersuchungen erkannt wurde, da die Grundwasserprobenahme mittels Pumpe Ölphasen auf dem Grundwasser nicht erfasst (dies hätte eine vorangehende zusätzliche Schöpfprobe erfordert).

Besonders kritisch ist, dass Grundwasser innerhalb eines Wasserschutzgebiets verunreinigt ist.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sind Schutzgüter wie Boden und Wasser vorrangig zu sichern. Eine Neubebauung ohne vollständige Untersuchung, Sanierung und Schutz des Grundwassers wäre nicht nur bauplanungsrechtlich unzulässig, sondern könnte auch wasserrechtliche Genehmigungen unmöglich machen.

Das öffentliche Interesse am Schutz der Trinkwasserressourcen ist hier besonders hoch zu bewerten.

---

<sup>1</sup> So wird im „Altlasten Untersuchungsbericht 2022“ nur eine einzige Grundwassermessstelle mit der Bezeichnung GWM 3 erläutert und dargestellt. Im „Altlasten Untersuchungsbericht 2023“ hingegen wird dargelegt, dass im Jahr 2022 3 Grundwassermessstellen eingerichtet worden wären. Beprobt wird 2023 eine GWM 1, die im Bericht 2022 überhaupt nicht aufgeführt ist. Weiterhin lässt der Vergleich der Lagepläne 2022 und 2023 darauf schließen, dass im Bereich der ehemaligen Tankstelle überhaupt keine Untersuchungen vorgenommen wurden.

Dennoch wurden diese erheblichen umweltrelevanten Umstände bislang nicht angemessen berücksichtigt oder in die Abwägung eingestellt. Die in der Begründung angeführte Versiegelung der Oberfläche des Grundstückes als vorhandene Sicherung ist nicht nachvollziehbar, da die Verunreinigung bereits das Grundwasser erreicht hat und durch dieses in Richtung der Trinkwasserbrunnen verlagert werden kann.

Dies stellt einen schwerwiegenden Abwägungsfehler gemäß § 1 Abs. 7 BauGB dar.

Ein Bebauungsplan, der unter Verletzung der Pflicht zur vollständigen Ermittlung und sachgerechten Bewertung abwägungserheblicher Belange, wie auch Bodenverunreinigungen, aufgestellt wird, ist nach der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte rechtswidrig und unwirksam.

**Zusammenfassung:**

Aufgrund der vorgenannten Punkte beantrage ich, den Bebauungsplanentwurf grundlegend zu überarbeiten, insbesondere:

- \* Reduzierung der Geschossigkeit und Gebäudehöhe zur Wahrung des Ortsbildes,
- \* Schutz der Sichtbeziehungen auf die denkmalgeschützte Wehranlage und von der Wehranlage aus auf die Umgebung (Denkmal Mittelstraße 17)
- \* Erhaltung der klimatischen Funktionen des Nettetals,
- \* Sicherstellung einer hochwassersicheren Erschließung
- \* Sicherstellung des Grundwasserschutzes

Ich bitte höflich um Berücksichtigung meiner Einwendungen bei der weiteren Behandlung des Verfahrens.

Mit freundlichen Grüßen

Andernach, den 16.07.2025

