

Stadt Andernach



7. Änderung des Flächennutzungsplanes

für den Bereich des in Aufstellung befindlichen

Bebauungsplanes

„Auf dem Bürgerbergweg II“

im Parallelverfahren

Begründung

Stand:

Fassung für die frühzeitige Beteiligung

Stadt: Andernach

Gemarkung: Andernach

Flur:

38

Inhaltsverzeichnis

1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	2
1.1 Lage und Charakter des Plangebietes	2
1.2 Anlass, Ziele und Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplans	3
1.3 Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans.....	4
1.4 Bauleitplanerisches Verfahren.....	5
2 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen	7
2.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)	8
2.2 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV).....	10
3 Ökologisches Belange	12
3.1 Geologische Vorbelastungen	12
3.2 Schutzgebiete	12
3.2.1 Denkmalschutz	12
3.2.2 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	13
3.2.3 Gewässerschutz, Trinkwasser- und Heilquellenschutz	13
4 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse.....	13
4.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen und Immissionsorte im Umkreis.....	13
4.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet.....	13
5 Darlegung der konkreten Planungsinhalte	15
5.1 Auswirkungen der Planung.....	16
5.1.1 Flächenbilanz.....	16
5.1.2 Kostenschätzung	Fehler! Textmarke nicht definiert.
5.2 Hinweise	17
6 Referenzliste der Quellen	18

Stadt: Andernach

Gemarkung: Andernach

Flur:

38

Abbildungsverzeichnis

Abbildung1:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan	3
Abbildung2:	Kleinräumige Lage des Plangebietes.....	4
Abbildung 3:	Luftbild mit Umgrenzung des Geltungsbereichs.....	5
Abbildung 4:	Geltungsbereich im Flächennutzungsplan der Stadt Andernach.....	7
Abbildung 5:	Ausschnitt Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald	8
Abbildung 6:	Ist-Zustand des Plangebiets.....	14
Abbildung 7:	Darstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplans.....	15

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Verfahrensübersicht.....	6
Tabelle 2	Bedarfwert Mittelzentren.....	9
Tabelle 3	Potenzialwert.....	9
Tabelle 4:	Flächenbilanz	16

1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1.1 Lage und Charakter des Plangebietes

Der Bebauungsplan „Am Burgerbergweg II“ umfasst ein ca. 23 ha großes Gebiet am südwestlichen Rand der Andernacher Kernstadt. Der östliche Teil des Geltungsbereichs erweitert den Siedlungsbereich der Stadt um ein neues, eigenständiges Wohngebiet unter Einschluss einer neuen Verkehrsanbindung aus Richtung L 116 (Rennweg).

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren aufgestellt und umfasst in etwa das gleiche Gebiet.

Im Osten des Planbereichs schließt das vorhandene und nahezu vollständig bebaute Wohngebiet „Am Burgerbergweg“ an, das überwiegend von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern in Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauweise geprägt ist. Wie auch dieses Baugebiet liegt das Baugebiet „Am Burgerbergweg II“ in einer im südlichen Teil ausgeprägten und nach Norden hin flacher auslaufenden Hanglage, die in nordöstlicher Richtung abfällt. Der Höhenunterschied zwischen dem Tiefpunkt im Nordosten des neuen Baugebiets und dem höchsten Punkt im Südwesten beträgt ca. 40 m.

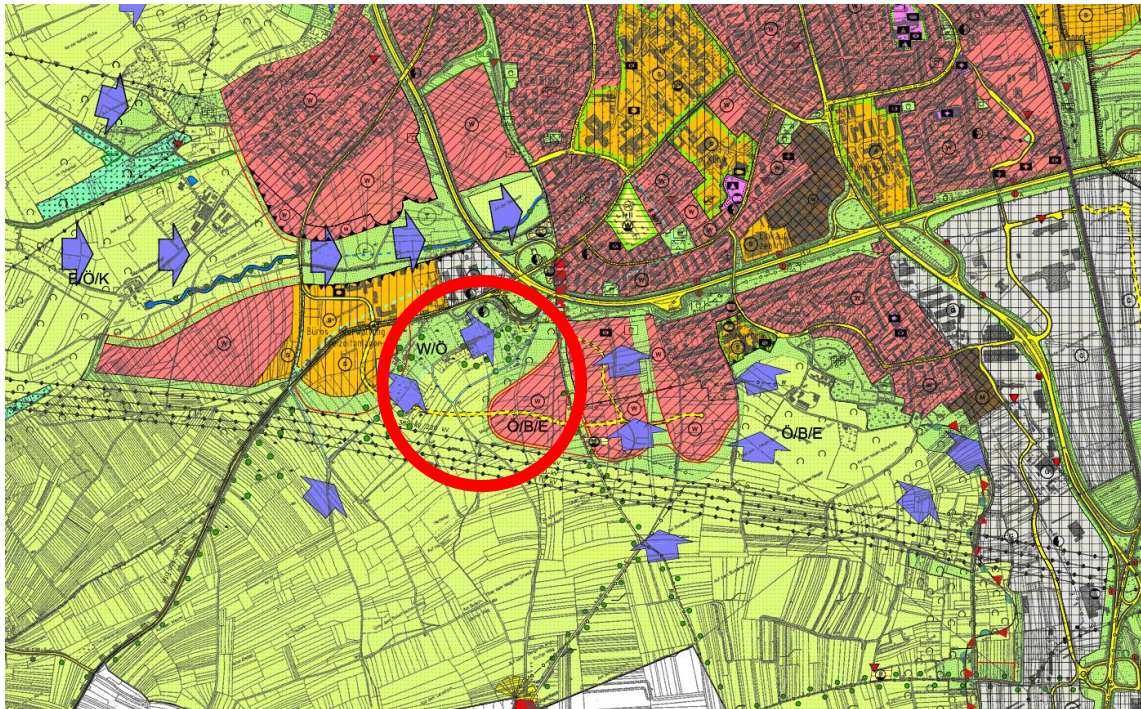
Bei den Darstellungen des Flächennutzungsplans handelte es sich bereits in der ursprünglichen Fassung für den östlichen Teil des Geltungsbereichs um Wohnbauflächen. Hier wurden bereits bei der Aufstellung des Plans die Grundlage für künftige Entwicklungen geschaffen.

Der Bereich für das neue Baugebiet wurde bisher fast vollständig als Ackerfläche landwirtschaftlich intensiv genutzt. Entsprechend der tatsächlichen Nutzung beschränkt sich die Bestanderschließung auf die nördlich gelegene Straße „Burgerbergweg“, welche vom gleichnamigen Wohngebiet zum Rennweg führt, und einzelner Wirtschaftswege („Alter Krufter Weg“ und „Im Hartental“).

Hier besteht auch ein Materiallager der Straßenverwaltung sowie ein schon seit vielen Jahrzehnten vorhandenes, früher als Ausflugslokal genutztes einzelnes Anwesen. Außer dem Anwesen werden auch einige weitere Grundstücke mit Bestandsschutz im Außenbereich über diese Verbindung erschlossen, darunter auch ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb direkt südlich der Einmündung des Burgerbergwegs in den Rennweg (L 116). Dieser befindet sich im westlichen Teil des Plangebietes. Im Bereich des landwirtschaftlichen Betriebes bis zum nördlich gelegenen Rennweg gibt es vereinzelt Feldgehölze, Baumbestände und weitere straßenbegleitende Grünstrukturen. Dieser Bereich ist zusammen mit den südlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen ebenfalls Teil des Geltungsbereichs.

Insgesamt ermöglicht die Planung des Gebietes unter Berücksichtigung der Gegebenheiten vor Ort und dem Entwicklungsgebot des Flächennutzungsplans die Entwicklung einer der letzten Potenzialflächen zum derzeitigen Stand. Im Rahmen der Neuplanung wird neuer Wohnraum mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen. Damit soll künftig am Siedlungsrand ein neues grünes Wohnbaugebiet mit aufgelockerten Strukturen und einem besonderen Anspruch an Klimaanpassungsmaßnahmen Teil der Stadt Andernach werden.

Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



1.2 Anlass, Ziele und Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplans

Schon 2003, bei der Aufstellung des östlich angrenzenden Bebauungsplans für das Wohngebiet „Am Burgerbergweg“ wurden die Straßen so angelegt, dass eine Erweiterung auf die westlich gelegenen Flächen des jetzigen Bebauungsplans „Am Burgerbergweg II“ möglich ist. Im Zuge der Flächennutzungsplanung wurden große Teile der angedachten Fläche auch als Wohnbaufläche dargestellt.

Aufgrund des aktuell sehr angespannten Wohnungsmarktes und der wenigen freien Potentialflächen die der Stadt geblieben sind, ist eine Entwicklung des Areals unter mehreren Gesichtspunkten sinnvoll.

Die anhaltend hohe Nachfrage nach preisgünstigen Möglichkeiten zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern mit eigener Gartennutzung veranlasste die Stadt Andernach, in diesem, damals noch als „Unteres Mausloch“ bezeichneten Bereich verstärkt Grunderwerbsverhandlungen zu führen.

Es musste für den weiteren Planungsverlauf sichergestellt werden, dass ein großer Teil des Baugebiets durch Veräußerung der Grundstücke mit Bauverpflichtungen kurzfristig plangemäß genutzt werden kann, nachdem durch einen Bebauungsplan verbindliches Baurecht geschaffen ist und die notwendigen Erschließungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Neben den bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen sprachen auch die vorhandenen Erschließungsmöglichkeiten, an die das neue Wohnbaugebiet kostengünstig angeschlossen werden kann, für die Entwicklung.

1.3 Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans

Die Darstellungen der 7. Änderung des Flächennutzungsplans entsprechen in ihren Ausprägungen den Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Burgerbergweg II“. Dessen künftige Baupotenziale schließen sich direkt an die Bestandsbebauung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Am Burgerbergweg“ an. Der Geltungsbereich endet damit in östlicher Richtung am Wirtschaftsweg „Alte Mayener Straße“, welcher auch den Beginn des Geltungsbereichs des benachbarten Bebauungsplans markiert. Im Norden endet der Geltungsbereich bündig mit den Bebauungsplänen „Südhöhe II“ und „Am Burgerbergweg“ in östlicher Richtung. Dadurch wird eine einheitliche Grenze des Bebauungszusammenhangs festgesetzt. Des Weiteren besteht aufgrund der Hochspannungsleitung kein weiteres Entwicklungspotenzial.

Die dadurch voranschreitende Aktivierung der Flächen zu Wohnbauzwecken, soll die benachbarte landwirtschaftliche Nutzung nicht gefährden. Deshalb ist großflächig die landwirtschaftliche Nutzung im westlichen Teil des Geltungsbereichs gesichert. Dazu zählen die tatsächlich landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie diverse Bestandsgebäude und Potenziale für Erweiterungsmöglichkeiten. Deshalb sind zusätzlich Flächen entlang des Rennwegs in westlicher Richtung Teil des Geltungsbereichs.

Abbildung2: Kleinräumige Lage des Plangebietes



(Quelle: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2023, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet], ohne Maßstab)

Abbildung3: Luftbild mit Umgrenzung des Geltungsbereichs



Quelle: LVermGeo Rheinland-Pfalz Stand 2023, ohne Maßstab

1.4 Bauleitplanerisches Verfahren

Das Verfahren für die 7. Änderung des Flächennutzungsplans wurde bereits am 31. Oktober 2024 mit dem Aufstellungsbeschluss des Stadtrats eingeleitet. Parallel dazu wurde auch der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Am Burgerbergweg II“ und eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans erlassen, um einer unkontrollierten Planung entgegenzuwirken.

Für das Neubaugebiet „Am Burgerbergweg II“, welches in einem frühen Planungsstand noch den Titel „Am unteren Mausloch“ trug, wurden mehrere Gutachten eingeholt um verschiedene Rahmenbedingung für die weitere Planung abzustecken. Diese wurden hauptsächlich für den Bebauungsplan „Am Burgerbergweg II“ erstellt, finden jedoch auch aufgrund des identischen Geltungsbereichs auch für die Änderung des Flächennutzungsplans Anwendung. Diese wurden für eine bessere Übersicht unter „6. Referenzliste“ der Quellen zusammengestellt.

Aufgrund des Eingriffs in Natur und Umwelt ist eine Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB erforderlich. Eine Beschreibung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft im Planbereich und der möglichen Folgen der Planung ist Teil des Umweltberichtes. Der Umweltbericht wird im Rahmen der Umweltprüfung durch das Büro Kocks Consult GmbH Koblenz erstellt. Ergänzend dazu wurde eine Artenkartierung und Habitatpotenzialanalyse durch das Büro „hipposideros“ aufgenommen, um den Anforderungen des

Artenschutzes Rechnung zu tragen und eine ausreichende Datengrundlage für eine Bewertung der Situation zu schaffen. Der dazugehörige Bericht ist als Anlage beigefügt.

Verkehrsplanerische Untersuchungen sowie Baugrund- und Wasserwirtschaftliche Voruntersuchungen wurden bereits in einer frühen Planungsphase bereits eingeholt.

Die weiteren Verfahrensschritte werden im weiteren Bauleitplanverfahren schrittweise ergänzt.

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss	31.10.2024
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	09.11.2024
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung	
Öffentliche Bekanntmachung	
Durchführung der frühzeitigen Beteiligung	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	
Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplans	
Offenlage des Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	
Satzungsbeschluss	

Die Daten der einzelnen Verfahrensschritte werden im weiteren Bauleitplanverfahren ergänzt.

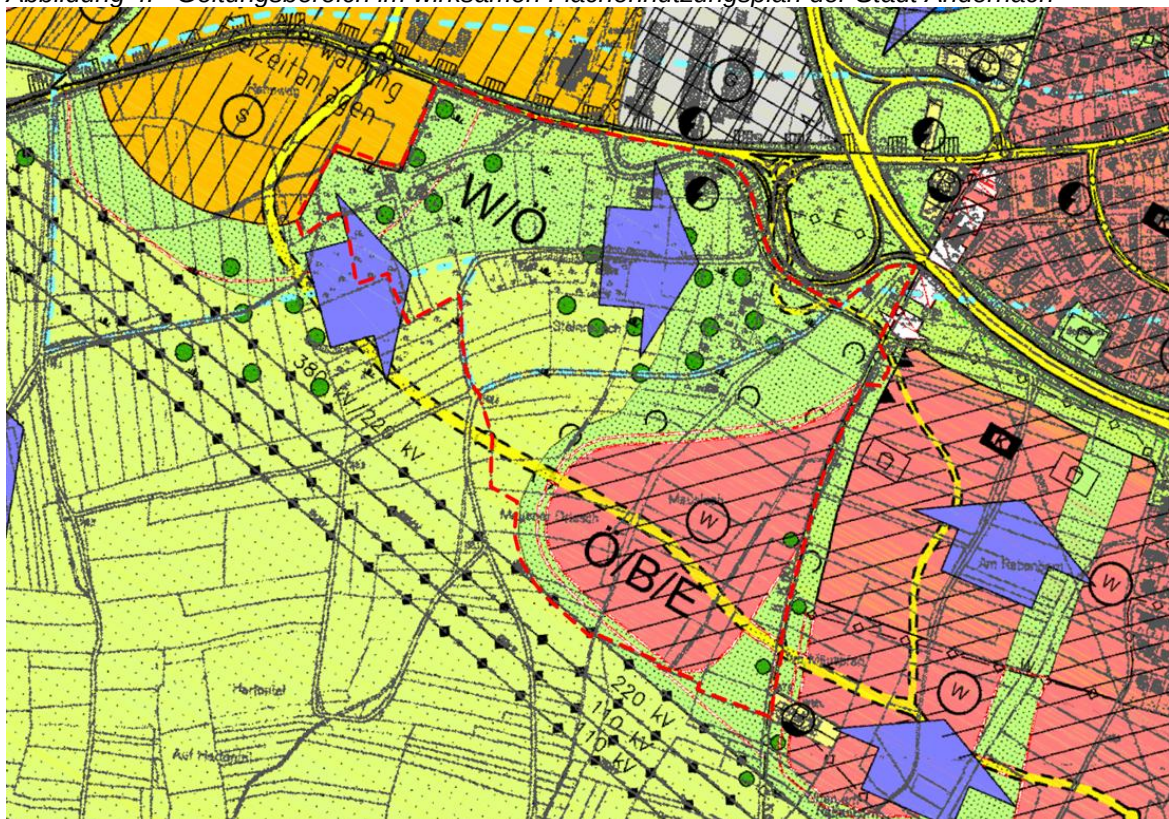
2 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen

Die Neufassung des Flächennutzungsplans der Stadt Andernach wurde am 26.02.2005 wirksam. Der in östlicher Richtung benachbarte Bebauungsplan „Am Burgerbergweg“ trat am gleichen Datum in Kraft. Zum aktuellen Stand bildet, der westlich davon als Wohnbaufläche dargestellte Bereich, eine der letzten Potenzialflächen für Wohnbauland durch den Flächennutzungsplan in der Stadt Andernach. Durch verschiedene Umstände (Sondergebiet im westlichen Bereich, Abfluss von Regen- und Abwasser, Darstellungen im Flächennutzungsplan) ist die Gestaltung des Wohngebietes eingeschränkt. Zusätzliche ökologische Aspekte wie die Kaltluftschneise für den Innenstadtbereich oder die schlechte Versickerungsfähigkeit des Bodens im Gebiet spielen zusätzlich eine Rolle. Im Zuge der Planung war es deshalb notwendig, neben den im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen, auch in hohem Maße Grünflächen in die Planung zu integrieren. In der Folge entspricht die ursprüngliche Darstellung des Flächennutzungsplans nicht der angedachten Planung und muss im Bereich der Wohnbebauung leicht abgeändert werden.

Die Entwicklung einer Sonderbaufläche im westlichen Teilbereich widerspricht den Darstellungen als Grünfläche im Flächennutzungsplan. Als Ergebnis daraus ist sowohl die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Burgerbergweg II“ erforderlich, als auch die 7. Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

Südlich des Plangebiets grenzt unmittelbar der Verlauf einer bestehenden Hochspannungsfreileitung an. Diese verläuft von Südosten nach Nordwesten und schränkt eine weitere Ausdehnung des Stadtgebietes in dieser Richtung ein, da eine Unterbauung von 220 kV- oder 380 kV Höchstspannungsfreileitungen mit Wohngebäuden grundsätzlich ausgeschlossen ist.

Abbildung 4: Geltungsbereich im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Andernach



(ohne Maßstab)

2.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

Im RROP Mittelrhein-Westerwald findet sich in der Gesamtkarte für den Burgerberg am südlichen Kernstadtrand folgende Darstellung:

Abbildung 5: Ausschnitt Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017



(ohne Maßstab)

Im regionalen Raumordnungsplan sind ebenfalls verschiedene Flächen ganz oder teilweise im Geltungsbereich ausgewiesen. Das Plangebiet liegt vollständig im Vorbehaltsgebiet „Besondere Klimafunktion“. Teile eines Vorbehaltsgebiet „Erholung und Tourismus“ überdecken ebenfalls vollständig das Plangebiet. Der Geltungsbereich ist teilweise einem regionalen Grünzug zugehörig.

Im 2. Quartal 2025 wurde das Baulückenkataster der Stadt Andernach überarbeitet und aktualisiert. Grundlage waren die Luftbilder der Vermessungs- und Katasterverwaltung aus dem Sommer 2024. Als zusätzliche Maßnahme wurde eine freiwillige, schriftliche Abfrage an alle Eigentümer und Eigentümerinnen von Baulücken in Wohnbaugebieten durchgeführt.

Die Abfrage ergab, dass unter den Rückläufen 17 % eine eigene Bauabsicht auf ihren Grundstücken verfolgen, während 31 % über einen Verkauf nachdenken und 52 % beides ablehnen. Insgesamt wurden 198 Anschreiben verschickt. Die Stadt erhielt 34 Rückmeldungen auf Ihre Anfragen. 85 % der Anfragen wurden durch die Besitzer der Flächen nicht beantwortet. Diese

werden als verkaufsunwillig bewertet, da bei den Personen, die sich nicht zurückgemeldet haben nicht von einer Verkaufsbereitschaft ausgegangen werden kann. Im Ergebnis zählen diese Flächen zu den blockierten Flächen und fließen dementsprechend in die Rechnung ein.

Vor dieser Aktualisierung belief sich die Fläche der Baulücken insgesamt ohne blockierte Flächen auf 18,41 ha und größere Innenpotenziale ohne blockierte Flächen auf 1,7 ha.

Unter Berücksichtigung aktueller Zahlen und Entwicklungen beläuft sich nun die Fläche der Baulücken insgesamt ohne blockierte Flächen nach der Aktualisierung auf 6,02 ha und die der Innenpotenzialflächen ohne blockierte Flächen auf 0,47 ha.

Im Ergebnis verringerte sich die Fläche der freien Baulücken im Gemeindegebiet damit um 12,39 ha. Dies ist für die Einhaltung des Schwellenwertes relevant, der im Falle von Andernach vor der Aktualisierung mit -4,54 ha im negativen Bereich lag. Durch die geringere Verfügbarkeit der Bauflächen in der aktuellen Analyse kann dieser negative Wert ausgeglichen werden.

In der Folge kann eine Zielverletzung des regionalen Raumordnungsplans 2017 Ziel 33 ausgeschlossen werden, da ein positiver Schwellenwert vorliegt.

Z 33 „Für die Darstellung von weiteren Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan ist der bestimmte Schwellenwert zu beachten. Übersteigt das zum Zeitpunkt einer Teilfortschreibung eines vorbereitenden Bauleitplanes ermittelte, für eine Wohnbebauung geeignete Flächenpotenzial den Bedarf an weiteren Wohnbauflächen (Schwellenwert), kann die Darstellung einer weiteren Wohnbaufläche durch die Rücknahme einer bestehenden, noch nicht realisierten Wohnbauflächendarstellung mindestens in gleicher Flächengröße erfolgen (sog. „Flächentausch“). Dabei darf der nach Z 30 zu quantifizierende Bedarf durch den Bedarf, der durch die weitere Wohnbauflächendarstellung befriedigt werden kann, nicht überschritten werden.“

Tabelle 2 Bedarfswert Mittelzentren

Bedarfswert für die Mittelzentren:	
Einwohnervorausberechnung 2040	30.928 EW
Bedarfsausgangswert Mittelzentrum	3,0 WE/1.000 EW/a
Wohnbaudichte	25 WE/ha
Planreichweite	17 Jahre

Zeitpunkt der Erhebung 2024 bis 2040 (Jahr 2024 wird mitgezählt)

Bedarfswert: $30.928 \text{ EW} \times 3,0 \text{ EW} : 25 \times 17 : 1.000 \text{ EW} = \mathbf{63,09 \text{ ha}}$

Tabelle 3 Potenzialwert

Potenzialwert	Vor der Aktualisierung	Nach der Aktualisierung
Außenpotenzial	47,52 ha	47,52 ha
Innenpotenzial	1,7 ha	0,47 ha
Potenzialwert	49,22 ha	47,99 ha
Baulücken	18,41 ha	6,02 ha

Blockierte Flächen bei denen Eigentümer nicht bereit sind, sie zu verkaufen oder zu nutzen wurden rausgerechnet

Schwellenwert vor der Aktualisierung:

63,09 ha Bedarfswert – (49,22 ha Potenzialwert + 18,41 ha Baulücken)

63,09 ha – 67,63 ha = **-4,54 ha** Schwellenwert

Schwellenwert nach der Aktualisierung:

63,09 ha Bedarfswert – (47,99 ha Potenzialwert + 6,02 ha Baulücken)

63,09 ha – 54,01 ha = **+9,08 ha** Schwellenwert

2.2 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Das Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz trifft folgende Aussagen für das Plangebiet und Andernach insgesamt:

Z39 „Gemeinden, die allein für einen Verflechtungsbereich (Mittelbereich) eine vollständige Versorgung der mittelzentralen Funktionen leisten, werden als Mittelzentren (MZ) ausgewiesen und sind insbesondere im ländlichen Raum in dieser Funktion zu stärken und zu sichern (Sicherungsfunktion).“ Eines dieser Mittelzentren ist Andernach.

Die Stadt Andernach liegt nach Karte 1 und 6 des LEP IV in einem verdichteten Bereich mit disperser Siedlungsstruktur und mit hoher Zentrenreichbarkeit und -auswahl (8 bis 20 Zentren in ≤ 30 Pkw-Minuten). Karte 2 zeigt für Andernach sowie das gesamte nördliche Rheinland-Pfalz eine demografische Schrumpfung aufgrund eines Wanderungsgewinns, der kleiner als der Sterbeüberschuss ist.

Die Stadt Andernach ist nach Karte 5 gekennzeichnet durch ihre Verflechtungen zum „Entwicklungsbereich mit oberzentraler Ausstrahlung Koblenz/Mittelrhein/Montabaur“ und der Nähe zum im Norden gelegenen „Europäischen metropolitenen Verflechtungsraum Rhein-Ruhr“. Die Stadt selbst ist ein „Landesweit bedeutsamer Arbeitsmarktschwerpunkt.“

Das Stadtgebiet ist nach Karte 7 des LEP IV von einem „Landesweit bedeutsamer Bereich für den Freiraumschutz (Regionaler Grünzug)“ überdeckt bzw. davon umgeben.

Bei der Landschaft der Stadt und ihrer näheren Umgebung handelt es sich nach Karte 8 um den Landschaftstyp der „Flusslandschaft der Ebene“ diese ist ebenfalls Teil einer Stadtlandschaft.

Flusslandschaft der Ebene

Leitbild sind Flusslandschaften mit naturnahem Flusslauf und einer umgebenden Auenlandschaft, die durch Altwasser und ehemalige Schlingen und somit erkennbar durch die Flussdynamik geprägt ist.

Stadtlandschaft

Leitbild sind Stadtlandschaften, deren Struktur sich den spezifischen landschaftlichen Leitstrukturen wie Flüssen oder steilen Hängen anpasst. Der historische Stadtkern sowie weitere städtebaulich oder kulturhistorisch bedeutsame Bauten oder Ensembles sind mit angemessener Kulisse erlebbar. Auch in den neueren Stadtvierteln und Randzonen sind gestalterische Grundzüge durch ansprechende Außeneinbindung und Grüngliederung gegeben.

In Karte 9 sind Teile der Gemarkung Andernach der Fläche S4 „Stadtumfeld Koblenz-Neuwied“ im Landesentwicklungsprogramm zugeordnet diese wird wie folgt definiert:

Überwiegend durch Acker und Obstbau genutzte, teilweise stark zersiedelte Hänge des Rheintals. Teile strukturreich durch Streuobstwiesen, Baumbestand, Hecken, Feldgehölze. Bebauungsfreie Steilhänge teilweise mit Trockenvegetation. Kernbereiche mit besonderer Attraktivität sind die Talräume des Osthangs. Im Süden und Südosten Wald.

Diese besitzt landesweite Bedeutung als:

Bindeglied im Talsystem des Rheins, somit Teil einer zentralen landschaftlichen Leitstruktur: primär Osthänge (Kulisse, optische Rahmensetzung), landschaftliches Umfeld des Verdichtungsraums mit hoher Bedeutung für die stadtnahe Erholung und überörtliche Naherholung, historische Kulturlandschaft: Teilbereich Kannebäckerland.

In Karte 13 ist Andernach auch als Landesweit bedeutsamer Bereich für den Hochwasserschutz dargestellt.

Nach Karte 14 liegt das Gemeindegebiet innerhalb eines „klimaökologischen Ausgleichsraumes“. Luftaustauschbahnen sind nicht dargestellt.

Nach Karte 18 ist die Stadt nicht von einem ‚Landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus‘ überdeckt.

Teile der Ortsgemeinde sind nach Karte 15 ein ‚Landesweit bedeutsamer Bereich für die Landwirtschaft‘. Grundsatz G 121 verlangt, die dauerhafte Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für außerlandwirtschaftliche Zwecke auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Ein ‚Landesweit bedeutsamer Bereich für die Forstwirtschaft‘ findet sich nach Karte 16 nicht.

Andernach ist nach Karte 17 Teil eines Gebietes mit bedeutsamen standortgebundenen Vorkommen mineralischer Rohstoffe.

Andernach ist nach Karte 19 an eine überregionale Verbindung des funktionalen Straßennetzes und eine großräumige Verbindung des funktionalen Schienennetzes angebunden. Karte 20 „Leitbild erneuerbare Energien“ trifft keine Aussage für die Ortsgemeinde.

3 Ökologische Belange

3.1 Geologische Vorbelastungen

Wie bereits erwähnt sind die Böden im Geltungsbereich und speziell im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets von einer schlechten Durchlässigkeit und weicher Konsistenz geprägt. Das ergab eine Voruntersuchung des Baugrundes durch die Geotechnik Mittelrhein GmbH im Jahr 2022. Dies liegt vor allem an den anstehenden Böden und Schichten unter der Oberbodenbedeckung. Diese bestehen vor Allem aus Auffüllungen, Lößlehm und Gehängelehm. Eine Wasserdurchlässigkeit ist nur durch vulkanische Ablagerungen gegeben. Deren räumlich Ausprägung ist jedoch nicht bekannt.

Im Bericht werden die Böden im Geltungsbereich als schwach bis gering durchlässig beschrieben bei gleichzeitiger weicher bis weich-steifer Konsistenz in Verbindung mit einer schwachen Verdichtung. Damit ist nur eine geringe Tragfähigkeit gegeben und es kann zu Setzungen kommen. Eine zusätzliche Einleitung von Wasser in die Auffüllungen kann zu weiteren Sackungen führen und im Extremfall zu Gebäudeschäden.

Vor Allem wegen der Auffüllungen wird im Rahmen des Baus von Straßen, Kanäle und allgemeinen Verkehrsflächen aber beim Bau privater Gebäude ein Austausch durch geeignete Böden oder gegebenenfalls ein Teilbodenaustausch stattfinden müssen. Alternativ kann eine Bodenstabilisierung mit hydraulischen Bindemitteln möglich sein. Dies muss in der Ausführungsplanung für jedes Einzelvorhaben durch konkrete Baugrunduntersuchungen näher ermittelt und bestimmt werden.

3.2 Schutzgebiete

3.2.1 Denkmalschutz

Da es sich um die Entwicklung einer neuen Baufläche auf einer ursprünglich für die Landwirtschaft genutzten Fläche handelt, befinden sich im Geltungsbereich selbst keine Denkmalgeschützten Gebäude oder Strukturen.

Im engeren Umkreis befinden sich ebenfalls keine bekannten Denkmäler, welche durch die Neubebauung negativ beeinflusst werden könnten.

Im weiteren Umkreis von max. 10 km Entfernung sind folgende Anlagen nach Tabelle 2-Anlagen des Z 49 RROP 2017 potenziell betroffen:

Runder Turm in Andernach, Burgruine Wernerseck in Ochtendung, Burgruine Altwied in Neuwied-Altewied, Schloss Monrepos in Neuwied-Segendorf, Schloss Engers in Neuwied-Engers, Schloss und Park sowie Kapelle Karmelenberg in Bassenheim.

Aufgrund der geringen Bauhöhe und des Anschlusses an die bestehende Siedlungslage des Baugebiets „Am Burgerbergweg“ geht von dem künftigen Baugebiet nicht genug Strahlkraft aus um Denkmäler im weiteren Umkreis negativ beeinflussen zu können.

3.2.2 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Nach Naturschutzrecht benannte Schutzgebiete sind nicht betroffen. Eine Baumschutzsatzung für die Stadt Andernach besteht zur Zeit nicht.

(Wird gegebenenfalls durch Inhalte des Umweltberichtes noch ergänzt)

3.2.3 Gewässerschutz, Trinkwasser- und Heilquellenschutz

Im Geltungsbereich liegen keine Gewässer. Wasserschutzgebiete und Schutzgebiete für Grund- und Quellwassergewinnung sind ebenfalls nicht betroffen.

4 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse

4.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen und Immissionsorte im Umkreis

Emissionen gehen in der Umgebung des Plangebietes vor Allem von der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung und der B9 aus. Von der B9 ist durch die Nähe mit einwirkendem Verkehrslärm auf die Wohnbebauung zu rechnen.

Bereits in den Aufstellungsverfahren zu den beiden östlich gelegenen Bebauungsplänen „Südhöhe II“ und „Am Burgerbergweg“ wurden Maßnahmen zum aktiven Verkehrslärmschutz ergriffen. Grund dafür war ebenfalls die Nähe der Wohngebiete zur B9. Der dafür vorgesehene Lärmschutzwall reicht deshalb aus östlicher Richtung bis zur Mitte der Zufahrtsrampe L116/B9. Die Position des Lärmschutzwalls, kommt damit auch einer verminderten Immissionsbildung im Wohngebiet zugute.

Da die B9 von Koblenz nach Bonn sich an der Abfahrt bzw. Auffahrt zum Rennweg/L116 von einer Ost-West auf eine Nord-Süd-Richtung ändert, und damit vom Wohngebiet entfernt, sind Lärmschutzmaßnahmen nicht im gleichen Ausmaß notwendig wie die „Südhöhe II“ und „Am-Burgerbergweg“.

Die benachbarten landwirtschaftlichen Aktivitäten beschränken sich zum großen Teil auf die Bewirtschaftung von Ackerflächen. Deshalb ist mit nur mit einer vergleichsweise geringen Belastung zu rechnen. Eine Schallschutzgutachten befindet sich in der Erarbeitung. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren eingearbeitet.

4.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet

Die Aufstellung des Bebauungsplans begründet sich hauptsächlich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Dieser stellt Teile des Geltungsbereichs als Wohnbaufläche dar. Aufgrund der konkreten Planungs- und Entwicklungsabsicht speziell für diesen Bereich, erübrigt sich eine Alternativenprüfung. Die Ausweisung eines Sondergebietes und der landwirtschaftlichen Flächen dienen der Bestandssicherung, um die Nutzung nicht durch die heranrückende Wohnbebauung zu gefährden.

Nach Angaben des klimaökologischen Gutachtens zum Bebauungsplan aus dem Jahr 2024 durch das Büro „GEO-NET Umweltconsulting GmbH“ liegt das Plangebiet an einem Hang, an dem das Relief von Süden (ca. 160 m ü. NN) nach Nordosten (ca. 120 m ü. NN) abfällt. Das gesamte Untersuchungsgebiet weist ein Gefälle von Südwesten und Westen nach Nordost auf.

Hier liegen die höchsten Werte bei etwa 208 m ü. NN und der niedrigste Punkt bei ca. 63 m ü. NN.

Wie auch in den Darstellungen des Flächennutzungsplans ersichtlich wird und durch das klima-ökologische Gutachten bestätigt wurde, überströmt die Kaltluft, welche auf den Flächen des Burgerbergs entsteht, als lokales Strömungssystem von Südwesten nach Nordosten das Plangebiet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst zum Zeitpunkt der Planaufstellung hauptsächlich Flächen, welche als Ackerflächen für die landwirtschaftliche Nutzung dienen.

Bestandbebauung existiert lediglich in Form von einzelnen Wohngebäuden, einer landwirtschaftlichen und einer gemischt genutzten Halle im westlichen Teil des Geltungsbereichs. Diese sind aufgrund der punktuellen Ausprägung und dem großen Abstand nicht maßstabsgebend für die Entwicklung des Wohngebietes im Osten.

Der künftige Geltungsbereich kann im Einzelnen der nachfolgenden Fotodokumentation entnommen werden.

Abbildung 6: Ist-Zustand des Plangebiets



Plangebiet aus südöstlicher Sicht



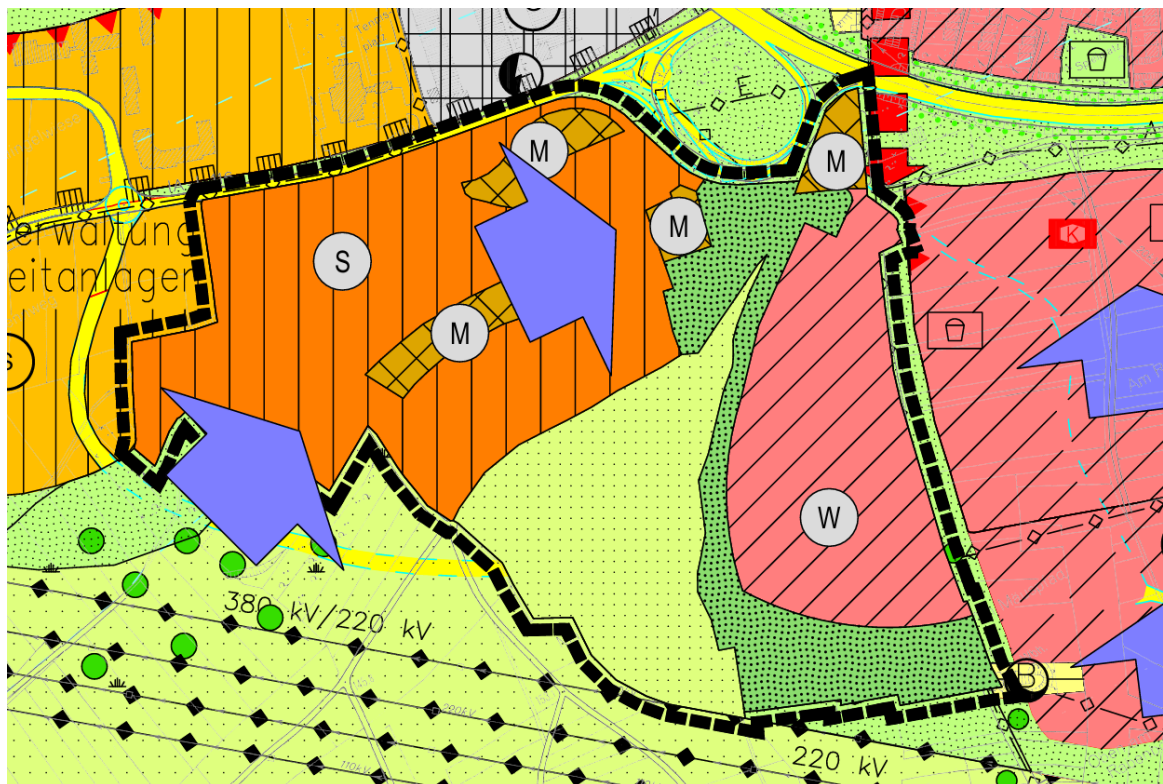
Plangebiet aus nordöstlicher Sicht



Plangebiet aus nördlicher Sicht



Plangebiet aus östlicher Sicht



5.1 Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Burgerbergweg II“ wird eine bis dahin landwirtschaftlich genutzte Fläche einer neuen Wohnbebauung zugeführt. Damit ist gleichwohl der grünen Gestaltung ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten. Es ist mit einer erhöhten Versiegelung zu rechnen bei gleichzeitig stark aufgewerteten Grünräumen.

Wie bereits erwähnt teilt sich der Bebauungsplan in zwei Bereiche auf. Im östlichen Teil wird mit großzügigen Zuschnitten Wohnbebauung entstehen. Hier sind in erster Linie Entwicklungsziele zentral und die Auswirkungen dementsprechend groß. Diesen werden im dazugehörigen Umweltbericht näher erläutert und sind an dieser Stelle nur grob zusammengefasst:

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt, da Umweltbericht noch nicht vorliegt)

Der zweite Bereich dient hauptsächlich der Bestandssicherung. Durch die ausgewiesenen Nutzungen und die eng gefassten Baugrenzen ist das priorisierte Ziel ein Erhalt der bestehenden Strukturen. Dementsprechend gering fällt der Eingriff in diesem Teil des Geltungsbereichs aus.

Die Flächennutzungsplanänderung schafft für die Aufstellung des Bebauungsplans als vorbereitender Bauleitplan die planungsrechtliche Grundlage.

5.1.1 Flächenbilanz

Tabelle 4: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Im Ursprungsplan 2005 in m²	7. Änderung in m²
Geltungsbereich	-----	rd. 246.026
Wohnbauflächen	rd. 54.981	rd. 49.857
Gemischte Bauflächen	-----	rd. 11.616
Sonderbauflächen	-----	rd. 100.000
Grünflächen	rd. 137.221	rd. 33.921
Flächen für die Landwirtschaft	rd. 47.798	rd. 45.359

(Vorläufiger Stand, wird im weiteren Planungsverfahren noch angepasst)

5.2 Hinweise

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden grundsätzlich objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Bei Umsetzung baulicher Maßnahmen und der zugehörigen Planung, sind vorhandene Leitungen und die eventuelle Notwendigkeit zusätzlicher Leitungen und Anlagen zu beachten. Leitungstrassen einschließlich „Schutzstreifen“ im Bereich öffentlicher Flächen sind zu berücksichtigen.

6 Referenzliste der Quellen

Folgende Quellen wurden für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen:

Internet-Datenquellen:

- Landesweite Denkmalkarte für Rheinland-Pfalz der Generaldirektion Kulturelles Erbe (https://www.geoportal.rlp.de/mapbender/frames/index.php?gui_id=Geoportal-RLP_2019&WMC=36489)
- Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald, Regionaler Raumordnungsplan (<https://mittelrhein-westerwald.de/index.php/veroeffentlichungen/raumordnungsplan>)
- Ministerium des Innern und für Sport, 4. Landesentwicklungsprogramm für Rheinland-Pfalz (<https://mdi.rlp.de/themen/raumentwicklung-in-rheinland-pfalz/landesentwicklungsprogramm/lep-iv>)

Bauleitpläne:

- Flächennutzungsplan Stadt Andernach
- Bebauungsplan „Am Bürgerbergweg“ der Stadt Andernach einschl. Änderungen

Gutachten

- Klimaökologisches Gutachten zum Bebauungsplan "Am Bürgerbergweg II" in Andernach (Verf. GEO-NET Umweltconsulting GmbH)
- Stadt Andernach Eigenbetrieb Abwasserwerk Machbarkeitsstudie "Im Unteren Mausloch" Erläuterungsbericht (Verf. Weber Ingenieure)
- Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung (Verf. Ingenieurgesellschaft Dr. Siekmann + Partner mbH)
- Geotechnischer Bericht zur Baugrundvoruntersuchung für das Projekt, Erschließung des Wohngebiets "Im unteren Mausloch" (Verf. Geotechnik Mittelrhein GmbH)
- Verkehrsplanerische Untersuchung "L116 Rennweg in der Stadt Andernach" (Verf. VERTEC)
- Knotenpunktuntersuchung Kreuzung L116 Rennweg/Klingelwiese (Verf. VERTEC)
- Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan "Am Bürgerbergweg" (Verf. Ingenieurbüro Prof. Dipl.-Ing. W. Mensebach Mainz)

Andernach, den xy.xy.2026

Stadtverwaltung Andernach

Christian Greiner

Oberbürgermeister