

## Stadt Andernach



### Bebauungsplan „Auf dem Hammerweg“

### 3. Änderung

## Begründung

i.V.m § 13 a BauGB

**Stand:**

Entwurfassung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Begründung  
(Entwurfssfassung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 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	8
5.3	Verkehrsanbindung, Gebietsentwässerung und Versorgung	11
5.4	Starkregenvorsorge	11
5.5	Belange des Natur- und Artenschutzes /Schutzgebietsausweisungen	13
5.6	Denkmalpflege	13
<b>6.</b>	<b>Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes</b>	<b>14</b>
<b>7.</b>	<b>Durchführung der Planung</b>	<b>14</b>

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Flächenbilanz B-Plan „Auf dem Hammerweg“, 3. Änderung	14
---------	---	----

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage / Abgrenzung des Änderungsbereiches (blauer Kreis; unmaßstäblich)	4
Abb. 2:	Auszug wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Andernach	6
Abb. 3:	Gegenüberstellung rechtsverbindlicher B-Plan / Geltungsbereich der 3. Änderung	7
Abb. 4:	Darstellung eines außergewöhnlichen Starkregenereignisses (SRI 10, vier Stunden) im Geltungsbereich	12

Begründung

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

## 1. Planungsanlass und städtebauliche Ziele

In der Stadt Andernach, auf dem Grundstück mit den Flurstücken 20/112, 20/216 und 47/17 (Gemarkung Andernach, Flur 18) zwischen der Friedlandstraße, dem Hammerweg und dem Schillerring, befindet sich das ehemalige Gemeindezentrum Kreuzkirche der evangelischen Kirchengemeinde, bestehend aus einem Hauptgebäude, einem Sakralbau (Kreuzkirche), Jugendzentrum sowie einem Campanile (ein freistehender Glockenturm). Die bisherige Nutzung der Gebäude als Kirche sowie der Nebengebäude als Jugendhaus und als Büroräume wurden durch den Träger aufgegeben. Die ehemalige Kreuzkirche sowie das Gemeindezentrum als Ganzes wurden inzwischen auch entwidmet.

Im August 2022 wurde bei einem Ortstermin von der Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) Rheinland-Pfalz festgestellt, dass das Gemeindezentrum Kreuzkirche die gesetzlichen Kriterien zur Einstufung als Kulturdenkmal erfüllt.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Auf dem Hammerweg“, 2. Änderung setzt für das o.a. Grundstück eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ fest. Für die geplante private Nachfolgenutzung (mit Umbau- und/oder ggf. Erweiterungsoptionen unter Berücksichtigung des Kulturdenkmalsstatus) als Allgemeines Wohngebiet ist daher eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erforderlich.

Gemäß § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn

1. die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO nicht mehr als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt oder
2. der Bebauungsplan - bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 70.000 m<sup>2</sup> - nach überschläglicher Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird,
3. keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen sowie bei deren Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären und
4. eine Beeinträchtigung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB ausgeschlossen werden kann, da Natura 2000-Gebiete (europarechtlich geschützte FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) nicht im Plangebiet oder dessen direktem Umfeld liegen und planungsbedingt nicht tangiert werden.

Die Anwendungsvoraussetzungen für dieses Verfahren liegen vor. Für die umliegenden Grundstücke setzt der Bebauungsplan die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Somit wird die geplante Nutzung der Umgebungsnutzung angepasst.

Begründung

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

## 2. Beschreibung des Plangebietes

### 2.1 Lage und städtebaulicher Zusammenhang

Das Plangebiet (Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Hammerweg“) liegt südöstlich der Innenstadt Andernachs inmitten eines Wohngebietes. Das stadträumliche Umfeld des Plangebiets wird in der folgenden Abbildung dargestellt. Das Plangebiet grenzt im Norden an den Schillerring, im Osten an den Hammerweg, im Westen an die Friedlandstraße und im Süden an wohnbauliche Nutzungen an. Die Haupteerschließung erfolgt über den Hammerweg, der im Norden an den Schillerring grenzt, der im weiteren westlichen Verlauf in Richtung Bundesstraße 9, Koblenz/Bonn führt.

Insgesamt ist das Umfeld des Plangebietes hauptsächlich durch einen Wohngebietscharakter geprägt.

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

Das Plangebiet der 3. Änderung umfasst die Flurstücken 20/112, 20/216 u. 47/17 (Gemarkung Andernach, Flur 18) und befindet sich in Privatbesitz.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3.105 m<sup>2</sup>.



**Abb. 1: Lage / Abgrenzung des Änderungsbereiches (blauer Kreis; unmaßstäblich)**

Begründung

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

### **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 den Schillerring 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>.

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 auszurichten. 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>2</sup>

Die Reaktivierung bzw. Nachnutzung einer aktuell mindergenutzten Fläche – wie in diesem Fall durch ehemalige kirchlich und sozial genutzte Gebäude sowie deren Räumlichkeiten – trägt ebenfalls dazu bei, dass die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich reduziert wird und die Entwicklung innerstädtischer Potentiale genutzt und weiterentwickelt werden kann.

---

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

<sup>2</sup> ebenda, S. 79

## Begründung

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

**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 2017, hier Karte 04)

Unter Berücksichtigung der im vorliegenden Bebauungsplan im Einzelnen verfolgten städtebaulichen 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 „Kirchen und kirchliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen“ und mit der analog benannten Symboldarstellung dargestellt. Somit gilt die geplante Nutzungsänderung gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.



**Abb. 2: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Andernach**

Nach Abschluss des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB soll daher der Flächennutzungsplan nachträglich im Wege einer Berichtigung angepasst werden.

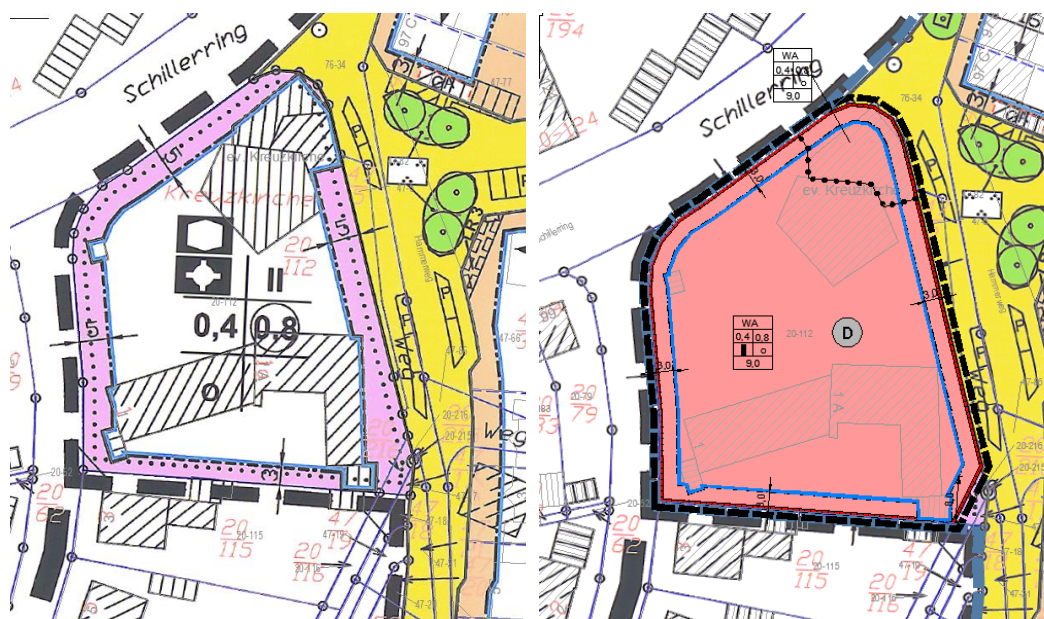
Begründung

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

Der Änderungsbereich soll entsprechend der vorliegenden Bebauungsplanänderung dann als Wohnbaufläche fortgeschrieben werden.

#### 4. Planungsalternativen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines gewachsenen Siedlungsgebiets der Stadt Andernach, dass vorwiegend durch Wohnbebauung geprägt ist. Da für das Plangebiet zukünftig eine weitere Nutzung als Gemeinbedarfsfläche nicht vorgesehen ist, wird eine dem Umfeld entsprechende Nachnutzung unter Berücksichtigung des Kulturdenkmalsstatus durch eine Festsetzung eines Baugebiets in Form eines „Allgemeinen Wohngebiets“ angestrebt.



**Abb. 3: Gegenüberstellung rechtsverbindlicher B-Plan / Geltungsbereich der 3. 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.

Begründung

(Entwurfassung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

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

Innerhalb des Plangebiets ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. Diese Nutzung entspricht dem direkten Umfeld des Plangebietes und dient der städtebaulichen Integration des Geltungsbereiches der 3. Bebauungsplanänderung in das planerische Umfeld.

**5.1 Zeichnerische Festsetzungen**

Innerhalb der Planzeichnung wird für den Geltungsbereich der 3. Änderung die überbaubare Grundstücksfläche in Anlehnung an die Bestandsgebäude zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt, um hier ausreichend Entwicklungspotential für eine Nachnutzung zu erzielen.

Für den Geltungsbereich der 3. 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 Vollgeschosse wird analog der angrenzenden Bestandsbebauung mit max. zwei Vollgeschossen (II) festgesetzt. Für den nachträglich errichteten Flachbau (im Jahre 1983) nördlich der Kreuzkirche wird die Geschossigkeit auf einem Vollgeschoss (I) beschränkt, um die Sichtbeziehung zur Kreuzkirche nicht zu benachteiligen. Aufgrund der geplanten Auflistung in die Kulturdenkmalliste des Landkreises wird das Plangebiet als Gesamtareal, die dem Denkmalschutz unterliegen, zeichnerisch gekennzeichnet.

Somit wird das städtebauliche Planungsziel zur Integration des Plangebiets und der hier zulässigen baulichen Anlagen - unter Beachtung der Belange des Denkmalschutzes - im Kontext der umgebenden Bestandsnutzung des Bebauungsplans „Auf dem Hammerweg“ gewährleistet.

**5.2 Textliche Festsetzungen**

Für den Änderungsbereich besteht in Bezug auf eine angemessene städtebauliche Entwicklung und Ordnung kein zwingendes Erfordernis zur erheblichen Änderung, Ergänzung bzw. Anpassung der vorhanden textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Auf dem Hammerweg“. Textpassagen werden z.T. durch zeitgemäßere Texte redaktionell angepasst, bleiben in ihrer städtebaulichen Zielsetzung jedoch unverändert.

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung mit der vorgesehenen Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet gelten daher die textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Auf dem Hammerweg“- insbesondere hier zur Art und Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Fläche wurden neu gefasst und gelten daher nicht fort. Der bisherige Zusatz mit als Fläche für den Gemeinbedarf (Ev. Kirche) wird aufgehoben, da diese Nutzung zukünftig hier nicht mehr planerisch verfolgt wird.

Um den Wohncharakter zu wahren und Nutzungsunverträglichkeiten sowie eine zu hohe Verkehrsbelastung zu vermeiden, sind Verwaltungen, Gartenbaubetriebe



Begründung

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

und Tankstellen innerhalb des Plangebiets unzulässig. Die genannten Nutzungen zeichnen sich allgemein durch einen hohen Zu- und Abgangsverkehr durch Mitarbeitende oder Kundschaft aus. Dies führt unweigerlich zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen auf der Straße Schillerring sowie Hammerweg und Friedlandstraße. Der Ausschluss der verkehrsintensiven Nutzungen ist daher zum Schutz der Bewohner vor einer zusätzlichen Verkehrsbelastung und daraus resultierenden Verkehrslärmimmissionen erforderlich und städtebaulich vertretbar.

Bezogen auf das Entwicklungspotential der Fläche wird eine offene Bauweise und in Bezug auf die Bestandsgebäude im Umfeld eine max. Höhenentwicklung bis 9,0 m festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wird beschränkt, um eine übermäßige Höhenentwicklung innerhalb des Gebietes zu vermeiden, die der Wahrung des bisherigen Ortsbildes zuwiderläuft. Die maximal zulässige Höhe wurde anhand der bestehenden Bebauung abgeleitet, sodass auch Neu- und Umbauten nicht als Fremdkörper innerhalb des Geltungsbereichs wirken.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 der BauNVO sind in eingeschossiger Bauweise bis max. 30 m<sup>3</sup> je Baugrundstück auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht im Vorgarten.

Insgesamt wird den Bauherren durch die Festsetzung ausreichend Gestaltungsspielraum auf den privaten Freiflächen gewährleistet und eine zu dominante Bebauung mit Nebenanlagen vermieden.

Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO zur Ver- und Entsorgung des Baugebiets sind auf den öffentlichen Flächen und auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, soweit Belange des Verkehrs und des Straßenbildes nicht beeinträchtigt werden. Somit soll die problemlose Unterbringung von notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb des Plangebiets unter Wahrung der gestalterischen Qualität des bestehenden Wohngebiets sowie der Wahrung der Verkehrssicherheit ermöglicht werden.

Garagen, überdachte sowie offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Somit soll der aufgelockerte Siedlungscharakter weiterhin bewahrt werden und der Vorgartenbereich frei von Bebauung gehalten werden.

Tiefgaragen sind grundsätzlich zulässig, um für künftige Nutzungen Entwicklungsspielräume zu erhalten.

Gestalterische Vorgaben im Sinne von bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden in einem verträglichen Maß getroffen. Es sollen Verunstaltungen ausgeschlossen werden und den Bauwilligen ein ausreichender Spielraum zur individuellen Baugestaltung gegeben werden.

Zur Wahrung eines einheitlichen Stadtbildes werden die zulässigen Materialien der Dacheindeckung definiert. Die zulässigen Materialien finden sich bereits im umgebenen Bestand wieder und ermöglichen ein breites Spektrum für die zukünftige Dachgestaltung. Insbesondere Schiefer ist in der Stadt Andernach ein vorherr-

Begründung

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

schendes Material bei der Dachgestaltung und auch als Farbe bei der Dacheindeckung textlich festgesetzt. Dies sorgt für eine einheitliche, harmonische Wahrnehmung des Stadtgebietes, welche auch weiterhin erhalten werden soll.

Zur Wahrung eines einheitlichen Gebietscharakters werden Festsetzungen zur Fassadengestaltung in den Bebauungsplan übernommen. Insgesamt wird den Bauherren für Um- und Neubauten mit den Festsetzungen zur Fassadengestaltung ausreichend Spielraum zur persönlichen Gestaltung der baulichen Anlagen gewährt und gleichzeitig eine harmonische, gebietsverträgliche Fassadengestaltung in dem Bestandsgebiet sichergestellt.

Um das vorhandene Straßenbild zu wahren und vom Straßenraum einsehbare Überformungen der Baukörper zu vermeiden, wird festgesetzt, dass oberste Geschosse, die keine Vollgeschosse sind sowie einseitige Pultdächer, Dachüberstände und auskragende Decken gegenüber der Außenwand des obersten Vollgeschosses zurückzusetzen sind.

Damit Attiken, Absturzsicherungen, Brüstungen oder ähnliches oberhalb des obersten maximal zulässigen Vollgeschosses keinen Beitrag zur Überformung der Gebäude leisten, das Straßenbild gewahrt bleibt und solche Elemente nicht wie Mauerwerk wirken, wird festgesetzt, dass solche Elemente in transparenten Materialien oder offenen Geländern gestaltet werden müssen.

Zur Vermeidung einer zu starken Veränderung des Geländes ist bei der Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen auf die vorhandene Topographie einzugehen und großflächige Aufschüttungen, bzw. Abgrabungen sind unzulässig. Im Hinblick auf die Nachbarschaft sowie auf den öffentlichen Straßenverkehrsraum soll eine harmonische Gestaltung des Geländes erzielt werden.

Hierbei sind auch die Festsetzungen zu Einfriedungen und Stützmauern zu beachten.

Um eine optische Verunstaltung des Straßenraums zu vermeiden, werden Regelungen zur Gestaltung von Abfallbehälterplätzen getroffen.

Zur Wahrung des Wohncharakters und zur Vermeidung einer optischen Verunstaltung des Straßenbildes sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Auch die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen (hier Freiflächennutzung, Grünflächen und Bepflanzung) und die sonstigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Auf dem Hammerweg“ gelten unverändert fort, sogleich sie in Teilen durch zeitgemäßere Textpassagen redaktionell angepasst wurden.

Die vorgenommenen, aktuellen und ergänzenden Hinweise zum Artenschutz, Brandschutz und zur Starkregenvorsorge dienen der Einhaltung / Beachtung dieser schutzwürdigen Belange.

Begründung

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

### 5.3 Verkehrsanbindung, Gebietsentwässerung und Versorgung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die westlich zum Geltungsbereich angrenzende Friedlandstraße bzw. über den östlich angrenzenden Hammerweg. 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 bzw. Sturzfluten abzuschätzen. Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat hierzu Landschaftsanalysen durchgeführt.

Die Sturzflutgefahrenkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen.

Dafür werden drei Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet:

- ein außergewöhnliches Starkregenereignis (SRI 7) mit einer Regenmenge von ca. 40 - 47 mm in einer Stunde.
- ein extremes Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 80 - 94 mm in einer Stunde.
- ein extremes Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 124 - 136 mm in vier Stunden.“<sup>1</sup>

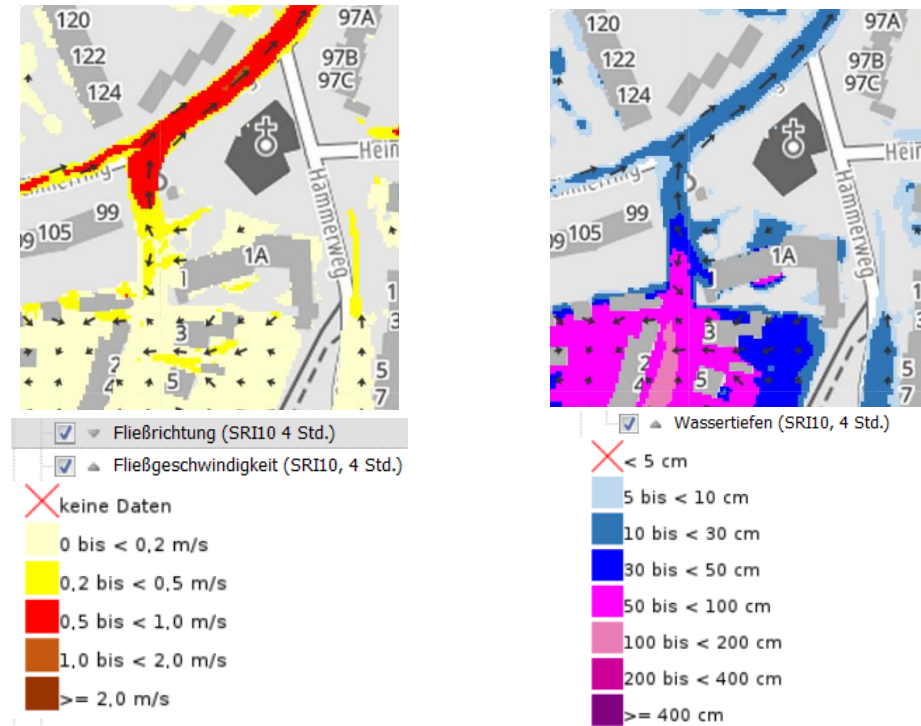
---

<sup>1</sup> <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>; Stand: 13.03.2024

Begründung

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

Deren Ergebnisse sind in einer Karte „Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen“ zusammengestellt, siehe nachfolgende Abbildung<sup>1</sup>.



**Abb. 4: Darstellung eines außergewöhnlichen Starkregenereignisses (SRI 10, vier Stunden) im Geltungsbereich**

Bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis von vier Stunden sind im Geltungsbereich Wassertiefen bis zu 30 cm sowie Fließgeschwindigkeiten bis zu 0,5 m/s zu erwarten.

„Bei der Klassifikation von Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten wurden die Klassengrenzen und Farben u.a. so gewählt, dass die Klassen der Wassertiefen zwischen 30 cm und 1 m und die Klassen der Fließgeschwindigkeiten zwischen 0,2 und 1 m/s durch kräftigere Farben (blau/violett bzw. gelb/rot) besonders hervorgehoben sind. Diese Werte markieren die Grenzbereiche, ab denen sich im Wasser stehende oder gehende Personen nicht mehr auf den Beinen halten können.“<sup>2</sup>

Es sind durch den Bauherrn / Eigentümer entsprechende Vorsorgemaßnahmen und geeignete bauliche Schutzmaßnahmen zu prüfen und bei Bedarf zu ergreifen, um z.B. Eindringen von Sturzfluten bei bestehenden und / oder geplanten Gebäuden zu verhindern.

<sup>1</sup> <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>; Stand: 13.03.2024

<sup>2</sup> <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/hintergrundinformationen>; Stand: 13.03.2024

Begründung

(Entwurfassung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

## 5.5 Belange des Natur- und Artenschutzes /Schutzgebietsausweisungen

Innerhalb und im Umfeld bzw. des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete oder schützenswerte Biotope gemäß § 30 BNatSchG / § 15 LNatSchG.

Die derzeitige Bestands- und Nutzungsstruktur des Plangebietes ist vorwiegend durch die Kirche, die Campanile und die südliche Bestandsbebauung sowie durch Garagen mit Zufahrtbereichen gekennzeichnet.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich einige Sträucher und Bäume, die typisch für offen gestaltet Park- /Grünflächen sind. Ein Großteil der Freiflächen besteht aus Rasenflächen und gepflasterten Zuwegungen zwischen den baulichen Anlagen. Mit Ausnahme einer Platane und einer Birke im Osten und drei Linden im Westen sind größere Bäume im Plangebiet nicht vorhanden. Ähnliche Grün-/ Freiflächenstrukturen finden sich auch im direkten, nördlichen Umfeld des Plangebietes, hier beim Geschosswohnungsbau. Aufgrund der aktuellen Biotopausstattung (Grundstückseingrünung, Rasenflächen, Alter der Bäume im Gebiet und des Schutzstatus einer baulichen Gesamtanlage - inkl. Freiflächen - gem. § 5 Abs. 1.1 DSchG) ist eine planungsbedingte erhebliche Beeinträchtigung von potenziell artenschutzrechtlich relevanten Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Avifauna im Eingriffsbereich des Bauvorhabens nicht 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.

Bezogen auf die grünordnerische Bestandsnutzung ergeben sich planungsbedingt keine erheblichen Veränderungen, da die Baufenster analog der bestehenden Bebauung und Nutzung festgesetzt werden. Somit sind keine erheblichen Eingriffe in Grund und Boden durch die 3. Änderung zu erwarten.

## 5.6 Denkmalpflege

Im Rahmen eines Ortstermins am 18.08.2022 wurden von Seiten der Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) Rheinland-Pfalz, Direktion Landesdenkmalpflege, die Erkenntnisse gewonnen, dass die ev. Kreuzkirche die gesetzlichen Kriterien zur Einstufung als Kulturdenkmal erfüllt.

Die 1962-1967 erbaute Kirche würde samt Campanile, zeittypischen Gemeindebauten und Freiflächen eine bauliche Gesamtanlage gem. § 5 Abs. 1.1 DSchG bilden. Es sei beabsichtigt, das nunmehr kraft Gesetzes geschützte Kulturdenkmal in die Denkmalliste einzutragen.

Die Bauleitplanung soll daher in enger Abstimmung mit den Belangen der GDKE erfolgen, um sowohl eine denkmalgerechte als auch eine städtebaulich nachhaltige Nachnutzung zu erzielen.

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

## 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>1.305 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
Allgemeines Wohngebiet (WA)	1.305 m <sup>2</sup>	100%

**Tab. 1: Flächenbilanz B-Plan „Auf dem Hammerweg“, 3. Änderung**

## 7. Durchführung der Planung

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

Koblenz, Februar 2025  
Kocks Consult GmbH  
Beratende Ingenieure