

Stadt Andernach



Bebauungsplan

„Nettestraße zwischen Mühlgraben und Nette“

Begründung

Stand:

Entwurf erneute Beteiligung gemäß §§ 4a Abs. 3 i. V. m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	3
1.1	Erforderlichkeit und Ziele der Planung sowie Verfahren	3
1.2	Verfahrenschonik	4
2.	Städtebauliche Beschreibung des Plangebiets	6
2.1	Lage, Größe und räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches	6
2.2	Eigentumsverhältnisse	7
3.	Erfordernisse der Raumordnung/ Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ sonstige Rahmenbedingungen	7
3.1	Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz) vom 19. August 2021 (BGBl. I S. 3712)	7
3.2	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	8
3.3	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017	9
3.4	Landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 LPlG	12
3.5	Wirksamer Flächennutzungsplan	13
3.6	Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete	14
3.7	Wasserrechtlich geschützte Gebiete / Überschwemmungsgebiet Nette	14
3.8	Denkmalpflege / Landesarchäologie	15
4.	Wesentliche Planungsvarianten	15
5.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen inkl. zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bzw. Hinweise	16
5.1	Art der baulichen Nutzung	16
5.2	Maß der baulichen Nutzung	18
5.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	21
5.4	Gebietsentwässerung und Versorgung	22
5.5	Starkregenvorsorge	24
5.6	Verkehrsbelange	25
5.7	Fachbeitrag Naturschutz, Eingriffsregelung nach dem BNatSchG und Landschaftspflegerische Maßnahmen	26
5.8	Artenschutz	27
5.9	Wasserrechtlich geschützte Gebiete / Hochwasserbelange	27

5.10	Alttablagerungen, Altlastenstandorte, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen	31
5.11	Immissionsschutz	34
6.	Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes	36
7.	Kosten und Finanzierung	36

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Quantitative Auswertung B-Plan „Nettestraße zwischen Mühlgraben und Nette“	36
---------	--	----

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des Geltungsbereiches (rote Abgrenzung)	6
Abb. 2:	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (Auszug)	10
Abb. 3:	Wirksamer Flächennutzungsplan mit überlagerter Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans (rot gestrichelte Abgrenzung)	13
Abb. 4:	Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen	25

Anlagen

- Bebauungsplan „Nettestraße zwischen Mühlgraben und Nette“, **Umweltbericht mit integrierten Fachbeiträgen zum Natur- und Artenschutz**; Kocks Consult GmbH, Koblenz; Februar 2025
- **Schalltechnische Untersuchung** der Gewerbe-, Sport- und Verkehrsgeräuschemissionen im bauleitplanerischen Verfahren „Zwischen Nette und Mühlgraben“ in Miesenheim; Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies; Boppard; 16.04.2019
- Bebauungsplan „Nettestraße zwischen Mühlgraben und Nette“, hier: **FFH-Vorprüfung für das FFH-Gebiet Nr. "5610-301 Nettetal"**; Kocks Consult GmbH, Koblenz; Februar 2023
- **Einschätzung der Versickerungsfähigkeit** auf dem Grundstück des ehemaligen Autohauses Ibold in Andernach Miesenheim; Bodenmechanisches Labor Gumm, Frankfurt, 06.06.2023
- **Wasserbilanz** ; Ingenieurbüro Kocks Consult GmbH; Koblenz; Februar 2025
- **Altlasten- und umwelttechnischer Untersuchungsbericht** Nr. 20 1377-02 Ehemaliges Ford-Autohaus Ibold in Andernach-Miesenheim, Nettestraße 25, Bodenmechanisches Labor Gumm, Frankfurt am Main, 22.11.2022
- **Altlasten- und umwelttechnischer Untersuchungsbericht** Nr. Nr. 20 1377-03 Ehemaliges Ford-Autohaus Ibold in Andernach-Miesenheim, Nettestraße 25, Bodenmechanisches Labor Gumm, Frankfurt am Main, 11.10.2023

1. Einleitung

1.1 Erforderlichkeit und Ziele der Planung sowie Verfahren

Aufgrund der in der Vergangenheit erfolgten Umstrukturierung und der zwischenzeitlichen Betriebseinstellung des langjährig im Plangebiet ansässigen Autohauses sind u.a. die im südwestlichen Betriebsgelände befindlichen Lagerflächen und -hallen für eine gewerbliche Folgenutzung nicht mehr zwingend erforderlich. Das Betriebsareal soll daher durch den vorliegenden Bebauungsplan überplant werden.

Ziel des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines Mischgebietes (MI). Der Geltungsbereich umfasst die bebauten Betriebsflächen inkl. Betriebsleiterwohnungen bzw. Gebäude, sowie die aufgegebene Lagerflächennutzung inkl. der zwischenzeitlich demontierten Lagerhallen im Südwesten, private Grünflächen inkl. Flächen für die Regenwasserrückhaltung sowie für den Retentionsraumausgleich.

Durch die Überplanung des Geltungsbereiches sollen mindergenutzte bzw. aktuell leerstehende gewerbliche Flächen aufgewertet bzw. umgenutzt und somit einer neuen und nachhaltigen Nutzung zugeführt werden.

Neben der Fortführung einer gemischten Nutzung sollen die zwei vorhandenen Betriebsleitergebäude nun als „betriebsungebundene“ Wohngebäude zulässig und bei Bedarf auch einer neuen Nutzung zugeführt werden. Weiterhin wurde das Wohngebäude Nettestraße Nr. 21 und Nr. 23 in den Geltungsbereich mit einbezogen, da es sich im direkten städtebaulichen Zusammenhang mit dem Plangebiet befindet.

Als Maßnahme der Innenentwicklung wird aktuell durch den Vorhabenträger ein Entwicklungskonzept verfolgt, welches insbesondere den bestehenden Bedarf an Alten-Pflegeplätzen, Tagespflege, Altenwohnungen sowie medizinische / gesundheitsorientierte Versorgungsangebote erfüllen soll. Im Folgenden werden städtebauliche Kennwerte und Nutzungen aus der Konzeptbeschreibung des Vorhabenträgers (Stand 01/2025) stichwortartig wiedergeben:

- **Seniorenresidenz**
 - Ca. 90 - 100 Pflegeplätze für vollstationäre Betreuung
 - Tagespflegeeinrichtung für bis zu 25 Personen
 - Gemeinschaftsbereiche (Zentralküche, Aufenthalts-, Cafeteria- sowie Veranstaltungsbereiche)
 - Private Grünfläche als Parkanlage
- **Altenwohnungen**
 - barrierefreie Altenwohnungen (ca. 30 – 50 WE) mit 1-3 Zimmern, Balkonen und Terrassen in zusätzlichen Gebäuden
- **Medizinisches Versorgungszentrum (MVZ)**
 - Weiteres separates Gebäude mit Flächenangebot für bis zu zwei Arztpraxen und einer Apotheke

- **Gewerbe- und Dienstleistungsangebote**

In den Erdgeschossen der Gebäude für Altenwohnungen sowie im geplanten Medizinischen Versorgungszentrum sind gewerbliche und dienstleistungsorientierte Nutzungen vorgesehen, die das Wohn- und Versorgungsangebot des Plangebiets sowie des Stadtteils Miesenheim ergänzen sollen. Als Beispielnutzungen werden angeführt:

- Gesundheit & Pflege: Friseur, Fußpflege, Physiotherapie, Ergotherapie, Intensivpflege (Beatmung)
- Handel & Gastronomie: Backshop/Café, Restaurant
- Dienstleistungen: Versicherungsbüro, Steuerberater, Rechtsanwalt, Schulungsräume
- Medizinische Versorgung: Allgemeinmediziner, Zahnarzt, Apotheke
- Weitere Optionen: Fitness-Center, Optiker/Hörakustiker, Floristik, Poststelle

Das geplante Baugebiet soll zur offenen Landschaft hin im Süden des Geltungsbereiches eingegrünt werden. Weiterhin sollen die wasserwirtschaftlichen Belange insbesondere durch die Festsetzung eines Gewässerrandstreifens entlang der östlich angrenzenden Nette und des westlich angrenzenden Mühlgrabens der Nette sowie durch das Vorsehen für Flächen für die Regenwasserrückhaltung sowie für den Retentionsraumausgleich beachtet werden.

Die innere Erschließung soll über private Verkehrsflächen / Zuwegungen erfolgen. Im Rahmen der Bauleitplanung soll weiterhin sichergestellt werden, dass planungsbedingt die Nutzung des benachbarten Sportplatzes und der Hochwasserschutz im Bereich der Nette nicht beeinträchtigt werden.

1.2**Verfahrenschronik**

- Aufstellungsbeschluss: Stadtratssitzung vom 07.02.2019
- Vorabstimmung am 15.04.2019 mit der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, hier Untere Naturschutzbehörde und Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz
- Ergänzende telefonische und schriftliche Abstimmung mit der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, hier Untere Naturschutzbehörde und der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz im Januar 2020
- Die Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPiG erfolgte im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 (1) BauGB
- Beschluss zur Beteiligung nach § 3 (2) und 4 (2) BauGB: Stadtratssitzung vom 25.05.2023
- Beschluss zur erneuten Beteiligung gemäß §§ 4a Abs. 3 i. V. m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB: Stadtratssitzung vom 03.04.2025

Begründung der erneute Beteiligung gem. §§ 4a Abs. 3 i.V.m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB: Nach rechtlicher Prüfung der im Verfahren mittlerweile eingetretenen bzw. aktuellen Gegebenheiten kann der Bereich des „ehemaligen Lagerplatzbereichs, der L-förmig von Hallenbauten umschlossen war“ aber nicht mehr vom Anwendungsbereich des § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG ausgenommen werden, da dieser Bereich bauplanungsrechtlich aktuell nicht mehr dem Innenbereich zugeordnet werden kann. Dem nach § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG geltenden Verbot der Ausweisung von Baugebieten im Außenbereich unterliegen auch solche Flächen, die wie hier vorliegend zwar bebaut waren, deren Nutzung aber endgültig aufgegeben wurde, ohne dass nach Verkehrsauffassung mit einer Wiederaufnahme der aufgegeben Nutzung zu rechnen sei. Auch eine weiterhin bestehende baurechtlich prägende Wirkung durch die zwischenzeitlich abgerissenen Lagerhallen und der eingestellten Lagerflächennutzung wird vorliegend verneint. Diesem Flächenbereich komme auch „keine eigene maßstabsbildende Kraft (mehr) zu.“

Aufgrund der im Laufe des Verfahrens erfolgten Änderungen der örtlichen Verhältnisse (u.a. Nutzungsaufgabe, Abriss von baulichen Anlagen) und der daraufhin erneut durchgeführten rechtlichen Prüfung (s.o.), wird der zuvor beschriebene Planbereich, der nun als dem Außenbereich (i.S.v. § 35 BauGB) zugehörig einzustufen ist, nicht mehr als Baugebiet, sondern als private Grünfläche festgesetzt. Die Maßgaben des § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG werden somit im Rahmen der vorliegenden Planfortschreibung beachtet.

Weiterhin werden auf Anregung der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz die in Mischgebieten allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe in den textlichen Festsetzungen nun als unzulässig erklärt. Ausgenommen hiervon werden mit einer Verkaufsflächenbeschränkung ($\leq 150 \text{ m}^2$) „die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden“ und unselbständige Verkaufsstätten.

Weiterhin wurde im Verfahren durch das Bodenmechanische Labor Gumm am 22.11.2022 ein altlasten- und umwelttechnischer Untersuchungsbericht für das Gelände „Ehemaliges Autohaus Ibold in Andernach, Nettestr. 25“ sowie ergänzende orientierende Untersuchungen (Bericht vom 11.10.2023) vorgelegt, s. Anlage der Begründung. Die Untersuchungen ergaben, dass auf dem Grundstück drei kleinräumige Schadensbereiche vorhanden sind. Der im Planbereich befindliche Altstandort „ehem. Autohaus Ibold, Miesenheim, Nettestr. 25“ (Reg.-Nr. 137 00 003 – 5507) wird im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz als „hinreichend altlastverdächtig“ geführt. Diese neuen Umweltinformationen sowie die daraufhin zu beachtenden Belange des Umweltschutzes sind im weiteren Bauleitplanverfahren angemessen zu berücksichtigen.

Zur Wahrung der Rechtssicherheit im Verfahren wird eine erneute Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB für den geänderten Bebauungsplan-Entwurf durchgeführt.

2. Städtebauliche Beschreibung des Plangebiets

2.1 Lage, Größe und räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches



Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches (rote Abgrenzung)

Das Plangebiet besitzt eine Gesamtgröße von ca. 3,39 ha und befindet sich am östlichen Ortsausgang des Stadtteils Miesenheim der Stadt Andernach.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Westen durch den Nette-Mühlgraben, im Norden durch die Nettestraße, im Osten durch die Nette - einem Gewässer 2. Ordnung - und im Süden durch Landwirtschaftsflächen begrenzt.

Das Plangebiet selbst umfasst die ehemaligen Betriebsflächen und -anlagen des früheren Autohauses, die östlich angrenzenden Betriebsleitergebäude und südlich angrenzende Wiesenflächen, die in der Vergangenheit aufgrund der Lage im Außenbereich der Nette zum Großteil leicht aufgeschüttet angelegt wurden.

Im städtebaulichen Zusammenhang zum Plangebiet befindet sich im Nordwesten das fast unmittelbar an die Werkstattgebäude angrenzende Wohngebäude Nettestraße Nr. 21 und Nr. 23. Daher wurde wie zuvor dargestellt dieses Baugrundstück in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einbezogen.

2.2 Eigentumsverhältnisse

Die vorliegenden Eigentumsverhältnisse begünstigen die Realisierung des durch die Planung primär verfolgten städtebaulichen Zieles (Wiedernutzbarmachung von mindergenutzten gewerblichen Flächen zu Wohnzwecken) und sichern die Umsetzbarkeit der naturschutzfachlich und städtebaulich erforderlichen Begrünungsmaßnahmen sowie der wasserwirtschaftlich erforderlichen Retentionsraumausgleichsmaßnahmen.

3. Erfordernisse der Raumordnung/ Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ sonstige Rahmenbedingungen

3.1 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz) vom 19. August 2021 (BGBl. I S. 3712)

„Angesichts der großen Hochwasserschäden in den letzten beiden Jahrzehnten und angesichts des aufgrund des Klimawandels größer werdenden Hochwasserrisikos – häufigere Starkregenereignisse, Meeresspiegelanstieg etc. – bedarf es nach Ansicht der Bundesregierung eines verbesserten Hochwasserschutzes in Deutschland. Im Koalitionsvertrag vom 12.03.2018 wurde daher unter anderem die Entwicklung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz beschlossen. (...) Entsprechend bezweckt der Raumordnungsplan des Bundes eine länderübergreifende Sicherung im Hinblick auf Hochwasserrisikomanagement vor dem Hintergrund der raumordnerischen Leitvorstellung einer nachhaltigen Entwicklung und Ordnung des Gesamttraums. (...).¹

Hochwasserrisikomanagement: Gemäß Ziel I.1.1 sind „bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“

Klimawandel und -anpassung: Gemäß Ziel I.2.1 sind „die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“

Die Hochwasserrisiken wurden umfassend nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten geprüft, bewertet und entsprechende Vermeidungs-

¹ Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz) vom 19. August 2021 (BGBl. I S. 3712) (Auszug Präambel)

Minderungs- und Schutzmaßnahmen festgelegt, siehe insbesondere Umweltbericht, Planzeichnung, Text und Begründung zum B-Plan.

Ergänzende Festlegungen für Überschwemmungsgebiete nach § 76 Absatz 1 WHG und ergänzende Festlegung für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG: Gemäß Ziel II. 2.3 und Grundsatz II.3 dürfen in „Überschwemmungsgebieten nach § 76 Absatz 1 WHG (Ziel II. 2.3) bzw. wie hier vorliegend in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG (Grundsatz II.3) bestimmte Infrastrukturen und Anlagen (= Kritische Infrastrukturen mit länder- oder staatsgrenzüberschreitender Bedeutung, weitere Kritische Infrastrukturen, soweit sie von der BSI-Kritisverordnung erfasst sind und Anlagen oder Betriebsbereiche, die unter die Industrieemissionsrichtlinie oder die SEVESO-III-Richtlinie fallen), sofern sie raumbedeutsam sind, weder geplant noch zugelassen werden, es sei denn, sie können nach § 78 Absatz 5, 6 oder 7 oder § 78a Absatz 2 WHG zugelassen werden.

Wie zuvor angeführt, wurden die Hochwasserrisiken umfassend nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten geprüft, bewertet und entsprechende Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen festgelegt, siehe insbesondere Umweltbericht, Planzeichnung, Text und Begründung zum B-Plan. Weiterhin sind keine Infrastrukturen und Anlagen geplant oder zu erwarten, welche die o.a. Kriterien erfüllen würden.

3.2 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Nach der Herstellung des Benehmens im Innenausschuss des Landtages hat der Ministerrat in seiner Sitzung am 7. Oktober 2008 die Rechtsverordnung über das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) beschlossen. Das LEP IV trat am 25. November 2008 in Kraft.

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 in einer Entfernung von ca. 3 km angefahren werden.

Für das Plangebiet selbst erfolgen keine zeichnerischen Darstellungen. Östlich grenzen Flächen für den großräumig bedeutsamen Freiraumschutz an.

Für die Entwicklung der Gemeinden stellt das LEP IV dar, dass „jede Gemeinde die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung trage, was die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben als Voraussetzung für eine eigenständige örtliche Entwicklung, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt bedeute“.¹

¹ Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV Rheinland-Pfalz, S. 76

Laut Ziel 31 soll die quantitative Flächenneuanspruchnahme bis zum Jahr 2015 landesweit reduziert sowie die notwendige Flächenanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ verbessert und optimiert werden. Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen.¹

Durch die Überplanung des Geltungsbereiches sollen mindergenutzte gewerbliche Flächen im sog. „Innenbereich“ nach § 34 BauGB aufgewertet bzw. umgenutzt und somit einer neuen und nachhaltigen Nutzung zugeführt werden. Als Maßnahme der Innenentwicklung wird aktuell durch den Vorhabenträger ein Entwicklungskonzept verfolgt, welches insbesondere den bestehenden Bedarf an Alten-Pflegeplätzen, Tagespflege, Altenwohnungen sowie medizinische / gesundheitsorientierte Versorgungsangebote erfüllen soll.

Für die Entwicklung von gewerblichen Nutzungen sowie alternativ als Wohnraum werden darüber hinaus die bestehenden Betriebsleitergebäude in das gesamte zu überplanende Gebiet städtebaulich integriert und eine Nachverdichtung hier ebenfalls ermöglicht. Durch die direkte Nähe zur westlich angrenzenden bestehenden Wohnbebauung von Miesenheim sowie aufgrund der vorhandenen Erschließungs- und Infrastrukturanlagen im Bereich der Nettestraße ist eine räumliche und funktionale Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten gegeben (siehe Z 34)².

Durch die planerische Umsetzung des Bebauungsplans ergeben sich unter Berücksichtigung der geplanten Regenwasserrückhalte- und Retentionsraumausgleichsflächen und der neu ausgewiesenen Gewässerrandstreifen voraussichtlich keine erheblichen wasserwirtschaftlichen Beeinträchtigungen für die östlich angrenzend verlaufende Nette inkl. des westlich angrenzenden Mühlgrabens, sodass der Grundsatz 100, „Bei der Flächen- und Gewässernutzung sowie der Gewässerunterhaltung sollen ein umfassender Gewässerschutz und eine nachhaltige Gewässerentwicklung erreicht werden“³ angemessen beachtet wird.

Die Zielsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den o.g. Vorgaben und Zielen des LEP IV. Die mit dem Bebauungsplan verfolgten Planungsziele dienen insbesondere der Revitalisierung von mindergenutzten Flächen, der Wohnraumsicherung und -entwicklung sowie der Standorterhaltung des bestehenden Gewerbebetriebes innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles / Siedlungsbereiches.

3.3 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017

Mit der Bekanntmachung des Genehmigungsbescheides zum Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald in der Ausgabe des Staatsanzeigers für Rheinland-Pfalz (StAnz. S. 1194) ist der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald am 11. Dezember 2017 wirksam geworden.

¹ ebenda, S. 78

² ebenda, S. 78

³ ebenda, S. 121

Die Stadt Andernach ist im System der zentralen Orte als Mittelzentrum im Grundnetz ausgewiesen. In der folgenden Abbildung werden die wichtigsten, den Planungsraum B-Plan „Nettestraße zwischen Mühlgraben und Nette“ betreffenden Aussagen aus dem derzeit gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 dargestellt.

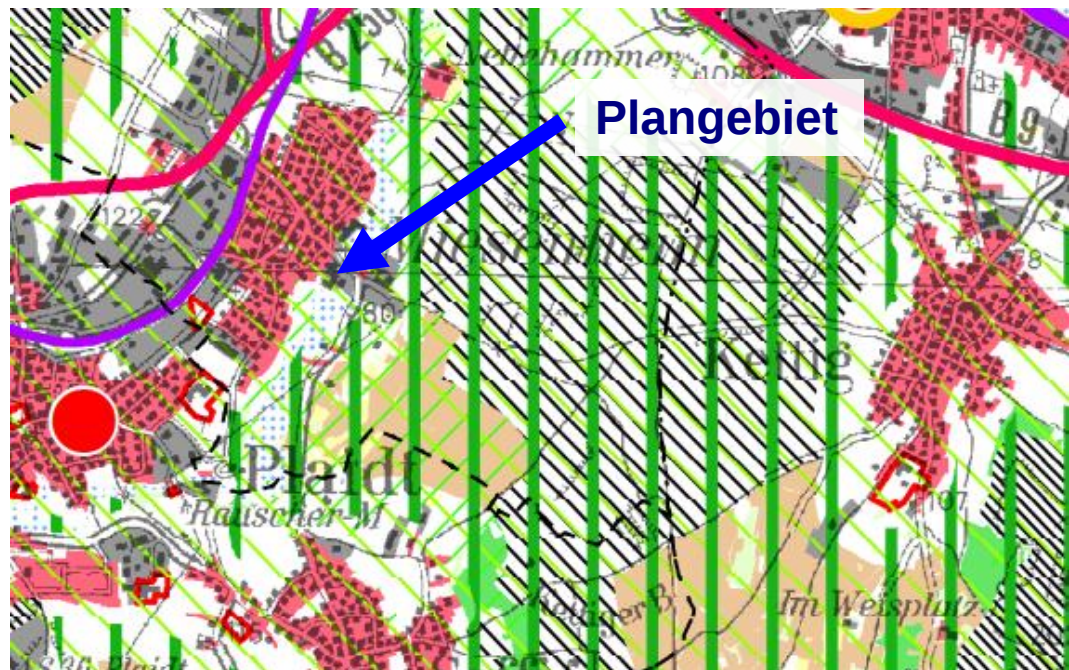


Abb. 2: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (Auszug)

Es handelt sich um die Darstellung von

- Siedlungsflächen für Industrie und Gewerbe (grau) und im Nordosten und Osten zum Plangebiet angrenzend,
- weiße Fläche ohne Darstellung im Süden und
- Vorbehaltsgebiet Hochwasser (blau gepunktet)
- Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus (gelb-grün schraffiert)
- im Westen zum Plangebiet angrenzend: Siedlungsflächen für Wohnen (rosa)
- südlich zum Plangebiet angrenzend: Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund (seitlich grün schraffiert)
- östlich der Nette zum Plangebiet angrenzend: Regionaler Grünzug (grün schraffiert)

Der Textband des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald 2017 trifft u.a. folgende für den Bebauungsplan relevanten Aussagen:

Kapitel 1.3.1 Zentrale Orte und Daseinsvorsorge

„G 21: In den zentralen Orten soll durch Bündelung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Bildung und Dienstleistung die Tragfähigkeit zentrenrelevanter Einrichtungen gesichert werden.“

Wie zuvor dargestellt, sollen mindergenutzte gewerbliche Flächen aufgewertet bzw. umgenutzt und somit einer neuen und nachhaltigen Nutzung zugeführt werden. Als Maßnahme der Innenentwicklung wird aktuell durch den Vorhabenträger ein Entwicklungskonzept verfolgt, welches insbesondere den bestehenden Bedarf an Alten-Pflegeplätzen, Tagespflege, Altenwohnungen sowie medizinische / gesundheitsorientierte Versorgungsangebote erfüllen soll. Von der zukünftig zulässigen Nutzung entspricht das Plangebiet somit den vorhandenen, ebenfalls gemischten Nutzungen mit "Dorfgebietscharakter" des westlich angrenzenden Siedlungsbestandes und wird somit ebenfalls städtebaulich besser integriert.

Kapitel 2.1.2 Kulturlandschaften und Erholungsräume

„G 58: In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig geschützt und die Landschaft in ihrer Funktion als Raum für die naturnahe, landschaftsgebundene, stille Erholung der Bevölkerung erhalten und entwickelt werden. In diesen Räumen soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“

Die südlich im Plangebiet vorhandenen, unbebauten Flächen werden durch die Planung als private Grünflächen erhalten. Eine bauliche Nutzung erfolgt im Wesentlichen nur auf Flächen, welche die bereits durch die bestehende gewerbliche Nutzung in Anspruch genommen waren. Weiterhin erfolgt eine flächenmäßig erhebliche Rücknahme von baulichen Anlagen (hier der ehemaligen Lagerfläche) und von Einfriedungen / Mauern innerhalb des Überschwemmungsgebiets der Nette zugunsten einer naturnah gestalteten privaten Grün-/ Erholungsfläche.

Durch die neu ausgewiesenen Gewässerrandstreifen entlang der Nette und des Mühlgrabens sowie die im Plan südlich der Baugebiete festgesetzten Gehölzpflanzungen sollen die Ortsrandeingrünung des Siedlungsbereiches verbessert und der Schutz des Orts- und Landschaftsbildes (hier des angrenzenden Außenbereiches) besonders beachtet werden.

Kapitel 2.1.3.2 Wasser und Hochwasserschutz

„G 69: In den Vorbehaltsgebieten Hochwasserschutz soll dem vorbeugenden Hochwasserschutz ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“

Wie zuvor dargestellt, ergeben sich planungsbedingt unter Berücksichtigung der Rücknahme von ehemals bebauten Flächen innerhalb des Überschwemmungsgebiets, der geplanten Retentionsraumausgleichsflächen, der neu ausgewiesenen Gewässerrandstreifen, der Festsetzungen zur hochwasserangepassten Bebauung und der Berücksichtigung von Notwasserwegen voraussichtlich keine wasserwirtschaftlichen Beeinträchtigungen. Die Belange des vorbeugenden Hochwasserschutzes werden in der Planung besonders gewürdigt.

Kapitel 2.1.3.3 „Klima und Reinhaltung der Luft

Das Plangebiet befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen. Nach Grundsatz 74 zu Kapitel 2.1.3.3 „Klima und Reinhaltung der Luft“ des RROP sollen hierin besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden. Dabei soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden.

Hierzu sollen

- Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung unterstützt werden,
- für Siedlungsvorhaben klimaökologischer Voruntersuchungen durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt,
- Verbesserungen im Immissionsschutz angestrebt und klimatische Verschlechterungen vermieden und
- Für die Bauleitpläne Klimauntersuchungen durchgeführt werden, um die Informationsgrundlagen für den Klimaschutz zu verbessern.

Dem Grundsatz ist Rechnung zu tragen, indem dazu entsprechende Untersuchungen durchgeführt werden und den Untersuchungsergebnissen in der weiteren Planung Rechnung getragen wird.

Gemäß Grundsatz (G 74) wurden die Klimabelange im Umweltbericht zum B-Planverfahren untersucht und bewertet sowie für die privaten Baugrundstücke detaillierte Festsetzungen zur Mindestflächenbegrünung, zur Festsetzung von privaten Grünflächen sowie deren Bepflanzungsqualität und zur Dachbegrünung getroffen. Diese Maßnahmen dienen somit der Verbesserung der klimatischen Situation eines thermisch stark belasteten Raumes, sodass vorliegend dem o.a. Grundsatz Rechnung getragen wird.

Kapitel 2.2.4 Freizeit, Erholung, Tourismus

„G 97: In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus (Karte 7) soll der hohe Erlebniswert der Landschaft erhalten bleiben und nachhaltig weiterentwickelt werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“

Im Umfeld liegende Flächen, die der Erholung und dem Tourismus dienen (z.B. die Sportplatzanlage südlich des Geltungsbereiches), werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Fazit: Die verfolgte Planungskonzeption (Ausweisung eines Mischgebietes mit umgebenden privaten Grünflächen) steht somit nicht den Darstellungen, Zielen und Grundsätzen des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald 2017 entgegen.

3.4

Landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 LPIG

Gemäß der Landesplanerischen Stellungnahmen der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz (Abt. 61 Landesplanung vom 03.08.2020) stehen aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung der beabsichtigten Planung keine erkennbaren Belange entgegen. Weiterhin erfolgte die erforderliche Herstellung des Benehmens mit der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald und die ebenfalls hier erforderliche Zustimmung der Genehmigungsdirektion Nord, Obere Landesplanung.

3.5 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan sieht im Großteil für den Geltungsbereich des Bebauungsplans (rot gestrichelte Abgrenzung) die Nutzung als gewerbliche Baufläche vor. Zum Mühlgraben westlich, zur Nette östlich und südlich sind Flächen für die Landwirtschaft mit einem Mindestanteil von 5 % naturnaher Elemente (Säume, Raine, Hecken, Brachen, extensive Nutzung, Bimsanten etc.) dargestellt. Von Süden nach Norden verläuft in der Plandarstellung eine Freileitungstrasse (> 20KV), die inzwischen abgebaut wurde.

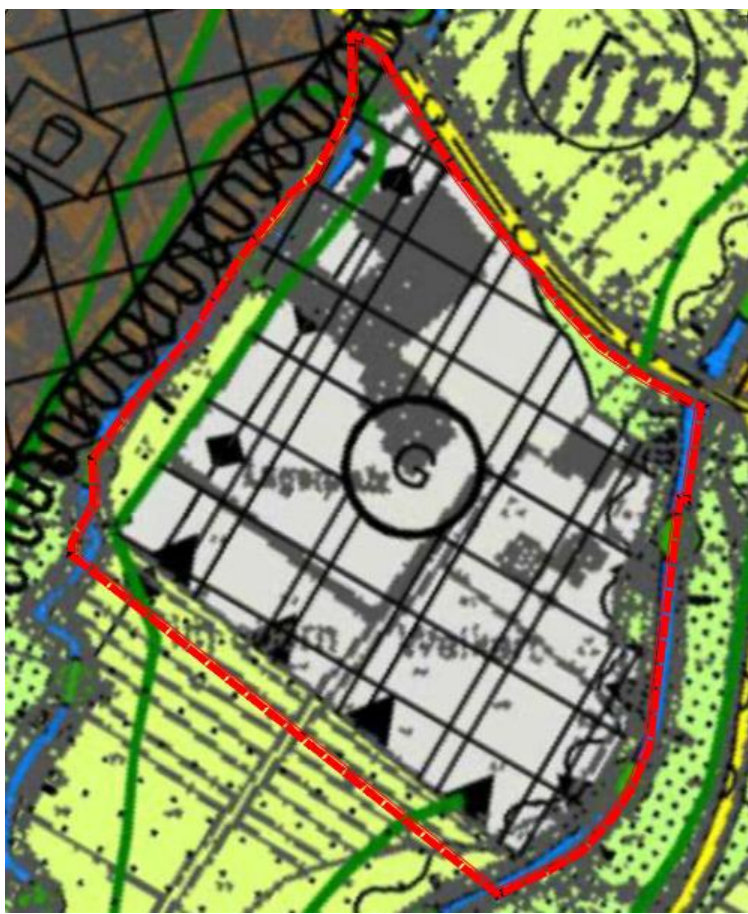


Abb. 3: Wirksamer Flächennutzungsplan mit überlagerter Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans (rot gestrichelte Abgrenzung)

Im Süden bzw. Südosten wird in der Flächennutzungsplandarstellung eine Begrenzung / ein Abschluss der Siedlungsentwicklung aus ökologischen und gestalterischen Gründen (Landschaftsbild) zwischen den Gewerbe- und den südlich angrenzenden Landwirtschaftsflächen als Planungsziel festgelegt.

Hinweis: Die Darstellung des Überschwemmungsgebietes der Nette im Flächennutzungsplan (Stand 2005) entspricht nicht mehr den heutigen rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten. Durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion

(SGD) Nord wurde per Rechtsverordnung im Jahr 2014 ein neues Überschwemmungsgebiet an der Nette festgesetzt, das zur Optimierung des vorbeugenden Hochwasserschutzes weiter beitragen soll.

Da der Flächennutzungsplan der Stadt Andernach den Geltungsbereich des Bebauungsplans als gewerbliche Baufläche darstellt, wird für das im Bebauungsplanverfahren planerisch verfolgte Mischgebiet (Gewerbebetriebe, Wohngebäude etc.) eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt, damit der angestrebte Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entspricht.

3.6 Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Schutzgebiete nicht vorhanden:

- Naturschutzgebiet, Naturpark, Landschaftsschutzgebiet, Naturdenkmal, geschützter Landschaftsbestandteil, FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG, Flächen des Biotopkatasters RLP.

Die außerhalb des Planbereichs angrenzende Nette und der Mühlgraben ist ein NATURA 2000 Gebiet (FFH-Gebiet Nettetal; FFH-5610-301) und ein schutzwürdiges Biotop (Nette zwischen Haagsmühle und Miesenheim; BK-5610-0083-2007).

Die Belange des FFH-Gebietes/ der schutzwürdigen Biotope sind und werden im Bebauungsplanverfahren besonders berücksichtigt, s. Anlagen der Begründung "Umweltbericht / mit integrierten Fachbeiträgen zum Natur- und Artenschutz" und "FFH-Vorprüfung für das FFH-Gebiet Nr. "5610-301 Nettetal".

3.7 Wasserrechtlich geschützte Gebiete / Überschwemmungsgebiet Nette

Wasserschutzgebiet Feldfrieden Zone III B: Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befindet sich weiterhin vollständig im Wasserschutzgebiet Feldfrieden Zone III B. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass die geplante Nutzung von bisher gewerblich genutzten Flächen (gewerbliche Bauflächen) in gemischte Bauflächen (Gewerbe- und Wohnnutzung) den Maßgaben und Zielen der Schutzgebietsverordnung entgegensteht.

Überschwemmungsgebietes der Nette: Die geplanten gemischten Bauflächen liegen weiterhin in (kleinen) Teilbereichen noch innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Nette. Gemäß § 78 WHG wird nur der bereits bebaute Bereich (sog. "Innenbereich nach § 34 BauGB") als Baugebiet festgesetzt. In Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz wurden weiterhin im Bebauungsplanverfahren die Baugrenzen im Bereich der östlichen Bestandsbebauung so festgelegt, dass diese zum Schutz vor schnell ansteigendem Hochwasser und möglichen Hochwasserschäden weitestgehend außerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes liegen.

Der nach § 78 WHG erforderliche Retentionsraumausgleich soll im Plangebiet, hier innerhalb der südöstlichen Grünflächendarstellung an der Nette, anhand einer landschaftsangepasst hergestellten Geländevertiefung (Retentionsausgleichsmulde bzw. -fläche) sichergestellt werden. Anzumerken ist hierbei, dass die Baugebiete des Plangebiets allerdings in der Vergangenheit bereits großflächig aufgeschüttet wurden und somit höher als der südlich angrenzende, landwirtschaftlich genutzte Auenbereich liegen. Der auszugleichende Retentionsraumverlust ist somit relativ gering. Unter der Worst Case Annahme eines ca. 30 cm hohen Mutterbodenauftrags / Geländeerhöhung insbesondere im Bereich der geplanten privaten Grün-/ Parkfläche wurde in einer aktuellen Modellierung¹ ein Retentionsausgleichsbedarf von ca. 714 m³ ermittelt.

3.8 Denkmalpflege / Landesarchäologie

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich nördlich der Nettestraße eine kleine Kapelle (neugotischer Backsteinbau, Ende 19. Jh.), die als Kulturdenkmal im Verzeichnis der Kulturdenkmäler Mayen Koblenz gelistet ist. Das im Geltungsbereich des B-Plans befindliche Bestandsgebäude Nettestraße Nr. 21 und Nr. 23 befindet sich zwar im sog. Umgebungsbereich des o.a. Kulturdenkmals. Da im Rahmen des B-Plans für dieses Bestandsgebäude weder erhebliche bauliche, noch eine Nutzungsänderung planerisch verfolgt werden, ist eine potenzielle planungsbedingte Beeinträchtigung von denkmalschutzrechtlichen Belangen nicht ersichtlich.

4. Wesentliche Planungsvarianten

Nach dem OVG Urteil RLP² ist „das Aufzeigen von Alternativen kein Selbstzweck, sondern soll dazu dienen, die unter den tatsächlichen Gegebenheiten bestmögliche Lösung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu finden. Als Alternativen kommen solche Gestaltungen in Betracht, die aus Sicht der planenden Gemeinde als real mögliche Lösungen ernsthaft zu erwägen sind. Ein Verzicht auf die Einbeziehung von Alternativen in die Planung kann ein Abwägungsfehler sein, wenn sie naheliegen.“

Die planerische Umsetzung der in Kapitel 1 dargestellten primären Planungsziele (Aufwertung und Umnutzung von mindergenutzten bzw. leerstehenden gewerblichen Flächen, Sicherung von gewerblichen Nachnutzungsoptionen, Zulässigkeit von Wohngebäuden als Beitrag zur Erfüllung des Wohnraumbedarfs der Stadt Andernach, gibt die Art der planerisch zu verfolgenden baulichen Nutzung vor. Aufgrund dieses Planungszieles und der vorliegenden Eigentumsverhältnisse (Privatbesitz) drängen sich keine alternativen baulichen Nutzungen auf.

Im Vorfeld dieser Planungskonzeption wurde als Planungsalternative eine Vergrößerung des Baugebiets in südöstlicher Richtung mit dem Ziel einer städtebaulichen Abrundung hin untersucht. Dieser Bereich, der für eine Abrundung vorgesehen

¹ Kocks Consult GmbH 02/2025

² OVG Urteil RLP (AZ 8 C 10600/10 vom 22.12.2010)

war, befindet sich aber im sog. Außenbereich gemäß § 35 BauGB im Außenbereich. Nach Vorabstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz besteht aus wasserrechtlicher Sicht keine Möglichkeit, der geplanten Abrundung im südlichen Bereich des Plangebietes zuzustimmen. Daher wurde diese Planungsalternative nicht weiter verfolgt.

Aufgrund der im Laufe des Verfahrens erfolgten Änderungen der örtlichen Verhältnisse (u.a. Nutzungsaufgabe der ehemaligen Lagerfläche i.V.m. einem Abriss von baulichen Anlagen im Südwesten des Plangebiets) und einer daraufhin erneut durchgeführten rechtlichen Prüfung wurde der zuvor beschriebene Planbereich, der nun als dem Außenbereich (i.S.v. § 35 BauGB) zugehörig einzustufen ist, in der vorliegenden Entwurfssfassung zur erneuten Beteiligung nicht mehr als Baugebiet, sondern als private Grünfläche festgesetzt.

5. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen inkl. zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bzw. Hinweise

5.1 Art der baulichen Nutzung

Durch die Standortprägung des bestehenden Betriebsgeländes und der zum Teil bereits vorliegenden sowie auch auf den Erweiterungsflächen geplanten Wohnnutzungen soll dieser Gebietscharakter im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Festsetzung als

- Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

planungsrechtlich gesichert werden.

Planungsziel der Festsetzung ist somit die Sicherung / Fortsetzung einer gewerblichen Nutzung sowie die Sicherung und Fortentwicklung / Erweiterung der bestehenden und zukünftig geplanten Wohnnutzung.

Tankstellen und Vergnügungsstätten entsprechen nicht den o.a. Planungszielen und dem städtebaulich hier verfolgten Gebietscharakter bzw. den Bedarfen.

Wie zuvor dargestellt sollen mindergenutzte gewerbliche Flächen aufgewertet bzw. umgenutzt und somit einer neuen und nachhaltigen Nutzung zugeführt werden. Als Maßnahme der Innenentwicklung wird aktuell durch den Vorhabenträger ein Entwicklungskonzept verfolgt, welches insbesondere den bestehenden Bedarf an Alten-Pflegeplätzen, Tagespflege, Altenwohnungen sowie ergänzende medizinische / gesundheitsorientierte Versorgungsangebote erfüllen soll.

In den textlichen Festsetzungen werden daher die nicht diesem Planungsziel primär dienenden bzw. ggf. beeinträchtigenden Nutzungen in Form von Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Vom generellen Einzelhandelsausschluss abweichend werden Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 150 m² in Form von „die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden“ im Sinne von § 4 (2) Nr. 2 BauNVO und unselbständigen Verkaufsstätten als allgemein zulässig erklärt. Durch die vorgenommene Verkaufsflächenbeschränkung und die Beschränkung auf „die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden“ (z.B. Bäcker, Metzger etc.) werden gemäß den Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes IV (LEP IV) großflächige Einzelhandelsbetriebe inkl. Agglomeration von Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet ausgeschlossen. Auch von den zulässig erklärten unselbständigen Verkaufsstätten einer Apotheke, eines Friseursalons oder eines Optiker/Hörakustiker sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Versorgungsbereiche der Innenstadt Andernachs oder von Stadtteilzentren zu erwarten.

Die seitens des Vorhabensträgers verfolgte Nutzungskonzeption mit Backshop/Café, ggf. einer Apotheke, einem Floristikbetrieb, einem Kiosk/ Poststelle etc. dienen aber auch essentiell der hier verfolgten Nutzungsmischung und Attraktivität der durch den Vorhabenträger geplanten Schwerpunktsetzung (Alten-Pflegeplätzen, Tagespflege, Altenwohnungen sowie ergänzende Dienstleistungs- und Versorgungsangebote).

Die in der aktuellen Entwurfsfortschreibung zulässig erklärten und im aktuellen Nutzungskonzept auch aktiv verfolgte Planung von Heim- bzw. stationäre Einrichtungen¹, z.B. in Form von Alten- und Pflegeheimen, Seniorenheimen und Seniorenresidenzen stellen Einrichtungen mit besonders schutzbedürftigen Personen dar, welche generell einer erhöhten Hochwassergefährdung unterliegen. Um eine potenzielle Gefahren für Leib und Leben der Bewohnerinnen und Bewohner auszuschließen, werden in den Baugebietsbereichen MI 2 – MI 5 in den Keller- und Erdgeschossbereichen Aufenthaltsräume mit Schlafzimmerfunktion für unzulässig erklärt. Somit wird eine Evakuierung dieser besonders schutzbedürftigen Personen im Falle eines Hochwasser-/ Starkregenereignisses nicht erforderlich. Auch eine potenzielle Gefährdungslage in der Nachtzeit (mit geringen Warnzeiten und Personalkapazitäten vor Ort) wird durch diese Nutzungseinschränkung im Erdgeschoss erheblich reduziert. Auf die nachfolgend dargestellten (weiteren) im Bebauungsplan getroffenen Maßnahmen zur Hochwasservorsorge, u.a. zur „hochwasserangepassten Errichtung von Bauvorhaben“ wird an dieser Stelle verwiesen.

¹ Einrichtungen, die dem Zweck dienen, ältere Menschen oder pflegebedürftige oder behinderte Volljährige aufzunehmen, ihnen Wohnraum zu überlassen sowie Betreuung und Verpflegung zur Verfügung zu stellen oder vorzuhalten und die in ihrem Bestand von Wechsel und Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner unabhängig sind und entgeltlich betrieben werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die zeichnerischen Festsetzungen von Obergrenzen bzgl. der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen geregelt.

Grundflächenzahl (GRZ): Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO). Im **Mischgebiet MI 2, MI 3 und MI 5** wird gemäß § 17 BauNVO eine GRZ von 0,8 in der Planurkunde zeichnerisch festgesetzt. In den **Mischgebieten MI 1 und MI 4** wird in Anlehnung an den Bestand eine GRZ von 0,4 bzw. 0,6 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 von § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Aufgrund der intensiven baulichen Vorprägung (Bestandsnutzung Autohaus und des hohen Versiegelungsgrads im Bestand) und im Sinne der erforderlichen Wirtschaftlichkeit einer Nachfolgenutzung sind in den Baugebietsbereichen MI 2, **MI 3 und MI 5** eine höhere überbaubare Grundstücksfläche zulässig, die sich an die Orientierungswerte der BauNVO für Gewebegebiete anlehnt.

Trotz Überschreitung der Orientierungswerte eines Mischgebietes in den Baugebietsbereichen MI 2 – MI 5 werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet durch ausgleichende Umstände (hier unverbaute Offenlandbereiche nördlich der Nettestraße und südlich des Plangebiets) sowie durch die festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen insbesondere innerhalb der privaten Grünflächen des Plangebiets, sichergestellt.

Höhe baulicher Anlagen: Die maximale Höhendimensionierung ermöglicht "normale" Gewerbegebäudehöhen und Gebäude mit bis zu 3 Vollgeschossen sowie mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt für die Bereiche MI 2, MI 3 und MI 5 = 92,5 Meter über NHN, für das Baugebiet MI 4 hiervon abweichend = 91,5 über NHN. Somit beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe ca. 12,5 m bzw. 11,5 m über Bestands- bzw. hier Plangelände (Referenzhöhe Nettestraße). Für das Bestandsgebäude Nettestraße Nr. 21 u. Nr. 23. wurde gemäß der aktuellen Höhenausprägung und Geschossigkeit (zwei Vollgeschosse) eine Gebäudehöhe von ca. 11 m über Bestandsgelände festgesetzt.

Abweichend von den maximal zulässigen Gebäudehöhen sind technische Dachaufbauten (unter 10 % der jeweiligen Dachfläche), die die o.a. Höhe bis max. 2,00 m überschreiten, zulässig, wenn ein zwingendes betriebliches/bauliches Erfordernis dafür nachgewiesen wird (z. B. Aufzugsschächte, Technikräume, Lüftungseinrichtungen, Kamine, SAT-Anlagen etc.). Hiervon abweichend dürfen Solaranlagen ohne eine Dachflächenbeschränkung die zulässigen Höhen nach Textziffer A 2.1.1 bzw. gemäß der Planzeichnung bis max. 1,00 m überschreiten. Durch diese Festsetzung soll den aktuellen Energie- / Umweltanforderungen angemessen Rechnung getragen werden, um auch aufgeständerte Solaranlagen, z.B. in Kombination mit einer Dachbegrünung, zu ermöglichen.

In den Baugebietsbereichen, die sich innerhalb des überschwemmungsgefährdeten Bereiches befinden, ist eine hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben und der privaten Erschließungsstraße / Zuwegung vorzusehen. Für die in der Planurkunde festgesetzten Baugebietsbereiche MI 2, MI 3, MI 4 und MI 5 wird für Gebäude eine Mindesthöhe des Erdgeschossfertigfußbodens von 78,5 m ü. NHN (ca. 0,2 m oberhalb des HQ_{Extrem} Stand 27.04.2022) im Plangebiet festgesetzt. Weiterhin wird für die private Erschließungsstraße / Zuwegung innerhalb des "überschwemmungsgefährdeten Gebiets" (s. Kennzeichnung in der Planurkunde) eine Ausbaumindesthöhe von ebenfalls 78,5 m ü. NHN festgesetzt. Hierdurch wird sichergestellt, dass gemäß § 78 WHG (2) Nr. 3 *"eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind"* und Nr. 9 *"die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind"*.

Zulässige Anzahl der Vollgeschosse: Die als Höchstmaß zulässige Anzahl an Vollgeschossen ergibt sich aus der Planzeichnung (differenziert nach Baugebietsbereichen mit zwei (II) oder bis maximal drei (III) Vollgeschossen).

Bei Flachdach-/ Pultdachgebäuden mit drei Vollgeschossen ist ein weiteres Staffelgeschoss als oberstes Geschoss nur zulässig, wenn dieses oberste Geschoss mindestens 1,0 m auf der gesamten nach Norden hin orientierten Außenwandlänge zurückgesetzt ist. Mit diesem Rücksprung zum öffentlich genutztem Straßenraum (hier der Nettestraße und im Bereich der privaten Planstraße / Zuwegung mit einer geringen Ausbaubreite) soll das Entstehen von zu hohen, straßenorientierten Gebäudefassaden und die hiermit verbundenen visuell und städtebaulich nachteiligen Auswirkungen (Stichwort „Straßenschlucht“, „erdrückende Wirkung“ o.ä.) sicher vermieden werden. Von der Rückstaffelungsverpflichtung ausgenommen sind aus funktionalen und visuellen Gründen Treppenhäuser, die zur Gliederung / Auflockerung der Fassade beitragen können.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche: Um die bauliche Dichte im Plangebiet zu beschränken und die klimatisch wichtige Durchlüftung im Plangebiet nicht zu verschlechtern, wird in den Mischgebietsbereichen MI 1, MI 3, MI 4 und MI 5 nur eine offene Bauweise (Bauen mit seitlichem Grenzabstand) für zulässig erklärt. Zu großformatige Baukörper (Gebäude mit einer Länge über 50 m) sind in diesen Bereichen aufgrund einer ansonsten zu befürchtenden klimatischen "Querriegelbildung" nicht zulässig.

Innerhalb des **Mischgebietsbereiches MI 2** wird angesichts der hier bestehenden baulichen Anlagen und der hier präferierten gewerblichen Nutzung bzw. aktuell verfolgten Nutzung als Pflege- bzw. Seniorenheim eine abweichende Bauweise für zulässig erklärt. Aber auch in diesem Bereich ist Bauen nur mit seitlichem Grenzabstand zulässig. Die abweichende Bauweise, hier Zulässigkeit von Gebäuden mit einer Länge über 50 m, dient zur Bestandssicherung der vorhandenen baulichen Anlagen, die z.T. länger als 50,0 m sind sowie den betriebswirtschaftlichen Anforderungen / Bedarfen von vielen gewerblichen Unternehmen nach großformatigen Baukörpern sowie den betrieblichen und wirtschaftlichen Anforderungen eines Pflege- bzw. Seniorenheims als Sonderbau.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Terrassen als Gebäude-Bestandteil und untergeordnete (in max. eingeschossiger Bauweise) Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO zulässig. Im Bereich der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze sind aber nur Nebenanlagen in Form von Fahrradständern, Mülltonnenstellplätzen sowie Stellplätze und Zufahrten/ Zuwege zulässig. Hierdurch soll eine gestalterische und grünordnerische Mindestqualität des „Vorgartenbereichs“ zum öffentlichen Raum sichergestellt werden. Im Bereich der Nettestraße verläuft aus den o.a. Gründen und aus Immissionsschutzgründen die Baugrenze des Baugebiets MI 2 ca. 5 Meter südlich des aktuellen Gebäudebestands.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen / Carports (hier ohne deren Zufahrten) unzulässig.

Da die in der Planurkunde zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen bzw. Bauflächen eine hohe Flexibilität bzgl. der Lage der Baukörper innerhalb der Baugebietsbereiche ermöglichen, können bauliche Anlagen sowie Garagen / Carports ohne weiteres innerhalb der Baugrenzen realisiert werden. Stellplätze, Terrassen als Gebäude-Bestandteil und untergeordnete (in max. eingeschossiger Bauweise) Nebenanlagen werden von dieser Beschränkung ausgenommen, da zum einem von diesen Anlagen im Rahmen dieses B-Plans i.V. mit den angrenzenden privaten Grünflächen keine städtebaulich nachteiligen Auswirkungen erwartet werden und zum anderen, um der späteren architektonischen Detailplanung noch einen entsprechenden Gestaltungsspielraum in diesen Bereich zu ermöglichen.

Im Bereich der Nette und des Mühlgrabens sollen Hochbauten inkl. Garagen und Carports einen angemessenen Gewässerabstand halten (mind. 20 m im Bereich der Nette und mind. 10 m in großen Teilbereichen des Mühlgrabens). Daher bleiben die festgesetzten Baugrenzen zum Teil hinter der Bestandsbebauung zurück.

Mit diesen Planungszielen, die neben gestalterischen auch wasserwirtschaftlichen und ökologischen Belangen verfolgen, ist verbunden, dass Bestands- und Nebengebäude zukünftig nicht im vollen Umfang an gleicher Stelle neu oder wiedererrichtet werden dürfen, da die o.a. Festsetzungen diesem entgegenstehen und die o.a. Belange gegenüber den Belangen des Grundstückseigentümers hier als überwiegend bewertet werden.

Ausschluss von Kellergeschosse: Große Teile des Geltungsbereichs des Plangebiets befinden sich innerhalb des gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes HQ 100 der Nette bzw. gemäß § 73 (1) WHG im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Nette. Trotz der für die potenziell gefährdeten Plangebietsbereiche MI 2, MI 3, MI 4 und MI 5 getroffenen Festsetzungen zur Mindesthöhe des Erdgeschossfertigfußbodens von 78,5 m ü. NHN kann für Kellergeschosse (bauliche Anlagen unterhalb dieser Höhenquote) eine Hochwassergefährdung (nicht ausgeschlossen werden, welche bei Extrem-Hochwasserereignissen sogar im gesamten Plangebiet auftreten könnten. Somit wurde zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden / -gefährdung einschließlich Schäden / Gefährdung durch Starkregen die Errichtung von Kellergeschossen innerhalb der in der Planzeichnung als „Überschwemmungsgefährdetes Gebiet“

oder als „gesetzlich festgestelltes Überschwemmungsgebiet“ gekennzeichneten Planbereiche für unzulässig erklärt.

Die bestehende Wohnbebauung in den Bereichen MI 1, MI 3 und MI 4 wird durch diese Festsetzung nicht erheblich beeinträchtigt, da diese bereits im aktuellen baulichen Bestand keine Unterkellerung besitzen.

5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Entsprechend den zuvor beschriebenen städtebaulichen Zielen und präferierten Funktionen sowie unter Beachtung der Bestandsbebauung werden im Baugebietsbereich MI 1 Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD) sowie in den Baugebietsbereichen MI 1, MI 3, MI 4 und MI 5 Flachdächer (FD), Pultdächer (PD), Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD) für zulässig erklärt. Somit werden die Belange des Gebäudebestands beachtet, aber gleichzeitig auch einer modernen und funktional orientierten Nachfolgenutzung eine große Spannweite von zulässigen Dachformen ermöglicht.

Gemeinden dürfen Regelungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (hier zur Material- und Farbwahl von Dacheindeckungen) in Bebauungsplänen oder in Satzungen nur für Gebiete mit besonderem Gepräge treffen. Dieses liegt für den Plangebietsbereich vor, da er zum einen unmittelbar an den historischen Siedlungsbestand von Miesenheim angrenzt, der durch eine schieferfarbene Dachlandschaft (grau bis grauschwarz) "eifeltypisch" und städtebaulich harmonisch geprägt ist. Zum anderen ist das Plangebiet aufgrund der Lage im Auenbereich der Nette besonders landschaftsbildprägend, da es unmittelbar zum besonders landschaftsbildsensiblen Offenlandbereich der Netteaue angrenzt und von den angrenzenden und höher gelegenen Siedlungsbereichen entsprechend (zum Teil) sehr gut einsehbar ist. Landschaftsuntypische Farbgestaltungen und visuell markant in Erscheinung tretende Farben und Materialien (z.B. blaue oder rote Dacheindeckungen, glasierte Dachpfannen, reflektierende Materialien) könnten aufgrund der o.a. besonderen Prägung und Wirkungen des Plangebiets städtebaulich erhebliche nachteilige Wirkungen entfalten. Diese zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen werden durch die in den Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffenen Regelungen vermieden. Hierbei ist es der Stadt Andernach bewusst, dass private Belange des Grundstückseigentümers hier betroffen werden. Die oben angehenden öffentlichen Belange werden als vorrangig bewertet. Obwohl Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen ebenfalls potenziell reflektierende Materialien darstellen und somit die o.a. visuellen Störwirkungen hervorrufen können, wurden diese für allgemein zulässig erklärt. Da bei einem Verbot von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen nicht nur gestalterische Belange des Grundstückseigentümers tangiert würden, sondern auch privatwirtschaftliche Belange und diese Anlagen darüber hinaus auch öffentlichen, energie- und umweltpolitischen Zielen dienen, wird im Rahmen der Abwägung kein Verbot dieser potenziell reflektierenden Anlagen vorgesehen.

Die weiteren bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen einer einheitlichen und harmonischen Gestaltung und sollen verunstaltende Wirkungen im Sinne des § 5 der LBauO, hier insbesondere in Bezug auf Werbeanlagen, vermeiden. Die

Festsetzungen zum Verbot von grellen, glänzenden oder stark reflektierenden Materialien („schreiende Farbtöne“) sowie von reinem Weiß oder sehr helle Farben (Remissionswerte von 80 – 100) sowie reines Schwarz oder sehr dunkle Farben (Remissionswerte von 0 – 20) verfolgen die oben dargestellten städtebaulichen Ziele und unterliegen ebenfalls den zuvor dargestellten Abwägungsgründen.

Aufgrund der ökologisch sensiblen Lage im Auenbereich und den aktuell und zukünftig steigenden Auswirkungen und Anforderungen des Klimawandels bzw. des Klimaschutzes wurde folgende Festsetzung getroffen: *"Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage von Schotter- und Kiesflächen und sonstigen Steinflächen sowie Folien- und Vliesabdeckungen ist unzulässig."*

Ebenfalls aus klimatischen, wasserwirtschaftlichen, ökologischen und gestalterischen Gründen wurde zur Verhinderung einer zu hohen Versiegelung des sog. „Vorgartenbereichs“ festgesetzt, dass dieser Bereich mindestens zu 30 % als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten ist.

5.4 Gebietsentwässerung und Versorgung

Das Plangebiet wird im Trennverfahren entwässert. Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebiets erfolgt weiterhin wie im Bestand über den öffentlichen Schmutzwasserkanal im Bereich der Nettestraße. Das anfallende Schmutzwasser wird anschließend über die öffentliche Kanalisation zur Kläranlage Andernach abgeführt. Die Erlaubnis der Kläranlage umfasst auch das Plangebiet.

Nach § 55 (2) WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Baugrundstücke, bei denen aufgrund der lokalen Bodeneigenschaften / der geologischen / hydrogeologischen Verhältnisse des jeweiligen Einzelfalls und der Flächenverfügbarkeit / geringen Grundstücksgröße eine Versickerung des Oberflächenwassers als nicht geeignet bewertet wird. Weiterhin sind die Maßgaben der Rechtsverordnung des Trinkwasserschutzbereiches Feldfrieden, hier die Zone III B, zu beachten.

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau mit Schreiben vom 07.08.2020 *„ist in der Netteaue mit dem oberflächennahen Anstehen von feinkörnigen und eventuell auch zum Teil organischen Fluss- und Hochflutablagerungen sowie mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Diese Ablagerungen weisen in der Regel nur eine geringe Tragfähigkeit und hohe sowie möglicherweise auch ungleichmäßige Verformbarkeit auf. Von der Planung von Versickerungsanlagen wird abgeraten.“*

Zu einer inhaltlich gleichlautenden Bewertung kommt das Bodenmechanische Labor Gumm, s. Anlage der Begründung: *„Laut den umfangreichen Geländeerkundungen, die im Frühjahr 2021 durchgeführt wurden, besteht der Untergrund oberflächennah aus sehr schlecht durchlässigen Schluffen und Auelehmen, die von mäßig-schlecht durchlässigen, stark schluffigen Kiesen unterlagert werden. Der GW-Flurabstand beträgt im Mittel 2 – 2,5 m, kann bei Hochwasserständen der Nette aber auch stark absinken, so dass ein ausreichender Abstand des Versickerungskörpers zum Grundwasser nicht dauerhaft*

gewährleistet ist. Das Gebiet liegt in einem Grundwasserschutzgebiet der Zone III, für das besondere Schutzanforderungen für eine Versickerung bestehen. Daher raten wir für die geplante Wohnbebauung von einer Versickerung ab.“

Die planerische Festsetzung von einer Versickerungspflicht über private Versickerungsmulden auf den einzelnen Baugrundstücken setzt u.a. voraus, dass wasserrechtliche Bestimmungen nicht entgegenstehen, die Vollzugsfähigkeit des Plans dauerhaft gesichert ist und Schäden durch abfließendes Niederschlagswasser auch in benachbarten Baugrundstücken nicht zu besorgen sind. Dieses kann aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht sichergestellt werden. Daher wird planerisch von einer Versickerungsverpflichtung abgesehen.

In den Textlichen Festsetzungen sind unter Punkt D. Hinweise, hier Unterpunkt Wasserwirtschaft, Wasserschutzgebiet „Feldfrieden“ und zum Überschwemmungsgebiet der Nette weitergehende Hinweise zur Thematik „Wasserbelange“ aufgeführt.

Aufgrund der räumlichen Nähe zur Nette bzw. zum Mühlgraben und der bereits für die Bestandsbebauung bestehenden Einleitung von unbelastetem Oberflächenwasser in diese Vorfluter bietet es sich alternativ zur o.a. dezentralen Versickerung an, auch für die neu festgesetzten Baugebiete und für die private Verkehrsanlage / Zuwegungen (nach Rückhaltung) eine gedrosselte Einleitung von unbelastetem Oberflächenwasser in die Nette bzw. in den Mühlgraben vorzusehen.

Eine aktualisierte Berechnung des erforderlichen Regenrückhaltebeckens ergibt insgesamt ein Volumen von 161 m³ (bei Annahme einer kompletten Neubebauung als Worstcase gemäß B-Plan (hier alle Baugebiete MI 2 – MI 5 mit der maximal zulässigen GRZ / Versiegelung)¹.

Inwieweit hierzu eine Vorklärung erforderlich ist bzw. für welche Jährlichkeit eines Regenereignisses das in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellte Regenrückhaltebecken (hier Rückhaltevolumen und Höhe des Drosselabflusses) dieses verbindlich auszulegen ist, ist dann in einem dem Bebauungsplanverfahren nachfolgendem wasserrechtlichem Genehmigungsverfahren für die zukünftige Oberflächenentwässerung der neu zu errichtenden baulichen Anlagen inkl. Entwässerung der Privatstraße im Detail zu untersuchen und abschließend in diesem Genehmigungsverfahren zu regeln.

Auf dem innerhalb der Planzeichnung als private Grünfläche mit der Ordnungsziffer ② festgesetzten Bereich (mit informeller Darstellung eines Regenrückhaltebeckens) ist nach Untersuchungen der Kocks Ingenieure (Stand 02/2025) die Anlage eines naturnahgestalteten Regenrückhaltebeckens mit vorgeschalteter Sedimentationsanlage mit einer ausreichenden Dimensionierung für große Teilbereiche des Plangebiets möglich. Der erforderliche Flächenbedarf für ein Regenrückhaltebecken mit einem Volumen von 161 m³ s.o. kann in diesem Bereich sicher abgedeckt

¹ Dieser Berechnung zu Grunde liegen eine Wiederkehrzeit von T = 10 Jahren und eine Regendauer von 5 min. Die befestigte Gesamtfläche beträgt 10.700 m² (abflusswirksame Fläche 9.630 m²). Der Drosselabfluss ist 38 l/s, das entspricht dem theoretischen Abfluss aus einem unbefestigten Gebiet gleicher Größe (Kocks Consult GmbH 02/2025).

werden. Nur für den nordwestlichen Plangebietsbereich ist aufgrund der Topografie, der zum geplanten Beckenstandort erforderlichen Leitungslänge, den zu beachtenden Anforderung bzgl. Gefälle und Leitungsüberdeckung ein Anschluss an dieses südöstlich geplante RRB mit Auslauf in die Nette im freien Gefälle ohne erhebliche Geländeerhöhungen nicht ohne weiteres möglich. Im Zuge der Konkretisierung der weiteren Fach- und Genehmigungsplanung sind für diesen nordwestlichen Plangebietsbereich Entwässerungsalternativen (z.B. Rückhalt des Regenwassers über eine Dachbegrünung und eine separate Einleitung in den Vorfluter (Mühlgraben / Nette) zu prüfen und im Einvernehmen mit der zuständigen Wasserbehörde auszuarbeiten. Die Machbarkeit der Oberflächenentwässerung und somit die Umsetzbarkeit der vorliegenden Planung ist aber generell gegeben bzw. planerisch sichergestellt.

Somit wurde hinsichtlich der Plangebietsentwässerung (Schmutz- und Oberflächenentwässerung) der fachtechnische Nachweis zur Vollzugsfähigkeit des Plans geführt.

In der als Anlage der Begründung beigefügten Wasserbilanz wurden die Bestandsbebauung und die geplante, maximal zulässige Bebauung des Bebauungsplans verglichen. Die Angaben zu den Eigenschaften der einzelnen Flächen wurden auf die maximal zulässige Grundflächenzahl reduziert. Im Vergleich zur Bestandsbebauung ist für die geplante Bebauung mit der geplanten Nachverdichtung und der geplanten Umwandlung der ehemaligen Lagerfläche als Grünfläche / Parkanlage eine leichte Verbesserung der Wasserbilanz erkennbar.

Über die Nettestraße und den dort vorhandenen Versorgungsanlagen (Trink- und Löschwasser, Energie, Telekommunikation) kann das Plangebiet weiterhin versorgt werden.

5.5 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 abzuschätzen. Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat hierzu Landschaftsanalysen durchgeführt. Deren Ergebnisse sind in einer Karte „Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen“ zusammengestellt, siehe nachfolgende Abbildung¹.

¹ <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10081/> Stand: 16.06.2023

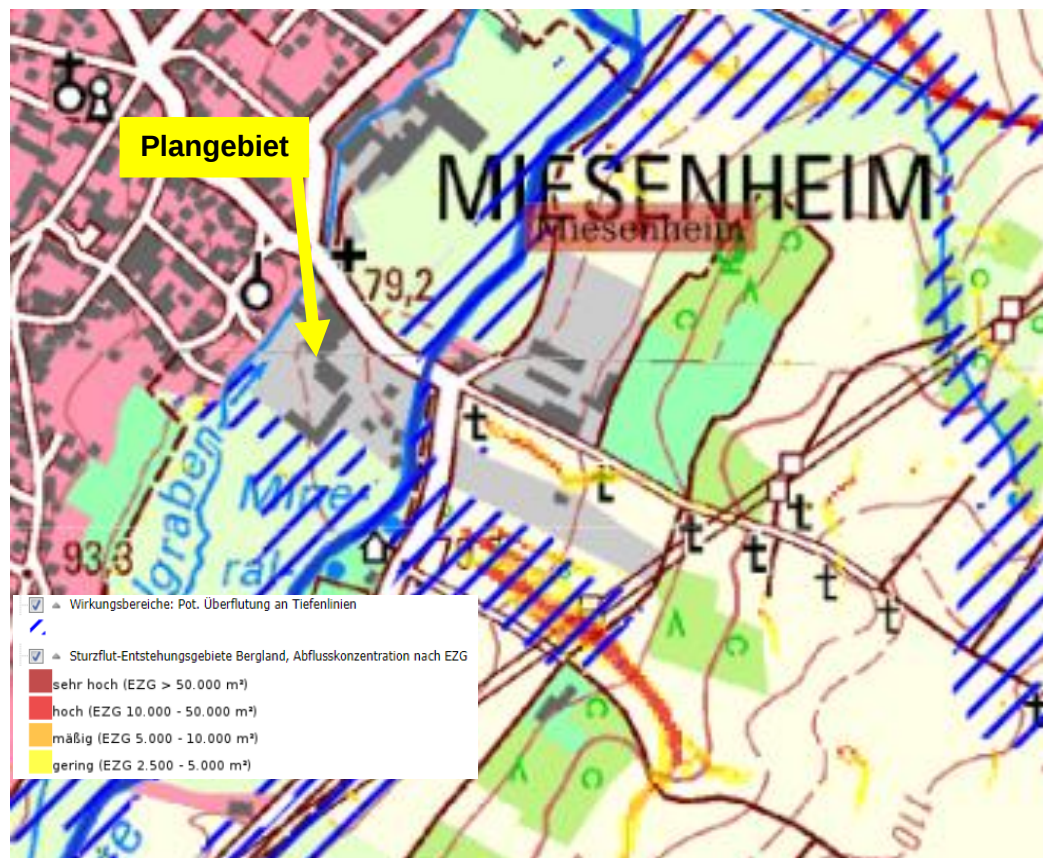


Abb. 4: Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen

Die Gefährdung der Ortslage von Miesenheim wird mit „mäßig“ eingestuft. Hinweis: Innerhalb der Kartendarstellung erfolgt aber generell keine Darstellung einer Starkregengefährdung innerhalb von Siedlungsgebieten! Das Plangebiet ist unmittelbar nicht von angrenzenden Sturzflut-Entstehungsgebieten betroffen. Die mittelbaren Wirkungsbereiche von Starkregenereignissen (pot. Überflutungen an Tiefenlinien bzw. im Auenbereich der Nette) grenzen aber im Süden unmittelbar an das Siedlungs- bzw. Plangebiet an und bedeuten auch bei Extrem-Hochwasserereignissen (die auch starkregenbedingt sein können) eine flächige Betroffenheit des südlichen Plangebietsteils (s. überschwemmungsgefährdetes Gebiet gemäß nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung). Entsprechende Starkregen-/Hochwasserschutzvorsorgemaßnahmen sind (und wurden daher) bei der vorliegenden Bauleitplanung zu berücksichtigen.

5.6 Verkehrsbelange

Im Norden wird das Plangebiet durch die Nettestraße erschlossen, die durch den Ortskern führend in einer Entfernung von 3 km auf die Bundesstraße 256 Richtung Neuwied bzw. Bundesstraße 9 Richtung Koblenz/Bonn führt. In Richtung Westen führt die Bundesstraße 256 Richtung Autobahn 61, die in einer Entfernung von 6 km zu erreichen ist. Durch die Nähe zur Bundesstraße und Autobahn sowie den Bahnhof Miesenheim, der stündlich angefahren wird, ist das Plangebiet an das regionale und überregionale Verkehrsnetz gut angeschlossen.

Die innere Erschließung der gemischten Baufläche soll über eine private Zuwegung mit Anbindung an die Nettestraße erfolgen. Eine Festsetzung dieser privaten Zuwegung als Verkehrsfläche ist städtebaulich nicht erforderlich. Im Bebauungsplan wurde hierzu aber mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (hier Buchstabe **a**) eine Erschließungsfläche ausgewiesen, welche der Erreichbarkeit / Erschließung der hieran angrenzenden bzw. hierüber zu erschließenden Gebäude, Anlagen und Baugrundstücke dient. Des Weiteren dienen diese Flächen der Allgemeinheit (hier für Besucher, Lieferanten etc. der Anlieger), der Abfallentsorgung (Müllabfuhr), als Feuerwehruzuegung sowie als Flächen für private Ver- und Entsorgungsanlagen (sog. Hausanschlüsse z.B. von privaten Ver- und Entsorgungsträgern).

Diese private Zuwegung bzw. das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht endet in einem Erschließungswendehammer, der für Fahrzeuge bis 10,0 m Länge (z.B. 3-achsiges Müllfahrzeug) ausgelegt ist.

Die im Bebauungsplan mit einem Geh- und Fahrrecht und Buchstabe **b** ausgewiesenen Erschließungsflächen dienen weiterhin der Erreichbarkeit / Erschließung der südlich des Bebauungsplans angrenzenden Landwirtschaftsflächen sowie der westlich und östlich angrenzenden privaten Grünflächen (Ordnungsziffer **c** und **d**).

5.7 Fachbeitrag Naturschutz, Eingriffsregelung nach dem BNatSchG und Landschaftspflegerische Maßnahmen

Durch den Bebauungsplan werden erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes und Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG planerisch vorbereitet. Im Wesentlichen sind Eingriffe durch flächenhafte Inanspruchnahme ökologisch bedeutsamer Strukturen, durch Trennung und Zerschneidung vorhandener ökologischer und nutzungsbedingter Wechselbeziehungen, durch Versiegelung biotisch aktiver Flächen sowie durch zusätzliche Immissionen zu erwarten. Darüber hinaus können erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes eintreten.

Daher wurde ein Fachbeitrag Naturschutz im Sinne eines Grünordnungsplanes mit "Eingriffs- und Ausgleichsermittlung" nach dem BNatSchG erarbeitet und in den Umweltbericht (s. Anlage) integriert. Neben diesem Fachbeitrag Naturschutz wurde zur Ermittlung der Betroffenheit der besonders und streng geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG auch eine Vorprüfung zum Artenschutz durchgeführt. Dessen Ergebnisse sind ebenfalls im o.a. Umweltbericht integriert.

Es wurde eine Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichskonzeption für die Planung entwickelt.

Der naturschutzfachlich erforderliche Ausgleich (Ausgleich Versiegelung, Struktur- und Lebensraumverlust) kann vollständig innerhalb des B-Plangebietes durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen (insbesondere durch die Bepflanzungsmaßnahmen) erbracht werden.

Die Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht beschrieben (u.a. im Kapitel 4. "Gegenüberstellung der Eingriffe (Konflikte) und Maßnahmen") sowie in der Anlage 2 "Bilanztafel nach naturschutzfachlicher Eingriffsregelung" dargestellt. Diese Maßnahmen wurden im Bebauungsplan (Planurkunde und Text) planungsrechtlich vollständig integriert. Durch die Planung von Mischgebietsflächen erfolgen umsetzungsbedingt Eingriffe in Natur und Landschaft. Es wurde eine Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichskonzeption für die Planung entwickelt.

Die Sicherung der festgesetzten Pflanzungen der im Plan dargestellten und gekennzeichneten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit der **Ordnungsziffer ①, ②, ③, ④, ⑤ und ⑥** soll gemäß § 1a (3) Satz 4 BauGB **im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags** zwischen der Stadt Andernach und der Nettepark Villen GmbH (als aktuellem Vorhabenträger der geplanten Baugebietsbereiche MI 2, MI 3 und MI 5 inkl. der privaten Verkehrs- und Erschließungsanlagen sowie der privaten Grünflächen mit Retentionsraumausgleichfläche und pot. Regenrückhaltebecken) gewährleistet werden.

Nach Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen **verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.**

5.8 Artenschutz

Die national besonders geschützten Arten werden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abgearbeitet (§ 44 Absatz 5 Satz 5 BNatSchG). Die im Umweltbericht integrierte artenschutzrechtliche Vorprüfung bzgl. potenzieller Auswirkungen auf streng geschützte Arten und Europäische Vogelarten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„Unter Beachtung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen treten durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG auf. Voraussetzung sei eine sachgerechte Umsetzung der Maßnahmen. Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Ausnahmevoraussetzungen i. S. eines Ausnahmeverfahrens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.“

5.9 Wasserrechtlich geschützte Gebiete / Hochwasserbelange

Wasserschutzgebiet Feldfrieden Zone III B: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich vollständig im Wasserschutzgebiet Feldfrieden Zone III B. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass die geplante Umnutzung von bisher gewerblich genutzten Flächen (gewerbliche Bauflächen) in gemischte Bauflächen (Gewerbe- und Wohnnutzung) den Maßgaben und Zielen der Schutzgebietsverordnung entgegensteht.

Überschwemmungsgebietes der Nette: Die geplanten gemischten Bauflächen liegen weiterhin in (kleinen) Teilbereichen noch innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Nette. Gemäß § 78 WHG wird nur der bereits bebaute Bereich (sog. "Innenbereich nach § 34 BauGB") als Baugebiet festgesetzt. In Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz wurden weiterhin im Bebauungsplanverfahren die Baugrenzen im Bereich der östlichen Bestandsbebauung so festgelegt, dass diese zum Schutz vor schnell ansteigendem Hochwasser und möglichen Hochwasserschäden außerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes liegen.

Die für eine Bebauung als Mischgebiet vorgesehenen Planbereiche werden aufgrund der aktuellen Nutzung und der örtlichen Verhältnisse als "Innenbereich" nach § 34 BauGB eingestuft. Einer im Verfahrensverlauf angeregten städtebaulichen Abrundung im südöstlichen Teil des vorgesehenen Bebauungsplans (hier im sog. "Außenbereich" nach § 35 BauGB) konnte aus wasserrechtlicher Sicht nicht zugestimmt werden, da nach § 78 Absatz 1 Satz Wasserhaushaltsgesetz (WHG) die Ausweisung neuer Baugebiete in Bauleitplänen im Außenbereich untersagt ist. Auch eine ausnahmsweise Zulassung nach § 78 Absatz 2 WHG ist nicht möglich, da nicht alle Voraussetzungen des § 78 Absatz 2 WHG erfüllt werden. Die im Rahmen der Fachämtervorabstimmung angeregte Lage und Dimensionierung der Gewässerrandstreifen an der Nette und am Mühlgraben sowie der angeregte Verlauf der Baugrenze im östlichen Bereich des bereits bebauten Teilbereichs (Lage außerhalb des Überschwemmungsgebietes) wurde in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Der nach § 78 WHG erforderliche Retentionsraumausgleich soll im Plangebiet, hier innerhalb der südöstlichen Grünflächendarstellung an der Nette, anhand einer landschaftsangepasst hergestellten Geländevertiefung (Retentionsausgleichsmulde bzw. -fläche) sichergestellt werden. Anzumerken ist hierbei, dass die Baugebiete des Plangebiets allerdings in der Vergangenheit bereits großflächig aufgeschüttet wurden und somit höher als der südlich angrenzende, landwirtschaftlich genutzte Auenbereich liegen. Der auszugleichende Retentionsraumverlust ist somit relativ (ca. 714 m³, hier unter der Annahme eines ca. 30 cm hohen Mutterbodenauftrags Aufschüttung insbesondere im Bereich der geplanten privaten Grün-/Parkfläche¹) gering.

Die Maßgaben des § 78 (2) WHG (keine Hochwassergefährdung / eine hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben, keine nachteilige Beeinträchtigung des Hochwasserabflusses und der Hochwasserhöhen, des Hochwasserschutzes, Retentionsraumausgleich, keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger etc.) werden im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans wie folgt beachtet:

- Durch die im Bebauungsplan vorgesehene Retentionsraumausgleichsfläche (s.o.) wird „die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger“ berücksichtigt bzw. sichergestellt.

¹ Vorläufige Ermittlung Kocks Consult GmbH, Stand 02/2025

- Es werden auch keine Hochwasserschutzmaßnahmen (da nicht vorhanden) durch die geplante Baumaßnahmen negativ beeinträchtigt.
- Der Wasserstand und das Abflussverhalten der Nette werden nicht nachteilig verändert, da die geplanten Baugebiete außerhalb der ausgewiesenen Streichlinie des Abflussquerschnittes der Nette liegen.

Durch

- die festgesetzte Mindesthöhe (des Erdgeschossfertigfußbodens von Hochbauten bzw. der rückwärtigen Zuwegung des Baugebiets MI 5) von 78,5 m ü. NHN (ca. 0,2 m oberhalb des HQ_{Extrem} Stand 27.04.2022),
- den getroffenen Nutzungsbeschränkungen innerhalb von überschwemmungsgefährdeten Erdgeschossbereichen sowie
- dem Verbot einer Unterkellerung innerhalb des „gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes“

wird weiterhin planerisch im Rahmen des Bebauungsplans die „hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben“ beachtet bzw. sichergestellt.

Durch die Lage der festgesetzten „Baufenster“ wird weiterhin eine potenzielle Abflussrinne / Notwasserweg (hier zwischen den Baugebietsbereichen MI 2 / MI 5 und MI 3 / MI 4, s. Planzeichnung) von einer potenziell abflussbehindernden Bebauung freigehalten, sodass hierüber im Falle eines Extrem-Ereignisses ein möglichst schadloser Abfluss des Wassers durch die Bebauung gewährleistet werden könnte.

Das zukünftige Planungsgelände muss weiterhin im Endzustand den Anforderungen des Hochwasserschutzes gemäß WHG entsprechen. Die Höhenlage der privaten Verkehrsanlagen / Zuwegungen und der Erdgeschossfertigboden von Gebäuden sollten über dem Wasserstand bei HQ₁₀₀ (festgesetzter 100-jährlicher Abfluss) im Hochwasserereignis liegen. Bei den hier vorliegenden Hochwasserpegeln beträgt das HQ₁₀₀ zwischen 78,51 m ü. NHN (südlich des Plangebiets) und 77,78 m ü. NHN (an der Nettebrücke), im Mittel somit ca. 78,15 m ü. NHN. Analog hierzu liegt das nachrichtlich gekennzeichnete "überschwemmungsgefährdete Gebiet" (HQ_{extrem}) zwischen den o.a. Hochwasserpegeln bei einem Mittelwert von ca. 78,42 m ü. NHN.

Beim Extremhochwasser der Nette im Juli 2021 wurden diese HQ_{extrem} Wasserstände im Bereich des Plangebiets vor Ort gemessen. Um zukünftig das Erschließungsgebiet auch vor diesen Extremwasserständen der Nette angemessen zu schützen, wurde bei der geplanten Geländehöhenfestlegung für die privaten Verkehrsanlagen / Zuwegungen und von Gebäuden (hier Bezugspunkt Erdgeschossfertigboden) der o.a. Mittelwert des Extremwasserstandes auf Basis der beobachteten Wasserstände aus Juli 2021 noch einmal erhöht und im vorliegenden Entwurf als Mindesthöhe mit 78,5 m ü. NHN (ca. 0,2 m oberhalb des HQ_{Extrem} Stand 27.04.2022) festgesetzt.

Die Maßgaben des § 78 (2) WHG (keine Hochwassergefährdung / eine hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben, keine nachteilige Beeinträchtigung des Hochwasserabflusses und der Hochwasserhöhen, des Hochwasserschutzes,

Retentionsraumausgleich, keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger etc.) werden im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplans wie folgt im Einzelnen beachtet:

- Durch die im Bebauungsplan vorgesehene Retentionsraumausgleichsfläche (s.o.) wird „die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger“ berücksichtigt bzw. sichergestellt.
- Es werden auch keine Hochwasserschutzmaßnahmen (da nicht vorhanden) durch die geplante Baumaßnahmen negativ beeinträchtigt.
- Der Wasserstand und das Abflussverhalten der Nette werden nicht nachteilig verändert, da die geplanten Baugebiete außerhalb der ausgewiesenen Streichlinie des Abflussquerschnittes der Nette liegen.

Durch

- die festgesetzte Mindesthöhe (des Erdgeschossfertigfußbodens von Hochbauten bzw. der rückwärtigen Zuwegung des Baugebiets MI 5) von 78,5 m ü. NHN,
- den getroffenen Nutzungsbeschränkungen innerhalb von überschwemmungsgefährdeten Erdgeschossbereichen sowie
- dem Verbot einer Unterkellerung innerhalb des „gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes“

wird weiterhin planerisch im Rahmen des Bebauungsplans die „hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben“ beachtet bzw. sichergestellt.

Durch die Lage der festgesetzten „Baufenster“ wird weiterhin eine potenzielle Abflussrinne / Notwasserweg (hier zwischen den Baugebietsbereichen MI 2 / MI 5 und MI 3 / MI 4, s. Planzeichnung) von einer potenziell abflussbehindernden Bebauung freigehalten, sodass hierüber im Falle eines Extrem-Ereignisses ein möglichst schadloser Abfluss des Wassers durch die Bebauung gewährleistet werden könnte.

Zur Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange (u.a. Gewässerrandstreifen) dürfen die in der Planurkunde festgesetzten privaten Grünflächen nicht bzw. nur geringfügig befestigt werden. Bauliche Anlagen sind in diesem Bereich allgemein unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die in diesem Bereich zulässig erklärten Einfriedungen, naturnah gestaltete Regenversickerungs- und -rückhalteanlagen (z.B. Versickerungsmulden, -becken, Regenrückhaltebecken), naturnah gestaltete Flächen zur Hochwasserrückhaltung (Retentionsraumausgleichsflächen) sowie bestehende Leitungstrassen und deren Anlagen.

Im Bereich der mit der Ordnungsziffer © festgesetzten privaten Grünfläche sind weiterhin bauliche Anlagen mit einem unmittelbaren funktionalen Bezug zur Erholungsnutzung der privaten Parkfläche (siehe Festsetzung C 2.3.4) zulässig, wenn die "sonstigen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete" des § 78a WHG nicht entgegenstehen bzw. die zuständige Behörde im Einzelfall Maßnahmen nach § 78a Absatz 1 Satz 1 WHG zulässt.

Ebenfalls unzulässig sind Geländeterrassierungen durch Aufschüttungen im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen aufgrund der hier im Überschwemmungsgebietsbereich der Nette besonders zu beachtenden Wasserwirtschaftsbelange. Von diesem generellen Verbot ausgenommen wird im Bereich der mit der Ordnungsziffer ⑥ festgesetzten privaten Grünfläche ein Mutterbodenauftrag zu Rekultivierung einer ehemals geschotterten Lagerfläche, wenn die "sonstigen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete" des § 78a WHG nicht entgegenstehen bzw. die zuständige Behörde im Einzelfall Maßnahmen nach § 78a Absatz 1 Satz 1 WHG zulässt.

Unbelastete Flächen von Stellplätzen inkl. Zufahrten und Wege sollten weiterhin mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung in Form von Rasengittersteinen, Drainpflaster, wassergebundener Decke oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungen hergestellt werden. Anfallendes Regenwasser sollte weiterhin gesammelt und als Brauchwasser genutzt und nach Möglichkeit vor Ort versickert werden. Aufgrund der lokalen Gegebenheiten (Auenlehme, hohe Grundwasserstände, Wasserschutzgebiet Zone III B) und entsprechend der Empfehlung des Landesamtes für Geologie und Bergbau (Stellungnahme mit Schreiben vom 07.08.2020) wird von einer geringen Versickerungseignung ausgegangen. Das unbelastete Oberflächenwasser des Plangebiets soll daher überwiegend schadlos dem nächsten Vorfluter (Nette) zugeführt werden, siehe Punkt 5.4 „Gebietsentwässerung und Versorgung“.

Mit der zukünftigen als private Grünfläche "Parkanlage" umzugestaltenden und zu begrünenden ehemaligen Lagerfläche sind wie zuvor dargestellt potenziell Geländeerhöhungen zu erwarten bzw. erforderlich. Der hiermit einhergehende Retentionsraumverlust im Hochwasserfall ist nach dem WHG auszugleichen. Hierzu ist im Plangebiet selbst die Anlage einer Retentionsraumausgleichsfläche innerhalb einer privaten Grünfläche vorgesehen. Für den Planfall eines zukünftigen ca. 30 cm hohen Mutterbodenauftrags / Aufschüttung im Bereich der geplanten privaten Grün-/ Parkfläche und innerhalb des Überschwemmungsgebietes wurde unter Annahme einer Aufschüttung der gesamten Fläche in diesem Bereich (Worst Case) der Retentionsraumverlust überschlägig ermittelt. Dieser Retentionsraumverlust beträgt gemäß Geländemodell ca. 714 m³ und kann innerhalb der in der Planurkunde informell dargestellten Retentionsraumausgleichsfläche vollständig kompensiert werden.

5.10 Altablagerungen, Altlastenstandorte, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen

Teilbereiche des Plangebietes sind durch die gewerbliche Nutzung als Autohaus vorbelastet. Der im Planbereich befindliche Altstandort „Ehem. Autohaus Ibold, Miesenheim, Nettestr. 25“ (Reg.-Nr. 137 00 003 – 5507) wird im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz als „hinreichend altlastverdächtig“ geführt.

Durch das Bodenmechanische Labor Gumm wurde am 22.11.2022 ein altlasten- und umwelttechnischer Untersuchungsbericht für das Gelände „Ehemaliges Autohaus Ibold in Andernach, Nettestr. 25“ vorgelegt. Die Untersuchungen ergaben, dass auf dem Grundstück drei kleinräumige Schadensbereiche vorhanden sind.

Die im Verfahren aus bodenschutzrechtlicher Sicht vorgetragenen Bedenken der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz „können verworfen werden, wenn die o. g. Schadensbereiche wie vom Gutachter beschrieben saniert werden oder der hinreichende Verdacht durch weitergehende Untersuchungen (Detailuntersuchungen) ausgeräumt wird“.¹

In Abstimmung mit der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz erfolgten auf Basis dieser Stellungnahme ergänzende orientierende Untersuchungen durch das Bodenmechanische Labor Gumm (Bericht vom 11.10.2023, s. Anlage der Begründung). Es wurden drei Verdachtsflächen/Schadensbereiche festgelegt und untersucht. Die Untersuchungsberichte vom 22.11.2022 und vom 11.10.2023 wurden der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz übergeben. Hierzu erfolgte durch diese eine Stellungnahme mit Schreiben vom 16.10.2023. Im Folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse dieser ergänzenden orientierenden Untersuchung, deren Bewertung durch die SGD und die daraufhin in der Planzeichnung vorgenommenen „Kennzeichnungen“ wiedergeben.

Die ca. 60 m² große Verdachtsfläche „Schmierstoff-Außenlager“ wird im Bodenschutzkataster als „altlastverdächtig“ geführt. Es wurden in der Bohrung KRB 22 Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) mit einem Gehalt von 1,700 mg/kg in 2,1 m bis 3,0 m Tiefe nachgewiesen. In der mit Bericht vom 11.10.2023 durch das Bodenmechanische Labor Gumm durchgeführten Beprobung des nahe gelegenen Brunnens 1 wurden keine relevanten Schadstoffgehalte festgestellt. Durch die derzeit vorliegende Versiegelung sei gemäß o.a. Schreiben der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz vom 16.10.2023 ein Schadstoffaustrag nicht zu erwarten und bei Beibehaltung der Versiegelung seien auch aktuell keine Maßnahmen notwendig. Bei zukünftigen Tiefbauarbeiten oder Nutzungsänderungen in diesem Bereich ist die weitere Vorgehensweise mit der SGD Nord, Regionalstelle Koblenz, Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz abzustimmen.

Die ca. 163 m² umfassende Verdachtsfläche „Abscheideranlage“ wurde ebenfalls als „altlastverdächtig“ im Bodenschutzkataster kartiert. Da gemäß o.a. Schreiben der SGD Nord auch im Grundwasserschwankungsbereich noch erhöhte MKW-Werte (max. 1.400 mg/kg) vorlägen und keine Grundwasserbeprobung aufgrund des beschädigten Brunnens erfolgen konnte, sei eine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser nicht auszuschließen. Für diesen Bereich sei gemäß Bodenmechanischem Labor Gumm eine Sanierung mittels Bodenaustausch geplant. Dieser Vorgehensweise wird seitens der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz zugestimmt. Die Ergebnisse der gutachterlichen Begleitung der Sanierung sind dann der SGD Nord vorzulegen.

Bei der Verdachtsfläche „Ehem. Tankstelle“ wurden bei der orientierenden Untersuchung durch das Bodenmechanische Labor Gumm vom 22.11.2022 leicht erhöhte MKW-Konzentrationen (320 mg/kg) südlich der Tankstelle in der Bohrung

¹ Auszug Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz vom 24.08.2023

KRB 8 festgestellt. Der orientierende Prüfwert für sensible Nutzung wird gemäß o.a. Schreiben der SGD Nord gemäß ALEX-Merkblatt 02 ($\sigma_{PW2} = 600 \text{ mg/kg}$) deutlich unterschritten. Aufgrund der Vorerkundung in diesem Bereich seien keine weiteren Maßnahmen notwendig. Die Fläche wird im Altlastenkataster als „nicht altlastverdächtig“ geführt.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans werden die im Bodenschutzkataster (BoKat) als „altlastverdächtig“ eingestuften Flächen gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ in der Planzeichnung flächig gekennzeichnet.

In den textlichen Festsetzungen erfolgen auf Basis der im Verfahren vorgetragenen Stellungnahmen der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz unter dem Punkt D. Hinweise, Unterpunkt „Boden und Baugrund / schädliche Bodenveränderungen, Altlastenverdachtsflächen“ folgende, detaillierte Hinweise und Handlungsanweisungen zu den altlastverdächtig gekennzeichneten Flächen:

„Boden und Baugrund / schädliche Bodenveränderungen, Altlastenverdachtsflächen“: In der Netteaue ist mit dem oberflächennahen Anstehen von feinkörnigen und eventuell auch zum Teil organischen Fluss- und Hochflutablagerungen sowie mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Diese Ablagerungen weisen in der Regel nur eine geringe Tragfähigkeit und hohe sowie möglicherweise auch ungleichmäßige Verformbarkeit auf. Für alle Bauvorhaben werden dringend objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Teilbereiche des Plangebietes sind durch die gewerbliche Nutzung als Autohaus vorbelastet. Der im Planbereich befindliche Altstandort „ehem. Autohaus Ibal, Miesenheim, Nettestr. 25“ (Reg.-Nr. 137 00 003 – 5507) wird im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz als „hinreichend altlastverdächtig“ geführt. Durch das Bodenmechanische Labor Gumm wurde am 30.03.2021 ein altlasten- und umwelttechnischer Untersuchungsbericht für das Gelände „Ehemaliges Autohaus Ibal in Andernach, Nettestr. 25 vorgelegt, s. Anlage Umweltbericht. In Abstimmung mit der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz erfolgten ergänzende orientierende Untersuchungen durch das Bodenmechanische Labor Gumm (Bericht vom 19.09.2023, s. Anlage Umweltbericht).

Die Untersuchungen ergaben, dass auf dem Betriebsgrundstück des ehem. Autohauses zwei kleinräumige Schadensbereiche im Bodenschutzkataster als „altlastverdächtig“ geführt werden. Hierbei handelt es sich um das ehem. „Schmierstoff-Außenlager“ (Kennzeichnung in der Planzeichnung ca. im Nordwesten des Plangebiets) und den Bereich der ehem. „Abscheideranlage“ (Kennzeichnung in der Planzeichnung ca. im Zentrum des Plangebiets). In diesen Bereichen wurden Kontaminationen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) festgestellt.

Für den gekennzeichneten Bereich des ehem. „Schmierstoff-Außenlagers“ sind lt. SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz bei Beibehaltung der Versiegelung aktuell keine Maßnahmen notwendig. Bei zukünftigen Tiefbauarbeiten oder Nutzungsänderungen in diesem Bereich ist die weitere Vorgehensweise mit der SGD Nord, Regionalstelle Koblenz, Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz abzustimmen und eine gutachterliche Begleitung der Baumaßnahme / Sanierung vorzusehen.

Für den gekennzeichneten Bereich der ehem. "Abscheideranlage" ist aufgrund der aktuell geplanten Nutzungsänderung eine Sanierung mittels Bodenaustausch vorzusehen. Die Ergebnisse der gutachterlichen Begleitung der Sanierung sind der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz vorzulegen.

Weiterhin sind gesammelte wassergefährdende Stoffe vom Betreiber oder Käufer des Altstandorts ordnungsgemäß zu entsorgen. Eventuell verunreinigte Bauteile oder Bodenaushub sind beim Abriss/ Umbau zu separieren und ebenfalls geordnet zu entsorgen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB müssen bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewahrt bleiben und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt werden. Die im Bodenschutzkataster als „altlastverdächtig“ eingestuften (zwei kleinräumige) Schadensbereiche sind mittels Bodenaustausch zu sanieren (Dekontamination) oder bei Beibehaltung der Versiegelung (Sicherung) sind aktuell keine Maßnahmen notwendig. Mit diesen Maßnahmen können somit die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung in den betroffenen Plangebietsbereichen sichergestellt werden.

Durch die Kennzeichnung der altlastverdächtig eingestuften Bereiche in der Planzeichnung sowie den o.a. Hinweisen in den textlichen Festsetzungen wird auf Ebene des vorliegenden Bauleitplans ein adäquates Konzept zur Konfliktbewältigung aufgezeigt und das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung berücksichtigt. Eine darüber hinausgehende Konfliktbewältigung / Sanierungsplanung ist erst bei Vorlage der konkreten Bebauungsabsichten (hier der konkreten Lage von bebauten bzw. versiegelten Flächen sowie die konkrete Lage von Grün- / Freiflächen) im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren möglich und sinnvoll. Eine generelle Umsetzbarkeit der vorliegenden Bauleitplanung ist aber angesichts der vorliegenden kleinräumigen Schadensbereiche und der im Rahmen einer konkreten Bebauung wirtschaftlich und technisch ohne weiteres umsetzbaren Sanierungsmaßnahmen (Beibehaltung der Versiegelung oder Bodenaustausch) gegeben.

5.11 Immissionsschutz

In einer schalltechnischen Untersuchung (s. Anlage) wurde durch das Schalltechnische Ingenieurbüro Pies geprüft,

1. ob durch das Betriebsgeschehen des (damaligen) Autohauses innerhalb des Plangebietes, als auch durch die Geräuschimmissionen von dem östlich gelegenen Gewerbebetrieb an der Weißenthurmer Straße die Immissionsrichtwerte für die geplante Nutzungsänderungen (Mischgebiet) im Plangebiet eingehalten werden,
2. ob durch den in einem südlichen Abstand von ca. 80 m gelegenen Sportplatz von Miesenheim und die mit dessen Nutzung verbundenen Geräuschimmissionen die zulässigen Tagesrichtwerte innerhalb der Ruhezeit eines Mischgebietes eingehalten werden und

3. ob durch die Nettestraße als Kreisstraße K 63, die im Nordosten sowie auch im Osten, nur durch die Nette getrennt, das Plangebiet tangiert, die hiermit verbundenen Verkehrsgeräuschimmissionen auf das Plangebiet die Tages- und Nachtorientierungswerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet eingehalten werden.

Die schalltechnische Untersuchung im Zusammenhang mit der (damaligen) **Gewerbegeräuschsituation** im Plangebiet und des benachbarten Umfelds zeigte, dass zur Tageszeit sowohl die Immissionsricht- als auch Spitzenpegelwerte der TA Lärm sicher eingehalten werden.

Auch in Bezug auf die **Sportgeräuschsituation** bzgl. des südlich gelegenen Sportplatzes von Miesenheim sind keine Richtwertüberschreitung zu der hier relevanten Tageszeit werktags und sonntags zu erwarten. Somit werden planerisch durch die Umnutzung der gewerblichen Lagerflächen in Mischgebietsflächen (mit einer allgemein zulässigen Wohnnutzung) keine Nutzungskonflikte zwischen der neuen Wohnnutzung und der bestehenden Sportplatznutzung vorbereitet bzw. sind diese zu erwarten.

Bei den **Verkehrsgeräuschen** der Nettestraße (K 63) werden die Orientierungswerte der DIN 18005¹ am Tag und in der Nacht im Plangebiet sicher eingehalten. Für Mischgebiete beträgt der Orientierungswert 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht. Lediglich im Nahbereich der Nettestraße am nördlichen Rand des Plangebiets wird gemäß Berechnung der schalltechnischen Untersuchung eine Überschreitung der o.a. Orientierungswerte prognostiziert. Die Überschreitung betrifft aber nur einen schmalen Randstreifen im Plangebiet von ca. 5 m.

Die Orientierungswerte sind als eine sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen. Laut Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte „wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.“ In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen wie hier vorliegend, lassen sich die Orientierungswerte oft aber nicht (oder nicht überall) einhalten.

Durch das Abrücken der Baugrenzen im Bereich der Nettestraße (hier insbesondere im Hinblick auf eine zukünftige Neubebauung) und den getroffenen ergänzenden Hinweisen in den textlichen Festsetzungen werden potenzielle Immissionskonflikte auf Ebene der Bauleitplanung angemessen vermieden.

¹ DIN 18005-1 - 2002-07 Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung

6. Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes

Die quantitative Auswertung des Planes nach den unterschiedlichen Festsetzungen / Nutzungsarten ist in der folgenden Tabelle (gerundet) aufgelistet:

Tab. 1: *Quantitative Auswertung B-Plan „Nettestraße zwischen Mühlgraben und Nette“*

Geltungsbereich B-Plan			3,39 [in ha]	100 %
- Mischgebiet			1,39	41,0 %
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen (Nettestraße)			0,15	4,4 %
- private Grünflächen			1,85	54,6 %
- <i>davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>			<i>[1,78]</i>	<i>[52,5 %]</i>

7. Kosten und Finanzierung

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

Koblenz, März 2025

Kocks Consult GmbH
Beratende Ingenieure