Begründung

zum Bebauungsplan

„Steinweg / Balduinstraße“

der Stadt Andernach

Stadt Andernach
Gemarkung Andernach
Flur 1

Vorentwurfsfassung
Für das Verfahren nach §§ 3 Abs.1 und 4 Abs.1 BauGB

Inhalt

1 Einleitung ... 3
1.1 Erforderlichkeit und Ziele der Planung ... 3
1.2 Bauleitplanverfahren ... 3
1.3 Alternativenprüfung ... 4
2 Plangebiet ... 4
2.1 Räumliche Lage und Abgrenzung des Plangebiets ... 4
2.2 Bestandssituation ... 6
2.3 Eigentumsverhältnisse ... 6
2.4 Nutzungskonzept ... 6
3 Übergeordnete Planungen und Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Stadt Andernach ... 8
3.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung ... 8
3.2 Bauleitplanung ... 10
3.3 Erhaltungssatzung, Gestaltungssatzung und Denkmalschutz ... 10
4 Planinhalte ... 11
4.1 Art der baulichen Nutzung ... 11
4.2 Maß der baulichen Nutzung ... 12
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen ... 14
4.4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen ... 14
4.5 Verkehrsflächen ... 15
4.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen ... 15
5 Ver- und Entsorgung ... 15
6 Umweltprüfung ... 16
7 Quantitative Auswertung des Bebauungsplans ... 16
8 Kosten und Finanzierung ... 16
9 Abwägung ... 16

1 Einleitung

1.1 Erforderlichkeit und Ziele der Planung

Die Stadt Andernach beabsichtigt eine Neuaufstellung des Bebauungsplans „Steinweg / Balduinstraße“, um so die Möglichkeit für die Realisierung eines Hotelkomplexes zu schaffen. Die bestehende Bebauung soll in dem Änderungsbereich den neuen Gebäuden größtenteils weichen. Es ist ein Sondergebiet vorgesehen.

Im Bereich der historischen Altstadt besteht ein Entwicklungsbedarf hinsichtlich touristischer Infrastruktur. Aufgrund seiner zentralen Lage, der guten fußläufigen Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen sowie der Einbindung in bestehende Versorgungs- und Verkehrsstrukturen eignet sich der Standort grundsätzlich für eine hotelgeprägte Nutzung.

Das Gebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung. Damit unterliegt die bauliche Entwicklung besonderen Anforderungen im Hinblick auf den Schutz des historischen Stadtbildes, die Sicherung der städtebaulichen Eigenart sowie die Wahrung ortsbildprägender Strukturen. Die Planung erfordert daher eine besonders sorgfältige Abwägung zwischen Entwicklungsinteressen und denkmalpflegerisch-städtebaulichen Belangen.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Hotelkomplexes, der sich funktional, volumetrisch und gestalterisch in das bestehende Altstadtgefüge einfügt. Dabei sollen folgende städtebauliche und funktionale Leitziele verfolgt werden:

- Stärkung der touristischen Infrastruktur durch Bereitstellung zeitgemäßer Übernachtungskapazitäten,
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung durch Aktivierung eines innerstädtischen Standorts,
- Wahrung des historischen Stadtbildes unter Berücksichtigung der Vorgaben der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung,
- Maßstäbliche Einfügung hinsichtlich Baukörpergliederung, Trauf- und Firsthöhen sowie Dachformen,
- Funktionsverträglichkeit mit angrenzenden Wohn- und Mischnutzungen,
- Verbesserung der stadträumlichen Qualität durch Aufwertung des öffentlichen Raums und qualitätsvolle Fassadengestaltung.

Der geplante Hotelkomplex soll nicht als monolithischer Großbaukörper in Erscheinung treten, sondern durch eine differenzierte Baukörperstruktur und eine an der Parzellenstruktur der Altstadt orientierte Gliederung die historische Körnigkeit aufnehmen. Gleichzeitig ist eine wirtschaftlich tragfähige Gebäudestruktur sicherzustellen.

Insgesamt verfolgt die Planung das Ziel, einen zeitgemäßen Hotelstandort zu entwickeln, der zur funktionalen Belebung der Altstadt beiträgt und gleichzeitig die städtebaulichen und gestalterischen Anforderungen des sensiblen historischen Umfelds respektiert.

1.2 Bauleitplanverfahren

Die Planaufstellung erfolgt als Angebotsbebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung mit 2-stufiger Beteiligung. Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da es sich vorliegend gemäß § 13a Abs.1 BauGB

[1] um einen Bebauungsplan zur Nachverdichtung mit dem Ziel eine bereits überplante und versiegelte innergemeindliche Fläche einer bedarfsgerechten Nachnutzung zuzuführen,

[2] mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² handelt, der

[3] kein Vorhaben zulässt, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG unterliegt, da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung vorliegen und

[4] keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfälle nach § 50 Satz 1 BImSchG bestehen.

Zudem besteht kein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Andernach (2004) stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der Flächennutzungsplan ist im Zuge der Berichtigung anzupassen.

1.3 Alternativenprüfung

Im Rahmen einer verantwortungsvollen Abwägung ist es notwendig, verschiedene Planungsalternativen zu prüfen. Dabei werden sowohl inhaltliche als auch räumliche Optionen berücksichtigt. Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf der sogenannten Nullvariante, also dem Szenario, in dem das geplante Vorhaben nicht realisiert wird.

Sollte die aktuelle Planung nicht weiterverfolgt werden, bliebe der bestehende Zustand am Standort weitgehend unverändert. Die Nutzung des gesamten Bereichs als Hotel ist somit nicht umsetzbar. Die angestrebte städtebauliche Aufwertung oder Nachverdichtung käme somit nicht zustande.

Die Nullvariante würde also zu einer Fortsetzung des Status quo führen, ohne dass sich die Möglichkeit für qualitative Verbesserungen im Einklang mit den Zielen der Planung ergäbe. Dies ergibt sich aus der Kleinteiligkeit einzelner Gebäude und Flurstücke einerseits und der Größe bei gleichzeitiger Enge anderer Liegenschaften andererseits. Hier in einzelne Maßnahmen zu investieren, dürfte die Entwicklung dieses markanten Altstadtbereichs erschweren. Aus fachlicher Sicht ist die Nullvariante daher nicht bevorzugt, da sie keinen Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung leistet.

2 Plangebiet

2.1 Räumliche Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der historischen Altstadt von Andernach im Bereich Steinweg, Kirchstraße, Balduinstraße.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst ein Areal von rund 3.657 m² und beinhaltet die Flurstücke: 244/1, 264/4 (tlw.), 265/2, 265/3, 266/1, 267/1, 268/1, 269/1, 269/2, 269/3, 270/1, 286/2, 286/3, 286/4, 289/1, 1762/286 der Flur 1, Gemarkung Andernach.

Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

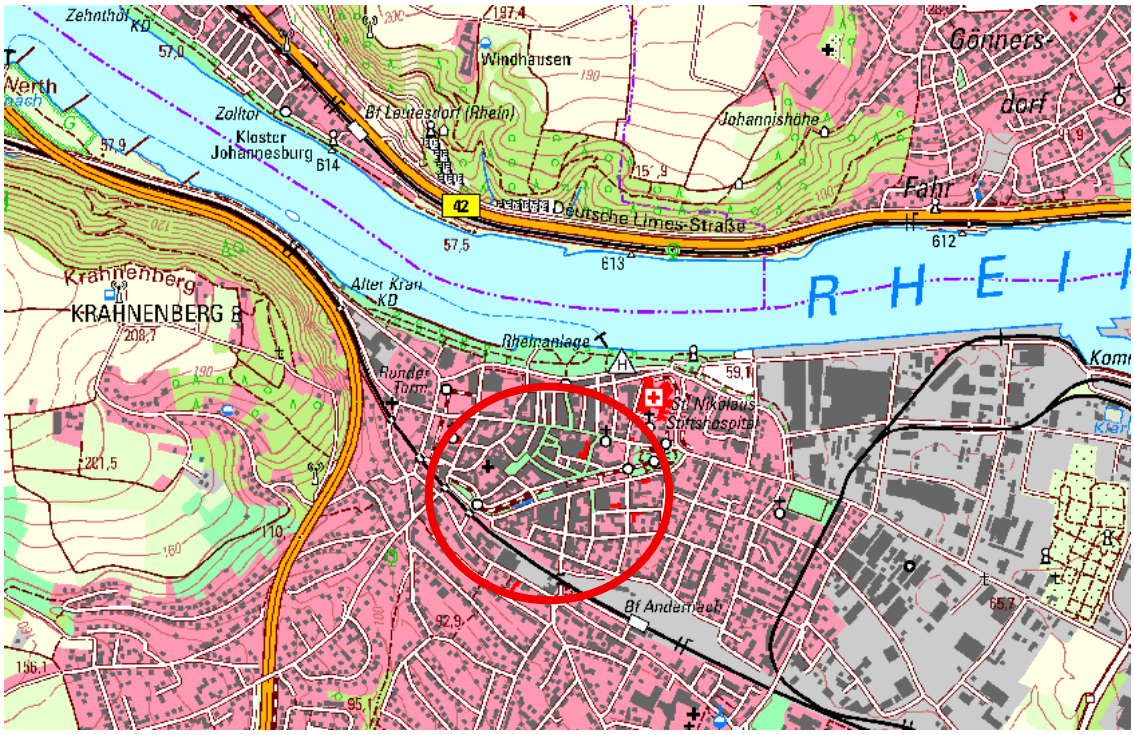


Abbildung 1: Lage des Plangebiets, Ausschnitt aus der TK25, unmaßstäblich

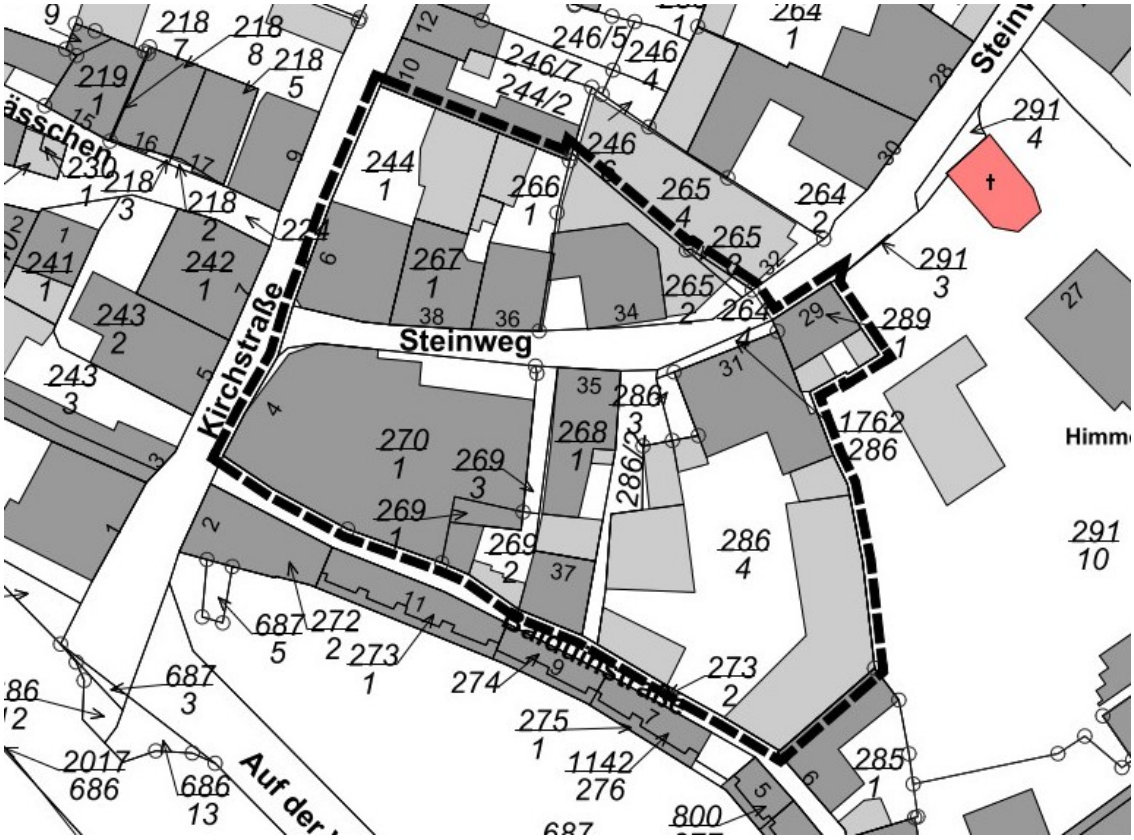


Abbildung 2 Lage Plangebiet, Liegenschaftskataster © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2025, unmaßstäblich

2.2 Bestandssituation

Das Plangebiet ist aktuell bebaut. Hier befinden sich Wohnhäuser, Hofflächen, ein alter Tanzsaal einer ehemaligen Tanzschule sowie Wege und ein Teil der Straße „Steinweg“.

Für Teile der bestehenden Gebäude wurde bereits der Rückbau auf Grundlage der Vorgaben der im Innenstadtbereich geltenden Erhaltungssatzung genehmigt.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist bereits durch die Straßen „Balduinstraße“, „Kirchstraße“ und „Steinweg“ erschlossen. Der Steinweg soll im Zufahrtsbereich aus der Kirchstraße aufgeweitet werden, um das Befahren zu erleichtern. Ebenfalls aus Richtung der Kirchstraße soll für das südliche Plangebiet die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgen. Dies ermöglicht ein konfliktarmes Zu- und Abfahren über die Kirchstraße als neu ausgebaute und raumgebende Anbindung für die zukünftigen Gäste der Hotelanlage. Lieferverkehr soll für den ganzen Komplex über die Kirchstraße abgewickelt werden. Dieses Konzept schließt an die derzeit bereits vollzogene Praxis für das unmittelbar angrenzende und im Nordosten in das Plangebiet hineinragende Hotel-Restaurant „Purs“ an.

Technische Erschließung

Die technische Erschließung erfolgt über die vorhandenen Anschlüsse im Steinweg und in der Kirchstraße. Hierüber kann die Versorgung mit Wasser, Strom und Telekommunikation erfolgen. Schmutzwasser kann weiterhin an die bestehende Kanalisation angebunden werden.

Derzeit verläuft eine Telekommunikationslinie vom Steinweg 34 durch das südliche Plangebiet zur Balduinstraße 9. Eine Verlegung dieser Leitung im Zuge der Baumaßnahmen ist sinnvoll und im Rahmen der Ausführungsplanung in Abstimmung mit dem Leitungsträger einzuplanen.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete befinden sich im Privateigentum. Die öffentlichen Verkehrsfläche, gemäß der Parzellierung aus dem Kataster, befinden sich im Eigentum der Stadt Andernach.

2.4 Nutzungskonzept

Das geplante Projekt sieht die Errichtung von einem Hotelkomplex mit zugehörigen Nutzungen vor, die sowohl den touristischen als auch den geschäftlichen Bedürfnissen der Stadt gerecht werden. Neben dem Hotelbetrieb sind ergänzende Nutzungen wie Konferenzräume, Restaurants, ein Shop oder auch ein Wellness- und Spabereich vorgesehen, die das Angebot des Hotels abrunden und zusätzliche Anreize für unterschiedliche Zielgruppen schaffen.

Die Tiefgarage im Untergeschoss des südlichen Plangebietes soll eine effiziente Parklösung bieten und so die verkehrliche Belastung im direkten Umfeld minimieren. Sie ermöglicht den Gästen und Nutzern eine komfortable An- und Abreise, ohne dass zusätzlicher Parkraum auf in der Erdgeschossebene bzw. als offener Parkplatz erforderlich wird.

Die beiden Gebäudekomplexe nördlich und südlich des Steinwegs sollen durch einen unterirdischen Tunnel miteinander verbunden werden. Dieser Tunnel verläuft unter dem Steinweg und dient ausschließlich als fußläufige Verbindung zwischen den Baukörpern. Eine Nutzung für den Fahrverkehr ist nicht vorgesehen, sodass er ausschließlich dem internen Betriebsablauf dient. Durch diese Lösung können Anlieferungen auf nur einen Teil des Sondergebiets konzentriert werden, während die innerbetriebliche Verteilung von Waren und Materialien innerhalb des gesamten Hotelkomplexes über die unterirdische Verbindung erfolgt. Auf diese Weise wird der

oberirdische Verkehrsfluss entlastet und es entstehen keine zusätzlichen Behinderungen im öffentlichen Raum.



Abbildung 3: grobe Lage des geplanten unterirdischen Tunnels (weiß umrandet), Darstellung auf Grundlage des Bebauungsplan-Entwurfs)

Die Realisierung und Nutzung des Tunnels soll zudem vertraglich zwischen dem Bauherrn und der Stadt Andernach geregelt werden. Ein besonderes Augenmerk wird auf die Integration der Gebäudekomplexe ins Stadtbild und die Weiterentwicklung der historischen Altstadt gelegt. Durch eine harmonische Gestaltung, die sich an der vorhandenen Architektur im Gebiet und in der Umgebung orientiert, fügt sich die Bebauung modern, aber dennoch nahtlos in das bestehende urbane Umfeld ein. Die Fassadengestaltung und die Höhenentwicklung wurden so gewählt, dass die Bebauung sowohl funktional als auch ästhetisch zur Aufwertung des Stadtbildes beiträgt. Die Anordnung und Gestaltung der Hotelanlage fördert zudem die Belebung des Viertels und sorgt für eine positive Wirkung auf die gesamte städtische Struktur. Zugleich soll selbige aber nicht wesentlich verändert werden, so dass der Charakter der Innenstadt erhalten bleibt.

3 Übergeordnete Planungen und Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Stadt Andernach

3.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Landesentwicklungsprogramm IV (2008)

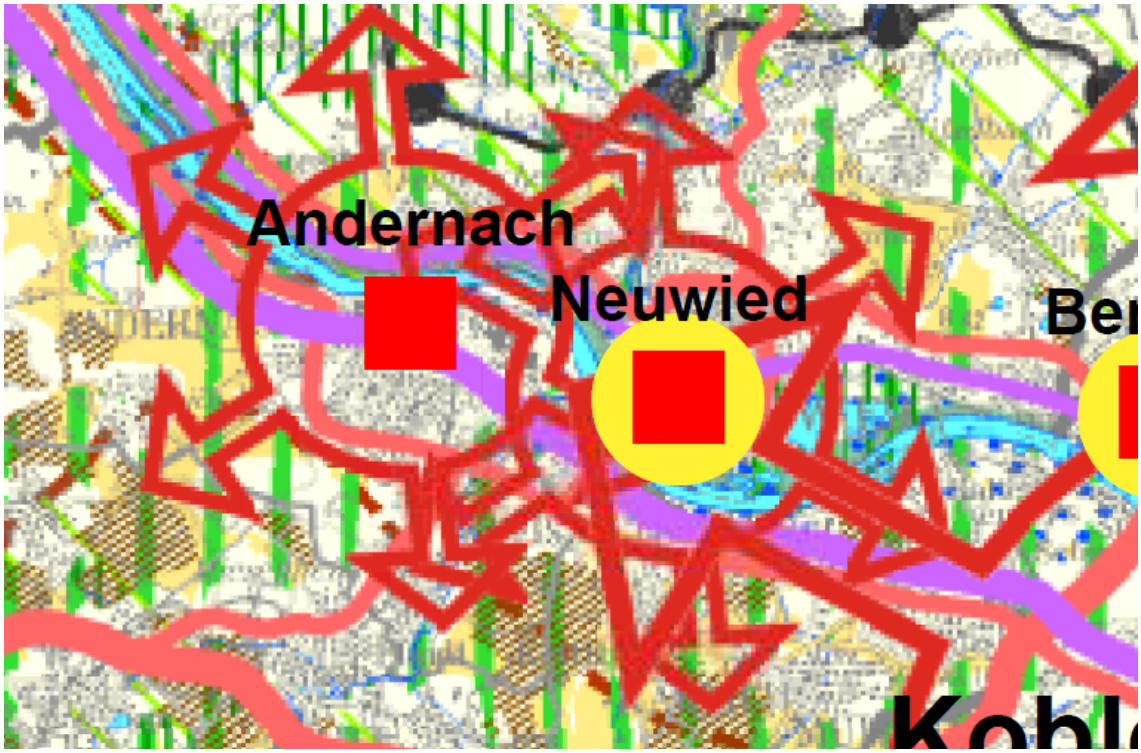


Abbildung 4: Planauszug des Landesentwicklungsprogramms IV

Das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) trat am 25. November 2008 in Kraft.

Die Stadt Andernach gilt gemäß den Darstellungen des Landesentwicklungsprogramms IV als Mittelzentrum mit einem landesweit bedeutsamen Arbeitsmarktschwerpunkt und befindet sich im Entwicklungsbereich mit oberzentraler Ausstrahlung von Koblenz / Mittelrhein / Montabaur. Die Stadt liegt im verdichteten Bereich mit disperser Siedlungsstruktur sowie einer hohen Zentrenerreichbarkeit und -auswahl mit 8 bis 20 Zentren in weniger als 30 PKW-Minuten. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Neuwied. Das Oberzentrum Koblenz ist weniger als 20 km entfernt. Andernach verfügt über eine großräumige Schienenverbindung und ist überregional an das Straßennetz angebunden.

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (2017)



Abbildung 5 Auszug aus dem Regionalen 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. Er löst den regionalen Raumordnungsplan 2006 ab.

Der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (2017) definiert Andernach ebenfalls als Mittelzentrum im verdichteten Bereich mit disperser Siedlungsstruktur sowie einer großräumigen Schienenverbindung des öffentlichen Verkehrsnetzes und überregionaler Straßenverbindung. Die Stadt Andernach befindet sich im Schwerpunktraum Koblenz / Neuwied, in dem sich eine qualitative Weiterentwicklung vollziehen soll und die polyzentrischen Strukturen gefestigt werden sollen. Dazu sollen durch eine intensive interkommunale Zusammenarbeit die oberzentralen Funktionen der Stadt Koblenz weiter ausgebaut und insbesondere die großen Mittelzentren Neuwied, Andernach und Lahnstein, in ihren speziellen Funktionen weiter gestärkt werden.

Die Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

3.2 Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

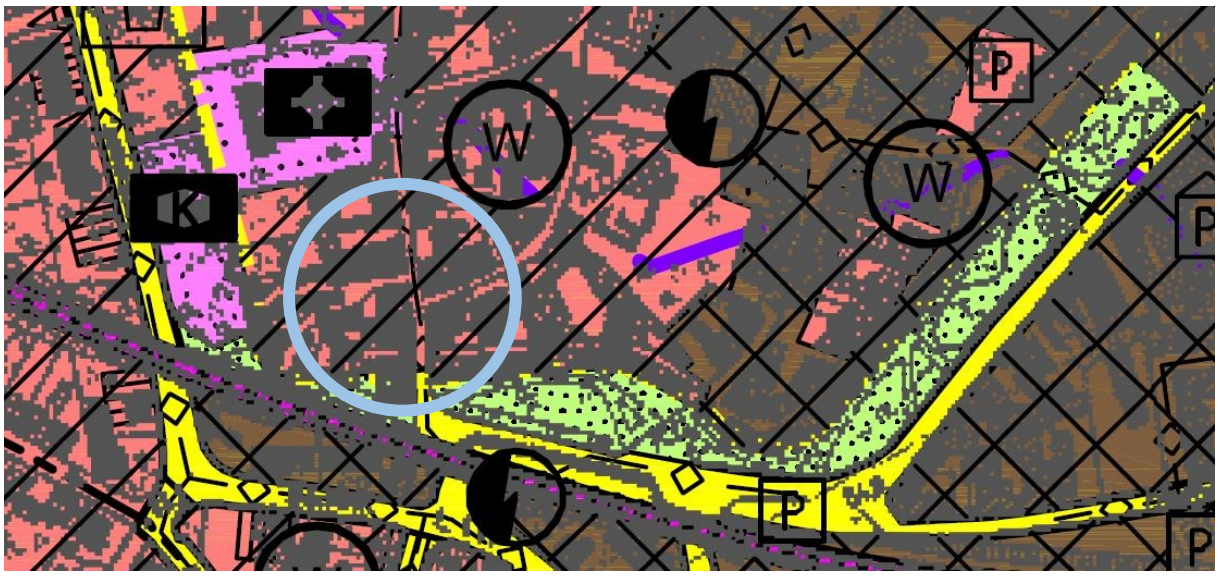


Abbildung 6 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Stadt Andernach, Flächennutzungsplan der Stadt Andernach, 2005

Der Flächennutzungsplan der Stadt Andernach (wirksam seit 2005) stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Er ist im Zuge der Berichtigung nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB in eine Sonderbaufläche zu korrigieren.

Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des einfachen Bebauungsplans „Steinweg und Umgebung“ gemäß § 30 Abs. 3 BauGB der Stadt Andernach aus dem Jahr 1988. Der nördlich des Steinwegs gelegene Teil des Plangebietes wird in dem Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, der südliche Bereich als Besonderes Wohngebiet. Die beiden Ausweisungen stehen der Etablierung des angestrebten Hotelbetriebes entgegen.

3.3 Erhaltungssatzung, Gestaltungssatzung und Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der *Satzung der Stadt Andernach über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen für den Bereich „Westliche Altstadt“ (Gestaltungssatzung)* sowie der *Satzung der Stadt Andernach über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des Gebietes (Erhaltungssatzung)* aus dem Jahr 2012.

Die Gestaltungssatzung führt in ihrer Präambel aus: „das Gebiet „Westliche Altstadt“ ist als der älteste Teil der historischen Andernacher Altstadt geprägt durch eine kleinteilige, teils auch herausragende und repräsentative historische Bausubstanz mit besonderem baukulturellem Charakter.“ Ziel der Satzung ist neben der Erhöhung von Wohnwert und Aufenthaltsqualität, die Sicherung der Baustrukturen und somit des Straßen- und Stadtbildes.

Die Erhaltungssatzung dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes.

Im Bereich des Sondergebietes SO 2 sowie einem Teil des Steinwegs befindet sich ein römisches Bodendenkmal. Hierbei handelt es sich um ein Hypokaustum, Reste einer römischen Flächenheizung. Die Hinweise in den Textfestsetzungen sind zu beachten.

Das Plangebiet umfasst Teile der Denkmalzone „Altstadt“ und ein Einzeldenkmal im Steinweg 29. Die Bereiche sind im Plan markiert. Entsprechende Vorgaben des

Denkmalschutzes sind in der Umsetzung des Plans zu beachten und ggf. mit Auflagen für die Bebauung abzustimmen. Es kann insofern zu Auflagen kommen, die über die planungsrechtlichen Regelungen hinausgehen.

Weitere Einzeldenkmäler und bauliche Gesamtanlagen befinden sich angrenzend oder in unmittelbarer Umgebung zum Geltungsbereich. Auch durch diesen Umgebungsschutz können Auflagen ergehen, die in der Umsetzung des Plans zu beachten sind.

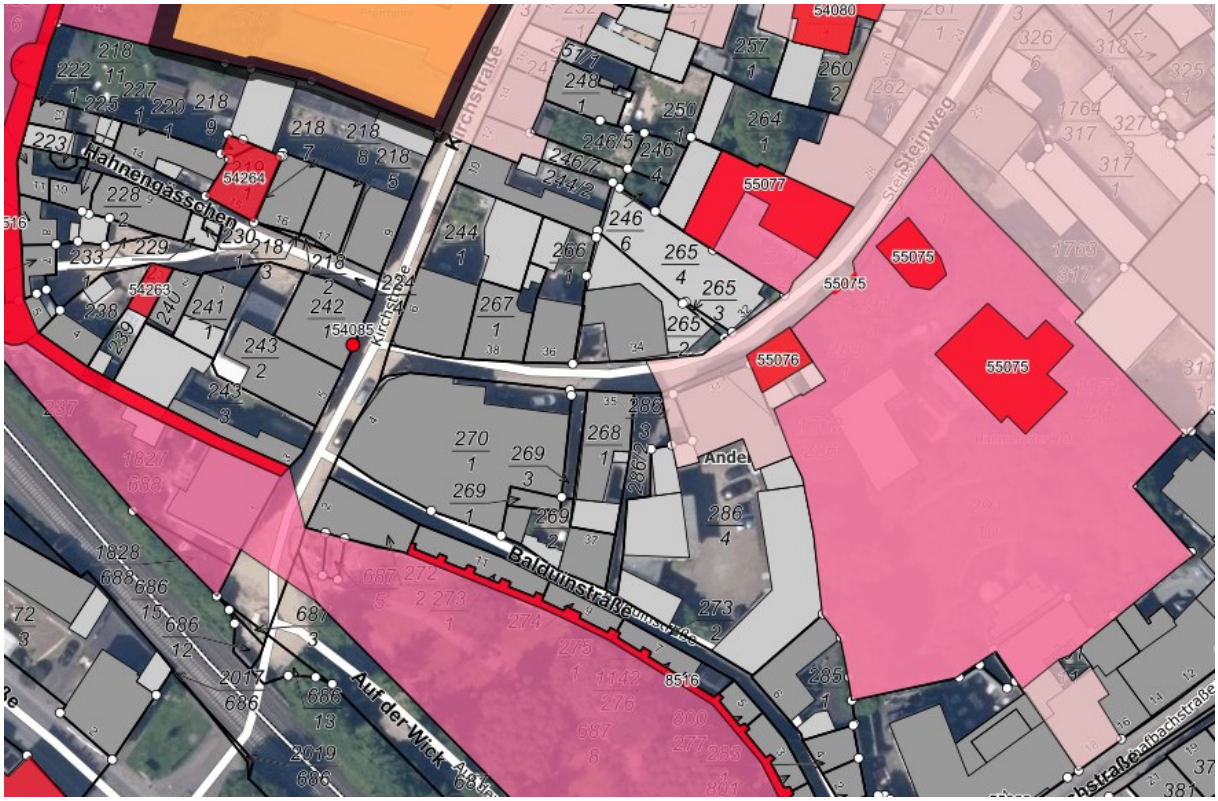


Abbildung 7 Ausschnitt aus dem Geoportal RLP Kartenviewer mit Darstellung der Denkmalsituation, 2026

4 Planinhalte

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften nach § 88 LBauO getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel, Restaurant, Wellness & Spa“ festgesetzt.

Die Festsetzung dieses Sondergebiets erfolgt im Rahmen der geplanten Entwicklung eines modernen touristischen und freizeitorientierten Areals, das neben der klassischen Beherbergung auch hochwertige Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten bieten soll. Das Konzept kombiniert Hotel- und Wellnessnutzung und trägt damit zu einer langfristigen Attraktivierung des Standortes bei. Die Angebote des Wellnessbereichs beziehen sich dabei auf ein umfassendes Konzept mit Blick auf die körperliche Gesundheit, die sich aus Ernährung, Bewegung (z.B. Yoga, Pilates, Fitness) und Entspannung (z.B. Massage, Meditation) zusammensetzt. Bei einem Spa handelt es sich um eine spezifische Art von Wellness, die sich auf Wasseranwendungen, wie Thermalbad, Whirlpools, Saunen, Dampfbäder, Onsen, Wassermassagen, Hydrotherapie u.v.m. konzentriert.

Ziel ist es einen Hotelkomplex zu entwickeln, der den modernen Anforderungen hinsichtlich Unterkunft und Dienstleistung entspricht. Aus diesem Grund werden mit der Zweckbestimmung „Hotel, Restaurant. Wellness und Spa“ auch ergänzende Nutzungen wie Gastronomie, Konferenzbereiche und typische Hotelgeschäfte zugelassen, die in der Regel in Verbindung mit einem Hotel angeboten werden. Auch die entsprechenden Nebenanlagen sind zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Anzahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen (Trauf- und Firsthöhe) geregelt.

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse sowie der Trauf- und Firsthöhen bestimmt. Dabei ist insbesondere die Lage des Grundstücks im Bereich eines Erhaltungsgebiets sowie in unmittelbarer Nähe zu denkmalgeschützten Bauwerken zu beachten. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 bedeutet, dass die gesamte Grundstücksfläche bis zu 100 % für die Bebauung und Versiegelung genutzt werden kann. Diese Zahl berücksichtigt die städtebaulichen Gegebenheiten und erlaubt eine maximierte Bebauung, die gleichzeitig die Belange des Erhaltungsgebiets und des Denkmalschutzes wahrt. Eine Nutzung der gesamten Grundstücksfläche entspricht dem modernen städtebaulichen Bedarf, wobei die Gestaltung und Ausführung der Bebauung darauf abzielen, die harmonische Eingliederung in das bestehende Stadtbild zu gewährleisten. Die festgelegte Zahl der Vollgeschosse umfasst entweder zwei oder drei Geschosse, je nach den spezifischen Gegebenheiten innerhalb des Geltungsbereichs.

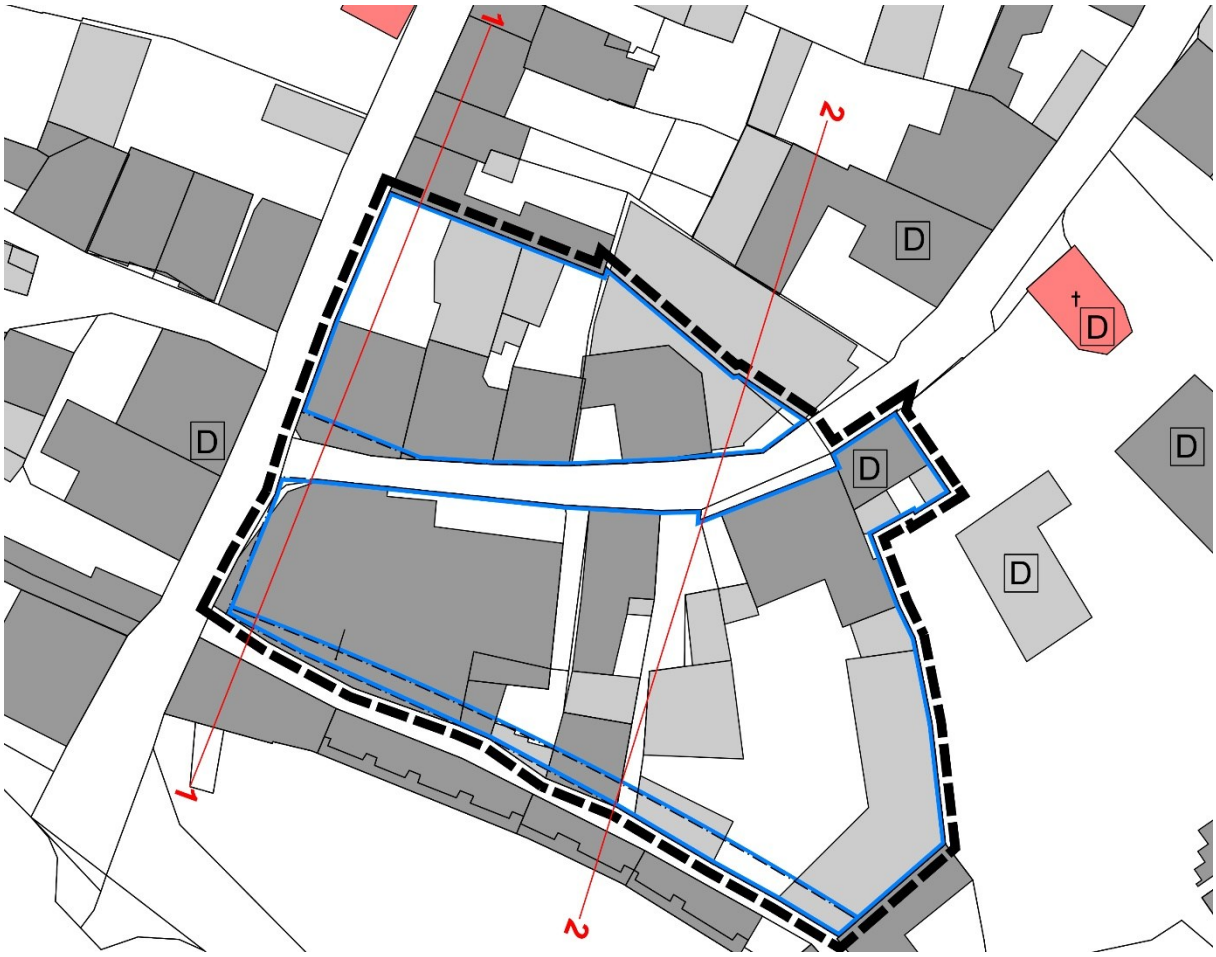


Abbildung 8 *Übersichtsdarstellung zur Lage der Schnitte durch das Gebiet, Liegenschaftskataster © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2025 mit Details aus dem Entwurf*

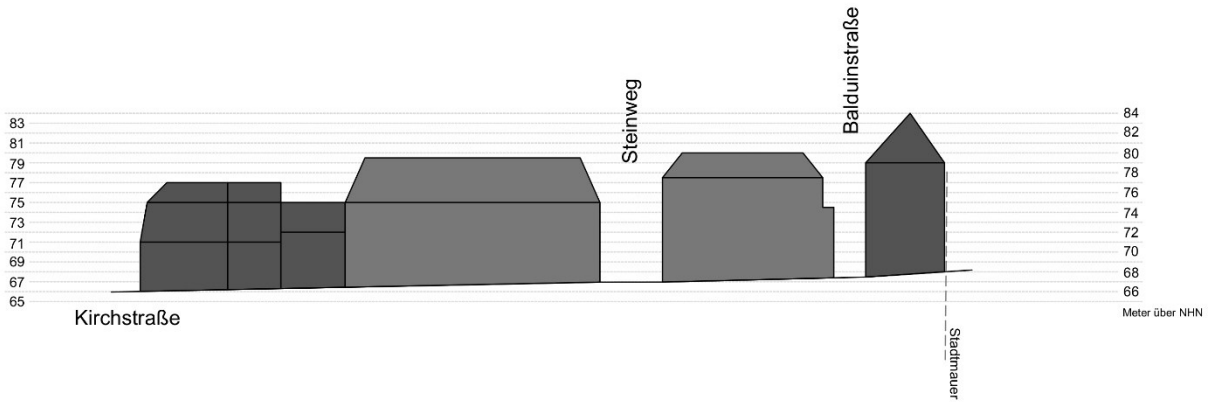


Abbildung 9 *Schnitt 1 – vorderer Bereich des Steinwegs, eigene Darstellung*

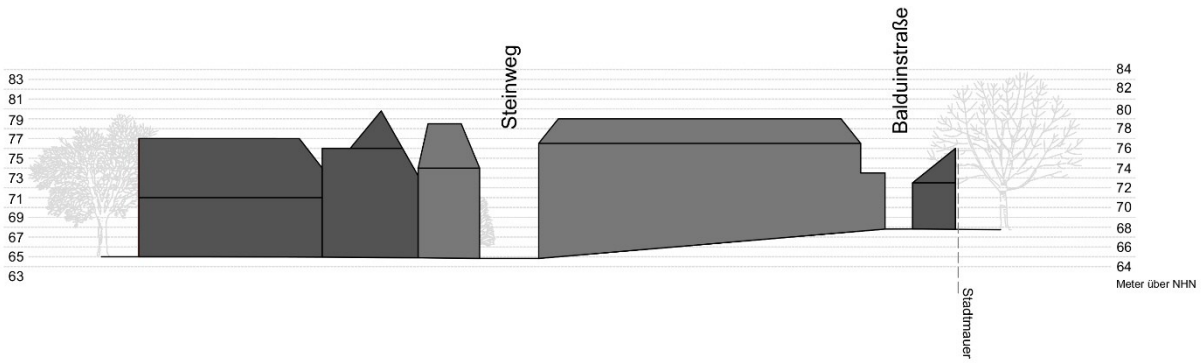


Abbildung 10 Schnitt 2 – hinterer Bereich des Steinwegs (eigene Darstellung)

Diese Festsetzung trägt der Erhaltung der städtebaulichen Struktur sowie den besonderen Anforderungen des Erhaltungsgebiets Rechnung. Dabei wird darauf geachtet, dass das Bauvolumen in der Höhenentwicklung nicht den historischen Maßstab des Stadtbildes überschreitet und gleichzeitig die Belichtung und Belüftung der benachbarten Grundstücke nicht negativ beeinflusst wird. Insbesondere wird die Gestaltung der dritten Etage so erfolgen, dass sie in ihrer Erscheinung den traditionellen Dachformen, Trauf- und Firsthöhen der Umgebung entspricht. Die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen erfolgt unter Berücksichtigung des historischen Bestandes und der Anforderungen der Erhaltungssatzung. Die Traufhöhe wird so festgelegt, dass sie sich harmonisch in die bestehende Zeilenbebauung einfügt und die historische Dachlinie nicht verfälscht wird. Die Firsthöhe wird ebenfalls auf die in der Umgebung vorherrschenden Höhen abgestimmt, um die Gebäudeproportionen zu wahren und das optische Stadtbild zu erhalten. Diese Höhenfestsetzungen orientieren sich an den maßgeblichen Daten der benachbarten Denkmalschutzgebäude und sorgen für eine angemessene, ortsübliche Höhenentwicklung.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich im Wesentlichen an der vorhandenen Erschließung und dem neuen Nutzungskonzept. Dabei wird eine Aufweitung im Bereich der Kreuzung Kirchstraße / Steinweg sowie entlang der Kirchstraße im südlichen Plangebiet beachtet.

4.4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Die Festsetzung zur **Unterschreitung der Abstandsflächen** nach Landesbauordnung beruht auf § 8 Abs. 11 LBauO RLP. Danach können geringere Abstandsflächen zugelassen werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Brandschutz nicht entgegenstehen. Die Festsetzung ist erforderlich, um eine den städtebaulichen und funktionalen Anforderungen des Gebiets entsprechende Bebauung zu ermöglichen, ohne die Qualität des öffentlichen Raums zu beeinträchtigen. Im Plangebiet handelt es sich um den historisch gewachsenen Altstadtbereich, der durch enge Straßenräume und geschlossene Baufluchten geprägt ist. Die Einhaltung der nach LBauO grundsätzlich erforderlichen Abstandsflächen würde in diesem Kontext zu einer städtebaulich unerwünschten Aufweitung der Baustruktur führen und das charakteristische Orts- und Stadtbild erheblich beeinträchtigen. Durch die Möglichkeit, Gebäude bis an die Grundstücksgrenzen zu errichten, wird die historisch gewachsene Bauweise gesichert und eine harmonische Einfügung von Neubauten oder Ergänzungsbauten in die vorhandene Bebauungsstruktur ermöglicht. Die Festsetzung zur Reduzierung der Abstandsflächen berücksichtigt zudem die Notwendigkeit, eine effiziente und zukunftsfähige Nutzung des zur Verfügung stehenden Baulands zu gewährleisten. Durch die Möglichkeit der Reduzierung der Abstandsflächen in den festgelegten Bereichen innerhalb der Baugrenzen sowie deren vollständige

Ausnutzung wird die bauliche Nutzung des Grundstücks optimiert. Dabei bleibt die Anforderung der LBauO RLP gewahrt, dass die Abstandsflächen weiterhin der Brandschutzverordnung und den Belangen der Belichtung und Belüftung entsprechen müssen. Die Reduzierung dient daher insbesondere der besseren Anpassung der Bebauung an die bestehende städtebauliche Struktur und den gegebenen Raumverhältnissen.

4.5 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Die Festsetzung des Steinwegs als **öffentliche Verkehrsfläche** dient einerseits der Sicherstellung der Fläche und andererseits der Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche in den Bereichen, in denen die Baugrenze im Vergleich zur Bestandsbebauung zurückversetzt ist. Im Bereich des Flurstücks 267/1 (Haus-Nr. 6) wird der Steinweg verbreitert, um die Einfahrtssituation von der Kirchstraße aus zu verbessern. Das Flurstück 1762/286, das bereits als Verkehrsfläche gewidmet ist, wird im Rahmen dieser 1. Änderung ebenfalls als solche festgesetzt. Entlang der Balduinstraße wird ebenfalls die Fläche, die sich zwischen Baugrenze und der bestehenden Straßenverkehrsfläche ergibt, als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Balduinstraße erfährt somit in Teilbereichen ebenfalls eine leichte Erweiterung.

4.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen regeln die Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Gestaltung der Grundstücke. Die Festsetzungen werden auf Grundlage des § 88 LBauO i.V.m § 9 Abs. 4 BauGB getroffen.

Dachgestaltung

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung sichern eine qualitativ hochwertige, funktionale und ästhetisch ansprechende Bebauung im Plangebiet. Die Zulassung von Sattel-, Flach-, Walm- und Krüppelwalmdächern sorgt für eine vielfältige, aber dennoch harmonische Dachlandschaft, die sich gut in das bestehende Stadtbild der Altstadt einfügt. Gleichzeitig stellt die Festsetzung zur Dacheindeckung und der Zulässigkeit von Anlagen zur Energiegewinnung sicher, dass die Gebäude nicht nur optisch ansprechend, sondern auch nachhaltig und zukunftsorientiert sind. Die Vorgaben zur Materialwahl und zur Vermeidung von reflektierenden oder unbeschichteten Metallen tragen dazu bei, dass die Dächer sowohl funktional als auch ästhetisch zur Qualität des gesamten Quartiers beitragen. Schadstoffauswaschungen aus unbeschichteten Metallen werden vermieden.

Unter Beachtung der gestalterischen Vorgaben aus der Erhaltungs- und der Gestaltungssatzung soll die Möglichkeit bestehen, Dachflächen zu begrünen und mit Photovoltaik-Anlagen zu versehen. Dies wird den aktuellen Bestrebungen zum Klimaschutz sowie zur Klimaanpassung gerecht und kommt den Anforderungen des Landessolargesetzes nach.

Werbeanlagen

Mit der Regelung zu Werbeanlagen kann der Hotelbetrieb werben, überformt mit den Werbeanlagen aber nicht den Charakter der Andernacher Altstadt. Daher wird in der Festsetzung auf die Werbesatzung der Stadt verweisen, welche den Gesamtbereich der Altstadt im Blick steuert und somit keine kleinteilige Insellösung verfolgt.

5 Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung ist im Bereich des Plangebiets aufgrund der Bestandssituation gesichert.

6 Umweltprüfung

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Damit entfällt die Pflicht zu einer umfassenden Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB. Zudem kann von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Ferner ist § 4c BauGB (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden. Dazu wird ein Fachbeitrag Umwelt erstellt, der überschlägig planungsrelevante Umweltkriterien prüft.

7 Quantitative Auswertung des Bebauungsplans

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

Geltungsbereich des Bebauungsplans	**3.657 [in m²]**	**100 %**
SO 1 „Hotel“	966	26,4
davon überbaubar	966	100,0
SO 2 „Hotel“	2.220	60,7
davon überbaubar	2.208	99,5
SO 3 „Hotel“	169	4,6
davon überbaubar	169	100,0
Öffentliche Verkehrsflächen	302	803

8 Kosten und Finanzierung

Die Kosten der Planung übernimmt der Vorhabenträger. Der Stadt Andernach entstehen durch die vorliegende Planung keine Kosten für das Bebauungsplanverfahren oder die Erschließung.

9 Abwägung

Die vorliegende Bauleitplanung berücksichtigt alle öffentlichen und privaten Belange, über die die Stadt Andernach Kenntnis hat.

Im Zuge des Verfahrens zu ergänzen.

Andernach, den __.__.____

Stadtverwaltung Andernach

Christian Greiner
Oberbürgermeister