

# Fachbeitrag Umweltbelange

## ZUM BEBAUUNGSPLAN

## „STEINWEG/BALDUINSTRAßE“

STADT ANDERNACH

**Projektgebiet: Andernach**
**Version: Abstimmungsentwurf**

ENTWURF

17. SEPTEMBER

**BNL.baubkus GbR**
Büro für Naturschutz und Landschaftsökologie

**Hofstraße 6 · 56244 Arnshöfen**
**Tel. 02666 - 4 18 65 00 | Mobil 0176 - 55 17 88 91**

# Inhalt

**1 Anlass und Aufgabenstellung ..... 2**

**2 Rechtliche Grundlagen ..... 3**

**3 Standort und Umgebung ..... 4**

**4 Fachplanungen und überregionale Umweltbelange ..... 5**

**5 Biotopverbund ..... 8**

**6 Sonstige Planungsgrundlagen ..... 8**

6.1 Land- und Forstwirtschaft ..... 8
6.2 Archäologische Funde und Bodendenkmäler ..... 8
6.3 Kultur- und Sachgüter / Historische Nutzung ..... 8

**7 Schutzgutbewertung ..... 9**

7.1 Mensch und menschliche Gesundheit ..... 9
7.2 Tiere, Pflanzen, Biotope und biologische Vielfalt ..... 11
7.3 Fläche und Boden ..... 12
7.4 Wasser und Wasserhaushalt ..... 13
7.5 Klima und Luft ..... 15
7.6 Landschaft und Erholung ..... 16

**8 Maßnahmenplan ..... 17**

8.1 Empfohlen ..... 17
8.2 Erforderliche artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen ..... 18

**9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ..... 19**

**10 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes ..... 19**

10.1 Bei Durchführung der Planung ..... 19
10.2 Planungsalternativen ..... 20
10.3 Bei Nichtdurchführung der Planung ..... 20

**11 Allgemein verständliche Zusammenfassung ..... 20**

**12 Bewertungsgrundlagen ..... 22**

# 1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Andernach beabsichtigt die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Steinweg / Balduinstraße“, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Hotelkomplexes zu schaffen. Die vorhandene Bebauung soll überwiegend zurückgebaut werden. Für den Geltungsbereich ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Hotel, Wellness & Spa“ vorgesehen.

Die Neuaufstellung erfolgt als Angebotsbebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung auf bereits überplanter und versiegelter Fläche handelt, die unter 20.000 m² liegt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Bestimmungen des vereinfachten Verfahrens. Damit entfällt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung und zur Erstellung eines Umweltberichts. Ein Fachbeitrag Umwelt wird jedoch erstellt, um planungsrelevante Umweltbelange überschlägig zu prüfen. Im Fachbeitrag werden die für die Planung relevanten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura-2000-Gebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB werden dabei als gesonderter Prüfgegenstand berücksichtigt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Andernach (2004) weist das Gebiet bislang als Wohnbaufläche aus und ist im Zuge der Berichtigung nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens anzupassen.

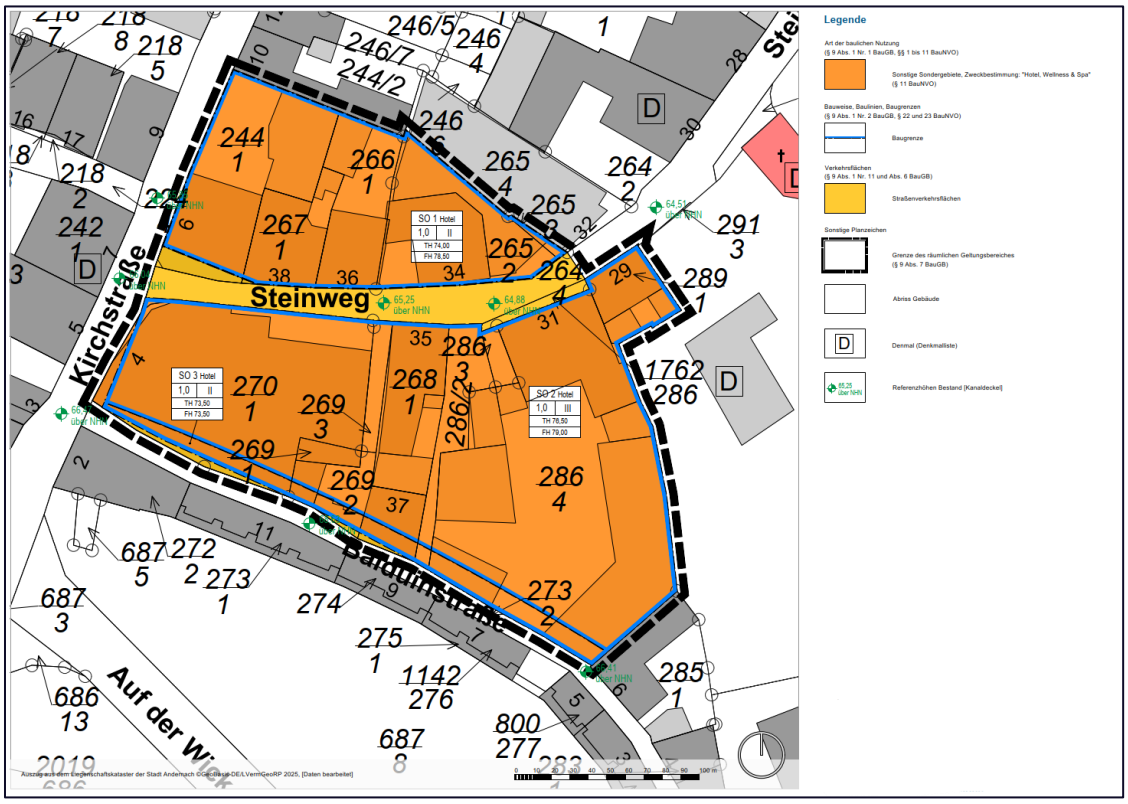



**Abbildung 1:** Auszug aus dem Entwurf des Bebauungsplans. Quelle: Planung1, Wittlich.

# 2 Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Steinweg / Balduinstraße“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Grundlage hierfür ist die Einordnung als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Nach § 13a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn er der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient und die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt. Maßgeblich ist die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO. Da bereits die Gesamtfläche des Plangebiets rund 3.657 m² beträgt, wird der Schwellenwert von 20.000 m² deutlich unterschritten. Ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit weiteren Bebauungsplänen besteht nicht.

Das beschleunigte Verfahren ist nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ausgeschlossen, wenn der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

Weiterhin ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen oder Pflichten nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten wären. Hierzu zählen die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura-2000-Gebieten sowie der Schutz vor Auswirkungen schwerer Unfälle im Sinne der Seveso-III-Richtlinie. Natura-2000-Gebiete werden durch die Planung nicht berührt. Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen schwerer Unfälle nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind, liegen nach den verfügbaren Planunterlagen nicht vor.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Damit entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und zur Erstellung eines Umweltberichts (§ 2a BauGB). Auch eine zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB sowie die Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB sind nicht erforderlich.

Die planungsrelevanten Umweltbelange werden dennoch in diesem gesonderten Fachbeitrag erfasst. Dieser prüft insbesondere die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, um sicherzustellen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

# 3 Standort und Umgebung

Das Plangebiet liegt im Südwesten der historischen AltStadt von Andernach im Bereich Steinweg. Der Geltungsbereich der Neuaufstellung umfasst eine Fläche von rund 3.657 m² und beinhaltet mehrere Flurstücke der Gemarkung Andernach.

Die Umgebung ist geprägt durch eine kleinteilige, innerstädtische Blockrandbebauung mit überwiegend Wohnnutzung sowie einzelnen gewerblichen und gastronomischen Einrichtungen. Direkt angrenzend befinden sich die Kirchstraße und die Balduinstraße, die das Gebiet erschließen und zugleich Teil des historischen Stadtgrundrisses sind. Im Nordosten grenzt das bestehende Hotel-Restaurant „Purs“ an, im Süden schließt sich die Denkmalzone „Stadtmauer“ an.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich derzeit Wohnhäuser, Hofflächen sowie die ehemalige Tanzschule mit Saalbau, deren Abriss bereits teilweise genehmigt wurde. Die innere Struktur ist durch enge Gassen, Innenhöfe und eine dichte Bebauung gekennzeichnet, wie für die AltStadt typisch ist.

Das Umfeld weist eine hohe städtebauliche und kulturhistorische Bedeutung auf. Mehrere Kulturdenkmäler liegen in unmittelbarer Nähe, unter anderem in der Kirchstraße sowie entlang des Steinwegs. Innerhalb des Planbereichs selbst befindet sich zudem ein römisches Bodendenkmal (Hypokaustum). Damit steht die Planung in einem sensiblen Umfeld, das durch die Erhaltungssatzung „Westliche AltStadt“ von 2012 besonders geschützt wird.



**Abbildung 2:** Blick auf die bestehende Bebauung im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans.



**Abbildung 3:** Weitere Bestandsgebäude und Innenhof im Geltungsbereich.



**Abbildung 4:** Blick auf die stark verdichtete und enge Bauweise im Bereich der Planung.

# 4 Fachplanungen und überregionale Umweltbelange

Nach dem **Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)** liegt das Plangebiet in der Großlandschaft des Mittelrheingebiets und konkret im Landschaftsraum Neuwieder Rheintalweitung. Es handelt sich um eine bis zu 7 km breite Talebene des Rheins, die durch eine lange Siedlungsgeschichte, eine dichte Bebauung sowie kulturhistorisch bedeutende Objekte geprägt ist. Die Städte Koblenz, Neuwied und Andernach nehmen hier große Flächenanteile ein.

Kennzeichnend sind die Verzahnung von Flusslandschaft, historischer Stadtstruktur und Kulturgütern wie Burgen, Schlössern oder der mittelalterlichen Stadtmauer. Die Landschaft ist

stark urbanisiert, weist jedoch weiterhin charakteristische Elemente wie Rheininseln, Flussauen sowie landschaftsbildprägende Hanglagen auf.

Das Landschaftsleitbild des LEP IV formuliert für diese Räume das Ziel, Flusslandschaften mit naturnaher Dynamik zu erhalten und gleichzeitig Stadtlandschaften so zu entwickeln, dass historische Stadtkerne und kulturhistorische Ensembles mit angemessener Kulisse erlebbar bleiben. Auch in den stärker überformten Bereichen sollen Grünachsen, Uferzonen und unbebaute Hänge als gestalterische Leitstrukturen gesichert und in die Stadtentwicklung integriert werden.

*Für die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Steinweg / Balduinstraße“ bedeutet dies, dass das Hotelvorhaben in einem historisch und landschaftlich sensiblen Umfeld umgesetzt wird. Die Einbindung in das bestehende Stadtbild, die Berücksichtigung von Sichtbeziehungen sowie die Anpassung an die Vorgaben der Erhaltungssatzung sind zentrale Anforderungen, damit die Planung mit den Zielen des LEP IV in Einklang steht*.

Das Plangebiet liegt gemäß dem Regionalen Raumordnungsplan **Mittelrhein-Westerwald** in einem **Vorbehaltsgebiet besonderer Klimafunktion**. In solchen Bereichen ist sicherzustellen, dass sich die klimatischen Bedingungen nicht verschlechtern und nach Möglichkeit verbessern. Vorgesehen sind insbesondere Maßnahmen wie Entsiegelung, Begrünung von Dächern und Fassaden, Pflanzungen sowie eine verstärkte Berücksichtigung klimaökologischer Aspekte in der Bauleitplanung.

*Für das vorliegende Vorhaben ist zu berücksichtigen, dass es sich um eine bereits stark verdichtete innerstädtische Fläche handelt, die im Bestand fast vollständig versiegelt ist. Durch die Planung werden **keine neuen unversiegelten Flächen in Anspruch genommen**. Damit entstehen keine zusätzlichen Belastungen für das lokale Klima. Vielmehr können über Fassaden- oder Dachbegrünung und begleitende Gestaltungsmaßnahmen positive Beiträge im Sinne der Ziele des Regionalplans erzielt werden.*

Südlich des Plangebiets verläuft zudem ein **Vorbehaltsgebiet des regionalen Biotopverbundes**, welches hier Gleisanlagen überlagert. Diese Strukturen haben Bedeutung als Vernetzungsachse und Lebensraum für z. B. planungsrelevante Reptilienarten (z. B. Mauereidechse, Zauneidechse). Das Plangebiet selbst tangiert diesen Bereich jedoch nicht.

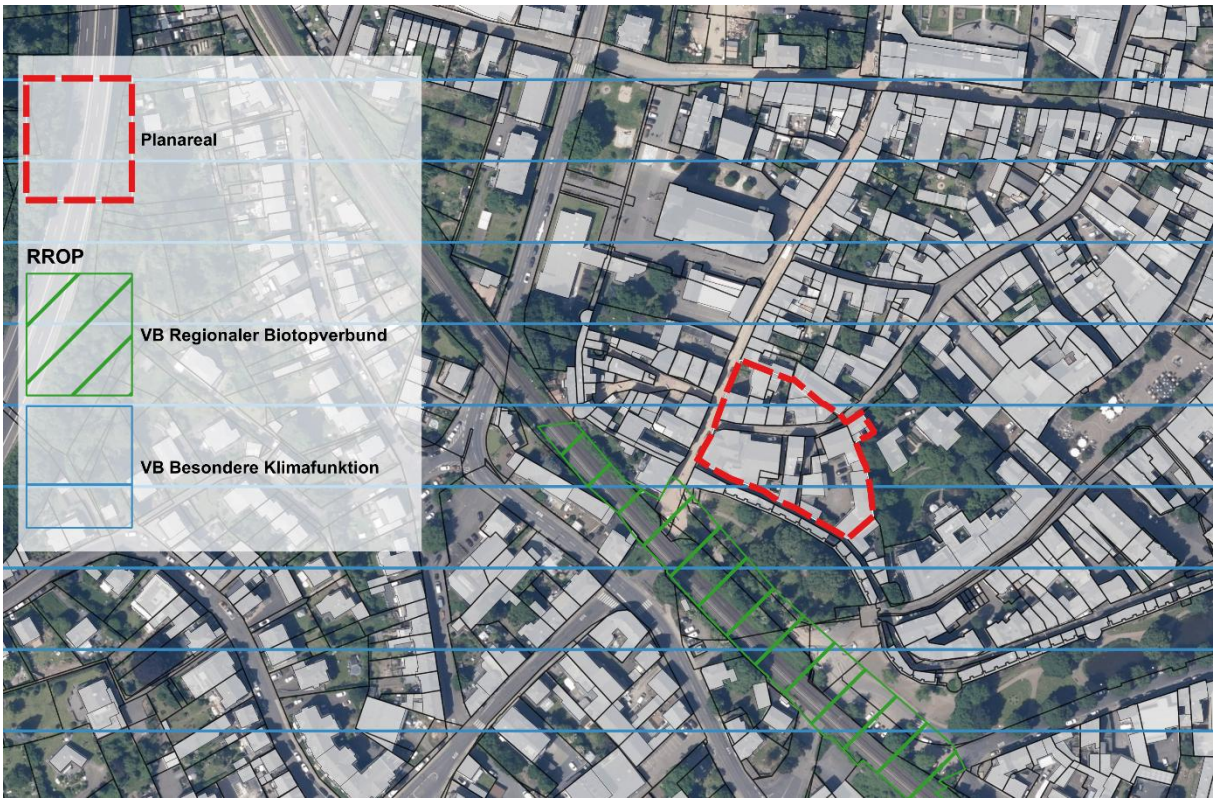



**Abbildung 5**: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan (Daten WFS überlagert DOP20 OpenDataRLP).

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden **keine internationalen Schutzgebiete (Natura 2000)** und keine **nationalen Schutzgebiete** einschließlich Landschaftsschutzgebiete unmittelbar berührt.

Südlich des Plangebiets, in einer Entfernung von rund 70 m, grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Rhein-Ahr-Eifel“ (Kennnummer LSG-7100-004) an. Nach § 1 Abs. 2 der Verordnung über dieses Landschaftsschutzgebiet vom 23. Mai 1980 zählen jedoch Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines bestehenden oder künftig aufzustellenden Bebauungsplans mit baulicher Nutzung sowie Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) nicht zum Landschaftsschutzgebiet. *Dies trifft auf das Plangebiet zu, sodass eine unmittelbare Betroffenheit ausgeschlossen ist.*

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der bereits dichten, vollständig versiegelten Bebauung werden zudem **keine geschützten oder schutzwürdigen Biotope beansprucht**. Auch weist das Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung im direkten Umfeld des Plangebiets keine Naturdenkmäler wie alte oder besonders erhaltenswerte Bäume aus.

Damit sind im Zusammenhang mit der Planung keine Konflikte mit bestehenden Schutzgebieten oder sonstigen geschützten Naturstrukturen zu erwarten.

# 5 Biotopverbund

Kern- und Verbindungsflächen des landesweiten Biotopverbundes sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Südlich grenzen zwar Flächen des regionalen Biotopverbundes an, sie werden jedoch durch die Planung weder in Anspruch genommen noch beeinträchtigt.

Nach den Darstellungen der Planung vernetzter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz ist an der westlichen Grenze des Plangebiets ein Bach beziehungsweise Graben mit dem Entwicklungsziel „*Bäche und Bachuferwälder, Gräben*“ dargestellt. In den ausgewerteten Daten des GeoExplorers Wasser ist in diesem Abschnitt kein oberirdisches Gewässer verzeichnet. Ob es sich um eine historische Darstellung, einen verrohrten Gewässerabschnitt oder eine abweichende Datengrundlage handelt, konnte anhand der verfügbaren Informationen nicht abschließend geklärt werden. Da keine oberirdische Gewässerstruktur erkennbar ist, sind unmittelbare Beeinträchtigungen derzeit nicht zu erwarten. Bei tiefreichenden Erdarbeiten im westlichen Randbereich ist der mögliche Verlauf vorhandener Verrohrungen oder Entwässerungsleitungen in der Ausführungsplanung zu prüfen.

Insgesamt ist festzuhalten, dass von der Aufstellung des Bebauungsplans **keine Auswirkungen auf das Biotopverbundsystem oder angrenzende Schutzgebiete** ausgehen.

# 6 Sonstige Planungsgrundlagen

## 6.1 Land- und Forstwirtschaft

Im Zuge der Planung entsteht kein Verlust von landwirtschaftlich genutzten oder forstwirtschaftlichen Flächen.

## 6.2 Archäologische Funde und Bodendenkmäler

Innerhalb des Plangebiets ist im Bereich des Sondergebiets SO 2 sowie in einem Teilabschnitt des Steinwegs ein römisches Bodendenkmal in Form eines Hypokaustums nachgewiesen. Weitere bislang unbekannte archäologische Befunde können bei Bodeneingriffen nicht ausgeschlossen werden. Erd-, Gründungs- und Abbrucharbeiten sind daher unter Beachtung der denkmalrechtlichen Anforderungen auszuführen. Erforderliche Abstimmungen mit der zuständigen Denkmalfachbehörde sind frühzeitig vorzunehmen. Die gesetzlichen Anzeige-, Erhaltungs- und Sicherungspflichten bleiben unberührt.

## 6.3 Kultur- und Sachgüter / Historische Nutzung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung „Westliche AltStadt“ der Stadt Andernach aus dem Jahr 2012. Diese Satzung dient der Sicherung des

historischen Stadtbildes, das durch eine kleinteilige und teils repräsentative historische Bausubstanz geprägt ist. Ziel ist es, den baukulturellen Charakter sowie die städtebauliche Struktur zu bewahren.

Innerhalb des Plangebiets ist im Bereich des Sondergebiets SO 2 sowie entlang eines Teilstücks des Steinwegs ein römisches Bodendenkmal nachgewiesen. Es handelt sich hierbei um ein Hypokaustum (Reste einer römischen Flächenheizung). Darüber hinaus sind in unmittelbarer Umgebung weitere Kulturdenkmäler verzeichnet, u. a. in der Kirchstraße 7 sowie im Steinweg (Hausnummern 27 und 30). Unmittelbar südlich schließt sich zudem die Denkmalzone „Stadtmauer“ an.

Im Zuge der Umsetzung der Planung ist sicherzustellen, dass die Belange des Denkmalschutzes gewahrt werden. Hierzu gehören insbesondere die Vorgaben der textlichen Festsetzungen, wonach bei Erd- oder Abbrucharbeiten auftretende Funde (prähistorische oder historische Gegenstände sowie Flurdenkmäler) unverzüglich der zuständigen Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen sind. Diese Anzeigepflicht gilt für den Finder, den Grundstückseigentümer, den Verfügungsberechtigten sowie den Leiter der Arbeiten.

Die geplante Maßnahme ändert das historische Stadtbild und die bestehende städtebauliche Struktur nicht grundsätzlich. Vielmehr fügt sich die Planung unter Berücksichtigung der Erhaltungssatzung sowie der Vorschriften des Denkmalschutzes in den historischen AltStadtbereich ein. Eingriffe in Kulturdenkmäler und Sachgüter werden dabei auf das absolut notwendige Minimum beschränkt und durch die geltenden gesetzlichen Vorgaben zum Schutz von Denkmälern abgesichert.

# 7 Schutzgutbewertung

Die Bewertung berücksichtigt den gegenwärtigen Umweltzustand, das bestehende Planungsrecht und die durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Steinweg / Balduinstraße“ ermöglichten Nutzungen. Ermittelt werden die bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen, die gegenüber dem Bestand beziehungsweise dem bislang planungsrechtlich zulässigen Zustand zusätzlich oder in veränderter Form auftreten können. Vorbelastungen werden berücksichtigt.

Die Bewertung erfolgt verbal-argumentativ auf Grundlage der verfügbaren Planunterlagen, der durchgeführten Orts- und Gebäudeuntersuchungen sowie der ausgewerteten Fachinformationen.

## 7.1 Mensch und menschliche Gesundheit

*Ist-Zustand*: Das Untersuchungsgebiet liegt inmitten der Stadt Andernach. Das Planareal ist als geschlossene Bebauung entwickelt und wird bereits in der Bestandssituation als Wohn- und Hotelstandort genutzt. Damit bestehen bereits verschiedene Vorbelastungen. Zum einen ist

eine erhöhte **bioklimatische Belastungssituation** durch die dichte Bauweise und den geringen Grünanteil anzunehmen. Insbesondere an heißen Tagen kommt es zu einer Aufheizung der Oberflächen mit reduzierter nächtlicher Abkühlung, was die klimatische Belastung verstärkt. Zudem führt die geschlossene Bauweise dazu, dass Lärm durch Verkehr und betriebliche Nutzungen stärker wahrgenommen wird als in offeneren Strukturen.

*Wirkungsprognose*: Mit der Planung wird das Gebiet bauleitplanerisch als Sonstiges Sondergebiet „Hotel“ ausgewiesen. Hotels dienen der Erholung und können durch moderne technische Bauweise einen positiven Beitrag leisten. So lassen sich klimatische Belastungen durch Kühl- und Lüftungstechnik abmildern und Schallschutzmaßnahmen stellen sicher, dass keine unzumutbaren Immissionen auftreten. Ein signifikant erhöhtes Verkehrsaufkommen ist nicht zu erwarten.

Naturgemäß kommt es bei Bau- und Sanierungsmaßnahmen zu temporär erhöhten Staub- und Luftbelastungen sowie zu zusätzlichem Baulärm. Diese Effekte sind jedoch zeitlich begrenzt und räumlich im Wesentlichen auf den Nahbereich der Baustelle beschränkt.

Darüber hinaus werden in den Planhinweisen Maßnahmen empfohlen, die dem aktiven Gesundheitsschutz dienen:

- **Radonschutzmaßnahmen**: Aufgrund der regional erhöhten Radonkonzentrationen wird empfohlen, Neubauten so auszuführen, dass eine Überschreitung gesundheitsrelevanter Innenraumwerte verhindert wird.
- **Schutz vor Starkregen**: Baukörperöffnungen sollen hochwassersicher angeordnet und Rückstausicherungen vorgesehen werden, um Gebäudeschäden und damit verbundene Gesundheitsrisiken zu vermeiden.
- **Immissionsschutz**: Technische Anlagen (z. B. Klimageräte, Wärmepumpen) sind so zu betreiben, dass keine unzulässigen Lärmimmissionen entstehen.

*Bewertung:* Für das Schutzgut **Mensch und menschliche Gesundheit** sind im Vergleich zur bestehenden Situation **keine erheblichen Beeinträchtigungen** zu erwarten.

| **Wirkung** | **Beschreibung** | **Erheblichkeit** |
|---|---|---|
| Anlagebedingt | Keine zusätzlichen Belastungen | -- |
| Baubedingt | Staub- und Lärmemissionen, optische Reize | (+) |
| Betriebsbedingt | Kein signifikant höheres Verkehrsaufkommen | -- |

-- nicht relevant | - geringe Erheblichkeit | (+) teilweise erheblich | + erheblich | ++ hohe Erheblichkeit

*Empfehlende Maßnahmen:*

- Einsatz emissionsarmer Baustellenmaschinen und Staubbindungsmaßnahmen (z. B. Beregnung von Fahrwegen).
- Begrünung von Innenhöfen oder Dachflächen zur Reduzierung von Hitzeinseln.
- Einsatz von Schallschutzverglasung und energieeffizienten Lüftungsanlagen.

## 7.2 Tiere, Pflanzen, Biotope und biologische Vielfalt

*Ist-Zustand:* Das Plangebiet ist stark urban geprägt und nahezu vollständig versiegelt. Innerhalb sowie unmittelbar angrenzend fehlen größere Grünstrukturen. Vorkommende Biotope sind dementsprechend als naturfern einzustufen: überwiegend Gebäude, Hofflächen, Straßen sowie einzelne kleinere Gartenbereiche und Stadtgehölze. Damit bietet das Gebiet in erster Linie Lebensraum für **kulturfolgende, an den Menschen angepasste Arten** wie Haussperling, Hausrotschwanz, Taube sowie für Fledermäuse wie bspw. Zwergfledermaus. Auch generalistische Insektenarten und Kleinsäuger können in den Gartenbereichen vorkommen. Aufgrund der hohen anthropogenen Störung und der baulichen Struktur ist eine hohe Artenvielfalt jedoch nicht zu erwarten.

Die artenschutzrechtliche Untersuchung umfasste eine Kontrolle des südlichen Teilbereichs am 30. August 2024 und des nördlichen Teilbereichs am 17. September 2025. Bei den Begehungen wurden keine Tiere, Nester oder typischen Nutzungsspuren von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vogelarten festgestellt. Einzelne Fassaden-, Dach- und Vegetationsstrukturen weisen jedoch grundsätzlich ein Quartier- oder Brutplatzpotenzial auf. Da die Untersuchungen teilweise außerhalb der Hauptaktivitäts- und Hauptbrutzeiten erfolgten und einzelne verdeckte Bereiche nicht vollständig einsehbar waren, kann eine zeitweilige oder spätere Nutzung nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Unmittelbar vor Abbruch-, Sanierungs- oder Freistellungsarbeiten ist deshalb eine fachkundige Besatzkontrolle der betroffenen Gebäude- und Vegetationsstrukturen erforderlich. Bei einem positiven oder nicht eindeutig beurteilbaren Befund sind die Arbeiten im betroffenen Bereich auszusetzen. Das weitere Vorgehen ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Erforderliche Vermeidungsmaßnahmen und gegebenenfalls vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind artspezifisch abzuleiten und vor Beginn der beeinträchtigenden Arbeiten umzusetzen.

*Wirkungsprognose:* Eine **vollständige Ausschließung potenzieller Einzelquartiere in verdeckten Bereichen** (z. B. unter Dachziegeln oder hinter Schieferplatten) ist nicht möglich. Daher wird eine **ökologische Baubegleitung** vor Beginn der Abrissarbeiten **zwingend erforderlich.** Diese hat insbesondere die sensiblen Bereiche (Dach, Fassaden, Efeu) in der artspezifisch relevanten Zeit (Brut- und Aufzuchtzeit, Wochenstubenzeit) nochmals zu kontrollieren. Werden Hinweise auf eine Nutzung festgestellt, sind in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen (z. B. Verschiebung der Arbeiten, Umsiedlung, Ersatzquartiere) einzuleiten.

*Bewertung:* Das Schutzgut **Tiere und Pflanzen** erfährt durch die geplante Nutzung als *Sonstiges Sondergebiet Hotel, Wellness & Spa* **keine erheblichen Beeinträchtigungen**. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen nach § 44 BNatSchG werden auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt. Mit der empfohlenen ökologischen Baubegleitung und begleitenden Maßnahmen (z. B. Nisthilfen – siehe Artenschutzrechtliche Untersuchung) wird ein rechtssicherer Umgang mit den artenschutzrechtlichen Belangen gewährleistet.

| Wirkung | Beschreibung | Erheblichkeit |
|---|---|---|
| Anlagebedingt | Umnutzung als Sonstiges Sondergebiet „Hotel“ innerhalb bereits vollständig versiegelter Fläche; kein zusätzlicher Verlust naturnaher Flächen | -- |
| Baubedingt | Temporäre Beeinträchtigungen durch Abriss und Neubau (Staub, Lärm, optische Störungen); mögliche Störung kulturfolgender Arten sowie mögliche Beeinträchtigung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten. | (+) |
| Betriebsbedingt | Hotelbetrieb in bereits vorbelastetem innerstädtischem Umfeld; keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen auf Artenvielfalt; potenzielle Habitatnutzung durch kulturfolgende Arten (z. B. Haussperling) weiterhin möglich | - |

-- nicht relevant | - geringe Erheblichkeit | (+) teilweise erheblich | + erheblich | ++ hohe Erheblichkeit

*Empfehlende Maßnahmen:*

- Pflanzung einheimischer, insektenfreundlicher Gehölze in Innenhofbereichen oder an Gebäudekanten.
- Reduzierung künstlicher Lichtemissionen durch warmweiße, abgeschirmte Leuchtmittel.

**Festsetzung:**

- Ökologische Baubegleitung vor und während des Abrisses mit Kontrolle potenzieller Quartierstrukturen.
- Bei Nachweis einer betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte: Festlegung artspezifischer Vermeidungsmaßnahmen und gegebenenfalls vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde.

## 7.3 Fläche und Boden

Böden erfüllen zentrale Funktionen des Naturhaushalts, unter anderem als Lebensraum, Standort für Vegetation, Bestandteil der Wasser- und Nährstoffkreisläufe sowie als Filter- und Pufferorgan zum Schutz des Grundwassers.

*Ist-Zustand:* Im Plangebiet sind diese Funktionen jedoch durch die bereits bestehende dichte Bebauung und weitgehende Bebauung und Versiegelung stark eingeschränkt oder nicht mehr wirksam.

Das Baugesetzbuch fordert in § 1a Abs. 2 BauGB einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Danach sollen Bauleitpläne die Innenentwicklung vor Außenentwicklung und insbesondere Maßnahmen der Nachverdichtung fördern, um zusätzliche Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich zu vermeiden. Die vorliegende Planung erfüllt diesen Grundsatz, da es sich um eine Nachnutzung bereits weitgehend bebauter und versiegelter Flächen handelt.

*Wirkungsprognose:* Ein zusätzlicher Flächenverbrauch ist nicht vorgesehen. Eine Entsiegelung oder ökologische Aufwertung ist zwar nicht vorgesehen, jedoch entstehen auch keine weiteren negativen Wirkungen. Böden mit besonderer archivischer Funktion für Natur- oder Kulturgeschichte sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Neben den allgemeinen Bodenfunktionen ist auch die Radonbelastung des Untergrundes zu berücksichtigen. Die geologische

Radonkarte weist für den Bereich ein erhöhtes geogenes Radonpotenzial aus (Radonkarte RLP: 31,4; Konzentration 42,6 kBq/m³). Die kartografischen Angaben stellen räumliche Prognosewerte und keine objektbezogene Messung dar. Für Neubauten sind die gesetzlichen Anforderungen und die anerkannten Regeln des radongeschützten Bauens zu berücksichtigen. Erforderlichenfalls sind projektbezogene Untersuchungen vorzusehen.

Durch Abbruch, Baugruben, Gründungsarbeiten, den Bau der Tiefgarage und mögliche Leitungsverlegungen können Bodenmaterialien freigelegt, umgelagert oder entsorgt werden. Aufgrund der bestehenden Bebauung und des hohen Versiegelungsgrades sind die natürlichen Bodenfunktionen bereits erheblich eingeschränkt. Zusätzliche erhebliche Beeinträchtigungen natürlicher Bodenfunktionen sind daher voraussichtlich nicht zu erwarten. Die Anforderungen des vorsorgenden Bodenschutzes sowie der ordnungsgemäßen Verwertung oder Entsorgung von Boden- und Abbruchmaterialien bleiben zu beachten.

*Bewertung:* Für die Schutzgüter **Fläche und Boden** ergeben sich durch die geplante Nachnutzung **keine erheblichen neuen Beeinträchtigungen**. Positiv hervorzuheben ist, dass die Planung im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB zur **Nachverdichtung** beiträgt und damit den Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden umsetzt.

| Wirkung | Beschreibung | Erheblichkeit |
|---|---|---|
| Anlagebedingt | Keine Inanspruchnahme zusätzlicher Außenbereichsflächen; Nachnutzung eines bereits weitgehend bebauten und versiegelten innerstädtischen Standorts (Sonstiges Sondergebiet „Hotel“) | -- |
| Baubedingt | Bodenbewegungen durch Abbruch, Baugrube, Tiefgarage, Gründung und Leitungsverlegung; natürliche Bodenfunktionen im Bestand bereits stark eingeschränkt. | - |
| Betriebsbedingt | Nutzung entspricht bestehender Vorbelastung, keine zusätzlichen erheblichen Wirkungen | -- |

-- nicht relevant | - geringe Erheblichkeit | (+) teilweise erheblich | + erheblich | ++ hohe Erheblichkeit

*Empfehlende Maßnahmen:*

- Begrenzung der Baustelleneinrichtungsflächen auf bereits versiegelte Bereiche.
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für ggf. neu zu gestaltende Hofflächen.
- Radonschutzmaßnahmen durch durchgehende Bodenplatten oder Abdichtung von Leitungsdurchführungen.

## 7.4 Wasser und Wasserhaushalt

Das Schutzgut Wasser umfasst Grund- und Oberflächenwasser sowie den Wasserhaushalt insgesamt. Böden übernehmen hierbei Funktionen als Speicher- und Regulierungsmedium, insbesondere für die Grundwasserneubildung und den Abflussausgleich.

*Ist-Zustand:* Im Plangebiet sind diese Funktionen jedoch bereits **durch die vollständige Versiegelung stark eingeschränkt**. Die Versickerung und Grundwasserneubildung sind aufgrund

des hohen Versiegelungsgrades stark eingeschränkt. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt über das vorhandene städtische Kanalsystem.

Oberflächengewässer sind im direkten Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Der nächste relevante Vorfluter ist der Rhein, der sich ca. 330 m nördlich befindet, jedoch durch die innerstädtische Lage nicht unmittelbar berührt wird. Das Plangebiet liegt nicht in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet (ÜSG), sodass eine unmittelbare Betroffenheit durch ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet nicht vorliegt. Nördlich grenzt jedoch ein Risikogebiet außerhalb des ÜSG an, sodass vorsorglich entsprechende bauliche Anpassungen (z. B. hochwassersichere Anordnung von Öffnungen, Rückstausicherung) erforderlich sind.

*Wirkungsprognose:* Durch die geplante Nachnutzung als *Sonstiges Sondergebiet Hotel, Wellness & Spa* entstehen **keine zusätzlichen Flächenversiegelungen**, da das Areal bereits vollständig bebaut ist. Vielmehr besteht im Rahmen der Umsetzung die Möglichkeit, **klimatische und wasserwirtschaftliche Verbesserungen** durch bauliche Maßnahmen zu erzielen, etwa über Dach- und Fassadenbegrünung oder den Einsatz von Regenwassernutzungsanlagen.

Lediglich Starkregenereignisse können im dicht bebauten Umfeld eine Rolle spielen. Entlang der Erschließungsstraße Steinweg treten nach Modellierungen eines außergewöhnlichen Starkregen Wassertiefen bis zu 50 cm sowie Fließgeschwindigkeiten bis zu 2,0 m/s auf. Diese Gefahren sind unmittelbar mit der geschlossenen Bauweise der AltStadt korreliert.

*Bewertung:* Das Schutzgut **Wasser und Wasserhaushalt** wird durch die Planung **nicht erheblich beeinträchtigt**. Zusätzliche Versiegelungen erfolgen nicht, sodass die bestehende Situation erhalten bleibt. Durch geeignete technische Maßnahmen (z. B. Begrünung, Regenwasserrückhaltung, Rückstausicherung) können vielmehr positive Effekte im Hinblick auf den Wasserhaushalt und die Starkregenvorsorge erzielt werden.

| **Wirkung** | **Beschreibung** | **Erheblichkeit** |
|---|---|---|
| Anlagebedingt | Keine zusätzliche Versiegelung; Möglichkeit zur Verbesserung des Wasserhaushalts durch Begrünung und Regenwassernutzung | -- |
| Baubedingt | Kurzfristige Beeinträchtigungen durch Baustellenbetrieb (z. B. Abfluss von Niederschlagswasser), räumlich begrenzt | - |
| Betriebsbedingt | Nutzung entspricht bestehender Vorbelastung; keine zusätzlichen negativen Wirkungen; positive Effekte durch Regenwassermanagement und Begrünung möglich | -- |

-- nicht relevant | - geringe Erheblichkeit | (+) teilweise erheblich | + erheblich | ++ hohe Erheblichkeit

*Empfehlende Maßnahmen:*

- Installation von Zisternen zur Sammlung von Niederschlagswasser mit Nutzung als Brauchwasser (Toiletten, Reinigung, Bewässerung).
- Hochwassersichere Anordnung von Gebäudeöffnungen.
- Rückstausicherungen an Abwasserleitungen.

- Fassaden- oder Dachbegrünung zur Verdunstungskühlung und Verbesserung des Wasserrückhalts.

## 7.5 Klima und Luft

Das Schutzgut Klima und Luft umfasst sowohl die großräumigen klimatischen und lufthygienischen Bedingungen als auch die kleinklimatischen Verhältnisse vor Ort. Böden, Vegetationsflächen und Freiräume haben hierbei eine wichtige Funktion für den Luftaustausch, die Abkühlung sowie die Bindung von Staub- und Schadstoffen.

*Ist-Zustand:* Das Plangebiet ist vollständig versiegelt und dicht bebaut. Dadurch sind klimatische Ausgleichsfunktionen im Bestand kaum vorhanden. Die Luftqualität im Planbereich ist geprägt von der innerstädtischen Lage mit Kfz-Verkehr und den üblichen Emissionen eines verdichteten Siedlungsraums.

*Wirkungsprognose*: Zusätzliche luftschadstoffrelevante Belastungen sind durch die geplante Nutzung als Hotel nicht zu erwarten, da der Betrieb nur ein moderates Verkehrsaufkommen verursacht.

Durch die Planung entstehen keine neuen erheblichen Belastungen, da die Flächen bereits vollständig bebaut und genutzt sind. Vielmehr bietet die Umsetzung die Möglichkeit, über grünordnerische Maßnahmen sowie die Integration klimaangepasster Bauweisen (z. B. helle Materialien, Verschattung, technische Kühlung) eine Verbesserung des Mikroklimas zu erreichen.

*Bewertung:* Das Schutzgut **Klima und Luft** wird durch die Planung **nicht erheblich beeinträchtigt**.

| Wirkung | Beschreibung | Erheblichkeit |
|---|---|---|
| Anlagebedingt | Keine erheblichen zusätzlichen negativen Auswirkungen auf Klima und Luft; Potenzial für Verbesserung durch Begrünung, Materialwahl und energieeffiziente Bauweise | -- |
| Baubedingt | Temporäre Belastungen durch Staub, Abgase und Lärm während der Bauarbeiten; lokal und zeitlich begrenzt | - |
| Betriebsbedingt | Keine erheblichen zusätzlichen Emissionen; Nutzung entspricht bestehender Vorbelastung; Verbesserungen des Mikroklimas sind möglich | -- |

-- nicht relevant | - geringe Erheblichkeit | (+) teilweise erheblich | + erheblich | ++ hohe Erheblichkeit

*Empfohlene Maßnahmen:*

- Extensive Dachbegrünung zur Kühlung und Bindung von Feinstaub.
- Fassadenbegrünung zur Verbesserung des Mikroklimas.
- Einsatz heller Baumaterialien zur Reduzierung der Aufheizung.
- Vorrangige Nutzung erneuerbarer Energien (PV-Anlagen, Wärmepumpen).
- Energetische Optimierung durch Passivhausstandard oder vergleichbare Konzepte.
- Verzicht auf fossile Brennstoffe bei der Energieversorgung.

## 7.6 Landschaft und Erholung

Das Schutzgut Landschaft beschreibt das Landschaftsbild und seine ästhetische sowie identitätsstiftende Wirkung für den Menschen. Gleichzeitig sind Aspekte der Erholungsvorsorge zu berücksichtigen, insbesondere der Zugang zu Freiräumen, Grünflächen und attraktiven Stadträumen.

*Ist-Zustand:* Das Plangebiet liegt innerhalb der historischen AltStadt von Andernach und ist durch eine dichte, geschlossene Blockrandbebauung geprägt. Ein landschaftsbezogener Freiraum ist hier nicht vorhanden. Landschaftsprägende Elemente bestehen in erster Linie durch die städtebauliche Kulisse der AltStadt, die Nähe zur mittelalterlichen Stadtmauer und zu Kulturdenkmalen (z. B. Kirchen, historische Bauten). Grünstrukturen sind auf wenige private Hof- und Gartenflächen beschränkt.

*Wirkungsprognose:* Durch die Planung werden keine landschaftsbezogenen Freiräume außerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs in Anspruch genommen. Die geplante Nachnutzung (*Sonstiges Sondergebiet Hotel, Wellness & Spa entstehen)* bewirkt keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, da die Fläche bereits bebaut und versiegelt ist. Vielmehr eröffnet die Planung die Möglichkeit, den Standort gestalterisch aufzuwerten. Die Festsetzungen zur Dachgestaltung, Fassadengliederung und Materialwahl sichern eine harmonische Einfügung in die AltStadtkulisse und verhindern negative Auswirkungen auf das Stadtbild. Zudem wird auf die Anforderungen der Erhaltungssatzung „Westliche AltStadt“ (2012) Bezug genommen, sodass ein städtebaulich verträglicher Übergang zu den angrenzenden Bereichen gewährleistet ist.

In Bezug auf die Erholung trägt das Vorhaben zur Stärkung der touristischen Infrastruktur bei. Hotels gelten als Einrichtungen, die der Erholung dienen und gleichzeitig den innerstädtischen Aufenthalt aufwerten. Durch begleitende Nutzungen (Gastronomie, Wellness, Konferenzräume) können zusätzliche Impulse für die AltStadtentwicklung entstehen. Öffentliche Freiräume oder Erholungsflächen im engeren Sinne sind nicht Bestandteil des Plangebiets, jedoch wird die Aufwertung des Stadtbildes auch die Erlebbarkeit der AltStadt für Bewohner und Besucher verbessern.

Während der **Bauphase** ist jedoch mit **temporären Einschränkungen der Naherholung** zu rechnen, etwa durch Baustellenverkehr, Lärm, Staub oder eingeschränkte Zugänglichkeit im unmittelbaren Umfeld. Diese Wirkungen sind zeitlich begrenzt und enden mit der Fertigstellung.

*Bewertung:* Das Schutzgut **Landschaft und Erholung** wird durch die Planung **nicht erheblich beeinträchtigt**.

| **Wirkung** | **Beschreibung** | **Erheblichkeit** |
|---|---|---|
| Anlagebedingt | Keine zusätzliche Inanspruchnahme von Freiräumen; gestalterische Aufwertung durch Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung; Einfügung in die AltStadt | -- |

| Wirkung | Beschreibung | Erheblichkeit |
|---|---|---|
| Baubedingt | Temporäre optische und akustische Beeinträchtigungen während der Bauphase (Baustellenbetrieb) | - |
| Betriebsbedingt | Positive Effekte für touristische Erholung und innerstädtische Aufenthaltsqualität; keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes | -- |

-- nicht relevant | - geringe Erheblichkeit | (+) teilweise erheblich | + erheblich | ++ hohe Erheblichkeit

***Empfohlene Maßnahmen:***

- Gestaltung der Fassaden und Dachformen in Anlehnung an die Erhaltungssatzung „Westliche AltStadt“.
- Sichtbare Integration historischer Strukturen (z. B. Mauerelemente, Pflasterung).

# 8 Maßnahmenplan

## 8.1 Empfohlen

Die im Rahmen der Schutzgutbewertung entwickelten Empfehlungen werden nachfolgend tabellarisch zusammengefasst.

Tabelle 1: Empfohlene Maßnahmen zur nachhaltigen Verbesserung der lokalen Umweltbedingungen.

| Schutzgut | Empfohlene Maßnahmen |
|---|---|
| **Mensch und menschliche Gesundheit** | *- Einsatz emissionsarmer Baustellenmaschinen und Staubbindungsmaßnahmen*<br>*- Begrünung von Innenhöfen oder Dachflächen zur Reduzierung von Hitzeinseln*<br>*- Einsatz von Schallschutzverglasung und energieeffizienten Lüftungsanlagen* |
| **Tiere, Pflanzen, Biotope und biologische Vielfalt** | *- Reduzierung von Lichtemissionen (warmweiße, abgeschirmte Leuchtmittel)*<br>*- Pflanzung einheimischer, insektenfreundlicher Gehölze* |
| **Fläche und Boden** | *- Begrenzung von Baustelleneinrichtungsflächen auf versiegelte Bereiche*<br>*- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge*<br>*- Radonschutzmaßnahmen (z. B. Abdichtung Leitungsdurchführungen, Bodenplatten)* |
| **Wasser und Wasserhaushalt** | *- Installation von Zisternen zur Regenwassernutzung*<br>*- Hochwassersichere Anordnung von Gebäudeöffnungen*<br>*- Rückstausicherungen an Abwasserleitungen*<br>*- Fassaden- oder Dachbegrünung* |
| **Klima und Luft** | *- Extensive Dachbegrünung*<br>*- Fassadenbegrünung zur Verbesserung des Mikroklimas*<br>*- Einsatz heller Baumaterialien*<br>*- Nutzung erneuerbarer Energien (PV, Wärmepumpen)*<br>*- Energetische Optimierung (z. B. Passivhausstandard)* |

| Schutzgut | Empfohlene Maßnahmen |
|---|---|
| **Landschaft und Erholung** | *- Fassaden- und Dachgestaltung nach Erhaltungssatzung „Westliche Alt-Stadt“*<br>*- Attraktive Erdgeschosszonen (Begrünung, größere Öffnungen)*<br>*- Integration historischer Strukturen (Mauerelemente, Pflasterung)*<br>*- Halböffentliche Aufenthaltsbereiche (Sitzgelegenheiten, Innenhofbegrünung)* |
| **Wechselwirkungen** | *- Begrünung und Regenwasserbewirtschaftung mit Mehrfachnutzen für Klima, Luft, Wasser und Biodiversität - Kombination von Schallschutz und Klimaschutz (energieeffiziente Fassaden) - Multifunktionale Flächennutzung (z. B. begrünte Dächer)* |

## 8.2 Erforderliche artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

### M1 - Ökologische Umweltbaubegleitung

Vor Beginn von Abbruch- oder Sanierungsmaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung verpflichtend einzurichten. Diese hat die Aufgabe, potenzielle Lebensstätten besonders geschützter Arten an Fassaden und in Dachbereichen zu erfassen und diese Bereiche unmittelbar vor Baubeginn auf eine Nutzung durch Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten zu kontrollieren. Die Kontrolle kann unter anderem durch Frostschwärmen, Ein- und Ausflugbeobachtungen oder andere geeignete Methoden erfolgen.

Werden im Rahmen dieser Kontrollen Vorkommen besonders geschützter Arten festgestellt, sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) umzusetzen (In Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde). Dazu zählen insbesondere die Einrichtung von Ersatzquartieren für Fledermäuse sowie das Schaffen von geeigneten Brutplätzen für Gebäudebrüter, jeweils in räumlicher Nähe und mit vergleichbarer Eignung zu den betroffenen Lebensstätten. Die Maßnahmen sind vor Beginn der eigentlichen Bauarbeiten umzusetzen und deren Wirksamkeit durch die ökologische Baubegleitung zu dokumentieren.

### M2 - Bau-/Abrisszeitenbeschränkung

Für Abbrucharbeiten ist eine zeitliche Beschränkung festzusetzen: Diese dürfen ausschließlich außerhalb der sensiblen Zeiträume für besonders geschützte Arten durchgeführt werden. Abbrucharbeiten sind daher grundsätzlich nur außerhalb der Wochenstubenzeiten von Fledermäusen sowie außerhalb der Brutzeiten gebäudebrütender Vogelarten zulässig. Die Wochenstubenzeiten von Fledermäusen beginnen in der Regel im März/April mit dem Bezug der Sommerquartiere und enden Anfang August, wenn die Jungtiere flugfähig sind. Die Brutzeiten gebäudebrütender Vogelarten erstrecken sich in der Regel von Ende März bis Mitte/Ende August. Folglich dürfen Abbrucharbeiten nur im Zeitraum von Mitte August bis Ende Februar/März erfolgen. Voraussetzung ist, dass keine Vorkommen besonders geschützter Arten festgestellt wurden oder dies durch eine ökologische Baubegleitung ausgeschlossen wurde. Es wird empfohlen, die Arbeiten möglichst im Zeitraum zwischen Mitte August und dem ersten Frost (November/Dezember) durchzuführen, da Fledermäuse in diesem Zeitraum noch aktiv sind und selbstständig alternative Quartiere aufsuchen können.

**M3 - Lichtminderung**

Während der Bauphase sind Maßnahmen zur Reduzierung von künstlicher Beleuchtung umzusetzen, um Störungen geschützter Arten zu minimieren. Auf unnötige nächtliche Beleuchtung ist zu verzichten, notwendige Baustellenbeleuchtung wird gezielt nach unten ausgerichtet. Zudem sollen warmweiße LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von unter 3000 Kelvin verwendet werden, da diese für nachtaktive Tiere weniger störend sind.

# 9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Aufgrund der weitgehenden Bebauung und Versiegelung bestehen zwischen den Schutzgütern vor allem Wechselwirkungen zwischen Stadtklima, Wasserhaushalt, menschlicher Gesundheit und biologischer Vielfalt. Dach- und Fassadenbegrünung sowie Regenwasserrückhaltung können gleichzeitig den sommerlichen Wärmeeintrag mindern, den Niederschlagsabfluss verzögern und zusätzliche Habitatstrukturen schaffen. Neue Eingriffe in Boden, Wasser oder Biotope entstehen nicht.

Potenzielle positive Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (z. B. durch Dach- und Fassadenbegrünung mit Effekten auf Klima, Luft, Wasserhaushalt und Artenvielfalt) sind lediglich Empfehlungen und nicht Bestandteil der verbindlichen Festsetzungen. Sie können daher nur als freiwillige Verbesserungen gewertet werden

# 10 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes

## 10.1 Bei Durchführung der Planung

Die Prognose des Umweltzustandes erfolgt auf Grundlage der gegenwärtigen Nutzungssituation, der bestehenden Vorbelastungen sowie der durch die Planung ausgelösten Veränderungen. Maßgeblich ist, dass es sich um eine Nachnutzung bereits vollständig versiegelter innerstädtischer Flächen handelt. Zusätzliche Inanspruchnahmen unversiegelter Flächen oder erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten.

Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass der **Umweltzustand** durch die Planung weitgehend unverändert bleibt.

Für die einzelnen Schutzgüter ist zusammenfassend folgende Entwicklung zu prognostizieren:

- **Mensch und menschliche Gesundheit:** keine zusätzlichen Belastungen; temporäre Beeinträchtigungen während der Bauzeit, im Betrieb keine erheblichen Wirkungen.
- **Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt:** keine erheblichen Eingriffe; durch ökologische Baubegleitung und Ersatzmaßnahmen (z. B. Nisthilfen) rechtssicherer Umgang mit Artenschutzbelangen.

- **Boden und Fläche:** keine zusätzlichen Flächenversiegelungen; Umsetzung der Nachverdichtung entspricht § 1a Abs. 2 BauGB (Innen- vor Außenentwicklung).
- **Wasser und Wasserhaushalt:** keine Verschlechterung; potenziell positive Effekte bei Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung und Rückstausicherung.
- **Klima und Luft:** keine zusätzlichen Belastungen; mögliche Verbesserung des Mikroklimas durch Dach- und Fassadenbegrünung (empfehlende Maßnahme), Verschattung und energieeffiziente Bauweise.
- **Landschaft und Erholung:** keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes; temporäre Einschränkungen während der Bauzeit, langfristig gestalterische und funktionale Aufwertung des Stadtbildes.

Unter Berücksichtigung der erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine erheblichen, nicht bewältigbaren nachteiligen Veränderungen des Umweltzustands zu erwarten.

## 10.2 Planungsalternativen

Die Prüfung von Planungsalternativen hat ergeben, dass keine umweltfachlich besseren Lösungen bestehen. Ein Absehen von der Planung würde lediglich zum Fortbestand des gegenwärtigen Zustandes führen, ohne dass qualitative Verbesserungen für das Stadtgebiet erzielt würden. Im Sinne des Umweltschutzes ist hervorzuheben, dass mit der Planung keine neuen unversiegelten Flächen in Anspruch genommen werden, sondern ausschließlich bereits stark vorbelastete und überbaute Bereiche genutzt werden. Damit wird eine zusätzliche Inanspruchnahme von Freiflächen vermieden und die Zielsetzung der Innenentwicklung konsequent umgesetzt.

## 10.3 Bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung blieben die derzeitige Bebauung, der hohe Versiegelungsgrad und die bestehenden innerstädtischen Vorbelastungen zunächst erhalten. Die mit Abbruch, Neubau, Tiefgarage und Hotelbetrieb verbundenen bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen träten nicht ein. Ebenso würden mögliche, bislang nicht verbindlich gesicherte Verbesserungen durch Begrünung oder Regenwasserrückhaltung nicht umgesetzt.

# 11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Steinweg / Balduinstraße“ soll ein Teilbereich der Andernacher Altstadt für die Ansiedlung eines Hotels gesichert werden. Dafür wird die bisherige Nutzung, bestehend aus Wohngebäuden und einem ehemaligen Tanzsaal, aufgegeben und in ein *Sonstiges Sondergebiet Hotel, Wellness & Spa* überführt. Neue Flächen werden dabei nicht beansprucht, da es sich um bereits bebaute und versiegelte Grundstücke handelt.

Die Prüfung der Umweltbelange zeigt, dass keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf Natur und Umwelt zu erwarten sind. Das Gebiet ist durch seine urbane Prägung bereits stark vorbelastet. Die Böden gelten als vollständig überprägt, ihre ökologischen Funktionen sind nicht mehr wirksam. Auch für den Wasserhaushalt ergeben sich keine Veränderungen, da die Entwässerung an die bestehende Kanalisation angebunden bleibt. Belastungen durch Klima und Luft bestehen bereits infolge der innerstädtischen Lage, eine nennenswerte Verschärfung tritt nicht ein. Vielmehr können durch Dach- und Fassadenbegrünung positive Effekte entstehen.

Für den Artenschutz wurde geprüft, ob in den zu beseitigenden Gebäuden Fledermäuse oder gebäudebrütende Vogelarten vorkommen. Hinweise auf aktuelle Quartiere oder Brutplätze wurden nicht festgestellt. Aufgrund verbliebener Erfassungsunsicherheiten ist unmittelbar vor Beginn der Abrissarbeiten eine fachkundige Besatzkontrolle erforderlich. Bei einem positiven oder nicht eindeutig beurteilbaren Befund sind die Arbeiten auszusetzen und die erforderlichen Maßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Das Landschaftsbild ist durch die bestehende dichte Bebauung stark geprägt, die Erholungsfunktion gering. Eine zusätzliche Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten. Gleichzeitig sichern die Vorgaben der Erhaltungssatzung und des Denkmalschutzes, dass sich die neue Bebauung in das historische Umfeld einfügt.

Schutzgebiete nach FFH- oder Vogelschutzrichtlinie sowie Flächen des landesweiten Biotopverbunds sind nicht betroffen. Auch Konflikte mit Zielen der Regional- oder Landesplanung bestehen nicht.

Insgesamt führt die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Steinweg / Balduinstraße“ zu keiner zusätzlichen Inanspruchnahme von Natur- oder Freiflächen außerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs. Sie entspricht den Zielen einer nachhaltigen Innenentwicklung und vermeidet die Inanspruchnahme zusätzlicher Außenbereichsflächen. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen innerhalb des Plangebiets bleiben gleichwohl zu berücksichtigen.

Aufgestellt,
Arnshöfen, 17. September 2026

.....

**BNL.baubkus GbR**
Tanja & Mark Baubkus, M.Sc. Umweltbiowissenschaften

# 12 Bewertungsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB), aktuelle Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), aktuelle Fassung
- Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG), aktuelle Fassung
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), aktuelle Fassung
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG), aktuelle Fassung
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), aktuelle Fassung
- Klimaschutzgesetz (KSG), aktuelle Fassung
- Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz IV (LEP IV)
- Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald
- LANIS RLP (Biotopkataster, Schutzgebiete, Stand 2022/2025)
- Weitere Fachinformationen der Landesämter Rheinland-Pfalz (Geologie, Wasserwirtschaft, Naturschutz)“