

Bebauungsplan

„Meringstraße/Neugasse“

6. Änderung und Erweiterung

im beschleunigten Verfahren gemäß §13 a BauGB



der Stadt Andernach

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB, § 2a BauGB

Gemarkung:	Andernach
Flur:	1

Stand:

Entwurfssfassung §§ 4a Abs. 3 i. V. m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Stadt: Andernach**Gemarkung:** Andernach**Flur:****1**

Inhaltsverzeichnis

1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	2
1.1 Planerfordernis	2
1.2 Historie und Bestand	2
1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplans	3
1.4 Bauleitplanerisches Verfahren.....	4
1.5 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen.....	6
1.5.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung und überörtlicher Planungen ...	6
1.5.2 Straßenplanungen	6
1.5.3 Ver- und Entsorgung des Gebietes	7
1.5.4 Geologische Vorbelastungen.....	7
1.5.5 Schutzgebiete	7
1.5.5.1 Denkmalschutz.....	7
1.5.5.2 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	8
1.5.5.3 Gewässerschutz, Trinkwasser- und Heilquellenschutz	8
1.6 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse	8
1.6.1 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet.....	8
1.6.2 Gebietsrelevante Emissionsanlagen und Immissionsorte im Umkreis	8
1.6.3 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet	8
1.7 Darlegung der konkreten Änderungsinhalte	11
1.7.1 Art der baulichen Nutzung	11
1.7.2 Maße der baulichen Nutzung und Überbaubare Fläche/Baulinien.....	12
1.8 Auswirkungen der 6. Änderungsplanung.....	12
1.8.1 Flächenbilanz.....	13
1.8.2 Maßnahmen zur Verwirklichung	13
1.8.3 Kostenschätzung	13
1.9 Hinweise	13
1.9.1 Referenzliste der Quellen	15

Stadt: Andernach**Gemarkung:** Andernach**Flur:****1**

Abbildungsverzeichnis

Abbildung1:	Kleinräumige Lage des Plangebietes.....	3
Abbildung2:	Luftbild mit Geltungsbereich.....	4
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Andernach	6
Abbildung 4:	Baubestand im Plangebiet.....	9
Abbildung 5:	Geltungsbereich 5. und 6. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplans „Meringstraße/Neugasse“.....	11

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Verfahrensübersicht.....	5
Tabelle 2:	Flächenbilanz.....	13

1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1.1 Planerfordernis

Der Rat der Stadt Andernach hat in seiner Sitzung am 14.12.2023 den Aufstellungsbeschluss für die 6. Änderung des Bebauungsplans „Meringstraße/Neugasse“ gefasst. Am 13.11.2025 wurde der Beschluss gefasst auch eine Erweiterung der Bebauungsplanänderung „Meringstraße/Neugasse“ miteinzubeziehen.

Ziel der Bebauungsplanänderung und -erweiterung ist es, unter Erhalt der derzeitigen Nutzungsstruktur, den planungsrechtlichen Rahmen für eine behutsame Nachverdichtung neu zu definieren und damit Aufstockungen und Ersatzneubauten im Geltungsbereich zuzulassen. Dabei sollen die Wirkungen auf die vorhandene (angrenzende) Bebauung und die teilweise denkmalgeschützte Stadtsilhouette - in dem auch touristisch bedeutsamen Bereich - besonders berücksichtigt werden.

Erforderliche sowie gewünschte Investitionen und Modernisierungen sollen ermöglicht werden und gleichzeitig das Erscheinungsbild der historischen Häuserzeile weitestgehend erhalten bzw. in stadtbildverträglicher Weise fortentwickelt werden.

1.2 Historie und Bestand

Der Geltungsbereich des Ursprungsplans „Meringstraße/Neugasse“ umfasst den Bereich zwischen der Bürrsheimer Gasse im Osten, der Hochstraße im Süden, der Rheinstraße im Westen und der Konrad-Adenauer-Allee im Norden.

Die 1. Änderung (Neufassung) des Bebauungsplans wurde ursprünglich 1986/1987 aufgestellt und trat mit der nachträglichen Ausfertigung 1992 in Kraft. Die Neufassung ersetzte den Ursprungsbebauungsplan vollständig. Die 2. Änderung bezieht sich im Bereich der südlichen Meringstraße nur auf einen kleinen Teilbereich. Im Rahmen der 3. und 4. Änderung wurde lediglich der Ausschluss von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich sichergestellt.

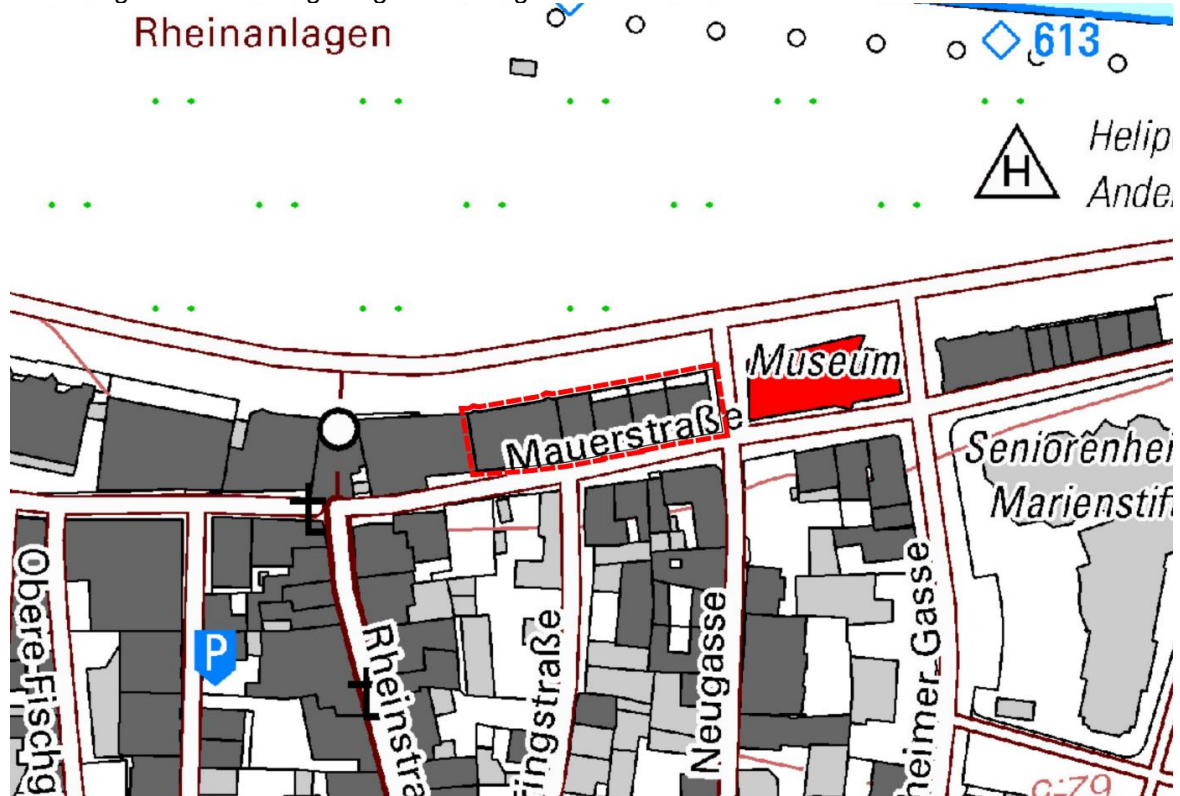
Mit der 6. Änderung und Erweiterung soll ein Teilbereich des Bebauungsplans „Meringstraße/Neugasse“ überplant werden, welcher bereits Bestandteil der 5. Änderung des Bebauungsplans war. Zusätzlich wird eine kleine Teilfläche des Bebauungsplans „Rheinanlagen“ entlang der Neugasse aufgehoben, um die Erweiterung des Geltungsbereiches Richtung „Geysir-Zentrum“ zu realisieren. Die 5. Bebauungsplanänderung ging aus der Zusammenlegung zweier Teilbereiche des Bebauungsplans „Stiftshospital und Umgebung“ und dem nördlichen Teil des Ursprungsplans „Meringstraße/Neugasse“ aus dem Jahre 2022 hervor und sicherte eine urbane Nutzungsstruktur entlang eines Teils der Rheinanlagen.

Die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Meringstraße/Neugasse“ bezieht sich damit lediglich auf mehrere Bestandgebäude entlang der Konrad-Adenauer-Allee, westlich des Geysir-Museums.

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Die HAUPTerschließung der Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs erfolgt über die Konrad-Adenauer-Allee nördlich der Bebauung. Die Mauerstraße im Süden und die Neugasse im Osten verlaufen zusätzlich entlang der Bebauung als Erschließungsstraßen. Im Westen schließt sich weitere Bestandsbebauung an. Im Rahmen der Erweiterung, welche während des Verfahrens zusätzlich beschlossen wurde, vergrößert sich der Geltungsbereich nach Westen, um ein weiteres Bestandsgebäude. Nach Osten ist ein zusätzlicher Streifen von knapp 2 Metern Breite Richtung Geysir-Zentrum Teil der Planung geworden. Hierdurch wird eine Teilfläche des Bebauungsplans „Rheinanlagen“ in Anspruch genommen. Die Teilfläche der Aufhebung des Bebauungsplans „Rheinanlagen“ im Bereich Neugasse, Richtung Geysir-Zentrum beträgt dabei 4,12 m². Die Fläche des gesamten Plangebietes umfasst rd. 921 m².

Abbildung1: Kleinstäumige Lage des Plangebietes



(Quelle: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2023, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet], Maßstab ca. 1:5.000)

Abbildung2: Luftbild mit Geltungsbereich



Quelle: ALKIS, Maßstab ca. 1:500

1.4 Bauleitplanerisches Verfahren

Da es sich beim Bebauungsplan um eine Nachverdichtungsmaßnahme handelt, wird die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Meringstraße/Neugasse“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Die Zulässigkeitsmerkmale des § 13a BauGB werden erfüllt:

Die zulässige Grundfläche liegt mit rd. 921 m² deutlich unter der maximalen Grundfläche von 20.000 Quadratmetern des § 13 a Abs.1 Nr.1 BauGB.

Eine erste Offenlage fand zwischen dem 23.07.2025 und dem 24.08.2025 statt. Im Nachgang änderte sich die Plankonzeption gegenüber der ersten Beteiligung. Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden harmonisiert und die überbaubare Fläche wird für ein Anwesen (Hausnummer 38) erweitert. Dies betrifft auch ein Teilstück des Geltungsbereichs Bebauungsplan „Rheinanlagen“. Aufgrund dessen hat der Rat der Stadt Andernach am 13.11.2025 den Beschluss zur erneuten Beteiligung gem. §§ 4a Abs. 3 i. V. m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB gefasst. Damit vergrößert sich der Geltungsbereich von rd. 570m² auf rd. 921m².

Der Bereich ist im Bestand zu 100 % versiegelt. Die Planung eröffnet keine Möglichkeiten für zusätzliche Neuversiegelungen von Flächen oder andere Vorhaben, welche eine Pflicht zur Durchführung der Umweltprüfung begründen würden.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur

Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BIm-SchG zu beachten sind. Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB wird auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB sowie auf die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs.1 BauGB verzichtet.

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	Datum*
Aufstellungsbeschluss	14.12.2023
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	16.07.2025
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	10.07.2025
Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplans	16.07.2025
Offenlage des Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB	23.07.2025 bis 24.08.2025
Beschluss zur erneuten Offenlage und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	13.11.2025
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom	
Bekanntmachung der erneuten Offenlage des Bebauungsplans	
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	
Satzungsbeschluss	

* Die Daten werden im weiteren Planverfahren vervollständigt.

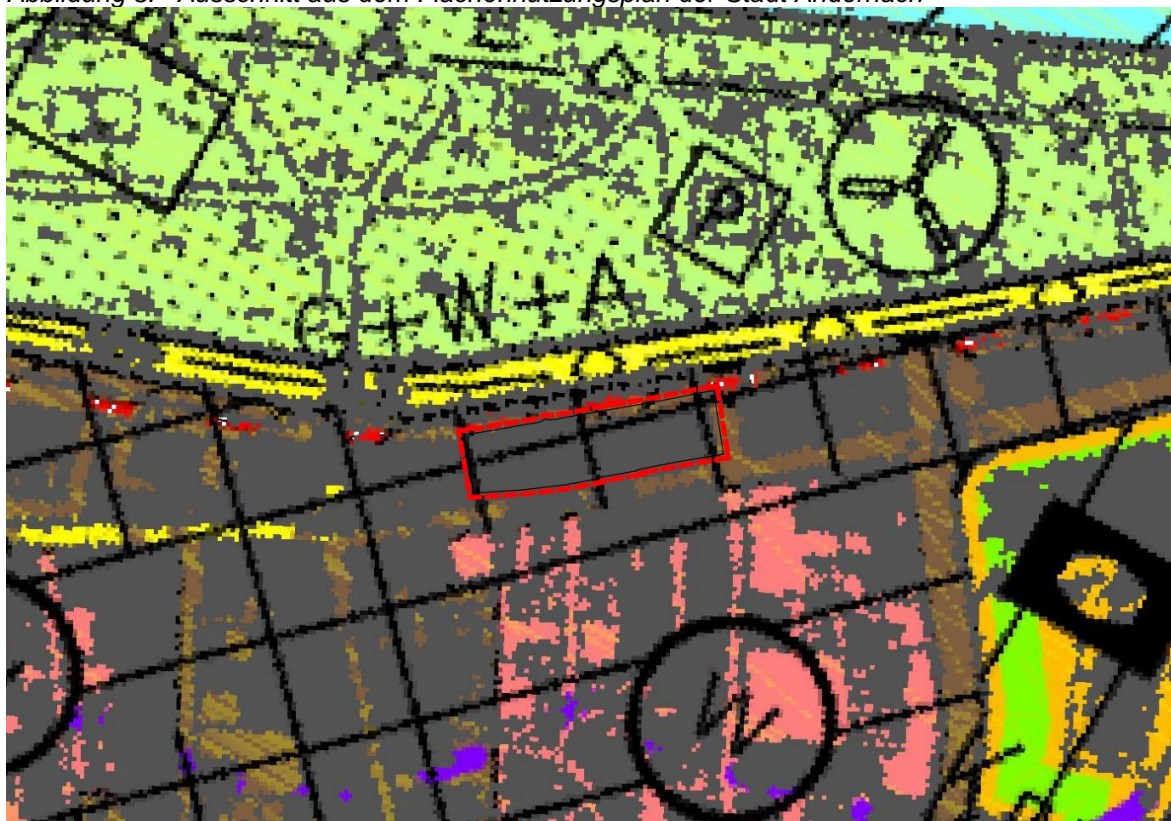
1.5 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen

1.5.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung und überörtlicher Planungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Andernach ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

Das Plangebiet ist von gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen umgeben. Im Norden grenzen Flächen für den überörtlichen Verkehr (Konrad-Adenauer-Allee) und Grünflächen in Form der Rheinanlagen auf der gegenüberliegenden Seite der Straße an das Plangebiet an.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Andernach



(ohne Maßstab)

Die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Meringstraße/Neugasse“ ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.5.2 Straßenplanungen

Für das Umfeld der vorliegenden Bauleitplanung sind keine Straßenplanungen vorgesehen. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt unverändert über die Konrad-Adenauer-Allee und die Mauerstraße. Alternative Straßenführungen oder Änderungen in diesem Zusammenhang sind nicht geplant.

1.5.3 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Das Plangebiet ist aufgrund bereits vorhandener Bestandsbebauung an die Einrichtungen und Leitungsbestände der Stadtwerke und sonstiger Ver- und Entsorger angebunden. Die leitungsgebundene Erschließung soll unverändert bleiben.

Die aktuell in der Erstellung befindliche kommunale Wärmeplanung der Stadt Andernach ist bei der künftigen Objektplanung zu berücksichtigen, um eine zielorientierte und nachhaltige Wärmeversorgung zu gewährleisten.

1.5.4 Geologische Vorbelastungen

Im Vergleich zu der 5. Änderung des Bebauungsplans „Meringstraße/Neugasse“ ergeben sich bezüglich geologischer Vorbelastungen keine Änderungen. In diesem Zusammenhang kann deshalb auf die Angaben und Erläuterungen der 5. Bebauungsplanänderung verwiesen werden.

1.5.5 Schutzgebiete

1.5.5.1 Denkmalschutz

Mit dem Gebäude Konrad-Adenauer-Allee 28 („Hotel „Anker“; dreigeschossiger neoklassizierender Putzbau, vorgesetzte Galerie, 1910/20“) liegt ein Kulturdenkmal in der Nachbarschaft zum Geltungsbereich. Dem schließt sich im weiteren Verlauf das Rheintor an, welches die Konrad-Adenauer-Allee mit der Innenstadt für Fußgänger verbindet. Es ist Teil der Denkmalzone „Stadtmauer“.

Im rückwärtigen Bereich der Gebäude, welche Teil des Geltungsbereichs sind, befindet sich an der Mauerstraße 26 ein Einzeldenkmal. Das dort vorhandene Oberlichtportal wird in seiner Entstehung auf die 1930er Jahre geschätzt.

Im größeren Umkreis befindet sich Richtung Innenstadt an der Neugasse 14 ein weiteres Einzeldenkmal. Hierbei handelt es sich um die Reste eines mittelalterlichen Hauses sowie eines romanischen Bogens und ein vermauertes gotisches Türgewände.

Erwähnenswert ist im weiteren Umkreis ein Fachwerkhaus, in der Bürresheimer Gasse 27 aus dem 17. Jahrhundert und ein mehrteiliger Putzbau in der Rheinstraße 18 aus dem Jahr 1710.

Zusätzlich grenzt an das Plangebiet die Denkmalzone der Altstadt, die wie folgt beschrieben ist: *„Bereich innerhalb der Stadtmauer, in dessen großteils geschlossenem, wenn auch abschnittsweise modern überformtem Baubestand zw. Spätmittelalter und 19. Jh. die historischen stadträumlichen Bezüge am besten nachzuvollziehen sind“¹.*

Hinsichtlich der Archäologie entspricht die Mauerstraße der Wallgasse direkt innerhalb der mittelalterlichen Stadtmauer. Die straßenseitigen Kellermauerwerke (nördliche Straßenseite Mauerstraße) der bestehenden Bebauung können dementsprechend Reste dieser Stadtmauer enthalten. Entsprechend ist Generaldirektion Kulturelles Erbe - Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz frühzeitig über Detailplanungen zu informieren. Abbrucharbeiten im Kellerbereich müssen durch einen Mitarbeiter dieser Dienststelle begleitet werden.

¹ Quelle: Generaldirektion Kulturelles Erbe: Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler, Kreis Mayen Koblenz, Stand 14.05.2025

1.5.5.2 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

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

1.5.5.3 Gewässerschutz, Trinkwasser- und Heilquellenschutz

Angaben zum Gewässerschutz, Trinkwasser- und Heilquellenschutz im Geltungsbereich, sind im Vergleich mit der 5. Änderung des Bebauungsplans „Meringstraße/Neugasse“ unverändert geblieben. In diesem Zusammenhang kann deshalb auf die Angaben und Erläuterungen der 5. Bebauungsplanänderung verwiesen werden. Dort wurden darüber hinaus Hinweise gegeben wie hochwasserangepasstes Bauen konkret erfolgen kann, dies ist bei Bauarbeiten im Bestand besonders zu berücksichtigen.

1.6 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse

1.6.1 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich überwiegend im Privateigentum. Eine ca. 2m breite öffentliche Fläche wird am östlichen Rand des Geltungsbereichs überplant.

1.6.2 Gebietsrelevante Emissionsanlagen und Immissionsorte im Umkreis

Da es sich bei der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans um eine Bestandsüberplanung handelt sind die einwirkenden Emissionen durch umgebene Straßen, die nahegelegene Wasserstraße und die Bahnstrecke auf der gegenüberliegenden Rheinseite den Eigentümern bekannt. Es ist abzusehen, dass durch die Neuplanung, abgesehen von temporären Bauarbeiten, keine zusätzlichen Emissionen entstehen. Bei der Hochbauplanung sind gegebenenfalls passive Vorkehrungen zum Schallschutz vor Verkehrslärm einzuplanen. Der Nachweis wäre auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

1.6.3 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet

Die Planänderung und -erweiterung findet u.a. zugunsten einer modernen architektonischen Formensprache, der besseren baulichen Ausnutzbarkeit und zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums statt, so dass sich eine Alternativenprüfung erübrigt. Wie bereits in der 5. Änderung des Bebauungsplans im Detail ausgeführt, ist die Topografie im Geltungsbereich fast eben.

Die Bestandsgebäude im Geltungsbereich und der näheren Umgebung entstanden teilweise um die letzte Jahrhundertwende. Die Bandbreite reicht jedoch bis hin zu modernen Neubauten. Östlich des Änderungsbereiches befindet sich das Geysir-Zentrum. Dieses Objekt ist zwar prägend für das Stadtbild, es bildet aber wegen seiner Lage als Einzelbauwerk mit Abständen zu der geschlossenen Bauweise zwischen der Bürresheimer Gasse und dem Stifths hospital sowie zwischen der Neugasse und dem Rheintor und vor allem wegen seiner Nutzung nicht den Maßstab für die vorwiegende Art und das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes.

Der bereits in der 5. Änderung des Bebauungsplans festgesetzte Erhaltungsbereich gemäß § 172 Abs.1 BauGB bleibt für eine Parzelle im westlichen Teil des Geltungsbereichs erhalten.

Die Bestandsbebauung des Geltungsbereiches kann im Einzelnen der nachfolgenden Fotodokumentation entnommen werden.

Abbildung 4: Baubestand im Plangebiet



Konrad-Adenauer-Allee 30



Konrad-Adenauer-Allee 32



Konrad-Adenauer-Allee 36



Konrad-Adenauer-Allee 38



Konrad-Adenauer-Allee 34



Geltungsbereich (nord-westliche Sicht)



Geltungsbereich (nord-östliche Sicht)

Abbildung 5: Geltungsbereich 5. und 6. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplans „Meringstraße/Neugasse“



1.7 Darlegung der konkreten Änderungsinhalte

Die Änderungsinhalte der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Meringstraße/Neugasse“ beschränken sich auf das Maß der baulichen Nutzung. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplans „Meringstraße/Neugasse“ erhalten. Deshalb sind weitergehende Festsetzungen nicht Teil der Planung.

1.7.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich der 6. Änderung und Erweiterung wird, wie schon in der 5. Änderung, ein „Urbanes Gebiet“ festgesetzt. Das Baugebiet erstreckt sich auf rd. 921 m². Bei rund 29 m² von der Gesamtfläche handelt es sich um die bisherige Verkehrsfläche am östlichen Rand des Geltungsbereichs. Das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan, der hier gemischte Baufläche darstellt, ist mit einem Urbanen Gebiet weiterhin erfüllt. Die textlichen Festsetzungen der 5. Planänderung sind auch für die 6. Planänderung und -erweiterung anzuwenden. Für den Teilbereich des Bebauungsplans „Rheinanlagen“, welcher von der Erweiterung der 6. Änderung des Bebauungsplans „Meringstraße/Neugasse“ betroffen ist, ändert sich auf rd. 4,12 m² ebenfalls die Nutzung von einer „Öffentlichen Straßenverkehrsfläche“ in ein „Urbanes Gebiet“.

1.7.2 Maße der baulichen Nutzung und Überbaubare Fläche/Baulinien

Im Bebauungsplan werden die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, insbesondere zur Zahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Höhe der Gebäude, neugefasst.

Für die Gebäude zwischen dem Geysir-Zentrum und der Konrad-Adenauer-Allee 28 sieht der Bebauungsplan eine Bebauung mit 2 bis 4 Vollgeschossen und einer Firsthöhe von maximal 75,5 m über NHN vor, was ca. 16 m über der Konrad-Adenauer-Allee entspricht.

Das Maß der baulichen Nutzung wird damit in Orientierung an die weiterführende östliche Bebauung angepasst. Aus gestalterischen Gründen und im Sinne des Denkmalschutzes bleiben die Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplans für die Bebauung Konrad-Adenauer-Allee 28, angrenzend an das Rheintor, unverändert.

Für das Anwesen der Konrad-Adenauer-Allee 30 im westlichen Teil des Geltungsbereichs der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Meringstraße/Neugasse“ ist zusätzlich ein Erhaltungsbereich festgesetzt, um die städtebauliche Gestalt zu schützen. Die Bestandsbebauung und künftige Planungen sind durch eine Baulinie beschränkt.

Angesichts des hohen Flächendrucks, der hohen Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum und unter Würdigung des Grundsatzes eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird der gegenüber der 5. Änderung des Bebauungsplans zugelassenen höheren Geschossigkeit und Bauhöhe ein hohes Gewicht in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange eingeräumt.

Die mit der 5. Änderung des Bebauungsplans eingeführte Festsetzung über abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen:

„Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 8 Abs. 10 Nr. 2 und Abs. 11 LBauO wird festgesetzt, dass die Baulinien, mit den nach der Festsetzung in II 3) zulässigen Überschreitungen, in dem Urbanen Gebiet einzuhalten sind, auch wenn die Abstandsflächen zu der Bestandsbebauung südlich der Mauerstraße nicht eingehalten werden können. Die Ausnutzung der festgesetzten Gebäudehöhe ist zulässig. Die Belange des Brandschutzes sind unabhängig davon, z.B. durch brandschutztechnische Maßnahmen an den Gebäuden, zu beachten.“

ermöglichte bereits bis jetzt in Teilen der Bebauung zwischen Konrad-Adenauer-Allee und Mauerstraße eine Überschreitung der Abstandsflächen über die Straßenmitte hinaus.

Unter Anwendung der Regel in Kombination mit der Festgesetzten Baulinie und der zulässigen Gebäudehöhe können die Abstandsflächen zur Mauerstraße und Neugasse nun weiter unterschritten werden.

Aufgrund dessen, dass sich der Änderungsbereich des Bebauungsplans im Norden der Mauerstraße befindet sind die Auswirkungen hinsichtlich Belichtung der benachbarten Gebäude als weiterhin verträglich anzusehen. In historisch gewachsenen Altstadtlagen, wie in dem Fall vorzufinden, ist eine dichte Bebauung Teil der prägenden Struktur. Die geplante Nachverdichtung ist mit dem Ortsbild und den historischen Gegebenheiten vereinbar um den Charakter der Altstadt zu bewahren.

1.8 Auswirkungen der 6. Änderungsplanung

Die Textfestsetzungen beziehen sich lediglich auf das Maß der baulichen Nutzung. Weitere Festsetzungen sind nicht Teil der Planung. Die Textfestsetzungen der 5. Änderungsplanung bleiben damit einerseits in ihren Grundzügen erhalten und werden andererseits auch für den

Änderungs- und Erweiterungsbereich angewendet. Dementsprechend erfolgt durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans keine zusätzliche Versiegelung und es sind keine sonstigen Nutzungskonflikte zu erwarten. Durch die Erweiterung des Geltungsbereichs in östlicher Richtung wird die Nutzbarkeit der Neugasse leicht eingeschränkt. Die Flächen werden jedoch zum Teil bereits durch eine Sondernutzungserlaubnis für Außengastronomie genutzt. Aus der Planung ergeben sich deshalb, außer temporärer Bauarbeiten, keine negativen Auswirkungen.

1.8.1 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	m ²
Geltungsbereich	rd. 921
Urbanes Gebiet	rd. 921
Teilaufhebung durch Überplanung des bisherigen Bebauungsplans „Rheinanlagen“	rd. 29

1.8.2 Maßnahmen zur Verwirklichung

Soziale Maßnahmen sind nicht erforderlich

Eine gesetzliche Bodenordnung wird im Anschluss an das Verfahren auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht durchgeführt werden müssen. Die zur Überbauung vorgesehene bisherige Verkehrsfläche wird neu parzelliert und entwidmet.

1.8.3 Kostenschätzung

Der Stadt werden durch die vorliegende Planung keine Erschließungskosten entstehen. Es fallen lediglich Planungskosten für die 6. Änderung und Erweiterung an.

1.9 Hinweise

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

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

Nach Angaben der Telekom befinden sich in Teilbereichen des Planbereiches möglicherweise Bleimantelkabel. Sollten im Zuge von Bauarbeiten Telekomkabel freigelegt werden, sind entsprechende Prüf- und ggf. notwendigen Austauschmaßnahmen umgehend zu veranlassen.

1.9.1 Referenzliste der Quellen

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

Internet-Datenquellen:

- Digitales Informationssystem der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz (www.wasser.rlp.de)
- Digitales Informationssystem des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (www.lgb-rlp.de)
- Geologische Radonkarte Rheinland-Pfalz (<https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissions-schutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp/>)

Bauleitpläne:

- Flächennutzungsplan Stadt Andernach
- Bebauungsplan „Stiftshospital und Umgebung“ der Stadt Andernach einschl. Änderungen
- Bebauungsplan „Meringstraße/ Neugasse“ der Stadt Andernach einschl. Änderungen

Sonstiges:

- Verzeichnis der Kulturdenkmäler, Kreis Mayen-Koblenz. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (Stand: 14.05.2025)

Andernach, den2026

Stadtverwaltung Andernach

gez.

Christian Greiner

Oberbürgermeister