

Bebauungsplan

„Meringstraße/Neugasse“ 6. Änderung

im beschleunigten Verfahren gemäß §13 a BauGB



der Stadt Andernach

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB, § 2a BauGB

Gemarkung: Andernach
Flur: 1

Entwurfassung

Stand: 23. Mai 2025

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	10
1.7.1 Art der baulichen Nutzung	10
1.7.2 Maße der baulichen Nutzung und Überbaubare Fläche/Baulinien.....	10
1.8 Auswirkungen der 6. Änderungsplanung.....	11
1.8.1 Flächenbilanz.....	11
1.8.2 Maßnahmen zur Verwirklichung	11
1.8.3 Kostenschätzung	11
1.8.4 Referenzliste der Quellen	12

Stadt: Andernach

Gemarkung: Andernach

Flur:

1

Abbildungsverzeichnis

Abbildung1: Kleinräumige Lage des Plangebietes

Abbildung2: Luftbild mit Geltungsbereich

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Andernach6

Abbildung 4: Baubestand im Plangebiet.....9

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verfahrensübersicht.....5

Tabelle 2: Flächenbilanz.....11

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 Bebauungsplanes „Meringstraße/Neugasse“ gefasst.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, unter Erhalt der derzeitigen Nutzungsstruktur, den planungsrechtlichen Rahmen für eine behutsame Nachverdichtung neu zu definieren und damit Aufstockungen 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. Deshalb bleibt die Geschossigkeit in westlicher Richtung unverändert, um die architektonische Wirkung des Rheintors nicht zu beeinträchtigen.

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 Bürresheimer 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 Vergnügungstätten im Geltungsbereich sichergestellt.

Mit der 6. Änderung soll ein Teilbereich des Bebauungsplans „Meringstraße/Neugasse“ überplant werden, welcher bereits Bestandteil der 5. Änderung des Bebauungsplans war. 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.

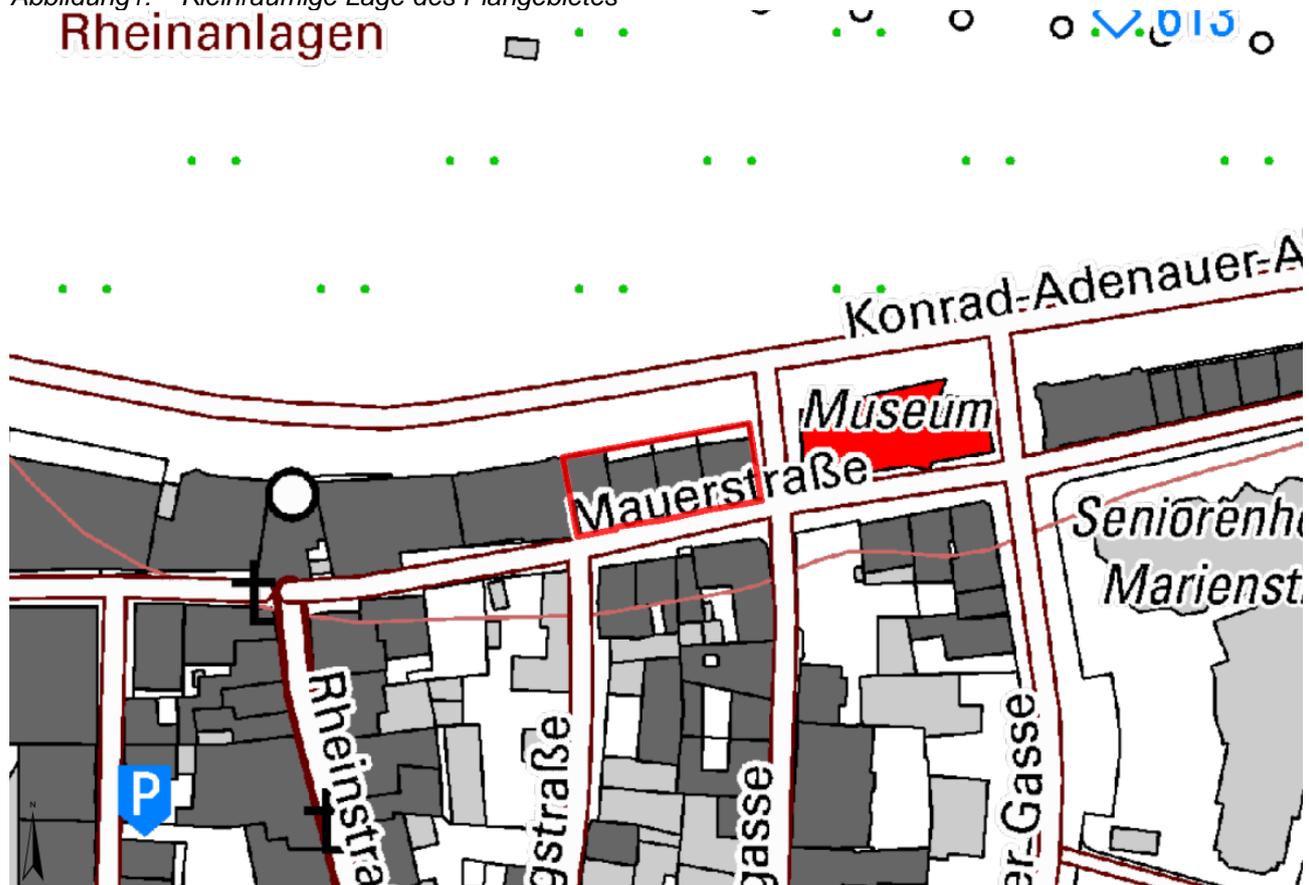
Die 6. Änderung des Bebauungsplans „Meringstraße/Neugasse“ bezieht sich damit lediglich auf mehrere Bestandgebäude entlang der Konrad-Adenauer-Allee, westlich des Geysir-Museums.

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Die Haupteerschließung 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. Über die Neugasse hinweg grenzt das Gelände des Museums Geysirzentrum Andernach indirekt an den Geltungsbereich an.

Die Fläche des Plangebietes umfasst ca. 570 m².

Abbildung1: Kleinräumige 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 er als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Die Zulässigkeitsmerkmale des § 13a BauGB werden erfüllt:

Die zulässige Grundfläche liegt mit ca. 570 m² deutlich unter der maximalen Grundfläche von 20.000 Quadratmetern des § 13 a Abs.1 Nr.1 BauGB.

Durch die Planung entsteht darüber hinaus keine Neuversiegelung von Flächen oder andere Vorhaben, welche eine Pflicht zur Durchführung der Umweltprüfung begründen würden.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (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 BImSchG zu beachten sind. Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB wird auf eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB sowie auf die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB verzichtet.

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	Datum*
Aufstellungsbeschluss	14.12.2023
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	
Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplans	
Offenlage des Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	
Satzungsbeschluss	

* Die Daten werden im weiteren Planverfahren vervollständigt.

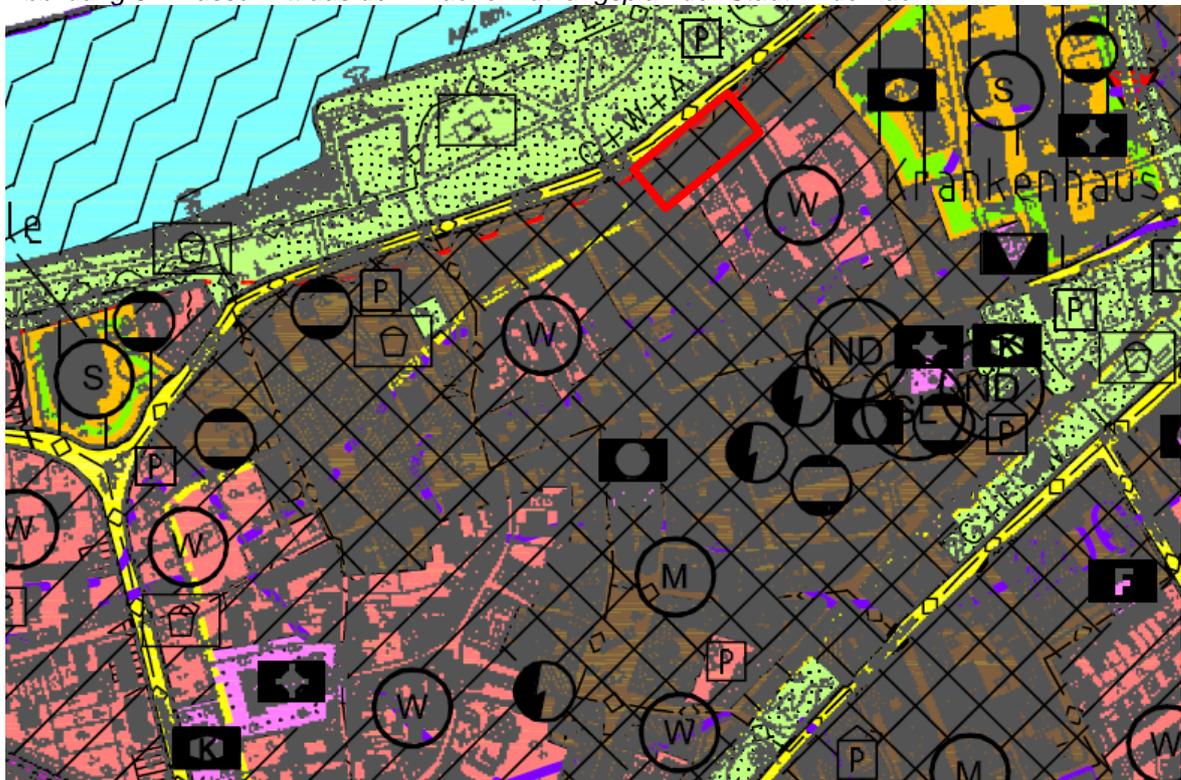
1.5 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen

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 an das Plangebiet an.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Andernach



(ohne Maßstab)

Die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans 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 angebunden. Die leitungsgebundene Erschließung soll unverändert bleiben.

1.5.4 Geologische Vorbelastungen

Im Vergleich zu der 5. Änderung des Bebauungsplans „Meringstraße/Neugasse“ ergeben sich 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: Nachrichtlichen 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 im Privateigentum.

1.6.2 Gebietsrelevante Emissionsanlagen und Immissionsorte im Umkreis

Da es sich bei der Änderung 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 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 Stifftshospital 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 Erhaltungsbereich gemäß § 172 Abs.1 BauGB wird sich zudem nur noch auf den Bereich außerhalb des Geltungsbereiches der 6.Änderung erstrecken.

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

Abbildung 4: Baubestand im Plangebiet

Konrad-Adenauer-Allee 38,36 und 34 (links nach rechts)



Konrad-Adenauer-Allee 32



Geltungsbereich (aus nord-östliche Sicht)



1.7 Darlegung der konkreten Änderungsinhalte

1.7.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich der 6. Änderung wird, wie schon in der 5. Änderung, ein „Urbanes Gebiet“ festgesetzt. 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 anzuwenden.

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 30 sieht der Bebauungsplan, in Anlehnung an bestehende Bauanfragen, eine Bebauung mit 2 bis 4 Vollgeschossen und einer Firsthöhe von maximal 75,5 m über HNH 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 den Bereich Konrad-Adenauer-Allee 28-30, angrenzend an das Rheintor, unverändert.

1.8 Auswirkungen der 6. Änderungsplanung

Die Textfestsetzungen bezieht sich lediglich auf das Maß der baulichen Nutzung. Weitere Festsetzungen sind nicht Teil der Planung. Die Textfestsetzungen der 5. Änderungsplanung bleiben damit in ihren Grundzügen erhalten. Dementsprechend werden durch die Änderung des Bebauungsplans keine neuen Flächen beansprucht und es sind keine sonstigen Nutzungskonflikte zu erwarten. Aus der Planung ergeben sich deshalb, außer temporärer Bauarbeiten, keine negativen Auswirkungen.

1.8.1 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	m ²
Geltungsbereich	ca. 570
Urbanes Gebiet	ca. 570

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.

1.8.3 Kostenschätzung

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

1.8.4 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, den2025

Stadtverwaltung Andernach

gez.

Christian Greiner

Oberbürgermeister