

# **Öffentliche Bekanntmachung**

## **der Stadt Andernach**

### **über die erneute öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 4a Abs. 3 und § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) des Bebauungsplans „Nettestraße zwischen Mühlgraben und Nette“**

Der Stadtrat der Stadt Andernach hat in seiner öffentlichen Sitzung am 07.02.2019 auf der Grundlage von § 2 Abs.1 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB), in der jeweils gültigen Fassung die Aufstellung des Bebauungsplans "Nettestraße zwischen Mühlgraben und Nette" beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 27.06.2022. Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurden bereits durchgeführt. Der Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Stadtratssitzung am 25.05.2023. Die Durchführung der Offenlage erfolgte in der Zeit vom 24.07.2023 - 23.08.2023. Der Beschluss zur erneuten Beteiligung gem. §§ 4a Abs. 3 i. V. m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Stadtratssitzung vom 03.04.2025.

Das Plangebiet umfasst Flächen in einer Gesamtgröße von ca. 3,39 ha und befindet sich am östlichen Ortsausgang des Stadtteils Miesenheim der Stadt Andernach. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Westen durch den Nette-Mühlgraben, im Norden durch die Nettestraße, im Osten durch die Nette - einem Gewässer 2. Ordnung - und im Süden durch Landwirtschaftsflächen begrenzt, s. Übersichtskarte. Der Geltungsbereich umfasst bebaute Betriebsflächen inkl. Betriebsleiterwohnungen bzw. Gebäude, Lagerflächen und -hallen im Südwesten, private Grünflächen und geplante Flächen für die Regenwasserrückhalte- und für den Retentionsraumausgleich.

#### **Planungsziele**

Aufgrund der in der Vergangenheit erfolgten Umstrukturierung und der zwischenzeitlichen Betriebseinstellung des langjährig im Plangebiet ansässigen Autohauses soll das Areal daher durch den vorliegenden Bebauungsplan überplant werden.

Ziel des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines Mischgebietes (MI). Als Maßnahme der Innenentwicklung wird aktuell durch den Vorhabenträger ein Entwicklungskonzept verfolgt, das insbesondere den bestehenden Bedarf an Alten-Pflegeplätzen, Tagespflege, Altenwohnungen sowie medizinische / gesundheitsorientierte Versorgungsangebote erfüllen soll.

Das geplante Baugebiet soll im Süden des Geltungsbereiches zur offenen Landschaft hin eingegrünt werden. Weiterhin sollen die wasserwirtschaftlichen Belange (keine Hochwassergefährdung / eine hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben) insbesondere durch die Festsetzung von Mindesthöhen (hier des Erdgeschossfertigfußbodens von Hochbauten bzw. der Zuwegungen), durch Nutzungsbeschränkungen, der Anlage eines Gewässerrandstreifens entlang der östlich angrenzenden Nette und des westlich angrenzenden Mühlgrabens sowie durch das Vorhalten von Flächen für die Regenwasserrückhaltung sowie für den Retentionsraumausgleich beachtet werden.

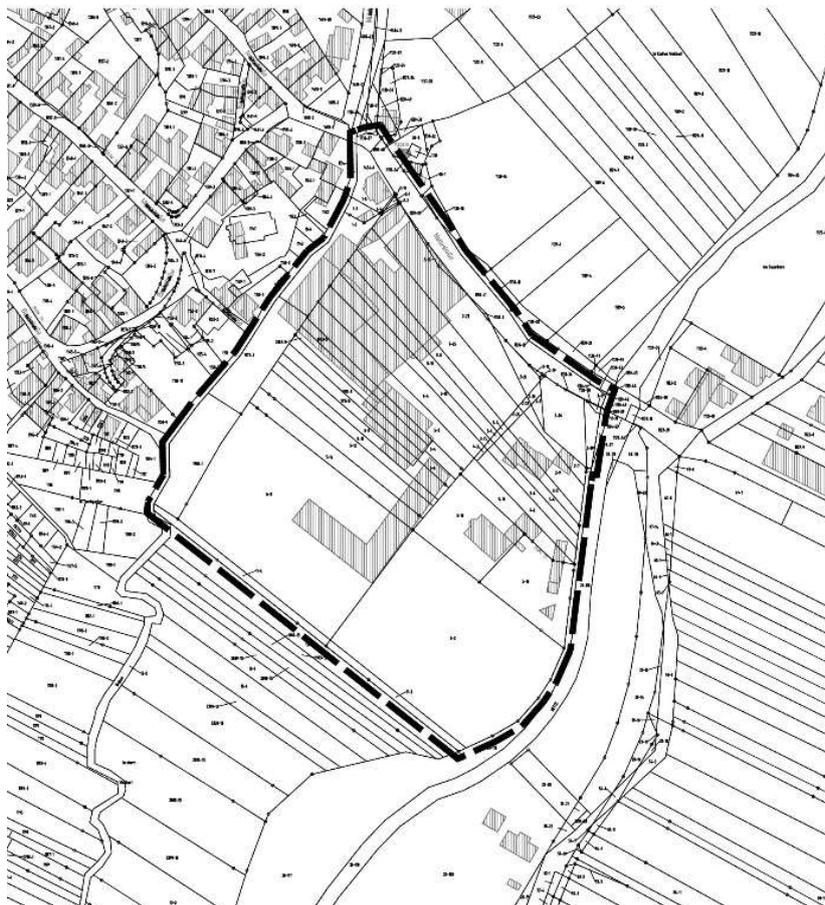
**Begründung der erneuten Beteiligung gem. §§ 4a Abs. 3 i.V.m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB:** Nach rechtlicher Prüfung der im Verfahren mittlerweile eingetretenen bzw. aktuellen Gegebenheiten kann der Bereich des ehemaligen Lagerplatzbereichs, der L-förmig von Hallenbauten umschlossen war nicht mehr vom Anwendungsbereich des § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG ausgenommen werden. Dieser Bereich soll somit nicht mehr als Baugebiet, sondern als private Grünfläche festgesetzt werden.

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

Ferner wurde im Verfahren durch das Bodenmechanische Labor Gumm am 22.11.2022 ein altlasten- und umwelttechnischer Untersuchungsbericht für das Gelände „Ehemaliges Autohaus I bald in Andernach, Nettestr. 25 sowie eine ergänzende orientierende Untersuchung (Bericht vom 11.10.2023) vorgelegt. Die Untersuchungen ergaben, dass auf dem Grundstück drei kleinräumige Schadensbereiche vorhanden sind, die im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz als „hinreichend altlastverdächtig“ geführt werden. Diese neuen Umweltinformationen sowie die daraufhin zu beachtenden Belange des Umweltschutzes sind im weiteren Bauleitplanverfahren angemessen zu berücksichtigen.

Aufgrund des geänderten Entwicklungskonzepts des Vorhabenträgers und der o.a. wesentlichen Änderung der bisherigen Entwurfsfassung des Bebauungsplans wurden die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen, die Begründung und der Umweltbericht geändert bzw. fortgeschrieben. Gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist somit der Entwurf des Bebauungsplans erneut auszulegen, da dieser nach dem bereits durchgeführten Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB zu ändern oder zu ergänzen war.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nettestraße zwischen Mühlgraben und Nette“ ist in der folgenden Übersichtskarte durch eine gestrichelte Linie umgrenzt.



## Hinweis

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Nettestraße zwischen Mühlgraben und Nette“ erfolgt im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 und § 4 BauGB. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB beschrieben und bewertet werden.

## Umweltbezogene Informationen

Mit den Planunterlagen werden die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen ausgelegt. Folgende Arten umweltbezogener Informationen und Stellungnahmen liegen vor:

- **Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz:** Aussagen zum jetzigen Umweltzustand und Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet, Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Tier- und Pflanzenwelt, Boden und Wasser, Luft und Klima, Landschaft und Kultur- und sonstige Sachgüter, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von potenziellen Auswirkungen, Stand Februar 2025
- **Schalltechnische Untersuchung** der Gewerbe-, Sport- und Verkehrsgeräuschemissionen im bauleitplanerischen Verfahren „Zwischen Nette und Mühlgraben“ in Miesenheim; Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies; Boppard; 16.04.2019
- Bebauungsplan „Nettestraße zwischen Mühlgraben und Nette“, hier: **FFH-Vorprüfung für das FFH-Gebiet Nr. "5610-301 Nettetal"**; Kocks Consult GmbH, Koblenz; Februar 2023
- **Einschätzung der Versickerungsfähigkeit** auf dem Grundstück des ehemaligen Autohauses Ibold in Andernach Miesenheim; Bodenmechanisches Labor Gumm, Frankfurt, 06.06.2023
- **Wasserbilanz** ; Ingenieurbüro Kocks Consult GmbH; Koblenz; Februar 2025
- **Altlasten- und umwelttechnischer Untersuchungsbericht Nr. 20 1377-02** Ehemaliges Ford-Autohaus Ibold in Andernach-Miesenheim, Nettestraße 25, Bodenmechanisches Labor Gumm, Frankfurt am Main, 22.11.2022
- **Altlasten- und umwelttechnischer Untersuchungsbericht Nr. Nr. 20 1377-03** Ehemaliges Ford-Autohaus Ibold in Andernach-Miesenheim, Nettestraße 25, Bodenmechanisches Labor Gumm, Frankfurt am Main, 11.10.2023
- Stellungnahme des **Landesbetriebs Mobilität (LBM) Cochem-Koblenz**, Ravenéstraße 50, 56812 Cochem vom 04.09.2023 in Verbindung mit Schreiben vom 10.08.2020: Die hinzukommende Wohnbebauung erfolge in Kenntnis des möglicherweise von klassifizierten Straßen ausgehenden **Verkehrslärm**. Daher hat die Stadt Andernach in eigener Zuständigkeit den Erfordernissen etwaiger Lärmschutzmaßnahmen Rechnung zu tragen.
- Stellungnahme der **Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz**, Kurfürstenstraße 12-14, 56068 Koblenz vom 24.08.2023 in Verbindung mit Schreiben vom 10.08.2020: Es erfolgen Anregungen zu den Themen **Oberflächenwasserbewirtschaftung, Schmutzwasserbeseitigung, Allgemeine Wasserwirtschaft / Starkregenvorsorge**, bzgl. **Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes und Landeswassergesetzes**, zur **Abfallwirtschaft** sowie zum **Bodenschutz**.
- Stellungnahme der **Kreisverwaltung Mayen Koblenz, Untere Wasserbehörde**, Bahnhofstraße 9, 56068 Koblenz vom 25.08.2023, der **Stadtwerke Andernach Energie GmbH**, Läuferstraße 4, 56626 Andernach vom 09.08.2023 und Stellungnahme der **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz**, Bannerberg 6, 56727 Mayen vom 23.08.2023: Es erfolgen ergänzende Anregungen bzgl. zu beachtender Belangen des **Wasserschutzgebietes Feldfrieden, zum Überschwemmungsgebiet der Nette** und den im Plangebiet gemessenen **Extremhochwasserständen der Nette** im Juli 2021.

- Schreiben der **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Sachbereich Naturschutz, Wasserwirtschaft**, Bahnhofstraße 9, 56068 Koblenz vom 01.08.2023: Gegen die geplante Grundstückszuteilung der Flächen südwestlich des Mischgebietes zu **privaten Hausgärten**, mit einer Tiefe von 35 m, innerhalb der eigentlichen Talauflage der Nette, werden aus naturschutzfachlicher Sicht erhebliche Bedenken vorgetragen. *(Hinweis: Im Zuge der vorliegenden Fortschreibung der Entwurfsfassung ist eine Aufteilung der privaten Grünflächen südwestlich des Mischgebietes als einzelne Hausgärten nicht mehr vorgesehen.)*
- Stellungnahme der **Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord**, Stresemannstraße 3-5, 56068 Koblenz vom 16.08.2023: **Prüfungsergebnisse der Oberen Naturschutzbehörde** bzgl. der **Betroffenheit ausgewiesener Naturschutzgebiete sowie nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG geschützter Biotope** sowie Hinweise des **Referats Bauwesen** zum Erfordernis von vertraglichen Vereinbarungen zum naturschutzrechtliche Ausgleich.

Gem. §§ 4a Abs. 3 i.V.m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wird hiermit bekannt gemacht, dass der Planentwurf des Bebauungsplans mit Planzeichnung, Begründung, Umweltbericht und den wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen

**vom 16.06.2025 bis 20.07.2025**

bei der Stadtverwaltung Andernach, Rathaus, Stadtplanungsamt (Raum 315 a bis 317), Läuferstraße 11, 3. Etage (Aufzug vorhanden) im Flur Bereich (Raum 316) während den Dienstzeiten montags bis donnerstags von 8.00 Uhr bis 14.00 Uhr und freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr **öffentlich ausliegt**.

Die Öffentlichkeit kann sich während den o.g. Dienstzeiten oder per E-Mail über die Adresse [stadtplanung@andernach.de](mailto:stadtplanung@andernach.de) sowie telefonisch auch über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren. Es können auch Termine außerhalb der o. g. Uhrzeiten vereinbart werden.

Frau Freundt: 02632/922-288, Frau Degen: 02632/99-110, Herr Trapp 02632/922-239

**Die nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind zudem in dem oben genannten Zeitraum gem. § 4 a Abs. 4 BauGB auf der Internetseite der Stadt Andernach ([www.andernach.de](http://www.andernach.de)) unter der Rubrik ► Verwaltung ► Bauleitpläne im Verfahren einsehbar.**

Zusätzlich ist die Information über die Durchführung der Beteiligung in das Geoportal des Landes Rheinland-Pfalz (<http://www.geoportal.rlp.de/>) eingestellt.

Innerhalb der Offenlagefrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können gem. § 3 Abs. 2 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

#### **Datenschutz**

Informationen zur Verarbeitung personenbezogener Daten gem. der Artikel 12 bis 14 der Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) können Sie dem Internetangebot der Stadtverwaltung Andernach ([www.andernach.de](http://www.andernach.de)) unter der Rubrik „Datenschutz“ entnehmen. Eine schriftliche Ausfertigung dieser Informationen können Sie durch den zuständigen Sachbearbeiter erhalten.

Andernach, den 28.05.2025

Stadtverwaltung Andernach

Christian Greiner  
Oberbürgermeister