

Öffentliche Bekanntmachung

der Stadt Andernach

über die erneute öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 4a Abs. 3 und § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) der 2. Änderung des Flächennutzungsplans

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 der 2. Änderung des Flächennutzungsplans 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 gemäß §§ 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. 3,28 ha und befindet sich am östlichen Ortsausgang des Stadtteils Miesenheim der Stadt Andernach. Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplans 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.

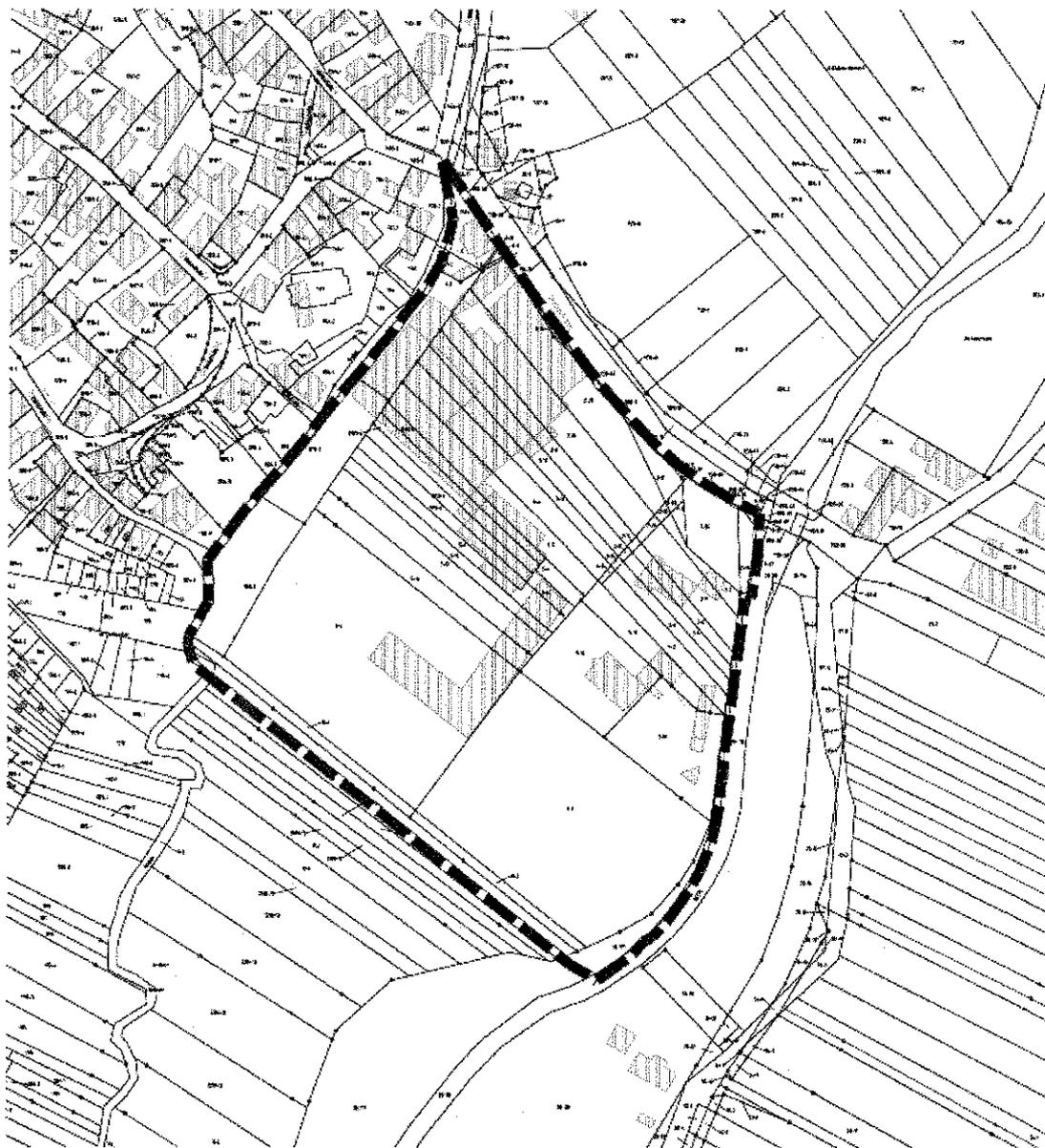
Planungsziele

Aufgrund der in der Vergangenheit erfolgten Umstrukturierung und der zwischenzeitlichen Betriebseinstellung des langjährig im Plangebiet ansässigen Autohauses soll das Betriebsareal daher durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan "Nettestraße zwischen Mühlgraben und Nette" überplant werden. Ziel dieses Bebauungsplans ist die Ausweisung eines Mischgebietes (Mi). Als Maßnahme der Innenentwicklung wird aktuell durch den Vorhabenträger ein Entwicklungskonzept verfolgt, welches insbesondere den bestehenden Bedarf an Alten-Pflegeplätzen, Tagespflege, Altenwohnungen sowie medizinische / gesundheitsorientierte Versorgungsangebote erfüllen soll. Das geplante Baugebiet soll im Rahmen des o.a. Bebauungsplans zur offenen Landschaft hin im Süden des Geltungsbereiches 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 der Nette sowie durch das Vorsehen für Flächen für die Regenwasserrückhaltung sowie für den Retentionsraumausgleich beachtet werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Andernach aus dem Jahr 2005 stellt den Bereich des o.a. in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans überwiegend als gewerbliche Baufläche dar. Daher ist die 2. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich, damit der o.a. angestrebte Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entspricht. Die bisherige Darstellung von gewerblichen Bauflächen soll im Änderungsbereich entfallen. Die nun für eine gemischte bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen sollen als gemischte Bauflächen dargestellt werden. Die Darstellung einer gemischten

Baufläche soll aber gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan aufgrund der zu beachtenden Hochwasserbelange nun zugunsten der Darstellung von Grünflächen flächenmäßig erheblich reduziert werden. Die aus wasserwirtschaftlichen und ökologischen Belangen wichtigen Gewässerrandstreifen der Netze und des Mühlgrabens sollen nun weitgehend als durchgehende Grünflächen dargestellt werden.

Der Bereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans ist in der folgenden Übersichtskarte durch eine gestrichelte Linie umgrenzt.



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 Baufläche, sondern als Grünfläche dargestellt werden.

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

Rhein-land-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 der o.a. Rücknahme von Bauflächen und der neuen „Kennzeichnung der Lage der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind“ wurde die Planzeichnung der 2. Flächennutzungsänderung, die Begründung und der Umweltbericht geändert bzw. fortgeschrieben. Nach § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist somit der Entwurf der geplanten 2. Änderung des Flächennutzungsplans erneut auszulegen, da dieser nach dem bereits durchgeführten Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB zu ändern oder zu ergänzen war.

Hinweis

Die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 und § 4 BauGB. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB beschrieben und bewertet werden. Da im Vergleich zum o.a. Bebauungsplanverfahren „Nettestraße zwischen Mühlgraben und Nette“ bei der hier verfolgten Flächennutzungsplanänderung keine zusätzlichen oder andere erhebliche Umweltauswirkungen vorliegen, wird im Rahmen des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens auf den Umweltbericht des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Nettestraße zwischen Mühlgraben und Nette“ verwiesen.

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 Nettetäl"**; 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 der **Kreisverwaltung Mayen Koblenz, Gesundheitsamt, Bahnhofstraße 9, 56068 Koblenz** vom 23.08.2023 und der **Stadtwerke Andernach Energie GmbH, Läuferstraße 4, 56626 Andernach** vom 09.08.2023: 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.
- 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.
- **Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht Koblenz, Kurfürstenstraße 12-14, 56068 Koblenz** vom 22.08.2023: **Immissionsschutz-Bedenken** aufgrund einer gewerblichen Zwischennutzung.
- Stellungnahme der **Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz, Kurfürstenstraße 12-14, 56068 Koblenz** vom 19.07.2023 in Verbindung mit Schreiben vom 10.08.2020 und der **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Untere Wasserbehörde, Bahnhofstraße 9, 56068 Koblenz** vom 01.08.2023: Es erfolgen Anregungen zu den Themen **Oberflächenwasserbewirtschaftung, Schmutzwasserbeseitigung, Allgemeine Wasserwirtschaft / Starkregenvorsorge**, bzgl. **Anforderungen des WHG und LWG**, zur **Abfallwirtschaft** sowie zum **Bodenschutz**.

Gemäß §§ 4a Abs. 3 i.V.m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wird hiermit bekannt gemacht, dass der Entwurf zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans 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 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, 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) 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.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber geltend machen können.

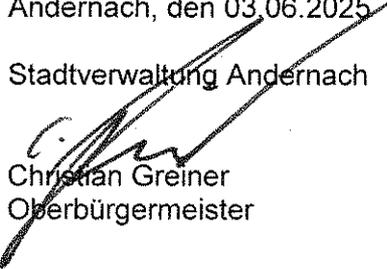
Innerhalb der Offenlagefrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können gem. § 3 Abs. 2 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Datenschutz

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

Andernach, den 03.06.2025

Stadtverwaltung Andernach


Christian Greiner
Oberbürgermeister