

Stadtverwaltung  
53489 Sinzig

**Abteilung:** 1.4 - Strukturentwicklung  
**Auskunft:** [REDACTED]  
**Telefon:** [REDACTED]  
**Telefax:** [REDACTED]  
**Zimmer:** 11 W23  
**E-Mail:** [REDACTED]  
**Datum:** 02.02.2024  
**Aktenzeichen:** 1.41-221-4

**Bauleitplanung der Stadt Sinzig;  
2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kölner Straße“  
Ihr Schreiben vom 12.12.2023, Az.: FB5/Ock**

Sehr geehrte Damen und Herren,

von dem o.g. Bebauungsplan werden aus unserer Sicht folgende Belange berührt:

1.) Landesplanung/Städtebau

Das Plangebiet liegt im Vorbehaltsgebiet Besondere Klimafunktion sowie Erholung und Tourismus des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald (RROPI MRWW).

Gemäß Grundsatz G 74 RROPI MRWW sollen in den Vorbehaltsgebieten besondere Klimafunktion besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden. Dabei soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen

- Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung unterstützt werden,
- für Siedlungsvorhaben klimaökologische Voruntersuchungen durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt,
- Verbesserungen im Immissionsschutz angestrebt und klimatische Verschlechterungen vermieden und
- für die Bauleitpläne Klimauntersuchungen durchgeführt werden, um die Informationsgrundlagen für den Klimaschutz zu verbessern.

Nach Grundsatz G 97 soll in den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus der hohe Erlebniswert der Landschaft erhalten bleiben und nachhaltig weiterentwickelt werden. In den Vorbehaltsge-

bieten Erholung und Tourismus soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Nördlich grenzt ein Vorbehaltsgebiet Ressourcenschutz an das Plangebiet an.

In den Vorbehaltsgebieten Ressourcenschutz soll der nachhaltigen Sicherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt bei der Abwägung mit konkurrierenden Belangen ein besonderes Gewicht beigemessen und sollen Beeinträchtigungen der Wasserressourcen vermieden und konkurrierende Nutzungen nur soweit zugelassen werden, wie nachteilige Veränderungen der Wasserressourcen in quantitativer oder qualitativer Hinsicht nicht zu besorgen sind (Grundsatz G 81 RROPI MRWW).

Südlich grenzt ein Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz an.

In den Vorbehaltsgebieten Grundwasserschutz sollen nachteilige Veränderungen der Wasserressourcen in quantitativer oder qualitativer Hinsicht vermieden werden. Bei allen Planungen in den Vorbehaltsgebieten ist hierzu den Belangen des Grundwasserschutzes besonderes Gewicht beizumessen (Grundsatz G 66 RROPI MRWW).

## 2.) Naturschutz

Bei dem überplanten Gebiet handelt es sich um eine ehemalige Kiesgrube, die zeitweise in den 70er Jahren als nicht genehmigter Gemeindemüllplatz genutzt wurde. Aktuell wird die Fläche als Lagerfläche und Grünschnittdeponie genutzt. Aufgrund dieser Nutzung ist die Fläche weitestgehend frei von Vegetation.

Zur Beurteilung der Erweiterung des Gewerbegebiets ist im nächsten Planungsschritt eine erweiterte Artenschutzrechtliche Untersuchung gemäß dem Ergebnis der ASP 1 vorzunehmen. Hierzu gehört auch eine Baumhöhlenkartierung und Kontrolle der nicht genutzten Gewerbehalle.

Die angerechneten Biotopwertpunkte (Tabelle 6; Ermittlung im Ziel-Zustand) für die strukturreichen Reptilienbiotope können aufgrund der Regelung der planungsrechtlichen Festsetzungen aktuell nicht anerkannt werden. Hier wird festgesetzt, dass die Strukturen bei erforderlichen Arbeiten an der Gasleitung entfernt werden können. Diese Strukturen sind an geeigneter Stelle zu errichten, an der sie dauerhaft erhalten bleibt um die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht auszulösen.

Weiter ist die externe Kompensationsfläche zum Ausgleich des Eingriffes zu benennen und eine entsprechende Planung vorzulegen. Hierbei wird außerdem um genauere Erläuterung des schutzgutbezogenen Kompensationsbedarfs (5.2; Umweltbericht) gebeten.

## 3.) Wasserwirtschaft

Gegen die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Vorhaben im Mineralwassereinzugsgebiet liegt, wobei hierfür keine gültige Rechtsverordnung existiert. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord im weiteren Verfahren hierzu äußern wird.

## 4.) Brandschutz

Gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden:

1. Gebäude, die nicht direkt an einer öffentlichen Straße, sondern im rückwärtig gelegenen Bereich (hier verkehrsberuhigter Bereich) liegen, sind vom öffentlichen Straßenraum aus gemäß der postalischen Adresse unmissverständlich mit Straße und Hausnummern zu kennzeichnen.

2. Für die Löschwasserversorgung aller Bauvorhaben muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Merkblatt „Löschwasserversorgung aus Hydranten im öffentlichen Verkehrsflächen“ 2018-4 (Arbeitsblatt W 405) des DFV/ AGBF und des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen. (DVGW = Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V.). Insbesondere ist darauf zu achten:

Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen. Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.

Für das Plangebiet ist aufgrund der vorgesehenen Nutzung und der angegebenen GRZ gemäß DVGW-Arbeitsblatt W405 als Grundschutz eine Löschwassermenge von mindestens 192 m<sup>3</sup> bereitzustellen. Dies kann grundsätzlich über eine Entnahme aus dem öffentlichen Trinkwassernetz (Wasserlieferleistung von **96 m<sup>3</sup>/h** bzw. **192 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von mindestens 2 Stunden**) oder aus anderen Löschwasserentnahmestellen (Bsp. Löschwasserbehälter) bzw. über eine Kombination aus Beidem sichergestellt werden.

**ACHTUNG:** Dies gilt jedoch nur insofern für das Maß der baulichen Nutzung eine GFZ von  $\leq 1$  eingehalten und die Zahl der Vollgeschosse N auf N=1 begrenzt wird, oder im B-Plan harte Bedachung und mindestens feuerhemmende Umfassungswände als überwiegende Bauart für das Plangebiet festgesetzt werden („Gefahr der Brandausbreitung klein“ nach DVGW W405).

Werden diese Rahmenbedingungen nicht festgesetzt, so ist als Grundschutz eine Löschwasserbevorratung von **384 m<sup>3</sup>** bzw. eine Wasserlieferleistung von **192 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von mindestens 2 Stunden**) für das Plangebiet sicherzustellen.

#### Hinweis:

Verantwortlich für die Löschwasserversorgung als Bestandteil der Erschließung nach § 41 Abs. 1 der LBauO ist die Stadt Sinzig als Träger der Wasserversorgung nach § 48 LWG. Dies gilt sowohl für den Grund- als auch den Objektschutz.

Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

Bei der oben genannten Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 Bar nicht unterschreiten.

3. Sperrvorrichtungen (Sperrbalken, Ketten, Sperrpfosten) sind an Zuwegungen oder in Zu- oder Durchfahrten nur zulässig, wenn sie von der Feuerwehr geöffnet werden können (Verschlusseinrichtungen gemäß DIN 14925, ansonsten Vorrichtungen nicht dicker als 5 mm).

4. Bei detaillierten Planungen können weitere Auflagen entstehen, wenn der Brandschutz nicht gewährleistet ist.

5. Für den Bebauungsplan ist die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr Rheinland-Pfalz in der aktuellen Fassung“ anzuwenden.

6. Höhere Gebäude, die keine Hochhäuser sind (Gebäudeklasse 4 und 5), müssen zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges für jede Nutzungseinheit (in der Regel pro Wohnung) Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge gemäß der nach Punkt 5 genannten Richtlinie aufweisen. Die Aufstellflächen sind so zu gestalten und zu verteilen, das mit dem Hubrettungsgerät mindestens ein Fenster (Öffnungsmaß im Lichten mind. 0,90 x 1,20 Meter) pro Nutzungseinheit erreichbar sein muss. Alternativ sind für diese Gebäude für jede Nutzungseinheit mindestens 2 bauliche Rettungswege vorzusehen.

7. Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr sind mit Hinweisschildern gemäß DIN 4066, Mindestgröße B/H 594x210mm mit der Aufschrift „Feuerwehrezufahrt“ bzw. „Flächen für die Feuerwehr“ zu kennzeichnen.



Wenn notwendig muss ein ergänzendes Schild angebracht werden. Ein Lageplanschild ist zur Orientierung erforderlich, damit die Gebäude eines Anwesens im Brandfall rasch erreicht werden können. Auf dem Lageplan sind die Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen darzustellen.

Das Schild muss die Aufschrift "Flächen für die Feuerwehr" (DIN 4066), schematisch den Lageplan (schwarz) und die Feuerwehrezufahrt/en bzw. Aufstellfläche/n (rot) zeigen. Die Hausnummern müssen zur jeweiligen Straße ausgerichtet sein. Es ist lagerichtig herzustellen und deutlich sichtbar anzubringen (Schildergröße mind. 50 x 80 cm). Sondergrößen sind mit der Abteilung Vorbeugender Gefahrenschutz abzustimmen.



Allgemeine Hinweise zur Auswirkung der Bauleitplanung auf das spätere Genehmigungsverfahren:

- Es wird darauf hingewiesen, dass für Aufenthaltsräume/-bereiche, deren Oberkante Fertigfußboden im Mittel mehr als 7 m über der Geländeoberfläche liegen, der zweite Rettungsweg baulich sichergestellt

werden muss oder über ein entsprechendes Rettungsgerät der Feuerwehr (Hubrettungsfahrzeug) geführt werden kann.

• Die vorstehenden Ausführungen berühren in folgender Hinsicht auch die Gestaltung dieses Bebauungsplans:

- o Ausweisung der Planstraßen, Wirtschaftswege und sonstigen Verkehrsflächen
- o Abstand von Baugrenzen/Baulinien zu den für die Feuerwehr befahrbaren Verkehrsflächen
- o Maß der baulichen Nutzung (Gebäudehöhen, Anzahl der Geschosse mit Aufenthaltsräumen)
- o Ausweisung von Grünfläche

### 5.) Abfallwirtschaft

Die Erschließung des Plangebietes - insbesondere auch die innere Erschließung - ist grundsätzlich so vorzusehen, dass die Straßen durch Müllfahrzeuge zum Zwecke der Abfallentsorgung befahren werden können. Von daher wird zunächst generell auf die Unfallverhütungsvorschriften „Müllbeseitigung“ und „Fahrzeuge“ (DGUV Vorschrift 43 und 70) sowie auf die Richtlinien für die Anlage von Straßen (RASt 06) verwiesen. Des Weiteren sind die Vorgaben der DGUV Information 214-033 der BG Verkehr zu beachten. Insbesondere haben Erschließungsstraßen mit Begegnungsverkehr, welche zum Zwecke der Abfallentsorgung durch Müllsammelfahrzeuge befahren werden sollen, eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m vorzuweisen, Erschließungsstraßen ohne Begegnungsverkehr müssen eine Fahrbahnbreite von mindestens 3,55 m aufweisen.

In Stichstraßen sind entsprechend **ausreichend dimensionierte Wendeanlagen für dreiachsige Müllsammelfahrzeuge** vorzuhalten, da ein Rückwärtsfahren mit Müllsammelfahrzeugen grundsätzlich unzulässig ist, insbesondere wenn vorgenannte Mindestbreiten nicht eingehalten werden können. Außerdem dürfen einem erforderlichen Wendemanöver keine anderen rechtlichen oder tatsächlichen Hindernisse entgegenstehen.

Ergänzend wird auf die in § 5 Abs. 16 der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen im Landkreis Ahrweiler (Abfallwirtschaftssatzung- AbfWS) vom 27.10.2017 in der Fassung der 2. Änderungssatzung vom 16.12.2022 enthaltene Regelung verwiesen:

(16) **Befahrbare Straße** im Sinne dieser Satzung ist eine Straße, die so befestigt ist, dass sie mit 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 26 t befahrbar ist und zudem in Übereinstimmung mit verkehrsrechtlichen Bestimmungen und mit Anforderungen der gesetzlichen Unfallversicherungsträger tatsächlich dauernd ohne unzumutbare Gefährdung von einem Entsorgungsfahrzeug befahren werden kann. Dies ist nicht der Fall, wenn die für das Entsorgungsfahrzeug zur Verfügung stehende lichte Durchfahrtsbreite weniger als 3 m beträgt oder die lichte Höhe von 4 m unterschreitet. Nicht durchgängige Straßen sind im Sinne dieser Satzung nur dann befahrbar, wenn ein für die Entsorgungsfahrzeuge **ausreichender Wendepplatz für dreiachsige Müllfahrzeuge** vorhanden ist und einem erforderlichen Wendemanöver keine anderen rechtlichen oder tatsächlichen Hindernisse entgegenstehen. Ist eine Straße nicht öffentlich gewidmet, ist diese nur befahrbar, wenn die o. g. Anforderungen erfüllt sind und zudem alle betreffenden Eigentümer die Überfahrtgenehmigung in das Privatgrundstück bzw. Privatstraße schriftlich erteilt haben. Der Abfallwirtschaftsbetrieb kann verlangen, dass die Überfahrtgenehmigung am Grundstück dinglich gesichert wird.

Grundsätzlich gilt, in allen Fällen, wo eine Befahrbarkeit für dreiachsige Müllfahrzeuge nicht gegeben ist, sind die Abfallbehältnisse und auch Sperrabfall und Elektroaltgeräte an der nächsten für das Abfallsammelfahrzeug sicher befahrbaren Straße für die Abfuhr bereitzustellen.

Im Besonderen ist festzustellen:

Nach den vorliegenden Planungsunterlagen erfolgt die Anbindung des Bestandsgebietes und der neu hinzutretenden Flächen über die „Kölner Straße“ (Gemeindestraße), die im östlichen Plangebiet in die Landesstraße 82 „Kölner Straße“ einmündet. Die Kölner Straße (Gemeindestraße) ist für Müllfahrzeuge nicht befahrbar, denn es fehlt eine für dreiachsige Müllfahrzeuge ausgelegte Wendeanlage. Auf vorstehende Ausführungen wird verwiesen. Nach dem derzeitigen Planungsstand müssen die Abfallsammelgefäße und auch Sperrabfall und Elektroaltgeräte somit an der nächsten für das Abfallsammelfahrzeug sicher befahrbaren Straße zur Abfuhr bereitgestellt werden. Für die Bereitstellung wird entsprechender Platz im öffentlichen Verkehrsraum benötigt.

Nach den vorliegenden Informationen ist das Plangebiet von folgender Altablagerungsstelle betroffen: 13100077-0201/000-00 Ablagerungsstelle Sinzig, Unterm Schwärzchesberg (Gef. St 1 (ALG)). Parzellengenaue Auskünfte über Altlasten kann jedoch nur die SGD-Nord erteilen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

