
STADT SINZIG



BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET KÖLNER STRASSE NORD“

- BEGRÜNDUNG -

Auftragnehmer:



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573
Fax: 02654/964574
Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang

Verfahren:

Satzung nach § 10 (1) BauGB

Projekt:

Stadt Sinzig
Bebauungsplan „Gewerbegebiet
Kölner Straße Nord“
Begründung

Stand:

06.02.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG.....	5
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE.....	6
3	LANDES- UND REGIONALPLANUNG.....	8
4	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	11
5	STÄDTEBAULICH RELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN	11
5.1	Lage des Plangebiets.....	11
5.2	Erschließung	12
5.3	Nutzung.....	12
5.4	Schutzgebiete, Altablagerungen und Gewässer	12
5.5	Topographie	13
6	BAUPLANUNGSRECHTLICHE INHALTE.....	13
6.1	Art der baulichen Nutzung	13
6.2	Maß der baulichen Nutzung	16
6.2.1	Grundflächen- und Baumassenzahl	16
6.2.2	Höhe baulicher Anlagen	17
6.3	Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	18
6.3.1	Bauweise	18
6.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen	18
6.4	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	19
6.5	Verkehrsflächen	19
6.5.1	Verkehrsflächen für die Erschließung.....	19
6.5.2	Anschlussgebot.....	19
6.6	Grünflächen	20
6.7	Fläche für die Abwasserbeseitigung.....	20

6.8	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	21
6.8.1	Anlage vegetationsreicher Grün- und Freiflächen.....	21
6.8.2	Überstellung der Stellplatzflächen mit Bäumen	21
6.9	Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorschriften (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)..	21
7	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	25
8	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEMÄSS § 9 (6) UND (6A) BAUGB	25
8.1	Mineralwasserschutzbereich Sinziger Mineralbrunnen	25
8.2	Starkregenvorsorge.....	25
9	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	26
9.1	Wasserversorgung	26
9.2	Abwasserbeseitigung	26
9.3	Leitungen	27
10	BODENORDNUNG	27
11	FLÄCHENBILANZ	27
	ANHANG.....	29

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Stadt Sinzig beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Kölner Straße Nord“. Das Plangenbiet mit einer Größe von etwa 4,8 ha liegt am nördlichen Rand des Stadtgebiets.

Ein entsprechendes Bauleitplanverfahren wurde bereits im Jahre 2007 begonnen, aber nicht weiterverfolgt. Insbesondere die fehlende Verfügbarkeit der Grundstücke hatte die Stadt seinerzeit von der Fortführung des Verfahrens abgehalten.

Zudem wurden die im Plangebiet gelegenen Flächen durch mehrere Nebenerwerbslandwirte bewirtschaftet, für die bei einem Flächenentzug Ersatzflächen hätten bereitgestellt werden müssen. Hierzu konnte die Stadt zum Zeitpunkt der Einleitung des Ursprungsverfahrens keine geeigneten Flächen zur Verfügung stellen.

Der Rat der Stadt Sinzig hatte am 31.01.2019 eine Vorkaufsrechtssatzung im vorgesehenen Plangebiet erlassen, um in das Eigentum der Grundstücke zu erlangen und somit die Flächenverfügbarkeit für eine zeitnahe Umsetzung der nach wie vorhandenen Planungsabsicht zu ermöglichen. Zwischenzeitlich konnte der überwiegende Teil der im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Grundstücksflächen erworben werden. Damit liegen aus eigentumsrechtlicher Sicht die Voraussetzungen für die angestrebte gewerbliche Entwicklung vor und eine zielgerichtete Vermarktung der entstehenden Gewerbegrundstücke durch die Stadt ist möglich.

Planungsinhalt des Bebauungsplans ist die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen für die Ansiedlung von kleinen und mittleren Gewerbebetrieben. Mit der geplanten Ausweisung gewerblicher Bauflächen wird die im nördlichen Teil des Stadtgebets bereits vollzogene Gewerbeentwicklung fortgeführt. So hat sich westlich der „Kölner Straße (L 82)“ sowie südlich der B 266 die gewerbliche Nutzung schon etabliert.

Durch die angestrebte Ergänzung der bereits vollzogenen Gewerbeentwicklung erfolgt eine Konzentration bzw. Verfestigung der gewerblichen Nutzung am nördlichen Stadtrand. Die Entwicklung dieses Gewerbebestandes im nördlichen Teil des Stadtgebietes ist im Übrigen bereits im Flächennutzungsplan in Form der Darstellung gewerblicher Bauflächen enthalten.

Das Planungsziel der Stadt ist die Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen für die Ansiedlung von kleinen und mittleren Gewerbebetrieben.

Mit der Bereitstellung eines weiteren Flächenangebotes für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben als eine zentrale Aufgabe der gemeindlichen Wirtschaftspolitik strebt die Stadt insbesondere die Umsetzung der in § 1 (6) Nr. 8 BauGB angeführten Belange der Wirtschaft an.

Mit dem Bebauungsplan wird dabei die Umsetzung der nachfolgenden Ziele angestrebt:

- die nachhaltige Stärkung des vorhandenen Standortes und somit eine weitere Attraktivitätssteigerung des Gewerbebestandes beidseitig der „Kölner Straße“ unter Ausnutzung der bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur,
- Umsetzung der regionalplanerischen Vorgaben, wonach die Stadt Sinzig mit der zentralörtlichen Funktion eines Mittelzentrums belegt ist und damit gemäß G 34 des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald 2017 auch Gewerbebestandort ist,
- Umsetzung der im Flächennutzungsplan enthaltenen Zielsetzung nach Erhaltung und Entwicklung eines Gewerbebestandes am nördlichen Stadtrand von Sinzig,
- Schaffung von Ansiedlungsmöglichkeiten für kleine und mittlere Gewerbebetriebe,
- die Schaffung von dauerhaften Arbeitsplätzen,

- „aktive“ Wirtschaftsförderung und somit
- Erhaltung und Schaffung von Wirtschaftskraft in der Stadt Sinzig.

In dem anstehenden Aufstellungsverfahren bedarf es aber auch der Lösung verschiedener Belange wie etwa die Anbindung des Plangebiets an die Landesstraße L 82, die Herbeiführung der Voraussetzungen für eine gesicherte Erschließung für die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung sowie umweltrelevanter Belange (Immissionsschutz, natur- und artenschutzrechtliche Belange).

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

Die Stadt Sinzig hat in der Sitzung am 16.12.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 15.02.2021 bis 15.03.2021 durchgeführt. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Mit Schreiben vom 05.02.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB am Verfahren beteiligt.

Nachfolgend aufgeführte Behörden hatten eine Stellungnahme mit abwägungsrelevanten Inhalten abgegeben:

1. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz,
2. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht,
3. Kreisverwaltung Ahrweiler,
4. Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz,
5. Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz,
6. Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel,
7. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie,
8. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Mitte,
9. Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt,
10. Deutsche Telekom Technik GmbH,
11. Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG,
12. Vodafone GmbH/ Vodafone Kabel Deutschland GmbH,
13. Stadtwerke Sinzig und
14. Stadt Remagen.

Eine Stellungnahme ohne abwägungsrelevante Inhalte hatten vorgetragen:

1. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz

2. Forstamt Ahrweiler,
3. Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung,
4. Deutscher Wetterdienst,
5. Handwerkskammer Koblenz,
6. Deutsche Flugsicherung,
7. Abwasserzweckverband Untere Ahr und
8. Verbandsgemeinde Linz.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 12.05.2025 bis einschließlich 13.06.2025 durchgeführt. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Mit Schreiben vom 29.04.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB am Verfahren beteiligt.

Nachfolgend aufgeführte Behörden haben eine Stellungnahme mit abwägungsrelevanten Inhalten abgegeben:

1. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz,
2. Kreisverwaltung Ahrweiler,
3. Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz,
4. Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz,
5. Vermessungs- und Katasteramt Osteifel-Hunsrück,
6. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz
7. Abwasserzweckverband Untere Ahr,
8. Handelsverband Südwest
9. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie,
10. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Mitte und
11. Deutsche Telekom Technik GmbH.

Eine Stellungnahme ohne abwägungsrelevante Inhalte hatten vorgetragen:

1. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr,
2. Bundesamt für Naturschutz,
3. Deutsche Flugsicherung,
4. Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel,
5. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Erdgeschichtliche Denkmalpflege, Direktion Landesarchäologie,
6. Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung,
7. Deutscher Wetterdienst,
8. Handwerkskammer Koblenz,

9. IHK Koblenz,
10. INEXIO GmbH,
11. KEVAG-Telekom GmbH,
12. PLEdoc GmbH,
13. Amprion GmbH,
14. Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH,
15. RMR Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H.,
16. Landesfischereiverband Rheinland-Pfalz e.V. und
17. Landesverband der Deutschen Gebirgs- und Wandervereine e.V.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 2026 die Abwägung vollzogen und den Satzungsbeschluss herbeigeführt.

3 LANDES- UND REGIONALPLANUNG

Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus sowie in einem Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion des Regionalen Raumordnungsplans der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald.

G 58 Regionaler Raumordnungsplan 2017 (RROPL)	Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus
<u>Berücksichtigung:</u> Das Plangebiet übernimmt keine Funktion für Erholung und Tourismus. Die im Plangebiet gelegenen Flächen dienen überwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung und stehen der erholungssuchenden Bevölkerung sowie dem Tourismus nicht zur Verfügung. Zudem sind in räumlicher Nähe zum Plangebiet keine Einrichtungen für Erholung und Tourismus vorhanden. Durch die inselartige Lage und den das Plangebiet allseitig umschließenden Verkehrsflächen der B 9, B 266, L 82 und der Eisenbahnlinie Bad-Neuenahr-Ahrweiler-Remagen besteht zudem keine Verknüpfung bzw. Verbindung mit „sonstigen“ der Erholung dienenden Gebieten. Diese Verkehrsstrassen wirken bzw. erzeugen eine absolute Trennung. Ebenso schränken die in der Umgebung vorhandenen gewerblichen Nutzungen nördlich und westlich des Plangebiets die Attraktivität des Plangebiets ein. Auswirkungen für das Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus sind durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht zu erwarten.	

G 74 Regionaler Raumordnungsplan 2017 (RROPL)	Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion
---	--

Gemäß den Planungsleitlinien des § 1 (5) BauGB soll mit der Aufstellung eines Bebauungsplans u.a. ein Beitrag für die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie dem Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen geleistet werden. Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern und die Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes, die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral zu gestalten, zu erfüllen. Eine nachhaltige Siedlungsentwicklung gewährleistet wirtschaftliche Entwicklung, Beschäftigungsmöglichkeiten und sozialen Fortschritt im Einklang mit der Umwelt.

Die Klimaanpassung ist ausdrücklich in den Grundsätzen der Bauleitplanung nach § 1 (5) Satz 2 BauGB erwähnt.

Zudem soll gemäß der sogenannten Klimaschutzklausel den Erfordernissen des Klimaschutzes „sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden“ (§ 1 a (5) S. 1 BauGB). Dieser Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen. Auch wenn die Bedeutung der Klimaanpassung somit hervorgehoben ist, genießt sie allerdings keinen absoluten Vorrang vor anderen Belangen, sondern muss sich den allgemeinen Regeln der Abwägung unterwerfen.

Weiterhin ist eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Mit der Einordnung in den Katalog der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) werden sie dem umweltpolitischen Anliegen des Klimaschutzes zugeordnet, die auf die Minderung des Ausstoßes von Kohlendioxid setzen, um dem Klimawandel entgegen zu wirken. Denn der Einsatz erneuerbarer Energien führt zu einer Reduzierung des für den Klimawandel verantwortlich gemachten Ausstoßes an Kohlendioxid.

Ebenso verhält es sich mit der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie. Diese trägt zu einem geringeren Energieverbrauch bei, wodurch der Bedarf an Energieträgern sinkt, bei deren Umwandlung in nutzbare Energie Kohlendioxid erzeugt wird. Der Einsatz erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energie tragen auch zur Energieversorgungssicherheit bei.

Insbesondere der Ausbau der erneuerbaren Energien und die Energieeinsparung werden aktuell vorangetrieben. Dies findet Ausdruck und Berücksichtigung in der Gesetzgebung. In diesem Zusammenhang sind insbesondere das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG), das Erneuerbare-Energien-Wärmegezet (EEWärmeG) und das Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz (KWKG-Gesetz) sowie – für die Energieeinsparung – das Energieeinsparungsgesetz (EnEG) und die auf dieser Grundlage erlassene Energieeinsparverordnung (EnEV) zu nennen.

Die vorgenannten Gesetze gelten unabhängig von der Bauleitplanung.

Für die Bauleitplanung ist von besonderer Bedeutung, dass der Einsatz erneuerbarer Energien und die Maßnahmen zum sparsamen und effizienten Einsatz von Energie insbesondere bei Errichtung und Änderung von Gebäuden ihre bauplanungsrechtliche Zulässigkeit voraussetzt und durch das Bauplanungsrecht nicht unnötig erschwert wird. Hierbei sind u.a. die Anforderungen zu berücksichtigen, die das EEWärmeG stellt: Es verlangt bei der Neuerrichtung von Gebäuden (§ 3 (1) EEWärmeG) den (anteiligen) Einsatz von – wahlweise – solarer Strahlungsenergie, flüssiger und gasförmiger Biomasse, Geothermie oder Umweltwärme (§ 5 EEWärmeG) oder – ebenfalls wahlweise – von Ersatzmaßnahmen, d.h. von Anlagen für die Nutzung von Abwärme, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen oder Anlagen der Nah- oder Fernwärmeversorgung (§ 7 EEWärmeG). Die Kraft-Wärme-Kopplung (vgl. auch das KWKG-Gesetz) hat dabei Bedeutung im Hinblick auf den Gesichtspunkt der effizienten Nutzung von Energie i.S.d. § 1 (6) Nr. 7 Buchst. f.

Der vorliegende Bebauungsplan trifft zwar keine gesonderten Festsetzungen für die Unterbringung dieser energiespezifischen Anlagen und Einrichtungen beispielsweise in Form einer Fläche für die Versorgung. Jedoch können solche Anlagen im Bebauungsplangebiet zulässig sein wie etwa in Form von Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO. Auf die Regelung zur Zulässigkeit von PV-Anlagen am und/oder auf den Gebäuden wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Somit bestehen aus planungsrechtlicher Sicht die Zulässigkeitsvoraussetzungen für den einzelnen Gebäuden dienenden Anlagen und Einrichtungen der (dezentralen) Energieversorgung.

Ebenso ist auf das Solargesetz Rheinland-Pfalz zu verweisen. Mit dem Gesetz ist ab dem 1. Januar 2023 eine Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage auf Dächern von Gewerbeneubauten und auf zu errichtenden Überdachungen von neuen gewerbebezogenen Parkplätzen ab 50 Stellplätzen

eingeführt. Die Umsetzung der Vorgaben des Solargesetzes Rheinland-Pfalz werden nicht durch „gestalterische“ oder sonstige Vorgaben des Bebauungsplans behindert bzw. eingeschränkt.

Die Anforderungen der Energieeinsparverordnung für einen sparsamen Umgang mit Energie i.S.d. § 1 (6) Nr. 7 Buchst. f sind für den Gebäudebereich von erheblicher Bedeutung. Diese verlangen bestimmte Maßnahmen der Wärmedämmung an der Gebäudehülle bei Neubau und wesentlichen Änderungen am Gebäude.

Die sich daraus ergebenden Anforderungen an bestimmte Wandstärken und Dachhöhen des Gebäudes haben unter Berücksichtigung des Bedarfs an Nutzfläche Bedeutung für das Bauvolumen und dessen bauplanungsrechtliche Zulässigkeit i.S.d. § 30 BauGB. Auf die Ebene des Bebauungsplans übertragen bedeutet auch dies die Herbeiführung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung dieser Anforderungen in der Planvollzugsebene. Die in der Energieeinsparverordnung verankerten Vorgaben sind von Bedeutung, weil für sie jeweils die Außenmaße des Gebäudes maßgeblich sind.

Daher müssen insbesondere die Festsetzungen im Bebauungsplan zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend ausgerichtet sein, um eine effiziente Umsetzung dieser Vorgaben ermöglichen zu können. Dies wird im vorliegenden Bebauungsplan schon dadurch erreicht, dass eine der Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets funktions- und nutzergerechte Nutzung des künftigen Grundstücks gewährleistet sein ist.

Um den vorgenannten fachgesetzlichen Anforderungen hinreichend Rechnung zu tragen bzw. deren Vollzugsfähigkeit in der Planvollzugsebene ermöglichen zu können, sind aufeinander abgestimmte Festsetzungen im Bebauungsplan unerlässlich.

Diese Voraussetzungen erfüllt der vorliegende Bebauungsplan. In Verbindung der getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen sowie den Vorgaben der zu berücksichtigen Fachgesetze ist in der Planvollzugsebene eine den Anforderungen der in den § 1 (5) 1 (5) Satz 2, § 1 a (5) S. 1 und § 1 (6) Nr. 7f BauGB gerecht werdende Gebietsentwicklung möglich.

Der vorliegende Bebauungsplan kommt seiner Aufgabe nach, wonach er eine den Einsatz erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energie unterstützende und klimaschonende Funktion hat. Dies gilt insbesondere im Blick auf die Durchführung der Anforderungen der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes.

Ein weiterer Festsetzungsinhalt ist die Ausweisung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit dem Ziel nach Herstellung einer inneren Durchgrünung des gesamten Plangebiets. Hierzu sind mindestens 20% der Grundfläche des jeweiligen Betriebsgrundstücks als vegetationsreiche Grün- und Freiflächen herzustellen.

Das „Aufheizen“ und somit die Bildung von Wärmeinseln kann somit zumindest auf einem Teil der Flächen unterbunden werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Anfang der 2000er Jahre wurde bereits ein Klimagutachten erstellt. Als Ergebnis ist die Festsetzung einer Grünfläche am nördlichen Gebietsrand im Bebauungsplan berücksichtigt worden. Gemäß dem Klimagutachten sollte diese Fläche planungsrechtlich gesichert werden, um auf diese Weise eine Kaltluftschneise von jeglicher Bebauung freihalten zu können. Innerhalb der Grünfläche erfolgt zusätzlich eine überlagernde Festsetzung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB. Auch diese Regelung zur Erhaltung des Gehölzbestandes wirkt sich positiv auf das Klima aus.

4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Sinzig stellt die zur Überplanung anstehenden Grundstücke als gewerbliche Bauflächen dar.

Die Planungsabsichten der Stadt stimmen mit den Vorgaben des wirksamen Flächennutzungsplans überein. Das Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB, wonach ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, wird eingehalten.



Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, Quelle Stadt Sinzig

5 STÄDTEBAULICH RELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN

5.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am nördlichen Stadtrand von Sinzig.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist begrenzt auf die Grundstücke östlich der „Kölner Straße (L 82)“.

Im Norden bildet die dort verlaufende Bahnstrecke der „Ahrtalbahn“ die Grenze. Im Osten wird das Plangebiet durch die B 9 und im Süden durch die B 266 begrenzt.

5.2 Erschließung

Die Erschließung des Bebauungsplangebiets erfolgt über die „Kölner Straße (L 82)“:

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze. Somit sind die Ein- und Ausfahrtsverbote zu den angrenzenden klassifizierten Straßen sowie die Bauverbotszonen zu berücksichtigen.

Der Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz hält für die Umsetzung einer ordnungsgemäßen Erschließung des Plangebiets auf der L 82 die Anlage einer Linksabbiegespur für erforderlich. Diese Forderung wird im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt (siehe hierzu Ausführungen in Kapitel 6.5).

Derzeit sind im Plangebiet noch verschiedene Wirtschaftswege vorhanden. Diese dienen bisher ausschließlich der Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden diese Wege nicht mehr benötigt und können entfallen.

Im Bebauungsplangebiet sind derzeit noch keine Einrichtungen der technischen Ver- und Entsorgung.

Gemäß den vorliegenden Erkenntnissen können die Anforderungen an eine gesicherte Erschließung i.S. des § 30 BauGB herbeigeführt werden.

Dies gilt sowohl für eine ausreichende Wasserversorgung (Trink- und Löschwasser) als auch die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung.

Innerhalb des Plangebiets verlaufen verschiedene Leitungstrassen. Diese liegen in den Wirtschaftswegeparzellen Gemarkung Sinzig, Flur 3, Nrn. 58/3, 59, 77/58 und 121/58.

5.3 Nutzung

Die im Plangebiet liegenden Flächen unterliegen überwiegend der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Ackerbau).

Lediglich auf der Parzelle Nr. 44/1, die in der südwestlichen Ecke des Plangebiets liegt, ist ein Wohngebäude vorhanden.

Nördlich, südlich und westlich des Plangebiets grenzen gewerblich genutzte Bereiche an, die durch die klassifizierten Straßen und die Eisenbahnstrecke vom Plangebiet getrennt sind.

Im Stadtgebiet weist die nächstgelegene Wohnbebauung einen Abstand von etwa 200 m auf. Allerdings liegen zwischen dieser Wohnbebauung und dem Plangebiet bereits gewerblich genutzte Bereiche sowie die B 266.

Der Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung in Remagen-Kripp beträgt ca. 800 m.

5.4 Schutzgebiete, Altablagerungen und Gewässer

Durch das Bebauungsplangebiet werden gemäß den vorliegenden Erkenntnissen keine Schutzgebiete, Altablagerungen und oberirdische Gewässer betroffen.

5.5 Topographie

Die topographischen Verhältnisse im Plangebiet zeigen insgesamt eine günstige Voraussetzung für die angestrebte gewerbliche Nutzung.

Die Auswertung der TK 25 zeigt ein abfallendes Gelände um ca. 2% sowohl in Nord-Süd-Richtung als auch in Ost-West-Richtung.

6 BAUPLANUNGSRECHTLICHE INHALTE

6.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Mit der Festsetzung wird entsprechend der in § 8 (1) BauNVO definierten Zweckbestimmung zum Ausdruck gebracht, dass im Plangebiet vorwiegend die gewerbliche Nutzung untergebracht werden soll.

Gemäß dieser Zweckbestimmung sowie dem sich hieraus ergebenden Gebietscharakter und zulässigen Störgrad ist das Gewerbegebiet für die Unterbringung von denjenigen gewerblichen Betrieben vorgesehen, die keine erheblichen Belästigungen hervorrufen.

Mit der Zweckbestimmung ist für die nachfolgenden Genehmigungsverfahren eine eindeutige Differenzierung und Einschränkung im Hinblick auf den zulässigen Störgrad der zulässigen Betriebe gegeben. Dieser durch die Baunutzungsverordnung vorgegebene Störgrad ermöglicht in erster Linie die Unterbringung von Klein- und Mittelgewerbe und stimmt somit mit dem Ziel nach Flächenbereitstellung für die Ansiedlung von kleineren und mittleren Betrieben überein.

Zum Nachweis der Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S. des § 1 (6) Nr. 1 BauGB wurde das Ingenieurbüro Paul Pies GbR, Birkenstraße 34, 56154 Boppard, mit der Ausarbeitung einer Schalltechnische Untersuchung beauftragt.

Zum Schutz vor Gewerbegeräuschimmissionen an der schutzwürdigen Bebauung außerhalb des Geltungsbereichs war der schalltechnische Nachweis zu führen, dass die Immissionsbeiträge des Planungsvorhabens (Zusatzbelastung) unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung durch bestehende bzw. planungsrechtlich zulässige Industrie- und Gewerbebetriebe die an den maßgeblichen Immissionsorten zulässigen Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nicht überschreiten.

Die Ermittlung der gewerblichen Zusatzbelastung durch das Planungsvorhaben erfolgt auf Grundlage der Norm DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“.

Anhand der so ermittelten Emissionskontingente, die im Bebauungsplan festgeschrieben werden, ist eine spätere gewerbliche Erschließung mit entsprechenden Vorgaben aus den errechneten Kontingenten möglich.

Damit auf die Ermittlung der Vorbelastung durch bereits vorhandene Gewerbevorhaben verzichtet werden kann, ist die Zielsetzung durch das Plangebiet an den umliegenden Immissionsorten den Immissionsrichtwert um 10 dB zu unterschreiten.

Aufgrund von gewerblicher Vorbelastung ist die Zielsetzung den Richtwert an allen Immissionsorten um 10 dB zu unterschreiten. Hierbei liegt zugrunde, dass durch das bestehende Gewerbegebiet, an der schutzbedürftigen Bebauung, die dort geltenden Immissionsrichtwerte voll ausgeschöpft werden dürfen und durch die Planung keine Erhöhung eintritt.

Das Plangebiet wird in 4 Teilflächen gegliedert und es werden immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel in Form von Emissionskontingenten für die Teilflächen erarbeitet. Die Gliederung der Flächen und Optimierung der Emissionskontingente erfolgt richtungsbezogen unter Berücksichtigung von Zusatzkontingenten für die Tages- und Nachtzeit.

Mit der Umsetzung dieser Maßnahme in der Bebauungsplanebene können die Zielwerte an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten oder unterschritten werden, so dass den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf der Ebene des Bebauungsplans ausreichend Rechnung getragen werden kann.

Die Umsetzung der gutachterlichen Empfehlungen wurde in zeichnerischer und textlicher Form unter Berücksichtigung der Gliederungsmöglichkeit des § 1 (4) Satz 2 BauNVO vorgenommen.

Das Gutachten ist den Bebauungsplanunterlagen als Anlage beigelegt. Weitergehende Ausführungen können dort entnommen werden.

Des Weiteren erfolgt eine Steuerung der im Gewerbegebiet zulässigen Anlagen und Einrichtungen.

So wird der in § 8 (2) und (3) BauNVO definierte Zulässigkeitskatalog unter Anwendung des § 1 (4) bis (9) BauNVO an die gemeindlichen Bedürfnisse und Planungsziele ausgerichtet. Dabei erfolgt eine Anpassung an die örtlichen Rahmenbedingungen sowie das städtische Ziel nach Bereitstellung von Flächen für die Ansiedlung von kleineren und mittleren Handwerks- und Gewerbebetrieben.

Ein wesentliches Kriterium für die Einschränkung der zulässigen Anlagen und Einrichtungen ist das Planungsziel nach Schaffung eines Gewerbegebietes mit qualifizierten Arbeitsplätzen. Dies führt dazu, dass zu dem Oberbegriff „Gewerbebetrieb aller Art“ differenzierte Aussagen zur Zu- bzw. Unzulässigkeiten von Einrichtungen und Anlagen getroffen werden. Hierbei orientiert sich der vorliegende Bebauungsplan an dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kölner Straße“, der in räumlicher Nähe liegt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen insbesondere solche Betriebe unzulässig sein, die aus städtebaulicher Sicht geeignet sind, ein negatives Gebietsimage hervorzurufen.

Dabei handelt es sich in erster Linie um solche Einrichtungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird wie z.B. Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen in Form von Anbahnungsgaststätten, Privatclubs, Kontaktsaunen u.ä. sowie Vergnügungstätten.

Insbesondere wegen der Lage des Plangebietes abseits der Siedlungskörper und unmittelbar an mehreren klassifizierten Straßen besteht die Gefahr der Ansiedlung dieser Anlagen und Einrichtungen. Mit dem Ausschluss der vorgenannten Nutzungen soll einem Qualitätsverlust am Standort vorgebeugt werden.

Wesentliches Planungsziel ist die Vermeidung einer Niveauabsenkung sowie einer damit verbundenen möglichen nachhaltigen Strukturveränderung des Gebiets. Zudem können die Einrichtungen Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge haben, da mit der Ansiedlung von Vergnügungstätten deutlich höhere Bodenrenditen zu erzielen sind.

Außerdem sollen im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe für unzulässig erklärt werden. Hiervon ausgenommen sind lediglich Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben bzw. ladenmäßig betriebene ladenmäßig betriebene Handwerks- und Gewerbebetriebe („Handwerkerprivileg“). Damit soll diesen gewerblichen Betrieben die Möglichkeit gegeben

werden, die vor Ort erzeugten Produkte an der Betriebsstätte zu vermarkten. Der grundsätzliche Ausschluss entspricht den raumordnerischen Vorgaben, wonach in Gewerbe- und Industriegebieten der Einzelhandel soweit wie möglich unzulässig sein soll.

Ein weiterer Ausschluss wird getroffen für Werbeträger/-anlagen, die in keinem räumlich-funktionalen Zusammenhang zum jeweiligen Betrieb stehen (= „Werbeträger auf Fremdgrundstück“). Es handelt sich hierbei um selbständige Werbeanlagen, die dem Begriff der Gewerbebetriebe aller Art zuzuordnen sind und somit eine eigenständige gewerbliche Nutzung darstellen.

Der Rechtsprechung des BVerwG (Urteil vom 03.12.1992 -4 C 26.91) folgend, ist eine Anlage der Außenwerbung eine selbständige Hauptnutzung, wenn es sich um eine bauliche Anlage i.S. des § 29 (1) BauGB handelt und die Fremdwerbung zum Gegenstand hat. Ein Funktionszusammenhang zwischen der Werbung und der Stätte der Leistung besteht nicht.

Grundsätzlich gehören Werbeanlagen zum Straßenbild einer Gemeinde und sind ein wichtiges Element der Marktwirtschaft. Vor diesem Hintergrund sind eine Wahrnehmung und Sichtbarkeit dieser Anlagen vom öffentlichen Raum ein wesentliches Merkmal.

Jedoch eignen sich Werbeanlagen auch zur Ausübung einer Dominanz und „Unterdrückung“ bzw. Wahrnehmbarkeit sonstiger Nutzungen und Einrichtungen. Insbesondere die angeführten selbständigen Werbeanlagen der Fremdwerbung können diese Wirkung erzielen.

Gerade die Lage unmittelbar an der Landesstraße L 82 und den Bundesstraßen B 9 und B 266 bietet eine gewisse Attraktivität für die Errichtung dieser werbewirksamen Anlagen. Im vorliegenden Bebauungsplan wird daher ein Ausschluss dieser selbständigen Werbeanlagen vorgenommen. Auf diese Weise soll die Überschaubarkeit des Verkehrsraumes sowie die Aufmerksamkeit des Verkehrsteilnehmers – und somit die Verkehrssicherheit – gewährleistet werden. Insbesondere aufgrund der Lage des Plangebiets abseits des bebauten Siedlungszusammenhangs kann durch den Ausschluss auch eine Schonung des Landschaftsbildes ermöglicht werden. Außerdem sollen Werbeanlagen nur für am Standort tatsächlich vorhandene Leistungen zugänglich sein. Unter Berücksichtigung der definierten Planungsziele soll eine „wildwuchsartige“ Anordnung von Fremd-Werbeanlagen unterbunden werden.

Hinsichtlich der allgemeinen Zulässigkeit von Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, die grundsätzlich dem Ziel einer „klimaanangepasste“ Bauleitplanung dienen, trifft der Bebauungsplan eine einschränkende Regelung. So sind Photovoltaik-Freiflächenanlage (= Anlage, die gemäß der Definition des EEG nicht auf einem Gebäude oder an einer Fassade, sondern ebenerdig auf einer freien Fläche aufgestellt ist) sind unzulässig. Die Begründung hierzu liefern die in Kapitel 1 der Begründung definierten Ziele nach Bereitstellung eines Gewerbeflächenpotenzials für die Schaffung eines Arbeitsplatzangebots sowie für die Ansiedlung des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes. Eine selbständige PV-Freiflächenanlage steht diesem Ziel entgegen, da zum wirtschaftlichen Betrieb die Inanspruchnahme eines entsprechenden Flächenanteils notwendig ist. Somit würde die Zulässigkeit solcher Anlagen zu einer Nutzungskonkurrenz der definierten städtischen Planungsziele führen. Außerdem könnte sich die Zulässigkeit auf das Bodenpreisniveau auswirken, da mit der Bereitstellung von Flächen für diesen Anlagentyp i.d.R. hohe Boden- und Pachtpreise erzielt werden können. In diesem Zusammenhang ist auf das Solargesetz Rheinland-Pfalz zu verweisen.

Demnach unterliegen Gewerbebauten mit mehr als 100 Quadratmetern unterliegen seit Januar 2023 einer Solarpflicht. Mindestens 60 % der geeigneten Dachflächen von Gewerbebauten müssen mit Photovoltaik ausgestattet sein. Diese Regelung gilt auch für neue überdachte

Parkplätze mit mindestens 50 Stellplätzen. Auf diese Weise ist auch ohne besondere Regelung im Bebauungsplan die Berücksichtigung und Umsetzung der in § 1 (5) BauGB verankerten Klimaschutzziele möglich.

Ferner werden selbständige Windenergieanlagen ausgeschlossen. Auch hier gilt, dass die Errichtung selbständiger Anlagen nicht mit den definierten Zielsetzungen kompatibel ist. Solche Anlagen können jedoch als Nebenanlage i.S. des § 14 (1) BauNVO zulässig sein, sofern sie einem „Hauptbetrieb“ dienen (Stromerzeugung für die Eigenversorgung) und diesem gegenüber untergeordnet sind. Dies gilt im Übrigen auch für die PV-Freiflächenanlage.

Weiterhin werden im Bebauungsplangebiet Anlagen und Einrichtungen für kulturelle und kirchliche Zwecke für unzulässig erklärt. Diese fügen sich nicht in die beabsichtigte Gebietsstruktur ein bzw. finden an anderen Stellen im Stadtgebiet in räumlicher Nähe zur Wohnbevölkerung günstigere Standortvoraussetzungen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, können entsprechend den Vorgaben des § 8 (3) BauNVO weiterhin ausnahmsweise zugelassen werden. Damit wird der Stadt bzw. der Genehmigungsbehörde im jeweiligen Einzelfall eine Prüfung im Hinblick auf die Gebietsverträglichkeit ermöglicht. Die Ausnahme-Regelung soll insbesondere dem jeweiligen Betriebsinhaber von kleineren Betrieben am Betriebsstandort die Errichtung seiner Wohnstatt ermöglichen. So kann u.a. die isolierte bzw. losgelöste Lage von Siedlungskörper in begründeten Einzelfällen die Anwesenheit des Betriebsleiters oder einer Aufsichtsperson erfordern, um die Sicherheit der Betriebsstätte vor dem Zutritt durch unbefugte Dritte sichern zu können. Aufgrund der in den vorangegangenen Kapiteln angeführten Umgebungsbebauung und Verkehrsstrassen bedarf es besonders aus immissionsschutzrechtlicher Sicht im konkreten Einzelfall der Prüfung der Verträglichkeit mit der Umgebungsbebauung und den Verkehrsstraßen. Diesen Anforderungen wird mit der „Ausnahme-Regelung“ Rechnung getragen.

Mit den getroffenen Regelungen wird die Zweckbestimmung des Gewerbegebietes insgesamt gewahrt, da nach wie vor die Hauptnutzungsart „Gewerbebetriebe aller Art“ - wenn auch ohne die vorgenannten Nutzungen - zulässig ist und die prägende Nutzungsart sein wird.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO kann im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung u.a. durch die Bestimmungsfaktoren Grundflächen- und Geschoßflächenzahl, Baumassenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie Höhe der baulichen Anlagen geregelt werden.

Der vorliegende Bebauungsplan trifft zum Maß der baulichen Nutzung die Festsetzung einer Grund- und Baumassenzahl sowie der Höhe baulicher Anlagen. Diese Regelungen sollen eine funktionsgerechte und nutzerspezifische Ausgestaltung der Flächen ermöglichen.

6.2.1 Grundflächen- und Baumassenzahl

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl werden im Bebauungsplan grundsätzlich die Begrenzung der Bodenversiegelung und somit das flächensparende Bauen angestrebt.

Im vorliegenden Fall kollidiert dieses Planungsziel jedoch mit den im Plangebiet angestrebten flächenintensiven Nutzungen. Dies betrifft neben der Bereitstellung eines ausreichenden Flächenanteils für die Gebäude auch die Möglichkeit für die Unterbringung von untergeordneten baulichen Anlagen sowie Lager- und Stellplatzflächen.

Eine funktions- und nutzungsgerechte Ausnutzbarkeit der Betriebsgrundstücke müssen zur Umsetzung der in Kapitel 1 der Begründung dargelegten Planungsleitziele gewährleistet sein. Zur Umsetzung dieses Ziels setzt der Bebauungsplan daher die in einem Gewerbegebiet höchstzulässige Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 fest.

Die Festsetzung der GRZ und die damit verbundene Möglichkeit nach einer Inanspruchnahme von bis zu 80% der bebaubaren Grundstücksfläche lassen einen hohen Versiegelungsgrad und somit einen hohen Flächenverbrauch erwarten.

Dieser Entwicklung soll im Gewerbegebiet mit der Festsetzung der Baumassenzahl und der Höhe baulicher Anlagen in gewisser Art und Weise entgegengewirkt werden. Das Zusammenwirken der getroffenen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung soll eine Entwicklung der Baukörper „in die Höhe statt in die Fläche“ unterstützen.

Die Baumassenzahl ermöglicht gemeinsam mit der Grundflächenzahl eine eindeutige Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Gebäude. Ein Unterschreiten der höchstzulässigen Baumassenzahl von 10,0 soll die angestrebte Ansiedlung von kleinen und mittleren Betrieben und deren Ansprüche an die Baukubatur unterstützen.

Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet, da kein städtebauliches Erfordernis besteht.

6.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung baulicher Anlagen wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung einer höchstzulässigen Gebäudehöhe für bauliche Anlagen gesteuert.

Eine Steuerung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen ist wegen der Lage am Siedlungsrand und am Stadteingang geboten. Die Eigenart der Landschaft soll erhalten und ein als Fremdkörper wirkendes Gebäude mit überdimensionierten Höhen soweit wie möglich vermieden werden. Jedoch ist auch bei dieser Regelung eine funktionsgerechte Gestaltung der Gebäude entsprechend der festgesetzten Gebietsart zu ermöglichen.

Im vorliegenden Planungsfall ist bei der Bewertung des Landschaftsbildes durch eine mögliche Bebauung in Rechnung zu stellen, dass die Landschaft in der näheren Umgebung des Standortes bereits negativ vorbelastet ist. Diese äußert sich in der Bebauung der angrenzenden Gewerbegebiete sowie den Verkehrsstrassen (Landes- und Bundesstraße, Verkehrsstrasse).

Bei der Festlegung der Gebäudehöhe differenziert der Bebauungsplan zwischen den Gebäuden sowie „sonstigen“ baulichen Anlagen. Hierbei handelt es sich um solche baulichen Anlagen, die nicht den Begriff eines Gebäudes gemäß Landesbauordnung Rheinland-Pfalz erfüllen.

Während die höchstzulässige Gebäudehöhe mit GH = 14 m festgesetzt ist, gilt für sonstige baulichen Anlagen eine Höhe von 16 m.

Sofern es der Betriebsablauf erfordert, können zudem einzelne Gebäude und sonstige bauliche Anlagen (unselbständige Gebäudeteile, bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind wie z.B. Silos, Tanks, Hebekräne, freistehende Schornsteine, Aufzüge u.ä.) auf einem Fünftel der überbaubaren Grundstücksfläche je Betriebseinheit die festgesetzte Höhe unter Berücksichtigung der vorgenannten Regelungen bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 16 m überschreiten.

Diese abweichende Regelung wird vor dem Hintergrund getroffen, dass es aus betrieblichen Gründen bzw. zur Gewährleistung eines funktionierenden Betriebsablaufs durch die aufgelisteten Anlagen zu einer Überschreitung der getroffenen Höhen für Hauptgebäude kommen kann. Es handelt sich um für den Betriebsablauf erforderliche „technische“ bzw. für die Produktion und Lagerung notwendige Anlagen.

6.3 Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

6.3.1 Bauweise

Im Plangebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt worden. Diese regelt die Errichtung der Hauptbaukörper mit der Berücksichtigung der seitlichen Grenzabstandsregelung der Landesbauordnung und einer Länge von > 50 m.

Zentrales Merkmal der festgesetzten abweichenden Bauweise ist, dass die künftigen Gebäude eine Länge von mehr 50 m aufweisen dürfen. Dabei ist der seitliche Grenzabstand nach Landesbauordnung einzuhalten.

Mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise wird eine der gewerblichen Nutzung und Funktion entsprechende Bebauung ermöglicht und den künftigen gebietsansässigen Betrieben ein ausreichender Spielraum eingeräumt.

Die landesrechtlich mit der Abstandsflächenregelung verfolgte nachbarschützende Wirkung wird uneingeschränkt aufrechterhalten.

6.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Zwecks Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen sind Baugrenzen festgesetzt.

Die Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bedeutet, dass sie nicht überbaut werden dürfen, ein Gebäude aber durchaus hinter der Baugrenze zurückbleiben kann.

Städtebauliches Ziel in der vorliegenden Bauleitplanung ist die Bereitstellung einer möglichst großen zusammenhängenden Fläche, die für die gewerblichen Ansiedlungen eine größtmögliche Entwicklung zulässt.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird aus planungsrechtlicher Sicht in Verbindung mit der festgesetzten Grundflächenzahl die größtmögliche Flexibilität für die spätere Ausnutzbarkeit der künftigen Betriebsgrundstücke angestrebt.

Die nicht von den überbaubaren Grundstücksflächen erfassten Grundstücksteile sind die so genannten „nicht überbaubaren Grundstücksflächen“. Auf diesen Teilflächen ist eine Bebauung mit Hauptgebäuden grundsätzlich nicht zulässig. Weiterhin unterliegen Werbeanlagen und Einfriedungen einer „besonderen“ Regelung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Einfriedungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Höhe von maximal 2 m zulässig. Mit dieser Regelung soll ein unbefugtes Betreten vermieden werden und ein Schutz des jeweiligen Betriebsgrundstücks vor Vandalismus und Diebstahl erzeugt werden. Weiterhin wird die Zulässigkeit nur in durchsichtiger Form bestimmt. Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes soll auf diese Weise eine „eingemauerte“ Wirkung der künftigen Betriebsgrundstücke vermieden werden.

Gemäß Vorgabe des im vorliegenden Planungsfalls zu berücksichtigenden § 22 LStrG ist in der Planurkunde die Bauverbotszone zur L 82 eingetragen. Hieraus ergibt sich die planungsrechtliche Festsetzung, dass die in der Planurkunde redaktionell dargestellte Bauverbotszone gemäß § 22 Landesstraßengesetz zur L 82 von Hochbauten und sonstigen baulichen Anlagen (Nebenanlagen, Werbeanlagen u.ä.) freizuhalten ist.

Hiervon ausgenommen sind lediglich die bereits erwähnten Einfriedungen sowie niveaugleich ausgebildete bauliche Anlagen wie Stellplätze und Lagerflächen.

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen regelt der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 25a BauGB die Herstellung einer Maßnahme zur Herstellung einer vegetationsreichen Gestaltung (siehe Kapitel 6.8).

6.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Jedoch bedarf es einer Steuerung hinsichtlich der möglichen Errichtung zur öffentlichen Verkehrsfläche (= Planstraße A). Aus Gründen der Verkehrssicherheit und Überschaubarkeit des öffentlichen Straßenraumes sowie zur Minimierung einer Beeinträchtigung für das Orts- und Landschaftsbild müssen diese baulichen Anlagen und Einrichtungen einen Abstand von mindestens 3 m zur Straßenbegrenzung der Planstraße A einhalten.

Die Zulässigkeit von Garagen beschränkt sich auf die überbaubaren Grundstücksflächen. Aus Gründen der Überschaubarkeit des Verkehrsraumes und der Verkehrssicherheit müssen die Garagen gemäß den rechtlichen Vorgaben ohnehin einen Abstand von 5 m zu den Grenzen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten. Des Weiteren sollen aus Gründen der Einbindung des Plangebiets in das Landschaftsbild die Steuerung der Garagen erfolgen.

6.5 Verkehrsflächen

6.5.1 Verkehrsflächen für die Erschließung

Eine wichtige Voraussetzung für die geplante Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist die Gewährleistung der gesicherten Erschließung gemäß § 30 BauGB.

Vorrangige Aufgabe ist es daher, auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 11 BauGB die planungsrechtliche Flächensicherung für die Herstellung von Verkehrsflächen (Erschließungsstraßen) herbeizuführen.

Das Gewerbegebiet soll über die „Kölner Straße L 82“ an das klassifizierte Straßennetz angebunden werden. Unter Berücksichtigung der Ausführungen in Kapitel 4.2 sowie der Stellungnahme des Landesbetriebs Mobilität Cochem-Koblenz bedarf es u.a. der Errichtung einer Linksabbiegespur auf L 82.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen werden Teilflächen der L 82 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

Die innere Erschließung des Plangebiets ist über die Herstellung einer Stichstraße vorgesehen. Diese führt von der L 82 in das Plangebiet und weist eine Breite von 13,25 m auf. Neben der Fahrbahn, die in einem Gewerbegebiet gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06 eine Mindestbreite von 6,50 m aufweisen soll, können innerhalb dieser Fläche weitere „Funktionsflächen“ wie Flächen für den ruhenden (Lkw-)Verkehr sowie Fußgänger und den Radverkehr untergebracht werden. Am Ende der Stichstraße ist eine Wendeanlage vorgesehen, die dem Wendeanlagentyp Bild 60 der RAST 06 entspricht.

Die Stichstraße verläuft mehr oder weniger mittig durch die gewerblichen Bauflächen. Somit wird das Planungsziel nach Bereitstellung einer eher „kleinflächigen“ Aufteilung unterstützt.

6.5.2 Anschlussgebot

Wegen der Lage außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen sind gemäß Vorgabe des Landesstraßengesetzes keine Ein- und Ausfahrten von den privaten Grundstücken auf die L 82 zulässig. Diese Vorgabe gilt unabhängig von einer bauleitplanerischen Festsetzung.

Zur Unterstützung dieser Vorgabe regelt der Bebauungsplan ein Ein- und Ausfahrverbot von den im Bebauungsplangebiet gelegenen Grundstücken auf die L 82.

Die Erschließung dieser Gewerbegrundstücke hat daher ausschließlich über die Planstraße A zu erfolgen. Auf diese Weise soll ein größtmögliches Maß an Verkehrssicherheit und die Überschaubarkeit auf der klassifizierten Landesstraße L 82 gewährleistet werden.

Eine „Besonderheit“ besteht allerdings für das Flurstück Gemarkung Sinzig, Flur 3, Nr. 44/1. Dieses Grundstück ist bereits mit einem Gebäude bebaut und unterliegt derzeit der Nutzung als Wohngebäude. Die Erschließung erfolgt zurzeit über die L 82. Bei Aufrechterhaltung der derzeitigen Grenzen reicht das Flurstück nicht bis an die Planstraße heran, so dass eine Erschließung über diese geplante Verkehrsfläche nicht möglich ist.

Für dieses Flurstück, bei dem aus planungsrechtlicher eine legale Grundstücksnutzung mit Anschluss an die L 82 unterstellt wird, ist die Erschließung weiterhin sicherzustellen. Daher wird dieses Flurstück von dem vorgenannten Verbot ausgenommen, so dass der Bestandschutz greift.

6.6 Grünflächen

Am nördlichen Gebietsrand ist die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche vorgesehen.

Diese Ausweisung beruht aus den Erkenntnissen der Beteiligungsverfahren zum ursprünglichen Bebauungsplan. Auf der Grundlage eines Klimagutachtens soll diese Fläche planungsrechtlich gesichert werden, um auf diese Weise eine Kaltluftschneise von jeglicher Bebauung freihalten zu können.

Innerhalb der überlagernden Festsetzung nach Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB ist die vorhandene strauchartige Heckenpflanzung zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten.

Die hiervon nicht erfassten Flächenteile der Grünfläche sind als Glatthaferwiese dauerhaft zu entwickeln und zu pflegen.

6.7 Fläche für die Abwasserbeseitigung

Zur Beseitigung der im Bebauungsplangebiet anfallenden Oberflächenwassers setzt der Bebauungsplan eine Fläche für die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens fest. Diese basiert auf der Grundlage der Entwässerungsplanung, die durch das Ingenieurbüro Berthold Becker ausgearbeitet wurde.

Auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 14 erfolgt die Festsetzung einer öffentlichen Fläche für die Abwasserbeseitigung. Diese Festsetzung wird dahingehend konkretisiert, dass innerhalb dieser Fläche ein Regenrückhaltebecken für die Niederschlagswasserbewirtschaftung herzustellen ist.

Mit der Berücksichtigung im Bebauungsplan erfolgt jedoch nur die planungsrechtliche Flächensicherung. Weitergehende Einzelheiten zur „Ausgestaltung“ der Anlage obliegen der nachfolgenden Ebene der Erschließungsplanung sowie dem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren.

Mit der geplanten Einrichtung für die Rückhaltung von Niederschlagswasser wird den wasserwirtschaftlichen Vorgaben des Landeswasser- und Wasserhaushaltsgesetzes entsprochen.

6.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6.8.1 Anlage vegetationsreicher Grün- und Freiflächen

Ein Planungsziel ist die Anlage vegetationsreicher Grün- und Freiflächen auf den baulich nicht genutzten Flächen im Plangebiet.

Neben einer vielfältigen Freiflächengestaltung soll zugleich der einheimischen „Tierwelt“ (Insekten) ein Nahrungsangebot soweit wie möglich geboten werden.

Gleichzeitig wird aus stadtoökologischer Sicht ein Beitrag zum Schutz des Klimas geleistet. Das Verbot der Herstellung von „reinen“ Schotter- und Steinflächen vermeidet das „Aufheizen“ und somit die Bildung von Wärmeinseln. Insbesondere weisen reine „Schotter- und Steingärten“ zumeist nur wenige, nicht-einheimische Pflanzen auf. Reine Schotter-, Kies-, Stein- und sonstige vergleichbare Materialschütterungen werden daher für unzulässig erklärt.

Dementsprechend regelt der Bebauungsplan die Anlage der nicht baulich genutzten Teilflächen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen oder gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsfläche. Diese sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Dazu sind Raseneinsaat, Wildblumenwiesen, Gehölzpflanzungen, Bodendecker, Stauden bzw. eine Kombination der angeführten Pflanzungen zulässig.

Weiterhin soll mit dieser Regelung zumindest auf den nicht baulich genutzten Flächen ein Beitrag für eine optische Aufwertung und Gestaltung des Landschaftsbildes geleistet werden.

Zur Unterstützung dieses Planungsziels sind in der Pflanzliste bienen- und insektenfreundliche Pflanzen ergänzt worden.

6.8.2 Überstellung der Stellplatzflächen mit Bäumen

Neben der vorgenannten vegetationsreichen Gestaltung zumindest auf den baulich nicht genutzten Flächen sieht der Bebauungsplan als weitere grünordnerische Maßnahmen die Überstellung der Stellplatzflächen mit Bäumen II. Ordnung vor.

Neben einer inneren Durchgrünung sollen die Baumpflanzungen in erster Linie eine Verschattung der Stellplatzflächen bewirken. Hierdurch kann das Entstehen von Wärmeinseln minimiert werden. Außerdem wird insbesondere in den Sommermonaten durch die Schattenwirkung ein starkes Aufheizen der Fahrzeuge unterbunden.

6.9 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorschriften (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Wie bereits in Kapitel 6.1 erwähnt, wurde zum Nachweis der Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S. des § 1 (6) Nr. 1 BauGB das Ingenieurbüro Paul Pies GbR, Birkenstraße 34, 56154 Boppard, mit der Ausarbeitung einer Schalltechnischen Untersuchung beauftragt.

Neben der in Kapitel 6.1 erwähnten Lärmkontingentierung mit dem Ziel nach Gewährleistung eines ausreichenden Schutzes der außerhalb des Plangebiets gelegenen schutzbedürftigen

Bebauung war es Aufgabe des Gutachtens, die möglichen Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm (Straßen und Schiene), die in das Plangebiet hineinwirken herauszuarbeiten und entsprechende Maßnahmen aufzuzeigen. Diese Vorgehensweise war notwendig, da gemäß dem definierten Zulässigkeitskatalog der Textfestsetzungen im Gewerbebetrieb auch schutzbedürftige Einrichtungen entstehen können wie etwa das betriebsbezogene Wohnen sowie Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude.

Die Straßenverkehrsgeräusche wurden auf Grundlage der RLS-19 ermittelt und anhand der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) bzw. der Immissionsgrenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung) beurteilt.

Seitens des Gutachtens wurden verschiedene Empfehlungen zur Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen angeführt.

Grundsätzlich sind bei Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, die außen vor den Fenstern bzw. im Freibereich einzuhalten sind, aktive Schallschutzmaßnahmen gegenüber passiven Maßnahmen zu bevorzugen, weil durch passive Maßnahmen u.a. keine Freibereiche wie Balkone, Loggien, Terrassen etc. geschützt werden können. Die Schutzwürdigkeit dieser Bereiche beschränkt sich jedoch auf die Tageszeit.

Aufgrund der engen räumlichen Zuordnung zwischen Landesstraße und dem Plangebiet sowie der Geringfügigkeit der betroffenen Teilgebietsfläche mit einer Überschreitung des relevanten Tageswerts von 65 dB(A) wurde auf die Umsetzung einer aktiven Lärmschutzmaßnahme in Form eines Lärmschutzwalls oder einer Lärmschutzwand verzichtet.

Ein ausreichender Schutz für die Innenwohnbereiche kann zudem durch die Umsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen herbeigeführt werden (= Lärmpegelbereiche), so dass ein aktiver Schallschutz entbehrlich ist. Der Schutz der Außenwohnbereiche durch die zuvor genannten aktiven Maßnahmen würde wegen der Geringfügigkeit der betroffenen Flächenteile eine solche nicht rechtfertigen. Stattdessen wird in der mit dem Planeinschrieb „LS1“ gekennzeichneten Fläche die Zulässigkeit von Außenwohnbereichen (= Terrassen, Balkone u.a.) ausgeschlossen. In den rückwärtigen, von der Geräuschquelle abgewandten Gebäudeseite können diese Einrichtungen untergebracht werden, da hier durch die Bebauung zusätzliche Abschirmeffekte erzielt werden können.

Bei der Errichtung schutzbedürftiger Einrichtungen wie etwa das betriebsbezogene Wohnen sowie Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude mit schutzbedürftigen Räumen sind zur Gewährleistung einer ausreichenden Ruhe die Anforderungen der DIN 4109 sicherzustellen. Hierzu sind die Anforderungen an den Luftschallschutz auf Grundlage der maßgeblichen Außenlärmpegel zu ermitteln.

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Baugrenzen werden für die Dimensionierung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche festgesetzt (= Lärmpegelbereiche LPV und LPVI).

Bei Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen innerhalb der Baugrenzen, für die maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche angegeben sind, sind zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Planzeichnung dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegeln bzw. Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgeometrie im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

Für in der Nacht zum Schlafen genutzten Räume sind zudem fensterunabhängige schalldämmte Belüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen.

6.10 Eingriffsregelung

Die durchgeführte Eingriffsregelung gemäß § 1 a (3) BauGB zeigt das Erfordernis nach Bereitstellung von Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen in Kapitel 2.4 des Umweltberichts zum Bebauungsplan verwiesen.

Die Stadt Sinzig verfügt in ihrer Gemarkung über keine adäquaten externen Kompensationsflächen. Aus diesem Grund werden im vorliegenden Planungsfall unter Anwendung der in § 1a (3) BauGB aufgezeigten Möglichkeiten Flächen der Stiftung Natur und Umwelt im Landkreis Mayen-Koblenz herangezogen.

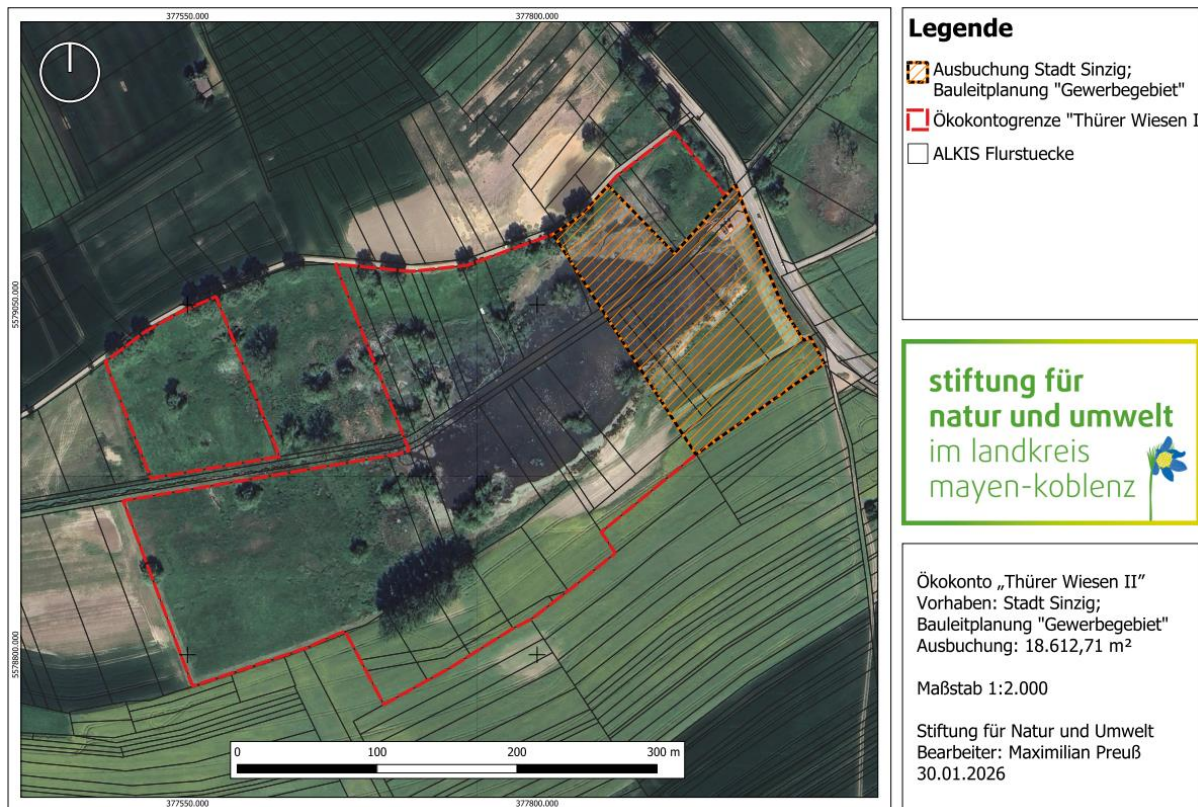
Die Naturschutzstiftung verfügt innerhalb des Landkreises Mayen-Koblenz über einen anerkannten Kompensationsflächenpool mit Flächen und Naturschutzmaßnahmen. Diese Flächen sind geeignet, die vorliegenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren.

Zur vollständigen Kompensation des Eingriffs und mangels geeigneter eigener Flächen in der Gemarkung der Stadt Sinzig wird daher auf Biotope der Stiftung für Umwelt und Natur des Landkreises Mayen-Koblenz zurückgegriffen.

Hierzu wird die Naturschutzstiftung das Ökokonto „Thürer Wiesen II“ in der Gemarkung Thür bedienen.

Von diesem Ökokonto wird von der Stadt für die vorgesehene externe Kompensationsmaßnahme die nachfolgende Fläche abgebucht.

Gemarkung / Lagebezeichnung	Flur	Parzelle	Teilfläche, die in Anspruch genommen wird, in qm
Thür	17	8, 9, 50, 51 43	anteilmäßig
Thür	17	42, 41, 40	ganz
Thür	5	525/117	ganz
Gesamt			18.612,71



Die Entwicklungs- und Sicherungsmaßnahmen orientieren sich an einem von der Stiftung erstellten Pflege- und Entwicklungsplan für das Gesamtgebiet. Im Einzelnen werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Grünlandextensivierung
- gesonderte Maßnahmen im Grünland
- Anlage von Sonderbiotopen

Ziel ist die Entwicklung eines arten- und strukturreichen Biotopmosaiks mit Mager-, Feucht- und Fettwiesen, Säumen, kleineren Brachen, Stillgewässern sowie Einzelbäumen und Baumgruppen als Lebensraum für Steinkauz (*Athene noctua*), Weißstorch (*Ciconia ciconia*), zahlreichen weiteren Brutvogel- und Rastvogelarten, Amphibien, Libellen, Schmetterlingen und vielen weiteren Insektengruppen.

Träger der Maßnahmen gemäß der Vereinbarung mit der Stadt ist die Naturschutzstiftung. Diese verpflichtet sich, die benannten Entwicklungsmaßnahmen für die Dauer von 25 Jahren durchzuführen.

Die Stadt zahlt der Naturschutzstiftung für die wiederkehrende Umsetzung der landespflegerischen Entwicklungsmaßnahmen über einen Zeitraum von 25 Jahren pauschal eine einmalige Vergütung. Die Naturschutzstiftung wird den seitens der Stadt zur Verfügung gestellten Betrag treuhänderisch verwalten und ausschließlich für die Entwicklungs-, Pflegemaßnahmen auf den vorgenannten Flächen einsetzen. Die Naturschutzstiftung kann auch einen Dritten mit der Abwicklung einzelner oder aller fachlicher Aufgaben gemäß dieser Vereinbarung beauftragen. Mit dieser Vorgehensweise wird den Anforderungen des § 1a (3) BauGB Rechnung getragen und die Eingriffsregelung hinreichend berücksichtigt.

7 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Einen wesentlichen Beitrag für die Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild leisten grundsätzlich die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, die der Regelung gestalterischer Inhalte dienen.

In Ergänzung zu den getroffenen Festsetzungen zur Steuerung der Höhen baulicher Anlagen sowie dem Pflanzgebot auf den privaten Grundstücken sollen daher auch die bauordnungsrechtlichen Regelungen einen Beitrag zur Einbindung in das Landschaftsbild leisten.

Bei der Fassung der gestalterischen Festsetzungen wurde insgesamt eine planerische Zurückhaltung ausgeübt, da ein besonders schützenswerter Bereich und ein begründbares Gestaltungskonzept nicht vorliegen. Im Bebauungsplan ist daher lediglich eine Festsetzung zur Gestaltung von Werbeanlagen aufgenommen worden.

Die getroffene Gestaltungsfestsetzung begründet aus bodenrechtlich relevanter Sicht das städtebauliche Erfordernis.

Insbesondere Werbeanlagen sind geeignet, eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes hervorzurufen bzw. eine gewisse „Dominanz“ auszuüben, in dem sie aufgrund ihrer „farbenfrohen“ Gestaltung die Blicke auf sich ziehen und die sonstigen, im und um das Plangebiet vorhandenen Landschaftselemente unterdrücken. Mit der getroffenen Festsetzung soll diese mögliche bedeutsame Störung der landschaftlichen und städtebaulichen Situation vermieden werden.

Zudem sollen „störende“ Einflüsse auf den Verkehr auf den übergeordneten Verkehrsstraßen (B9, B 266 und L 82) unterbunden werden.

8 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEMÄSS § 9 (6) UND (6A) BAUGB

8.1 Mineralwasserschutzbereich Sinziger Mineralbrunnen

Das Plangebiet liegt im Mineralwasserschutzbereich der Sinziger Mineralbrunnen.

Eine Rechtsverordnung gibt es nicht. Es handelt sich jedoch um einen schützenswerten Belang, auf den bei der weiteren Umsetzung des Plangebiets Rücksicht zu nehmen ist.

Dementsprechend erfolgt eine nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB, auch wenn eine gesetzliche Regelung i.S. einer Rechtsverordnung nicht vorliegt.

8.2 Starkregenvorsorge

Die Starkregenkarte Rheinland-Pfalz stellt für das Plangebiet die Lage im Wirkungsbereich einer potenziellen Überflutung durch Tiefenlagen sowie in einem Sturzflutentstehungsgebiet mit einem geringen bis mäßigem Einzugsbereich (1.000 m² bis 5.000 m²) dar. Hierzu sind an mehreren Stellen im Plangebiet entsprechende Einträge enthalten.

Für eine planende Gemeinde besteht in der Bauleitplanung u.a. die Pflicht, die Sicherheit und die Gesundheit der Bevölkerung gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB zu gewährleisten und in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen. Dies verpflichtet die planende Gemeinde bereits in der Ebene der Bauleitplanung vorbeugende Maßnahmen für einen hinreichenden Schutz bzw. eine ordnungsgemäße Erschließung herbeizuführen.

Um für die nachfolgenden Planungsebenen einen frühzeitigen Hinweis auf die Berücksichtigung einer „hochwasserangepassten“ Bebauung bzw. einer möglichen Gefährdung durch Starkregenereignisse geben zu können, wurde auf der Grundlage des § 9 (6a) BauGB eine nachrichtliche Übernahme aufgenommen.

Die nachrichtliche Übernahme bringt zum Ausdruck, dass es sich beim vorliegenden Gebiet um ein Risikogebiet handelt, in dem bei Starkniederschlägen in kurzer Zeit starke oberirdische Abflüsse i.S. des § 78(d) WHG entstehen können.

Zum Schutz von Leben und Gesundheit sind in der Planvollzugsebene auf der Grundlage der konkreten Objektplanung vorbeugende Maßnahmen wie zum Beispiel eine hochwasserangepasste Bauweise und/ oder Notwasserwege zum schadlosen Abfluss des Wassers, Kombinationsbauwerks aus Mulde und Wall u.a. zu berücksichtigen.

Auch ergeben sich Verpflichtungen zum Schutz vor möglichen Beeinträchtigungen durch Starkregenereignisse aus den gesetzlichen Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 5 (2) WHG) sowie den §§ 3, 13 und 14 LBauO Rheinland-Pfalz für jede Privatperson.

Weitere Informationen können zudem unter dem Link „sgdnord.rlp.de/wasser-abfall-boden/wasserwirtschaft/hochwasserschutz/starkregenvorsorge“ entnommen werden.

9 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

9.1 Wasserversorgung

Lt. Schreiben der Kreisverwaltung Ahrweiler, Referat Brandschutz, ist für das Plangebiet unter Berücksichtigung der angestrebten gewerblichen Nutzung sowie der festgesetzten Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 eine Löschwassermenge von mindestens 192 m³ bereitzustellen.

Für die Entnahme bieten sich aus fachbehördlicher Sicht das öffentliche Trinkwassernetz an, sofern eine Löschwassermenge von 96 m³/ h bzw. 192 m³/ h für die Dauer von 2 Stunden bereitgestellt werden kann. Alternativen sind andere Löschwasserentnahmestellen (Bsp.: Löschwasserbehälter) bzw. eine Kombination aus den zuvor erwähnten Möglichkeiten.

Gemäß der Mitteilung der Stadtwerke Sinzig in der frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 04.03.2021 kann derzeit eine ausreichende Löschwassermenge in Höhe von 96 m³/h für das Bebauungsplangebiet nicht bereitgestellt werden.

Hierzu sind entsprechende Maßnahmen im bestehenden Leitungsnetz notwendig wie die Leitungserneuerung im Einmündungsbereich „Kölner Straße/ Kripper Straße“ sowie im Bereich der vorhandenen Ahrquerung (= Bereich Tennishalle im Grünen Weg sowie fortführend die Wasserleitung in der „Kanalstraße“ bis zum Einmündungsbereich „Kantstraße/ Dreifaltigkeitsweg“.

9.2 Abwasserbeseitigung

Die Stadtwerke haben mit Schreiben vom 04.03.2021 mitgeteilt, dass das Plangebiet derzeit abwassertechnisch noch nicht erschlossen ist.

Das Schmutzwasser kann über die bestehende Trennkanalisation in der „Kölner Straße“ abgeleitet werden.

Das Niederschlagswasser ist im Plangebiet der Versickerung zuzuführen. Hierzu ist ein zentrales Versickerungsbecken im Geltungsbereich des Bebauungsplans auszuweisen.

9.3 Leitungen

Gemäß der Mitteilung der Energienetzen Mittelrhein GmbH durchquert eine Gas-Hochdruckleitung das Plangebiet.

Für die planungsrechtliche Sicherung dieser Leitung erfolgt die Übernahme in den Bebauungsplan gemäß Vorgabe des Versorgungsträgers. Des Weiteren werden weitere Zubehörteile aufgenommen und als Fläche für die Versorgung festgesetzt.

Die Leitung liegt in den Wirtschaftswegeparzellen Gemarkung Sinzig, Flur 3, Nrn. 58/3, 59, 77/58 und 121/58. Diese Parzellen sind im Bebauungsplan als Wirtschaftsweg ohne Widmung gemäß § 1 (5) LStrG festgesetzt. Der Weg kann durch die Energienetze Mittelrhein GmbH für den Bau, die Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung der dort verlaufenden Gas-Hochdruckleitung genutzt werden.

10 BODENORDNUNG

Seitens der Stadt war ursprünglich ein vollständiger Erwerb der im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flurstücke angestrebt. Es zeichnet sich jedoch ab, dass nicht alle im Bebauungsplangebiet gelegenen Flächen ins Eigentum der Stadt gelangen können. Vor diesem Hintergrund ist zum derzeitigen Stand der Planung davon auszugehen, dass für eine funktionsgerechte bauliche und sonstige Nutzung ein förmliches Bodenordnungsverfahren nach §§ 45 ff. notwendig wird.

11 FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Merkmal	Fläche (ca. Angabe)
Gewerbegebiet	34.090 m ²
Verkehrsfläche	4.490 m ²
Wirtschaftsweg	749 m ²
Öffentliche Grünfläche	4.370 m ²
Fläche für die Versorgung	310 m ²

Fläche für die Abwasserbeseitigung	4.090 m ²
Gesamtgröße	48.099 m²

ANHANG



DB AG - DB Immobilien
Karlstraße 6 | - 60329 Frankfurt am Main

Stadtverwaltung Sinzig
Postfach 1352
53477 Sinzig

DB AG - DB Immobilien
Baurecht I
CR.R 31
Karlstraße 6
60329 Frankfurt am Main
www.deutschebahn.com/Eigentumsmanagement

Allgemeine Mail-Adresse:
Baurecht-mitte@deutschebahn.com

Aktenzeichen: **TÖB-RP-25-206427/L6**

11.06.2025

Bauleitplanung der Stadt Sinzig

Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Kölner Straße Nord“ in Sinzig

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB

Plangebiet
an der DB-Strecke: 3000 Remagen-Adenau
von Bahn-km ca. 2,535 bis 2,740
links der Bahn

Ihr Zeichen: 5-ock Herr Ockenfels

Ihr Schreiben vom: 29.04.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG/ DB Station & Service AG) und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.

Gegen das Vorhaben bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Die Standsicherheit, Funktionsfähigkeit der Bahnanlagen und die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs sind jederzeit zu gewährleisten.

Deutsche Bahn AG | Sitz: Berlin | Registergericht: Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000 | USt-IdNr.: DE 811569869 | Vorsitz des Aufsichtsrats: Werner Gatzert
Vorstand: Dr. Richard Lutz (Vorsitz), Berthold Huber, Dr. Daniela Gerd tom Markotten, Dr. Sigrig Evelyn Nikutta, Evelyn Palla, Dr. Michael Peterson, Martin Seiler

Nähere Informationen zur Datenverarbeitung im DB-Konzern finden Sie hier: www.deutschebahn.com/datenschutz



Seite 1 / 5



Die Sichtverhältnisse auf die Bahnanlagen und Signalanlagen müssen jederzeit gewährleistet sein.

Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke bedürfen in jedem Falle der Abstimmung mit der DB InfraGo AG. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB InfraGo AG erfolgen muss. Wir weisen darauf hin, dass ein Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-) Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit - eben auch die des Eisenbahnverkehrs - nicht gefährdet wird.

Die Antragsunterlagen der uns berührenden Baumaßnahmen müssen frühzeitig mit uns abgestimmt und mit detaillierten Plänen rechtzeitig vor Baubeginn zur Stellungnahme und ggf. vertraglichen Regelung vorgelegt werden.

Die gemäß der Landesbauordnung festgesetzten Abstandflächen zu dem Bahngelände müssen eingehalten werden.

Die Tiefe der Ausschachtungen für Bauvorhaben müssen außerhalb des Druckbereiches der Eisenbahnverkehrslasten liegen. Das Bahngelände darf durch die Baumaßnahme nicht in ihrer Funktion beeinträchtigt werden und Abgrabungen dürfen nicht erfolgen. Dies ist in Besondere bei den Aushubarbeiten zu berücksichtigen und durch geeignete Maßnahme auszuschließen.

Es ist darauf zu achten, dass keine Gefahren für den Eisenbahnbetrieb entstehen. Hierzu zählt u.A. das nicht in den Bahnkörper eingegriffen wird.

Das Betreten von Bahnanlagen ist nach § 62 EBO grundsätzlich untersagt und bedarf daher im Einzelfall einer Genehmigung. Bei notwendiger Betretung für die Bauausführung muss der Bauherr bei der DB InfraGO AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB InfraGO AG betreten werden. Das Betreten des Gleisbereiches ist nur mit entsprechender Sicherung zulässig. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.

Der Bauherr muss im Interesse der öffentlichen Sicherheit - auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen - durch geeignete Maßnahmen -z.B. Einfriedung- ein Betreten der Bahnanlagen verhindern. Eisenbahngelände darf weder unterhalb noch oberhalb Terrain in Anspruch genommen werden.

Parkplätze, Zufahrt und Fahrweg auf dem Grundstück parallel zur Bahnseite hin muss mit Schutzplanken oder ähnlichem - falls erforderlich - abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen der Kfz zum Bahngelände hin in jedem Falle verhindert wird. Die Schutzvorrichtung ist von dem Bauherrn oder dessen Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.

Anfallendes Oberflächenwasser, Wasser aus dem Regenrückhaltebecken oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten.

Zum geplanten Regenrückhaltebecken in unmittelbarer Nähe zur Bahnfläche haben wir keine Einwände, sofern ein negativer Einfluss auf die Bahnstrecke jederzeit ausgeschlossen werden kann. Ein Haftungsanspruch gegenüber dem Bauherrn wird unsererseits vorbehalten für den Fall, dass sich dennoch in Zukunft negative Einwirkungen auf die o.g. Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Bauherrn zu veranlassen.



Die Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben) dürfen durch Baumaterialien oder Erdaushub nicht zu Ungunsten der DB AG verändert werden.

Eventuelle Lagerungen von Baumaterial, Geräten oder ähnliches auf Bahngelände werden nicht gestattet.

Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Dies ist bei der Ausführung von Erdarbeiten zu beachten. Evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen müssen umgelegt oder gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbargelände von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.

Der Zugang zu den Bahnanlagen und zu den Eisenbahnüberführungen (Bahn-km 2,741 L82 und Bahn-km 2,500 B9) muss jederzeit für Prüfungen oder Instandhaltungsarbeiten gewährleistet sein.

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Photovoltaikanlagen, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In diesem Bereich ist keine Lärmschutzmaßnahme geplant.

Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen

Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich (Definition siehe GUV VD33, Anlage 2) der Gleise, einschließl. des Luftraumes nicht berührt und überschwenkt wird. Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen können.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.



Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB InfraGo AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 6 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB InfraGo AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Leitungskreuzungsvertrag:

Falls geplante Leitungen (z.B. Gas-Hochdruckleitung) die Bahnstrecke kreuzt bzw. dauerhaft auf Bahngelände verlegt werden sollte, ist zwischen dem Antragsteller und der DB Immobilien rechtzeitig vor Baubeginn ein Kreuzungsvertrag abzuschließen.

Die Leitungsermittlung findet im Rahmen des Kreuzungsvertragsprozesses statt. Ohne Kreuzungsvertrag darf nicht mit dem Bau begonnen werden. Die geplante Kreuzung ist bei der DB Immobilien zu beantragen und wird aus betrieblicher und fachtechnischer Sicht geprüft.

Für die Prüfung der Leitungskreuzung mit Bahngelände sind mindestens 16 Wochen ab Antragsingang einzuplanen. Weitere Informationen und die Antragsformulare finden Sie auf unserer Homepage unter:

https://www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien/Leistungsspektrum/Verlegung_von_Leitungen-7174670

Seit dem 01.07.2020 können Sie Ihren Antrag auf Leitungskreuzung auch online bei uns einreichen. Bitte nutzen Sie folgenden Link:

https://onlineportal.extranet.deutschebahn.com/f?p=116:LOGIN_DESKTOP

Kabellagen der DB Kommunikationstechnik GmbH (DB KT):

Der angefragte Bahnbereich enthält folgende TK-Kabel oder TK-Anlagen der DB InfraGO AG: Im angefragten Streckenabschnitt befindet sich das F8125 als Schienenfußkabel. Die Lage der TK-Kabel/TK-Anlagen kann dem beigefügten Planausschnitt entnommen werden.

Mit erdverlegten Bahnhofskabeln ist jederzeit zu rechnen. Diese sind nicht im zentralen Archiv dokumentiert.

Falls Bedenken bestehen, dass Kabel/Anlagen der DB InfraGo AG beschädigt werden könnten, ist eine örtliche Kabeleinweisung vor Baubeginn mit einem Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH erforderlich (mindestens 10 Arbeitstage vorher). Die hieraus entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Die Adresse des Ansprechpartners lautet (Bearbeitungsnummer 2025011948):

DB Kommunikationstechnik GmbH

Dokumentationsservice Essen

Tel. 0201-182-2238

E-mail: DB.KT.Trassenauskunft-TK DB.KT.Trassenauskunft-TK@deutschebahn.com

Die DB Kommunikationstechnik GmbH weist darauf hin, dass für die Beschädigungen an Telekommunikationsanlagen, die auf übermittlungsbedingte Planungenauigkeiten zurückzuführen sind, keine Haftung übernimmt. Im Falle von Ungenauigkeiten oder Zweifel an der Plangenau-igkeit darf mit der Baumaßnahme nicht begonnen werden, bevor diese durch die DB Kommunikationstechnik GmbH ausgeräumt sind.



Diese Zustimmung ist für einen Zeitraum von 24 Monate gültig und bezieht sich ausschließlich auf den angefragten Bereich. Rechtzeitig vor Baubeginn/nach Abschluss der Planung ist es erforderlich eine nochmalige Abfrage zwecks Änderungen der Örtlichkeit einzuholen.

Bei Kreuzungen sind die Fernmeldekabel grundsätzlich zu unterkreuzen. TK-Anlagen der DB InfraGO AG dürfen nicht überbaut werden und es muss ein Abstand von 2,00m eingehalten werden. Während der gesamten Baumaßnahme ist die Zugänglichkeit zu gewährleisten

Die Ihnen überlassenen Unterlagen bleiben Eigentum der Deutschen Bahn AG und sind vertraulich. Sie dürfen weder an Dritte weitergeleitet, noch vervielfältigt werden. Sämtliche Unterlagen sind nach Abschluss der Arbeiten zu vernichten.

Mit freundlichen Grüßen
DB AG – DB Immobilien

i.V. **Cornelia Co
Lorenz** Digital unterschrieben
von Cornelia Co Lorenz
Datum: 2025.06.11
14:36:31 +02'00'

i.A. **Stefanie
Lösch** Digital unterschrieben von
Stefanie Lösch
Datum: 2025.06.11
09:47:30 +02'00'

