

Stadtverwaltung  
53489 Sinzig

**Abteilung:** 1.4 - Strukturentwicklung  
**Auskunft:** [REDACTED]  
**Telefon:** [REDACTED]  
**Telefax:** [REDACTED]  
**Zimmer:** E.82  
**E-Mail:** [REDACTED]  
**Datum:** 15.03.2021  
**Aktenzeichen:** 1.4-226-3

**Bauleitplanung der Stadt Sinzig;  
Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Kölner Straße Süd“**

**Ihr Schreiben vom 09.02.2021**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

**1.) Landesplanung/Städtebau**

Das Plangebiet liegt in den Vorbehaltsgebieten Erholung, Tourismus sowie besondere Klimafunktion des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald.

Nach Grundsatz G 58 soll in den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur- und Landschaft nachhaltig geschützt und die Landschaft in ihrer Funktion als Raum für die naturnahe, landschaftsgebundene, stille Erholung der Bevölkerung erhalten und entwickelt werden. In diesen Räumen soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Gemäß Grundsatz G 74 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 Entsigelungsmaßnahmen, 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.

Des Weiteren grenzt das Plangebiet an Vorbehaltsgebiete Grundwasserschutz und Ressourcenschutz des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald.

Gemäß Grundsatz G 66 sollen in den Vorbehaltsgebieten Grundwasserschutz 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.

Laut Grundsatz G 81 soll in den Vorbehaltsgebieten Ressourcenschutz 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.

Wir bitten, die vorgenannten Grundsätze im Rahmen der Abwägung mit dem ihnen zukommenden Gewicht zu berücksichtigen.

## 2.) Naturschutz

Das Plangebiet liegt zwischen der Bahnlinie, der B 266 und der L 82. Es wird derzeit geprägt von einer überwiegenden Ackernutzung. Im Norden, Osten und Süden wird die Fläche durch das Verkehrsbegleitgrün wirkungsvoll eingegrünt. Das bebaute Flurstück 44/1 wurde nicht in den vorliegenden Bebauungsplan integriert.

Das Plangebiet gehört zum LSG „Rhein-Ahr-Eifel“. Darum sollte es Ziel der Planung sein, die derzeit vorhandene Eingrünung für die Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft zu erhalten und zu sichern. Das Sichern der vorhandenen Grünflächen kann jedoch nicht bei der Abarbeitung der Ausgleichsverpflichtungen angerechnet werden.

Gegebenenfalls erforderliche Erschließungswege für das Verkehrsbegleitgrün sind zu Lasten der Offenlandflächen zu planen.

Für die naturschutzfachliche Beurteilung im weiteren Planungsverlauf sind ein Fachbeitrag Naturschutz mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (AVP) erforderlich. Darüber hinaus wird empfohlen unabhängig vom Ergebnis der AVP eine Kartierung zu Feldlerchenvorkommen vorzunehmen.

Sofern in der Fläche Grünlandflächen liegen, ist eine Beurteilung hinsichtlich eines Schutzstatus gem. § 15 LNatSchG erforderlich.

## 3.) Wasserwirtschaft

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen aus wasserrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken. Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind allerdings nicht möglich, weil das Entwässerungskonzept erst im weiteren Verfahren vorgelegt werden soll.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass sich der Planungsbereich im Mineralwasserschutzbereich „Sinziger Mineralbrunnen“ befindet. Festsetzungen in Form einer Rechtsverordnung gibt es

hierzu nicht, es wird jedoch davon ausgegangen, dass sich die SGD Nord in ihrer Stellungnahme hierzu äußern wird.

#### 4.) Brandschutz

Zu dem o. g. Planvorhaben wird in brandschutztechnischer Hinsicht wie folgt Stellung genommen:

1. 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 (Wasserlieferung **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 Wasserlieferung 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.

2. Aus brandschutztechnischer Sicht wird darauf hingewiesen und **dringend empfohlen**, aufgrund des Trinkwasserschutzes sowie der Notwendigkeit eines sparsamen Umgangs mit dieser Ressource, bei der Niederschlagsbewirtschaftung/Entwässerung des Plangebietes (**s. a. Ziffern 4.2 und 7 der Begründung**) bereits im Rahmen der Bauleitplanung festzusetzen, dass mind. ein Teil des Niederschlagswassers der versiegelten Flächen in einem Löschwasserreservoir (Behälter, Teich, Regenrückhaltebecken) aufgefangen und als Löschwasserreserve genutzt wird. Bei der Rückhaltung ist - neben der Speicherung in einem Behälter - bspw. auch eine Kombination aus Teich (Tiefe  $\geq 2,0$  m) und Versickerungsflächen (Randbereich oberhalb des Teiches) möglich.

*Wird ein Behälter/Teich errichtet, so stellt dies einerseits eine wirksame Verbesserung des Brandschutzes der Stadt Sinzig und einen Standortvorteil für das neue Gewerbegebiet dar, andererseits ist der Träger der Wasserversorgung nach § 48 LWG gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 ohnein gehalten, in Abstimmung mit dem Wasserversorger bei Neubau, Erweiterung oder Erüchtigung von Teilen der Sammelwasserversorgung zunächst festzustellen, inwieweit das Löschwasser aus vom Trinkwasserrohrnetz unabhängigen Entnahmestellen bereitgestellt werden kann, bspw. durch Entnahme aus Löschwasserbehältern und -teichen („**Sammeln statt Versickern von Niederschlagswasser**“), aus Löschwasserbrunnen sowie an vorbereiteten Entnahmestellen offener Gewässer.*

Die Anforderungen an diese Entnahmestellen sind mit der Brandschutzdienststelle beim Bauamt der Kreisverwaltung Ahrweiler abzustimmen.

3. Beim Nachweis der Löschwassermenge (jeweiliger Grundsatz nach Tabelle 1 - DVGW W405), insbesondere bei einer Entnahme allein aus dem Trinkwassernetz, ist durch das WVU zu berücksichtigen, dass während der Entnahme dieser Mengen die Trinkwasserversorgung jederzeit gewährleistet sein muss und keine unübersehbaren Risiken, für den Bestand der Wasserverteilungsanlagen und die Qualität des Trinkwasser, eingegangen werden dürfen.
- Bitte geben Sie daher bezüglich der Löschwasserversorgung die folgenden Hinweise an das vom Träger der Wasserversorgung (Stadt Sinzig) mit der Geschäftsbesorgung beauftragte, zuständige Wasserversorgungsunternehmen (WVU) Stadtwerke Sinzig für die konkrete Infrastrukturplanung (Planvollzugsebene) weiter.

Hinweise zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung:

- **Zusätzlich** zum DVGW-Arbeitsblatt W405 ist bei der Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz auch die **DVGW-Information Wasser Nr. 99 (11-2018)** „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ zu beachten.
- Eine Überdimensionierung von Trinkwasserleitungen durch das WVU aufgrund der Bereitstellung von Löschwasser, mit der Gefahr des Stagnierens des Trinkwassers bzw. einer Verkeimung, ist unzulässig [siehe DVGW-Arbeitsblatt W 400-3 (A)].
- Zur Sicherstellung der Trinkwasserversorgung darf daher bei einer Entnahme der oben genannten Wassermengen aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ein Fließdruck von 1,5 bar nicht unterschritten werden, falls keine höheren Netzdrücke, bspw. für andere gewerbliche Abnehmer, einzuhalten sind.
- Bei Neubau oder Ertüchtigung des Leitungsnetzes im Plangebiet darf aus brandschutztechnischer Sicht ein Abstand der Hydranten untereinander von 150 m nicht überschritten werden. Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie, zu **Objekten bzw. Grundstücken im Planbereich**, von der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. von der nächstgelegenen Entnahmestelle aus sichergestellt sein.
- Hydranten im B-Plan-Bereich sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht und unverzüglich ermöglichen. Aus Sicht der Einsatztaktik und der Trinkwasserhygiene werden ausdrücklich Überflurhydranten empfohlen.
- Bei einer Entnahmedauer von 2 Stunden darf der Wasservorrat (Bsp. Hochbehälter) nicht aufgebraucht werden. Als Grundbelastung für das Trinkwassernetz ist dabei der größte Stundenverbrauch (Jahresmittel) anzusetzen.
- **Aus brandschutztechnischer Sicht** wird aus den Erfahrungen über Brände im gewerblichen Bereich für Misch-, Gewerbe- und Industriegebiete immer auch eine Löschwasserreserve - unabhängig vom Trinkwassernetz - empfohlen. Diese kann bspw. durch das Rückhalten von Oberflächenwasser in zentral gelegenen Behältern oder Teichen gebildet werden und sollte in einer Größenordnung von  $\geq 100 \text{ m}^3$  liegen.

4. Zur Gewährleistung der Durchführung wirksamer Rettungs- und Brandbekämpfungsmaßnahmen durch die Feuerwehr (gemäß § 15 LBauO) muss die Erreichbarkeit im Plangebiet vorgesehener Objekte/Gebäude für die Feuerwehr jederzeit gesichert sein (Bsp. Straßenbreite, Traglast, Kurvenradien gemäß „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Rheinland-Pfalz“, vom Juli 1998). Dabei ist zudem Folgendes bei der weiteren Infrastrukturplanung zu beachten:
- a) Sperrvorrichtungen (Sperrbalken, Ketten, Sperrpfosten) sind an Zuwegungen oder in Zu- oder Durchfahrten nur zulässig, wenn sie von der Feuerwehr geöffnet werden können (Verschluss-einrichtungen gemäß DIN 14925, ansonsten Vorrichtungen - Bsp. Vorhängeschloss -nicht dicker als 5 mm).
  - b) Vorgesehener oder vorhandener Baumbewuchs - bspw. Alleebäume - ist so zu planen und zu unterhalten, dass eine Erreichbarkeit durch Fahrzeuge der Feuerwehr gewährleistet und die Rettung von Personen mit Rettungsgeräten der Feuerwehr aus den Gebäuden möglich ist.
  - c) Sollten Objekte ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen, für die Feuerwehr befahrbaren Verkehrsfläche entfernt liegend, so sind Zu- bzw. Durchfahrten für die Feuerwehr (Ausführung gemäß Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr Rheinland-Pfalz vom Juli 1998) herzustellen. Dies können auch ebene, tragfähige Wirtschafts- oder Waldwege sein.
  - d) Auf Gebäude, die nicht unmittelbar an einer öffentlichen Straße, sondern im rückwärtig gelegenen Bereich (Zweite Reihe) liegen, ist vom öffentlichen Verkehrsraum aus - bspw. gemäß der postalischen Adresse (Straße/Hausnummer) oder mit einem Hinweisschild - unmissverständlich hinzuweisen.
5. Liegt das Planvorhaben im Bereich eines Wasser- oder Heilquellenschutzgebietes oder grenzt an ein solches an bzw. erfolgt eine Entwässerung von Teilen des Plangebietes über nahe gelegene Oberflächengewässer, so ist - **insbesondere bei Gewerbegebieten** - immer auch die **Realisierung von Maßnahmen für eine Löschwasserrückhaltung zu prüfen**, siehe auch „LEITFADEN BRANDSCHADENSFÄLLE – Vorsorge – Bewältigung – Nachsorge“ des Umweltministeriums Rheinland-Pfalz vom Januar 2017.
- Sollte dies der Fall sein, so geben Sie bitte diesbezüglich folgende Hinweise für den Bereich des Plangebietes - mit Blick auf mögliche Änderungen an Oberflächen im Plangebiet - für die konkrete Infrastrukturplanung (Planvollzugsebene) an das Abwasserwerk der **Stadt Sinzig** weiter.

Hinweise zur Löschwasserrückhaltung:

- *Maßnahmen zur Löschwasserrückhaltung, bezogen auf das Plangebiet, sind ebenfalls bereits bei der Infrastrukturplanung zu berücksichtigen; bspw. Vorgaben zum Versiegeln von Flächen sowie für das Sammeln, Fortleiten und Zurückhalten von Oberflächenwasser.*
- *Für die Änderungsbereiche des Plangebietes kann anfallendes Löschwasser zentral zurück gehalten werden, bspw. über die Schaffung von Möglichkeiten zur Absperrung des Kanalsystems im Gefahrenfall oder über Veränderungen an vorhandenen oder vorgesehenen Rückhalteinrichtungen für Oberflächen- bzw. Niederschlagswasser (Schaffung von Absperrmöglichkeiten).*
- *Ist eine dezentrale Rückhaltung bezogen auf das einzelne Baugrundstück vorgesehen, so sind die Bauherren darauf hinzuweisen.*

Allgemeiner Hinweise zur Auswirkung der Bauleitplanung auf das spätere Genehmigungsverfahren:

- Die vorstehenden Ausführungen berühren in folgender Hinsicht auch die Gestaltung dieses B-Plans:
  - Ausweisung der Planstraßen, Wirtschaftswege und sonstigen Verkehrsflächen
  - Abstand von Baugrenzen/Baulinien zu den für die Feuerwehr befahrbaren Verkehrsflächen
  - Maß der baulichen Nutzung (Gebäudehöhen, Anzahl der Geschosse mit Aufenthaltsräumen)
  - Ausweisung von Grünflächen
  - Versickerung von Wasser statt Zurückhalten von Wasser als Löschwasserreserve

5.) Abfallwirtschaft

Die Erschließung des Plangebietes 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 –vormals BGI 5104 – der BG Verkehr zu beachten. Insbesondere haben Anliegerstraßen mit Begegnungsverkehr, welche zum Zwecke der Abfallentsorgung durch Müllsammelfahrzeuge befahren werden sollen, eine Breite von mindestens 4,75 m vorzuweisen, Anliegerstraßen ohne Begegnungsverkehr müssen eine Breite 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 § 6 Abs. 16 der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen im Landkreis Ahrweiler (Abfallwirtschaftssatzung- AbfWS) vom 27.10.2017 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.*

Im Hinblick auf sich ansiedelnde Gewerbebetriebe besteht die Erfahrung, dass möglicherweise ein erhöhter Platzbedarf für Mitarbeiter-, Kunden- und Lieferdienste erforderlich wird, was zu einer überdurchschnittlichen Verparkung der Verkehrsflächen führen kann. Insofern wird empfohlen hier ausreichende Park- und Verkehrsflächen vorzusehen. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass die Befahrung der Erschließungsstraße und der Wendeanlage u.a. für dreiachsige Müllfahrzeuge in ganzer Breite im Begegnungsverkehr möglich ist bzw. dass der Befahrung keine Hindernisse in Form von parkenden Fahrzeugen entgegenstehen.

Bei der Anlage der Parkplatzflächen und von Bewuchs um die Wendeanlage ist zu berücksichtigen, dass die dreiachsigen Müllfahrzeuge mit den angehängten Schüttungen über den Wenderadius hinaus ausschwenken können.

Altablagerungsstellen sind in dem unmittelbaren Planbereich nach hiesigen Informationen nicht zu verzeichnen. Parzellengenaue Auskünfte über Altlasten kann jedoch nur die SGD-Nord erteilen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

