
STADT SINZIG



**2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN
„TEILGEBIET BARBAROSSASTRAßE“**

- 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:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 (1) BauGB und
der Behörden sowie
sonstiger Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (1) BauGB
im beschleunigten Verfahren
nach § 13a BauGB

Projekt:

Stadt Sinzig
2. Änderung Bebauungsplan
„Teilgebiet Barbarossastraße“
Begründung

Stand:

17.07.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG	5
1.1	FEUERWEHR	5
1.2	KINDERTAGESSTÄTTE UND EINRICHTUNG FÜR SOZIALE ZWECKE	6
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE.....	7
2.1	ÜBERSICHT ÜBER DAS VERFAHREN	7
2.2	FORMELLE AUSWIRKUNGEN.....	8
2.3	BESCHLEUNIGTES VERFAHREN	8
2.3.1	Anwendungsvoraussetzungen	8
3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	9
4	PLANUNGSRECHTLICHE IST-SITUATION	11
5	BAUPLANUNGSRECHTLICHE INHALTE DER ÄNDERUNG.....	12
5.1	FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF	12
5.1.1	Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“	12
5.1.2	Kindertagesstätte.....	15
5.1.3	Einrichtung für soziale Zwecke.....	16
5.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	16
5.2.1	Grundflächenzahl.....	17
5.2.2	Höhe baulicher Anlagen.....	17
5.3	VERKEHRSFLÄCHEN	17
5.4	GRÜNFLÄCHEN	18
5.5	MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	18
6	UMWELTRELEVANTE AUSWIRKUNGEN	19
6.1	BEWERTUNG DER UMWELTRELEVANTEN SCHUTZGÜTER	19
6.2	STARKREGEN	22

7	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	23
8	BODENORDNUNG.....	23
	ANLAGEN	23

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

1.1 Feuerwehr

Die Flutkatastrophe durch das Ahr-Hochwasser im Sommer 2021 haben auch in der Stadt Sinzig sehr erhebliche Zerstörungen und Verwüstungen verursacht, die zur Betroffenheit und Schäden sowohl von privaten als auch von öffentlichen Anlagen und Einrichtungen geführt haben.

Hiervon betroffen ist u.a. auch die Planungsabsicht der Stadt Sinzig nach Neu-Errichtung eines zeitgemäßen Feuerwehrgerätegebäudes im Bereich der „Kölner Straße“ in räumlicher Nähe zur Ahr. Für die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen hatte die Stadt vor der Flutkatastrophe bereits einen Bebauungsplan aufgestellt und zur Rechtskraft gebracht sowie eine genehmigungsfähige Objektplanung ausgearbeitet.

Anlass war die geplante Verlagerung des bisherigen Feuerwehr-Standortes verbunden mit einem Neubau des Feuerwehrgerätehauses. Der bisherige Feuerwehrstandort ist nicht mehr zeitgemäß und sollte dementsprechend durch den anvisierten Neubau ersetzt werden. Diese Planungsabsicht und das Erfordernis für eine Neu-Errichtung bestehen nach wie vor und wurden durch die Flutkatastrophe nochmals verstärkt.

Aufgrund der zwischenzeitlich eingetretenen geänderten Tatbeständen wird die Stadt jedoch von der Realisierung des Vorhabens am ursprünglichen Standort absehen. Der wesentliche Grund für die geänderte Planungsabsicht ist die Lage des ursprünglich anvisierten Standortes im vorläufigen Überschwemmungsgebiet der Ahr. Infolge der Hochwasserkatastrophe im Juli 2021 wurde das Überschwemmungsgebiet der Ahr für ein 100-jähriges Hochwasserereignis neu ermittelt und in Kartenform dargestellt. Die vorläufige Sicherung des Überschwemmungsgebietes der Ahr erfasst u.a. den Standort in der „Kölner Straße“.

Die Lage im Überschwemmungsgebiet lässt im Einsatz- und Katastrophenfall ein ungehindertes Ausrücken der Feuerwehr unter Umständen nicht zu. Die Anforderungen, die an einen Standort des Katastrophen- und Rettungsschutzes gestellt werden, können damit nicht dauerhaft und uneingeschränkt erfüllt werden. Eine dem Zuständigkeits- und Aufgabenbereich der Feuerwehr entsprechende Einsatzbereitschaft wäre nicht möglich. Insbesondere wären die Pflicht bzw. die zentrale Aufgabe nach Gewährleistung der Sicherheit der Bevölkerung i.S. des § 1 (6) Nr. 1 BauGB bei Vorliegen gewisser Umstände (Hochwasser) nicht gegeben. Dies wiederum würde dazu führen, dass die Stadt ihrer Aufgabe der Daseinsvorsorge zum Schutz der Bevölkerung nicht hinreichend Rechnung tragen könnte.

Für die Stadt Sinzig ergibt sich hieraus ein planerischer Handlungsbedarf.

Die vorgenannte Situation hat die Stadt zu einer geänderten Planung hinsichtlich der Unterbringung des neuen Feuerwehrgerätehauses veranlasst. Im Vorfeld der Einleitung des vorliegenden Bauleitplanverfahrens wurden im Stadtgebiet verschiedene Standortalternativen geprüft. Im Rahmen dieser Standortanalyse hat sich der nun zur Überplanung anstehende Standort im Bereich der Jahnwiese als der Vorzugsstandort herauskristallisiert. Die Standortprüfung zeigt für diesen Standort die höchsten Werte aller Bemessungsparameter. So können innerhalb einer Fahrzeit von 3 Minuten ca. 90,1% der bebauten Flächen und ca. 87,8% der Einsätze versorgt werden. Die Personalverfügbarkeit zu sonstigen Zeiten liegt lt. Standortanalyse auf dem bestmöglichen Niveau, Dementsprechend sind von diesem Standort aus die kürzesten Ausrückzeiten zu erwarten.

Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird an dieser Stelle auf die Standortanalyse der Forschungs- und Planungsgesellschaft für Rettungswesen, Brandschutz- und Katastrophenschutz mbH, Kennedyallee 11, 53175 Bonn verwiesen. Diese ist den Bebauungsplanunterlagen als Anlage beigefügt.

Neben der Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses mit Geräte- und Waschhalle, Schulungsraum und Sozialtrakt sollen am neuen Standort auch Zubehöranlagen und Einrichtungen wie ein ausreichendes Pkw- Stellplatzangebot für die aktiven Mitglieder der Feuerwehr, der erforderliche Stauraum für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr sowie ein „Übungs- und Wartungshof“ untergebracht werden.

Mit der beabsichtigten Neuerrichtung soll seitens der Stadt eine den heutigen Ansprüchen gerecht werdende öffentliche Anlage geschaffen und die Ausstattung des Stadtgebietes mit Infrastruktureinrichtungen der Daseinsvorsorge erweitert werden. Die Bereitstellung einer entsprechenden Infrastruktur zum Schutz und Sicherheit der Bevölkerung gehört zur Daseinsvorsorge und -aufgabe einer Gemeinde. Mit der angestrebten Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche wird der dienende Zweck der Einrichtung für die Allgemeinheit zum Ausdruck gebracht.

1.2 Kindertagesstätte und Einrichtung für soziale Zwecke

Der Stadtrat hatte in seiner Sitzung am 27.09.2023 die 2. Änderung des Bebauungsplans zunächst nur „eingeschränkt“ auf den Planinhalt der Kindertagesstätte „Jahngarten“ gefasst.

Für den Betrieb der Kindertagesstätte „Jahngarten“ wurde nach der Flutkatastrophe als provisorische Lösung ein Neubau im temporären Container umgesetzt. Hierzu hatte die Kreisverwaltung Ahrweiler eine befristete Genehmigung erteilt.

Die Kita-Bedarfsplanung des Kreises Ahrweiler vom 06.07.2023 zeigte, dass auf einen weiteren Betrieb der provisorischen Kindertagesstätte „Jahngarten“ nicht verzichtet werden kann und es einer dauerhaften Lösung bedarf. Des Weiteren ergibt sich in der Stadt Sinzig auch auf der Grundlage der Vorgaben aus der Novelle des Kita-Zukunftsgesetzes sowie der Entwicklung der Geburtenzahlen im Stadtgebiet der Bedarf nach Erweiterung des Platzangebotes für die Kinderbetreuung für Kinder < 6 Jahren. Dies hat die Stadt schon zum Ausbau ihres Angebots an Kindertagesstätten an verschiedenen Standorten im Stadtgebiet veranlasst.

Die Bereitstellung eines ausreichenden Angebots an Betreuungseinrichtungen für (Klein-)Kinder ist u.a. ein wesentlicher Baustein für eine attraktive Wohngemeinde.

Damit kann insbesondere den in § 1 (6) Nr. 3 BauGB verankerten sozialen Bedürfnissen junger Familien Rechnung getragen werden und auf deren persönliche Lebensumstände wie etwa die Berufstätigkeit beider Elternteile eingegangen werden. Gerade die Vereinbarkeit von Familie und Beruf erfordert die Umsetzung entsprechender Maßnahmen im Bereich der sozialen Infrastruktur, um als attraktiver und konkurrenzfähiger Wohnstandort wahrgenommen zu werden. So beeinflusst die Intensität einer bedarfsgerechten Ausstattung eines Betreuungsangebotes für Kinder die Familienplanung, die Beteiligung am Arbeitsmarkt, die geschlechtsspezifische Erziehung und die (vorschulische) Bildung.

Aus diesem Grund sind die Schaffung und der Ausbau eines bedarfsgerechten und attraktiven Angebots für die Betreuung der Kinder bis 6 Jahre ein wesentliches Planungsziel der Stadt Sinzig, um ihren Aufgaben auch im Bereich der sozialen Infrastruktur gerecht werden zu können.

In zusammengefasster Form lassen sich folgende Planungsziele definieren:

- Berücksichtigung der Bedürfnisse der Bevölkerung und hier insbesondere junger Familien nach Bereitstellung eines entsprechenden Betreuungsangebotes,
- die Bereitstellung eines kindgerechten (vorschulischen) Bildungs- und Betreuungsangebotes,
- Förderung einer zeitgemäßen Familienpolitik, die auch den Interessen der Erwachsenen bezüglich der Aufnahme einer Erwerbstätigkeit und ihren Interessen nach

optimaler Wahrnehmung ihrer beruflichen Perspektiven Rechnung trägt; hieraus ist eine bessere Vereinbarkeit von Familie und Beruf abzuleiten,

- Stärkung der Attraktivität und der Konkurrenzfähigkeit der Stadt als Wohnstandort im interkommunalen Vergleich durch den Ausbau der sozialen Infrastruktur.

Im ehemaligen Rathausgebäude der Stadt Sinzig ist eine Einrichtung für soziale Zwecke untergebracht, deren Angebot sich im Wesentlichen an Jugendliche richtet. Die Einrichtung dient als Begegnungs- und Beratungsstätte.

Im „Haus der offenen Tür“ werden verschiedene Leistungen und Angebote an Jugendliche bereitgestellt wie etwa der Jugendmigrationsdienst der Caritas und des Roten-Kreuzes mit Migrationsberatung für Erwachsene. Die Räumlichkeiten werden auch von VertreterInnen des Jugendamts, der Bewährungshilfe, der Jugendgerichtshilfe, der Drogenberatung und des Jugendhilfevereins genutzt.

Die Einrichtung entspricht den in § 1 (6) Nr. 3 BauGB angeführten Belangen der sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung und hier insbesondere von jungen Menschen.

Die Erhaltung und Bereitstellung ist wegen ihrer Funktion und Bedeutung für die sozialen Aufgaben in der Stadt ein Planungsziel in der 2. Änderung des Bebauungsplans.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

2.1 Übersicht über das Verfahren

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 19.12.2024 die 2. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Das Verfahren zur 2. Änderung soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Trotz der grundsätzlich möglichen Vereinfachung nach § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (2) S. 1 BauGB wird nicht von der frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB abgesehen.

Die vorliegenden Unterlagen dienen der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB.

Gemäß § 2 (2) BauGB wird hiermit zudem den benachbarten Gemeinden die Planungsabsicht der Stadt Sinzig zur Kenntnis gegeben.

Es besteht die Gelegenheit, Stellungnahmen bzw. Anregungen vorzubringen.

Dem wesentlichen Sinn und Zweck der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB folgend, beschränkt sich die vorliegende Begründung auf die Darlegung der allgemeinen Ziele, Zwecke und möglichen Auswirkungen der Planung.

Konkrete Einzelheiten der Planung sowie die notwendigen Fachgutachten (z.B. artenschutzrechtliche Potenzialanalyse, Lärmgutachten) werden Gegenstand der Beteiligungsschritte nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.

Folgende Inhalte sind Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplans:

1. Anpassung der Zweckbestimmungen an die geänderten Rahmenbedingungen,
2. Anpassung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung,
3. Anpassung und Konkretisierung des Festsetzungsgehalts der öffentlichen Grünfläche und
4. Aufnahme einer Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

2.2 Formelle Auswirkungen

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans werden die angeführten textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans für die im Geltungsbereich der 2. Änderung gelegenen Flächenteile geändert und „ersetzt“.

Die sonstigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans „außerhalb“ des Geltungsbereichs sind von der 2. Änderung des Bebauungsplans nicht berührt und gelten unverändert.

Voraussetzung für das Wirksamwerden ist der ordnungsgemäße Abschluss des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplans. Sofern diese keine Rechtskraft erlangt, gilt der Bebauungsplan in seiner rechtsverbindlichen Ursprungsfassung unverändert weiter.

2.3 Beschleunigtes Verfahren

2.3.1 Anwendungsvoraussetzungen

▪ Grundfläche

Eine Grundvoraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im vorliegenden Fall ist gegeben, da es sich – wie dargelegt - um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Hinzu kommt, dass die festgesetzte zulässige Grundfläche im vorliegenden Bebauungsplan unter 20.000 m² liegt.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flächen haben eine Gesamtgröße von rund 14.100 m² „brutto“ unter Berücksichtigung der für die Grundflächenermittlung nicht relevanten festgesetzten Grün- und Verkehrsflächen. Somit kann die in § 13a (1) definierte Grundfläche von 20.000 m² nicht erreicht werden.

▪ Natura-2000-Gebiete

Eine weitere Voraussetzung, wonach keine Beeinträchtigungen für Schutzgebiete nach § 1 (6) Nr. 7b BauGB vorliegen dürfen, ist ebenfalls erfüllt. Derartige Schutzgebiete liegen lt. dem Landschaftsinformationssystem LANIS Rheinland-Pfalz nicht im Plangebiet bzw. in dessen räumlich relevanter Nähe (< 300 m).

▪ Umweltverträglichkeitsprüfung

Für das vorliegende Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans hat die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren insbesondere die Konsequenzen, dass von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, Angaben über umweltbezogene Informationen und einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird.

Da die Grundfläche kleiner als 20.000 m² ist, reduzieren sich die Anforderungen an die Prüfung der Ausschlusskriterien, die sich allein auf folgende Prüfungsgegenstände beschränkt: erstens, ob durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, und zweitens, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Ist dies nicht der Fall, kommen die in § 13a Abs. 2 geregelten Verfahrenserleichterungen zum Tragen.

Im vorliegenden Planungsfall handelt es sich nicht um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Ziffer 18 gemäß der Anlage 1 zum UVPG. Ebenso wenig ist ein Vorhaben nach LUVPG betroffen. Mit der Planung soll die Entwicklung raumverträglicher Vorhaben gesteuert werden. Auf diese Weise soll insbesondere eine verträgliche Zuordnung von einzelnen Nutzungen zueinander erreicht werden und erhebliche Beeinträchtigungen schutzbedürftiger Einrichtungen soweit wie möglich vermeiden werden.

Für das geplante Vorhaben ist somit keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (Screening) i.S. des § 5 UVPG durchzuführen bzw. es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Somit liegen diese Anwendungsvoraussetzung des beschleunigten Verfahrens vor und § 13a (1) Satz 4 BauGB steht dem nicht entgegen.

▪ Eingriffsregelung

Ebenso wird die Eingriffsregelung im vorliegenden Planungsfall nicht angewendet. Die Frage der Anwendbarkeit der Eingriffsregelung ist in § 13 a (2) Nr. 4 BauGB geregelt.

Demnach gelten in den Fällen des Absatzes 1, Satz 2 Nr. 1 (= Vorhaben mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m²) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung/ Änderung oder Erweiterung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Nach Krautzberger/ Söfker in Baugesetzbuch, Leitfaden mit Synopse, 8. Auflage, rehm-bau, Randnummer 154 d, bedeutet Nr. 4 daher, „dass im beschleunigten Verfahren die Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB insgesamt keine Anwendung findet, und zwar (nur) bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die nicht mehr als 20.000 m² Grundfläche oder versiegelte Fläche festsetzen.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind zudem keine planungsrechtlichen Festsetzungen enthalten, die eine Ausgleichsfunktion i.S. des § 1a (3) BauGB übernehmen.

3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Sinzig stellt die im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans gelegenen Grundstücke überwiegend als eine Fläche für den Gemeinbedarf dar.

Die Zweckbestimmung ist für das ehemalige Rathausgebäude mit „J“ = Jugendheim angegeben. Weitere Zweckbestimmungen sind im Flächennutzungsplan nicht enthalten.

Unmittelbar entlang der „Barbarossastraße“ ist eine Darstellung als Grünfläche vorgenommen worden. Diese Darstellung wird durch die Zweckbestimmung „Siedlungs- und Landschaftsstrukturierende Grünflächen, sowie Verkehrsgrün“ konkretisiert.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB, wonach ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, wird im vorliegenden Planungsfall trotz der nicht enthaltenen Zweckbestimmungen für die Feuerwehr und die Kindertagesstätte entsprochen. Die geplanten Anlagen liegen innerhalb der Darstellung der Fläche für den Gemeinbedarf, so dass grundsätzlich eine planzielkonforme Festsetzung in der Bebauungsplanebene erfolgt.

Unabhängig hiervon ist bei der Anwendung des § 13a BauGB das Entwicklungsgebot nicht zwingend einzuhalten. Voraussetzung hierfür ist jedoch die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Mit der Umsetzung der vorliegenden Planinhalte wird keine Situation herbeigeführt, die zu einer von der in der Umgebung vorherrschenden Struktur abweicht. Bodenrelevante Spannungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen.

Auch trifft der wirksame Flächennutzungsplan in der Umgebung des Plangebietes keine im Konflikt zur 2. Änderung stehenden Darstellungen.

Nachfolgend ist ein Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan abgebildet.

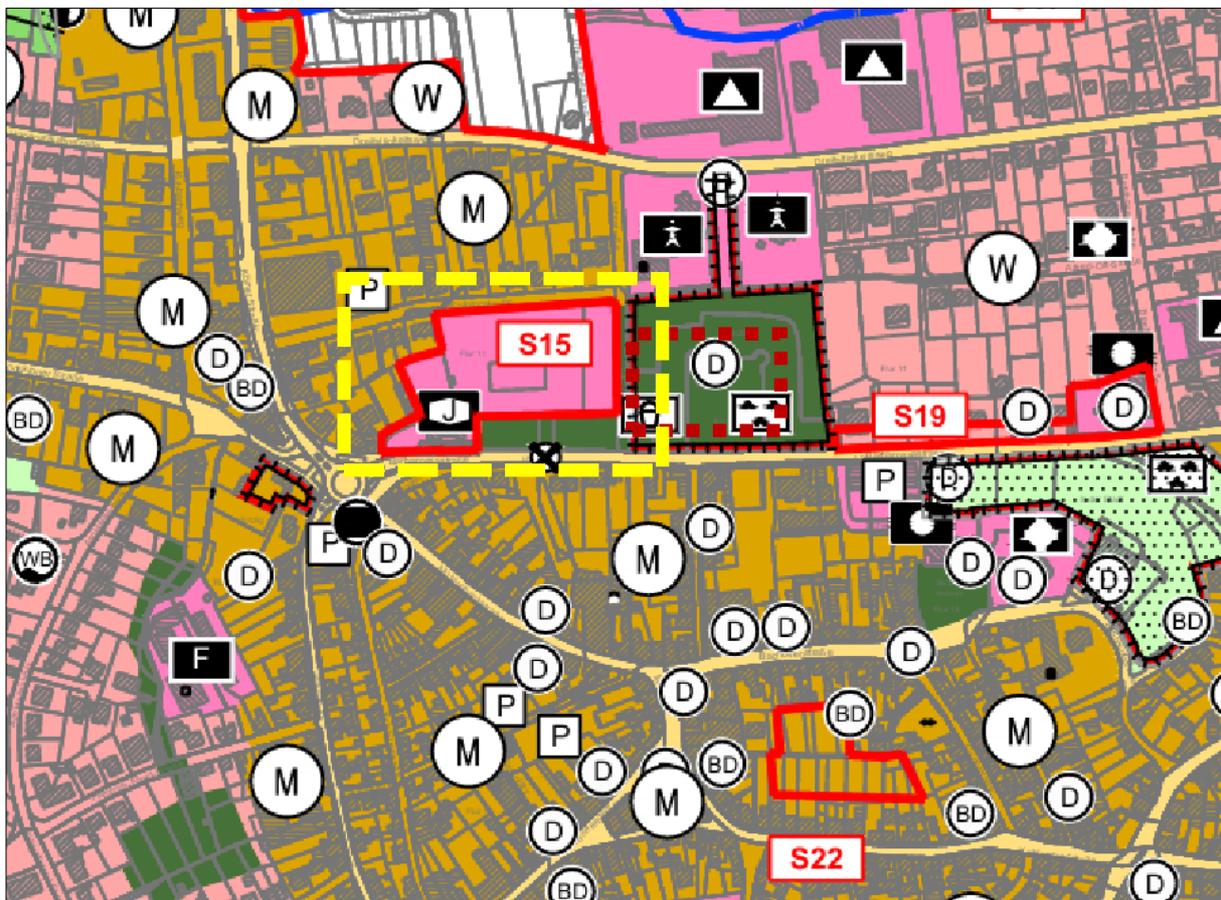


Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Darstellung des Plangebiets, Quelle Stadt Sinzig

4 PLANUNGSRECHTLICHE IST-SITUATION

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Teilgebiet Barbarossastraße“ trifft für die 2. Änderung folgende relevante Festsetzungen:

1. Planzeichnung

- Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Rathaus,
- die Fläche für den Gemeinbedarf im Bereich der Parzelle Flur 11, Nr. 452/6 ist allseitig von einer privaten Grünfläche mit Breiten von 7,5 m bis 10 m umgeben,
- Festsetzung von zwei öffentlichen Grünfläche entlang der „Barbarossastraße“ ohne konkrete Zweckbestimmung,
- höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse = V,
- geschlossene Bauweise,
- Geschößflächenzahl = 1,1,
- Festsetzung einer öffentlichen Parkplatzfläche an der „Barbarossastraße“,
- Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche im Bereich der Parzelle Flur 11, Nr. 481/3.

2. Textfestsetzungen

- In dem Bereich der Fläche für Gemeinbedarf (Rathaus) sind für die Unterbringung von Stellplätzen in den überbaubaren Grundstücksfläche Tiefgaragen vorzusehen. Die Einfahrt zu den Tiefgaragen soll nur von der Jahnstraße oder von der Kolpingstraße erfolgen. Für Kurzparker können einige oberirdische Stellplätze angelegt werden.
- In der ausgewiesenes öffentlichen Grünfläche (Schloßpark) und in der Öffentlichen Grünfläche- zwischen Rathaus und Jahnstraße sind keine Garagen und Stellplätze zugelassen.
- In den Flächen für den Gemeinbedarf (Rathaus und Kulturzentrum) bleibt die Festsetzung der Höhe der Kellerdecken-Oberflächen einer späteren Architektenplanung vorbehalten.
- Der vorhandene Baumbestand in der öffentlichen Grünfläche (Schloßpark) ist zu erhalten, damit der Charakter einer Parkanlage gewahrt bleibt. Das gleiche gilt für die ausgewiesene öffentliche Grünfläche zwischen Rathaus und Jahnstraße.
- Im übrigen Planbereich sind die Vorgärten als Rasenflächen anzulegen, und als Ziergärten mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- In dem Bereich der Fläche für Gemeinbedarf (Rathaus) sind als Einfriedung lebende Hecken und Mauern bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Nachfolgend ist ein Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan abgebildet.

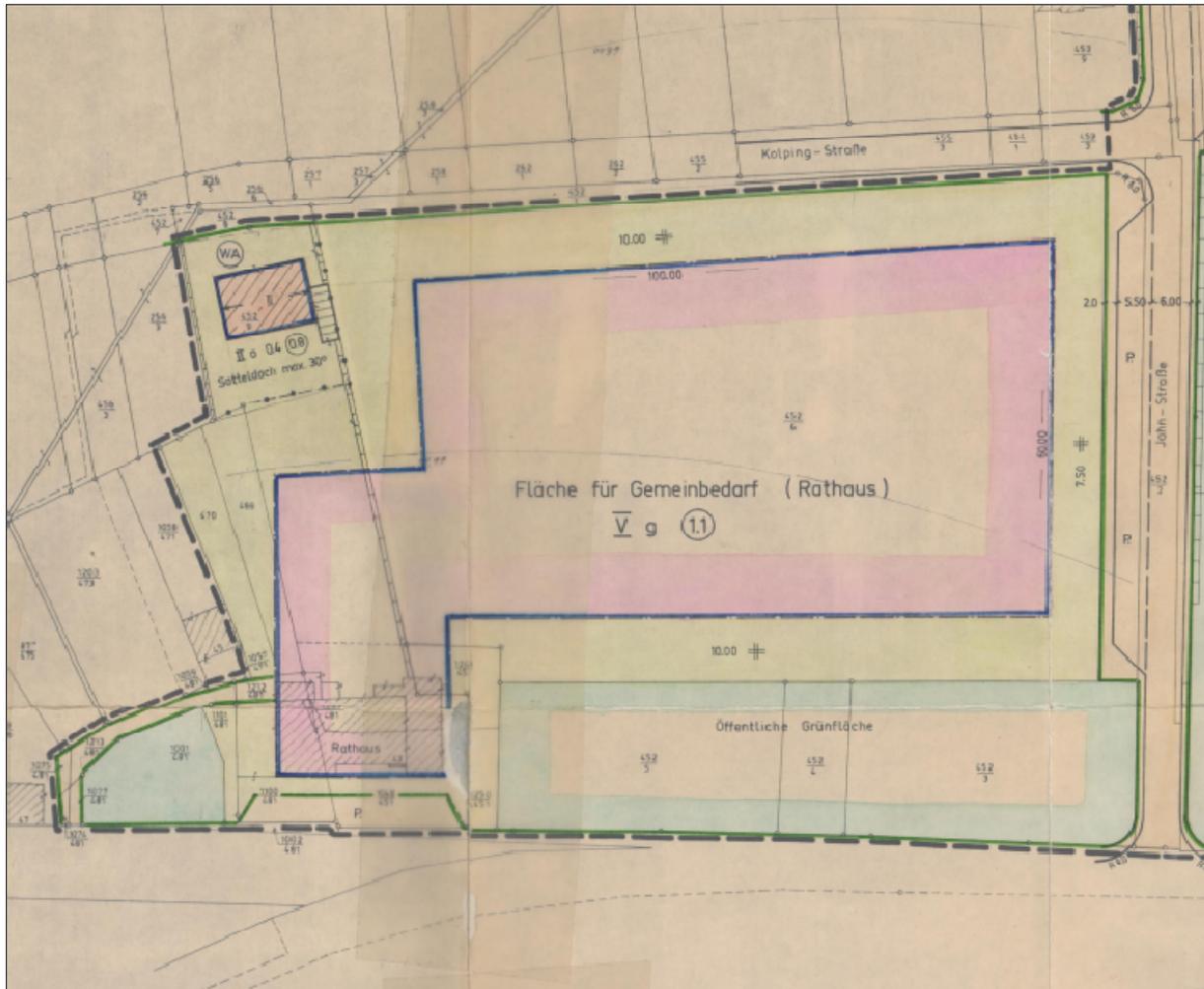


Abb. Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan, Quelle Stadt Sinzig

5 BAUPLANUNGSRECHTLICHE INHALTE DER ÄNDERUNG

5.1 Fläche für den Gemeinbedarf

5.1.1 Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“

Um die in Kapitel 1 der Begründung angeführten Planungsziele umsetzen zu können, ist die weiterhin die bisherige Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf notwendig.

Mit der Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf wird zum Ausdruck gebracht, dass die Einrichtungen der Allgemeinheit zugutekommen und dieser zur Verfügung stehen. Weitere Gründe zum städtebaulichen Erfordernis sind in Kapitel 1 angeführt, auf das an dieser Stelle zwecks Vermeidung von Wiederholungen verwiesen wird.

Grundsätzlich ist die Spanne der möglichen Nutzungen einer Fläche für den Gemeinbedarf groß. Aus diesem Grund ist die Festsetzung einer Zweckbestimmung zwingend notwendig. Nur auf diese Weise kann eine sachgerechte Abwägung vorgenommen werden, da je nach Nutzung unterschiedliche Auswirkungen von einer Gemeinbedarfsfläche ausgehen können.

Da die Stadt ihr planerisches Ziel nach einer Standortverlagerung der Feuerwehr mit Neuerrichtung des Feuerwehrgebäudes formuliert hat, wird die Zweckbestimmung mit „Feuerwehr“ festgelegt. Die Zweckbestimmung wird weiter konkretisiert, um eine eindeutige planungsrechtliche Grundlage für die Zulässigkeitsbeurteilung geben zu können.

Neben einem Feuerwehrgerätehaus können auch dazugehörige Zubehöranlagen wie eine Fahrzeug- und Wartungshalle für die Einsatzfahrzeuge, Waschhalle, Übungshof, Büro-, Schulungs-, Sozial- und Lagerräume innerhalb der Gemeinbedarfsfläche untergebracht werden.

Die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für diese Anlagen ist für die Umsetzung eines den heutigen Ansprüchen gerecht werdenden Feuerwehr-Standortes notwendig.

Stellplätze, die im räumlich-funktionalem Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen, sind ebenfalls zulässig. Somit kann für die Mitglieder der Feuerwehr am Standort ein ausreichend bemessenes Angebot an Stellplätzen geschaffen werden.

Weitergehende Regelungen werden nicht getroffen. Hierfür liegt aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen kein zwingendes Regelungserfordernis vor. Zudem ist die Stadt Trägerin der Maßnahme und hat ein eigenes Interesse an einer an die Umgebung angepassten Bebauung und Gestaltung. In diesem Zusammenhang ist auf das Schloss Sinzig hinzuweisen, welches unmittelbar östlich des Bereichs der 2. Änderung liegt und lediglich durch die „Jahnstraße“ vom Plangebiet getrennt ist. Das Schloss steht unter Denkmalschutz.

Das Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG RLP) regelt den Schutz von Kulturdenkmälern, einschließlich ihres Umgebungsschutzes. Die unmittelbare Umgebung eines Denkmals darf nicht ohne Genehmigung verändert werden, wenn dies dessen Erscheinungsbild oder Bestand wesentlich beeinträchtigen könnte. Dies geht über das allgemeine Verunstaltungsverbot hinaus und soll sicherstellen, dass Denkmäler als Zeugnisse der Geschichte, Kunstwerke oder städtebauliche Elemente ihre Wirkung behalten. Weitergehende Festsetzungen sind im Bebauungsplan nicht enthalten. Vielmehr soll eine Verlagerung in die Planvollzugsebene stattfinden, in der auf der Grundlage des Denkmalschutzgesetzes die abschließende Klärung der Denkmalrelevanten Belange herbeigeführt wird.

Im Hinblick auf die immissionsschutzrechtliche Situation ist folgendes auszuführen:

Grundsätzlich hat eine planende Gemeinde die Anforderungen an die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse i. S. des § 1 (6) Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen. Dies bedeutet, dass die im Wirkungsbereich eines Plangebiets liegenden schutzbedürftigen Bereiche wie etwa das Wohnen vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Immissionen zu schützen sind.

Eine zentrale Aufgabenstellung der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans ist die erwähnte Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die angestrebte Einrichtung des Gemeinbedarfs (= Feuerwehr).

Die vorliegende Änderung schafft i.S. einer Angebotsplanung „lediglich“ die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die geplanten Einrichtungen. Mit den konkreten Festsetzungen in der Ebene des Bebauungsplans wird der planungsrechtliche Rahmen für die Zulässigkeit von Vorhaben geschaffen.

Im Rahmen der Daseinsvorsorge sowie zur Gewährleistung der Sicherheit und dem Schutz der Bevölkerung i.S. des § 1 (6) Nr. 1 BauGB übernimmt die geplante Einrichtung der öffentlichen Infrastruktur eine wichtige Funktion und hat eine hohe Bedeutung für den Schutz und die Sicherheit der Bevölkerung.

Die geplante Errichtung eines Feuerwehrgebäudes übernimmt eine auf das Stadtgebiet beschränkte Funktion und dient dem Schutz und der Sicherheit der Bevölkerung von Sinzig.

Beim „Betrieb“ der einzelnen Anlagen und Einrichtungen kann bzw. wird es insbesondere zu Lärmbeeinträchtigungen kommen, die auch in die schützenswerte Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) und an Sonn- und Feiertagen fallen können. Dabei ist zu erwarten, dass die einschlägigen Werte in den immissionsschutzrechtlich relevanten Regelwerken überschritten und somit nicht eingehalten werden können.

Dies gilt für bestimmte Tätigkeiten wie etwa dem Ausrücken im Einsatzfall, für die keine wirkungsvollen Lärmschutzmaßnahmen zur Verfügung stehen. Für diesen Fall sind auch Vorgaben aus anderen Rechtsbereichen einzustellen, deren Regelung bzw. Umsetzung unabhängig von der Bauleitplanung gilt und auch nicht in deren Zuständigkeits- und Aufgabenbereich fällt.

So muss etwa die Feuerwehr laut der Straßenverkehrsordnung (StVO) das Martinshorn einschalten, sobald Eile geboten ist oder wenn die Feuerwehr Vorfahrt benötigt. Dies wird regelmäßig der Fall sein, wenn ein Einsatzfahrzeug das „Betriebsgelände“ verlässt und auf eine öffentliche Straße einfährt. Fährt ein Fahrer des Einsatzfahrzeugs ohne akustische Warnung los, kann ein fahrlässiges Handeln unterstellt werden.

Für das geplante Feuerwehrgerätehaus, dessen Aufgaben- und Funktionsbereich sich i.d.R. auf das Stadtgebiet bezieht, ist insbesondere eine in das Stadtgebiet integrierte Lage zu berücksichtigen. Der wesentliche Grund hierfür ist die Gewährleistung einer schnellen Erreichbarkeit der Einsatzorte sowie des Standortes der ehrenamtlichen Feuerwehrleute im Einsatzfall. Diesbezüglich wird auf die in Kapitel 1 der Begründung erwähnte Standortanalyse verwiesen.

Aus planungsrechtlicher Sicht kann die geplante Einrichtung des Gemeinbedarfs hinsichtlich ihrer Art und Umfangs dem Oberbegriff der Anlagen für Verwaltungen zugeordnet werden. Diese Anlagen sind u.a. in einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Somit könnten diese Anlagen in einem allgemeinen Wohngebiet gebietsverträglich sein (siehe Urteil vom 29.03.2022 BVerwG 4 C 6.20), sofern sich der Einsatzbereich auf die nähere Umgebung bezieht.

Im vorgenannten Urteil ist ausgeführt, dass von dem Feuerwehrgerätehaus trotz der Unruhe, die von den gelegentlichen Einsätzen vor allem zur Nachtzeit ausgelöst wird, keine gebietsunübliche Störung ausgeht. Es dient der Erfüllung der einer Gemeinde gesetzlich zugewiesenen Aufgabe des Brandschutzes.

Dementsprechend unterhalten die Gemeinden für den Brandschutz und die Hilfeleistung den örtlichen Verhältnissen entsprechend leistungsfähige Feuerwehren als gemeindliche Einrichtungen. Diese Aufgabenzuweisung setzt die Errichtung von Feuerwehrhäusern im Gemeindegebiet gerade in der Nähe der zu schützenden Wohnbebauung voraus. Einer besonders engen Anbindung an das Wohnumfeld bedarf es wegen des Zusammenhangs zwischen Anfahrt- und Ausrückzeiten, wenn die Feuerwehr mit Freiwilligen besetzt wird.

Zugleich dient das Feuerwehrgerätehaus einem städtebaulichen Belang, nämlich der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB. Die geplanten Anlagen sind wegen ihrer beschriebenen Funktion als sozialadäquate Einrichtungen einzustufen, deren Beeinträchtigungen durch die unmittelbar betroffene Bevölkerung hinzunehmen ist. Hier ist insbesondere auf das Wohl der Allgemeinheit und das öffentliche Interesse der Bevölkerung an einem ausreichenden Schutz im Katastrophenfall hinzuweisen.

Insgesamt hat die geplante Einrichtung eine nach Größe und Ausstattung auf das Stadtgebiet begrenzte Funktion, die eine Verträglichkeit mit den angrenzenden schutzbedürftigen Einrichtungen erwarten lässt.

Mit dem Angebots-Bebauungsplan werden lediglich die bereits erwähnten planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Umsetzung der geplanten Einrichtungen

geschaffen. Die abschließende Festlegung und Anordnung der baulichen Anlagen und Einrichtungen erfolgt erst in der Planvollzugsebene (= Genehmigungsebene).

Auf der Grundlage der zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Objektplanung sind mehr Detailkenntnisse verfügbar und die Kompetenz der Konfliktbewältigung ist größer. Auf der Grundlage der dann hinreichend konkreten Planung können etwaige Schallschutzmaßnahmen zielgerichtet errichtet werden. Dies betrifft insbesondere die Anordnung von Gebäuden, Flächen für den ruhenden Verkehr sowie von Hof- und Lagerflächen oder etwaigen Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand, Grundrissgestaltung o.ä.).

Unter Berücksichtigung dieses Sachverhalts kann zur Gewährleistung einer möglichst dem Gebot der optimalen Planung entsprechenden Lösung die Verlagerung der immissionsschutzrechtlichen Konfliktlösung in die Ebene der Baugenehmigung vorgenommen werden. Diese Vorgehensweise ist aus rechtlicher Sicht im vorliegenden Planungsfall möglich, da die Durchführung der als notwendig erkannten Konfliktlösungsmaßnahme in der Planvollzugsebene sichergestellt ist. Die öffentliche Hand (= Stadt Sinzig) ist im Eigentum der Fläche sowie Bauherr der Maßnahmen. Eine verträgliche Lösung darf daher unterstellt werden.

Darüber hinaus ist auf die Feinsteuerungsinstrumentarien in der Genehmigungsebene zu verweisen wie etwa § 15 Bau NVO, § 5 BImSchG sowie § 16 LBauO (Wärme-, Schall- und Erschütterungsschutz).

Einer weitergehenden Betrachtung zum Immissionsschutz bedarf es in der Ebene des Bebauungsplans nicht.

Neben der o.a. Hauptnutzung sind in der betroffenen Teilfläche ebenso die dazugehörigen Zubehöranlagen wie eine Fahrzeug- und Wartungshalle für die Einsatzfahrzeuge, Waschhalle, Übungshof, Büro-, Schulungs-, Sozial- und Lagerräume zulässig. Ebenso ist die Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für die Jugend- und Kinderfeuerwehr aus planungsrechtlicher Sicht möglich. Stellplätze, die im räumlich-funktionalem Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen, sind ebenfalls zulässig.

Zwingende Voraussetzung für die Zulässigkeit ist jedoch das Vorliegen eines räumlich-funktionalen Zusammenhangs zur definierten Hauptnutzung.

Der Zulässigkeitskatalog ermöglicht somit die Entwicklung eines zeitgemäßen und funktionsgerechten Feuerwehrstandortes.

5.1.2 Kindertagesstätte

Für die Unterbringung der Kindertagesstätte „Jahnweise“ wird die Zweckbestimmung mit „Kindertagesstätte“ angegeben.

Es handelt sich ebenfalls um eine sozial adäquate Einrichtung, die der Betreuung von Kindern dient. Sie steht in der Trägerschaft der öffentlichen Hand (Stadt Sinzig).

Entsprechend der Legaldefinition des § 7 (1) Nr. 1 Sozialgesetzbuch sind Anlagen für die Kinderbetreuung Einrichtungen, in denen Kinder bis zum vollendeten 14. Lebensjahr zeitweise oder ganztägig beaufsichtigt und gefördert werden. Die beabsichtigte Einrichtung in der Stadt richtet sich an die Betreuung von Kindern im Vorschulalter. Dies beinhaltet auch das Angebot für die Tagesbetreuung von Kindern bis 3 Jahren.

Mit der Bereitstellung dieser Einrichtung leistet die Gemeinde einen wesentlichen Beitrag für die soziale Fürsorge und der öffentlichen Wohlfahrt. Insbesondere kann hiermit der Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen in der Gemeinde befriedigt bzw. gedeckt werden.

In diesem Zusammenhang ist anzuführen, dass es sich bei dem geplanten Kindergarten nicht um eine reine gebietsbezogene Einrichtung i.S. des § 3 (2) Nr. 2 BauNVO handelt. Im Hinblick auf den künftigen Einzugsbereich kann eine feste Gebietsabgrenzung, wie dies im Zulässigkeitskatalog zum reinen Wohngebiet in § 3 (2) Nr. 2 BauNVO verankert ist, im vorliegenden Fall nicht vorgenommen werden.

Dies bedeutet damit auch, dass der Einzugsbereich nicht durch das Kriterium der fußläufigen Erreichbarkeit abgegrenzt werden kann. Vielmehr ergibt sich ein übergebietlicher Einzugsbereich. Aus der sich hieraus ergebenden Wegelänge werden die Eltern auf die Nutzung des Kraftfahrzeugs angewiesen sein. Zusätzlich kann der Einsatz öffentlicher Verkehrsmittel („Kindergartenbus“) möglich sein.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist darauf hinzuweisen, dass der Geräuschpegel, den die Kinder verursachen, von benachbarten Grundstücken hinzunehmen ist. Unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung sind die von Kindern hervorgerufenen Geräuscheinwirkungen u.a. in Kindertagesstätten im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 22 (1a) Satz 1 BImSchG).

Allerdings ist von dieser immissionsschutzrechtlichen Privilegierung der An- und Abfahrtsverkehr der Pkw der Eltern nicht erfasst.

Im Zusammenhang mit möglichen Lärmbeeinträchtigungen durch den an- und abfahrenden Verkehr ist anzuführen, dass sich dieser Verkehr nur auf die bestimmte Tageszeiten beschränkt und sich an den Öffnungszeiten der Einrichtung orientiert (i.d.R. zwischen 07.00 und 17.00 Uhr). Zur Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) ist der Kindergarten ebenso wenig geöffnet wie am Wochenende. Vor diesem Hintergrund kann der Anspruch der angrenzenden Wohnbebauung im Hinblick auf die Gewährleistung eines höchstmöglichen Maßes an Wohnruhe gewährleistet werden.

Unter Verweis auf ein Urteil des BVerwG, Beschluss vom 30.09.2024 – 4B 22.24 ist auch der durch eine Kindertagesstätte verursachte An- und Abfahrtsverkehr im Regelfall hinzunehmen.

Auch für diese Teilgebietsfläche werden die in einem funktionalen Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehenden Zubehöranlagen für zulässig erklärt.

5.1.3 Einrichtung für soziale Zwecke

Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Einrichtung für soziale Zwecke“ dient der Unterbringung einer öffentlichen Einrichtung für die Begegnung und Beratung von überwiegend jungen Menschen. Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Ausführungen in Kapitel 1 der Begründung verwiesen.

Die dazugehörigen Zubehöranlagen wie etwa Stellplätze für die Mitarbeiter/innen, untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Anlagen für die Unterbringung von Geräten, Außenmöblierung, Fahrradschuppen u.ä.) sind ebenso zulässig wie die Unterbringung von Kommunikations- und Grünflächen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO kann in einem Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich durch verschiedene Bestimmungsfaktoren wie die Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschößflächenzahl sowie die Steuerung der Höhe baulicher Anlagen festgelegt werden.

Zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung regelt der vorliegende Bebauungsplan die höchstzulässige Grundflächenzahl sowie die maximale Höhe der baulichen Anlagen.

Für die Festsetzung einer Geschößflächenzahl sowie die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse besteht unter Berücksichtigung der angestrebten Errichtungen aus städtebaulicher Sicht kein Erfordernis, da die Umsetzung einer funktionsgerechten Bebauung im Vordergrund steht.

Bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientiert sich der Bebauungsplan daher an dem Ziel nach Gewährleistung einer funktions- und nutzergerechten Grundstücksausnutzung entsprechend der definierten Zweckbestimmung. Auf die denkmalrechtliche Stellung des Schlosses Sinzig und sich hieraus ergebenden Konsequenzen für den Umgebungsschutz wurde bereits hingewiesen.

5.2.1 Grundflächenzahl

Mit der Nutzung der Festsetzungsmöglichkeiten in Form der Grundflächenzahl erfolgt im Bebauungsplan grundsätzlich die Steuerung der zulässigen Bodenversiegelung.

Im vorliegenden Erweiterungsbereich wird für die Grundflächenzahl eine GFZ von 0,8 festgelegt. Wesentlicher Grund hierfür ist die Gewährleistung einer funktions- und nutzergerechten Ausnutzung und daraus resultierend einer höchstmöglichen Grundstücksausnutzung.

Dies betrifft im vorliegenden Planungsfall neben der Bereitstellung einer hinreichenden Grundfläche für die Errichtung der Funktionsgebäude auch das Flächenangebot für die Unterbringung der Hof- und Stellplatzflächen sowie die Bewegungs- und Rangierflächen für die Rettungsfahrzeuge im Bereich des Feuerwehrstandortes. In der Teilgebietsfläche der Kindertagesstätte sowie der Einrichtung für soziale Zwecke gilt dies für die Herstellung von Spiel-, Bewegungs- und Aufenthaltsflächen.

5.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Aus städtebaulicher Sicht ist die Steuerung der Höhenentwicklung grundsätzlich notwendig, um auf diese Weise eine möglichst wirkungsvolle Einbindung in das Ortsbild erzielen zu können.

Außerdem ist sicherzustellen, dass insbesondere für das geplante Feuerwehrgerätehaus einer seiner Funktion entsprechende Höhe baulicher Anlagen möglich ist. Mit Ausnahme des geplanten Feuerwehrturms wird sich das Feuerwehrgebäude grundsätzlich in die Höhenvorgaben aus der Umgebungsbebauung einfügen.

Der Feuerwehrturm weist aus flächenmäßiger Sicht eine untergeordnete Rolle im Gesamtgebäudekomplex auf, ist jedoch unter Berücksichtigung eines funktionalen Betriebsablaufs notwendig. Vor diesem Hintergrund regelt der Bebauungsplan für das „Hauptgebäude“ eine höchstzulässige Gebäudehöhe und setzt für den Flächenteil des Feuerwehrhauses eine hiervon abweichende Höhenvorgabe fest.

5.3 Verkehrsflächen

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans trifft an 2 Stellen im Plangebiet die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.

Gemäß den Vorgaben des geltenden Bebauungsplans wird die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung unmittelbar an der „Barbarossastraße“ weiterhin als Parkplatz ausgewiesen.

Diese Fläche dient im Wesentlichen der Parkmöglichkeit für die „Andienung“ der auf dem Flurstück 452/ 15 vorhandenen öffentlichen Einrichtungen.

Zudem ist am östlichen Rand unmittelbar an der „Jahnstraße“ eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt. Diese Verkehrsfläche hat u.a. die Funktion einer „Bring- und Abholfläche“ für die angrenzenden Einrichtungen Schule und Kindergarten.

5.4 Grünflächen

Gemäß den Vorgaben aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird auf den Flurstücken Flur 11, Nrn. 452/3, 452/4 und 452/5 die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche beibehalten.

Es erfolgt lediglich eine Anpassung an die geänderten Rahmenbedingungen, wobei der Erhalt des Grüncharakters dieser Fläche sowie der vorhandenen Laubbäume im Vordergrund stehen.

Die Grünfläche ist als öffentliche Fläche festgesetzt. Dies bringt die Nutzungsberechtigung durch die Allgemeinheit zum Ausdruck und der Nutzerkreis ist nicht auf einen bestimmten Personenkreis reduziert..

Für die weitere Ausgestaltung dieser Festsetzungsalternative und zur Wahrung des Grüncharakters erfolgt eine Steuerung der Zulässigkeit baulicher Anlagen und Einrichtungen wie folgt:

- befestigte Wege sowie Kommunikations- und Aufenthaltsflächen,
- untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Hinweisschilder, Abstellplätze für Fahrräder, Freisitze,
- Spielgeräte (z.B. Barren, Reck, Balancierbalken, Kletterelemente),
- „bauliche“ Einfriedungen nur als durchsichtiger Zaun (wie z.B. Maschendrahtzaun, Stabgitterzaun, Latten- und Pfahlzaun u.ä.) und
- einen Ein- und Ausfahrtsbereich zur Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ vom Betriebsgrundstück zur „Barbarossastraße“ mit einer Breite von höchstens 8 m. Damit soll eine Anbindung des Feuerwehrstandortes an das innerstädtische Straßennetz auf kurzem Weg gewährleistet werden. Die „Barbarossastraße“ ist eine der Hauptverkehrsstraßen im Stadtgebiet und unterstützt eine gute Erreichbarkeit der im Stadtgebiet gelegenen Einsatzorte.

Sonstige bauliche Anlagen und Einrichtungen sind zulässig.

5.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die nicht baulich genutzten Teilflächen der jeweiligen Grundstücke sind als Grünflächen oder als unversiegelte Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dazu sind Raseneinsaaten, Wildblumenwiesen, Gehölzpflanzungen, Bodendecker, Stauden und Bäume bzw. eine Kombination der angeführten Pflanzungen zulässig. Abgängige Pflanzen sind nachzupflanzen. Reine Schotter-, Kies-, Stein- und sonstige vergleichbar Materialschütterungen sind unzulässig. Die Vegetationsflächen sind dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen.

Auf diese Weise soll eine gewisse innere Durchgrünung des Standortes gewährleistet werden, wobei die funktionsgerechte Nutzung der im Plangebiet gelegenen Flächen im Vordergrund steht.

6 UMWELTRELEVANTE AUSWIRKUNGEN

6.1 Bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde eine dem Planungsstand entsprechende Prüfung der umweltrelevanten Belange vorgenommen. Grundlage für die Bewertung bilden die planungsrechtlichen Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplans.

Es gilt zu klären, inwieweit für die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgelisteten Umweltbelange Auswirkungen zu erwarten sind bzw. solche Auswirkungen anzunehmen sind, die über das Maß des bisher zulässigen hinausgehen.

Die Bewertung ist als „vorläufig“ anzusehen. Die abschließende Erfassung und Bewertung wird im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung der in den frühzeitigen Beteiligungsverfahren eingehenden Stellungnahmen vorgenommen.

Baugesetzbuch	Umweltbelang	Voraussichtliche Auswirkungen
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	nein Ein über das bisher schon zulässige Maß hinausgehender Eingriff in die gelisteten Schutzgüter ist nicht zu erwarten. Im weiteren Verfahren wird zu klären sein, ob die in der öffentlichen Grünfläche vorhandenen Bäume uneingeschränkt erhalten werden können. Je nach Ergebnis ergibt sich hieraus ein entsprechender Untersuchungsbedarf.
§ 1 (6) Nr. 7b	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes	nein In räumlich relevanter Nähe zum Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans liegt kein Natura-2000-Gebiet. Gemäß Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz (VV-Habitatschutz) vom 13.04.2010 liegen bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 m zu den Schutzgebieten in der Regel keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung vor.

§ 1 (6) Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	nein Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Ausführungen in Kapitel 5.1 verwiesen.
§ 1 (6) Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	nein Das Schloss Sinzig grenzt unmittelbar östlich des Bereichs der 2. Änderung an und ist lediglich durch die „Jahnstraße“ vom Plangebiet getrennt. Das Schloss steht unter Denkmalschutz.

§ 1 (6) Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	Das Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG RLP) regelt den Schutz von Kulturdenkmälern, einschließlich ihres Umgebungsschutzes. Die unmittelbare Umgebung eines Denkmals darf nicht ohne Genehmigung verändert werden, wenn dies dessen Erscheinungsbild oder Bestand wesentlich beeinträchtigen könnte. Dies geht über das allgemeine Verunstaltungsverbot hinaus und soll sicherstellen, dass Denkmäler als Zeugnisse der Geschichte, Kunstwerke oder städtebauliche Elemente ihre Wirkung behalten. Weitergehende Festsetzungen sind im Bebauungsplan nicht enthalten. Vielmehr soll eine Verlagerung in die Planvollzugsebene stattfinden, in der auf der Grundlage des Denkmalschutzgesetzes die abschließende Klärung der Denkmalrelevanten Belange herbeigeführt wird.
§ 1 (6) Nr. 7e	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	nein Ein ordnungsgemäßer Umgang mit Abfällen und Abwässern kann unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Nutzungen und Infrastruktureinrichtungen der Entsorgung angenommen werden.
§ 1 (6) Nr. 7f	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	nein Die Inhalte der 2. Änderung stehen einer Nutzung erneuerbarer Energien sowie einer sparsamen und effizienten Nutzung von Energie nicht entgegen.

§ 1 (6) Nr. 7g	Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes	<p>nein</p> <p>Relevante Vorgaben von Fachplänen liegen zum derzeitigen Kenntnisstand nicht vor.</p>
§ 1 (6) Nr. 7h	Erhaltung der bestehenden Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	<p>nein</p> <p>keine Betroffenheit, da ein entsprechend ausgewiesenes Gebiet nicht betroffen ist.</p>
§ 1 (6) Nr. 7i	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d	<p>nein</p>
§ 1 (6) Nr. 7j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,	<p>ja</p> <p>siehe nachfolgende Ausführungen</p>

§ 1a (2)	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	nein Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die grundsätzlich dem Optimierungsgebot des § 1a (2) BauGB entspricht.
§ 1a (3)	Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	nein siehe Ausführungen in Kapitel 2

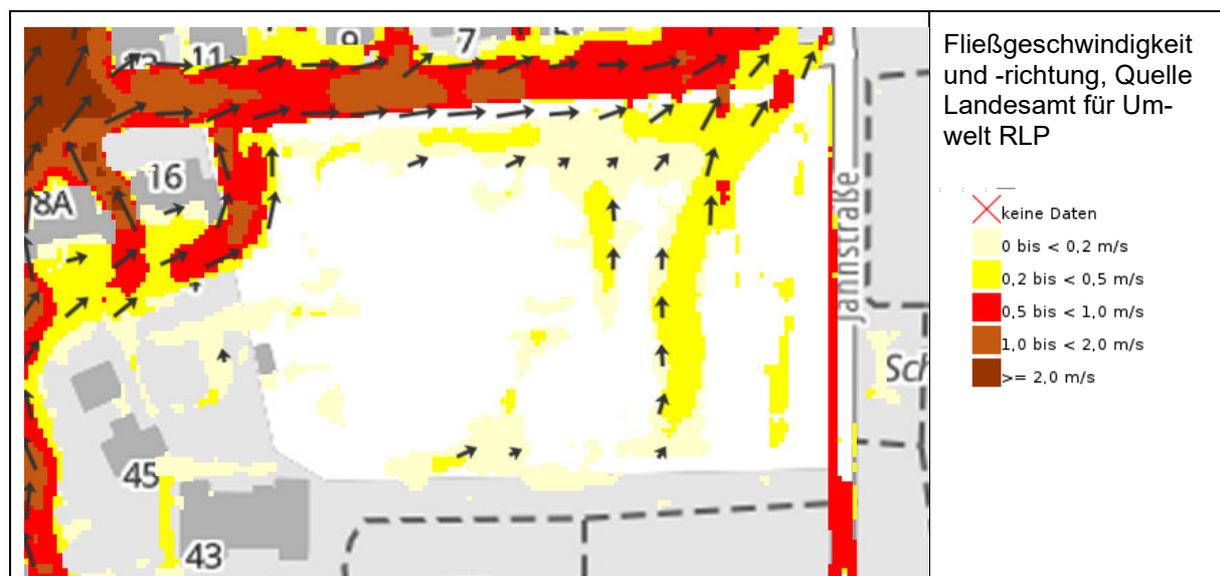
6.2 Starkregen

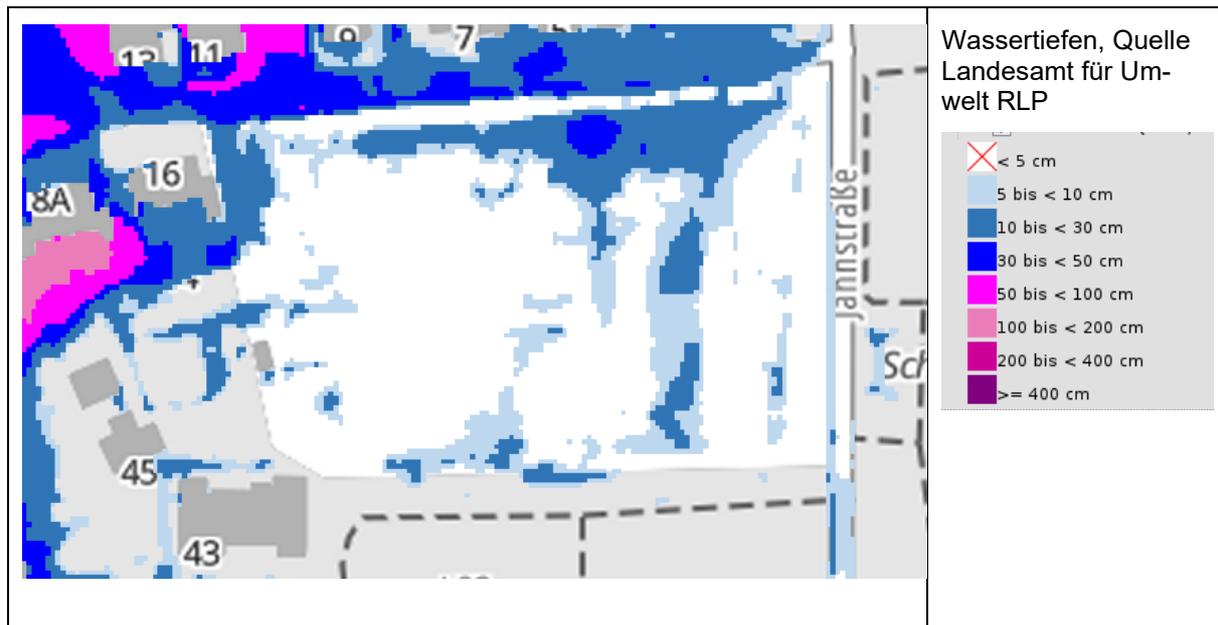
Gemäß der Sturzflutgefährdungskarte Rheinland-Pfalz sind überwiegend am nördlichen Rand des Plangebiets sowie in der östlichen Hälfte des Plangebiets entsprechende Einträge vorhanden (siehe nachfolgende Abbildungen)

So ist die Fließgeschwindigkeit SRI 10, 4 Std (=extremes Starkregenereignis) entlang der nördlichen Grenze sowie in zentraler Lage mit Geschwindigkeiten von 0,2 bis 1,0 m/s angegeben. Entlang der östlichen und südlichen Randbereiche sowie im südöstlichen Teil des Plangebiets liegt die Fließgeschwindigkeit bei 0 bis 0,5 m/s.

Die Wassertiefen zeigen sich von 5 bis 50 cm. Der ungünstigste Bereich mit Wassertiefen bis 50 cm liegt gemäß der Sturzflutgefährdungskarte „punktuell“ am nördlichen Gebietsrand.

Die zu erwartenden Geländemodellierungen im Rahmen der Baureifmachung des Plangebiets führen zu einem Eingriff in die Geländetopographie und zu einer möglicherweise geänderten Sturzflutgefährdung. In den anstehenden Planungen ist dies zu berücksichtigen und einer verträglichen Lösung zuzuführen, um die Schutzansprüche der Bevölkerung sowie die Sicherheit i.S. des § 1 (6) Nr. 1 BauGB hinreichend gewährleisten zu können.





7 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans ergeben sich grundsätzlich keine geänderten Anforderungen an die Sicherstellung der Erschließung gemäß § 30 BauGB.

Die vollzogene Siedlungsentwicklung in innerstädtischer Lage sowie die vorhandenen Einrichtungen der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur lassen eine gesicherte Erschließung erwarten.

8 BODENORDNUNG

Es werden keine gesetzlichen Bodenordnungsverfahren nach §§ 45 ff BauGB notwendig.

ANLAGEN

1. Standortanalyse der Forschungs- und Planungsgesellschaft für Rettungswesen, Brandschutz- und Katastrophenschutz mbH, Kennedyallee 11, 53175 Bonn