
STADT SINZIG



BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET KÖLNER STRASSE SÜD“

- BEGRÜNDUNG -

- **Fassung für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB**

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
nach § 3 (1) BauGB und
der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
nach § 4 (1) BauGB

Projekt:

Stadt Sinzig
Bebauungsplan „Gewerbegebiet
Kölner Straße (L 82)“
Begründung

Stand:

21. Januar 2021

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-------|--------------------------------------------------------------------|----|
| A | STÄDTEBAULICHER TEIL | 4 |
| 1 | ERFORDERNIS DER PLANUNG..... | 4 |
| 2 | VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE..... | 5 |
| 2.1 | Formelles Verfahren | 5 |
| 3 | FLÄCHENNUTZUNGSPLAN | 5 |
| 4 | STÄDTEBAULICH RELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN | 6 |
| 4.1 | Lage des Plangebiets | 6 |
| 4.2 | Erschließung..... | 6 |
| 4.3 | Nutzung | 7 |
| 4.4 | Schutzgebiete, Altablagerungen und Gewässer | 7 |
| 4.5 | Topographie | 7 |
| 5 | STÄDTEBAULICHE KONZEPTE | 7 |
| 6 | BAUPLANUNGSRECHTLICHE INHALTE..... | 8 |
| 6.1 | Art der baulichen Nutzung | 8 |
| 6.2 | Maß der baulichen Nutzung..... | 10 |
| 6.2.1 | Grundflächen- und Baumassenzahl | 10 |
| 6.2.2 | Höhe baulicher Anlagen..... | 10 |
| 6.3 | Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche..... | 11 |
| 6.3.1 | Bauweise | 11 |
| 6.3.2 | Überbaubare Grundstücksflächen..... | 11 |
| 6.4 | Verkehrsflächen..... | 12 |
| 6.4.1 | Verkehrsflächen für die Erschließung..... | 12 |
| 6.4.2 | Anschlussgebot..... | 12 |
| 6.5 | Grünflächen..... | 13 |
| 7 | AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR | 13 |
| 8 | BODENORDNUNG..... | 13 |

A STÄDTEBAULICHER TEIL

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Stadt Sinzig beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Kölner Straße Süd“. Das Plangebiet mit einer Größe von etwa 4,6 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 Stadtgebiets 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 erfolgen. 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 in einer Größe zwischen 3.000 m² und 5.000 m² 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.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

2.1 Formelles Verfahren

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

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

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB dient insbesondere der Vorprüfung bzw. dem Scoping im Rahmen der notwendigen Umweltprüfung.

Insbesondere erwartet die Stadt Angaben zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 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 und Zwecke der Planung.

Hierzu wurden verschiedene erste Planvarianten erstellt (siehe Kapitel 5). Diese ersten planerischen Überlegungen sollen genutzt werden, um das Abwägungsmaterial und Erkenntnisse aus dem Ursprungsverfahren zu aktualisieren und anzupassen.

Konkrete Einzelheiten der Planung sowie die notwendigen Fachgutachten (z.B. artenschutzrechtliche Potenzialanalyse, Fachbeitrag Naturschutz) und der Umweltbericht werden Gegenstand des förmlichen Auslegungsverfahrens nach § 3 (2) BauGB.

3 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.

4 STÄDTEBAULICH RELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 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.

4.2 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.

Im Ursprungsverfahren hatte der zuständige Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz um die Berücksichtigung einer 2,5 m breiten Trasse für die Herstellung eines Rad- und Gehwegs östlich der L 82 gebeten.

Des Weiteren ist lt. LBM für die ordnungsgemäße Erschließung des Plangebiets auf der L 82 die Anlage einer Linksabbiegespur notwendig. Hierbei ist die Ein- und Ausfahrtsituation des Gewerbegebiets auf der gegenüberliegenden Straßenseite der L 82 zu berücksichtigen.

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

Im weiteren Verfahren bedarf es der Klärung, inwieweit im Bebauungsplangebiet Erschließungsflächen für die Pflege und Unterhaltung der angrenzenden begrünten Böschungsflächen der klassifizierten Straßen und Bahntrasse notwendig werden.

Die Abwasserbeseitigung soll gemäß den Erkenntnissen aus dem Ursprungsverfahren im Trennsystem erfolgen.

Weitergehende Details sind im weiteren Verfahren, spätestens bis zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB, im Rahmen einer Entwässerungsplanung zu klären. Hierzu bedarf es einer frühzeitigen Einbindung der Stadtwerke Sinzig sowie der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft.

Innerhalb des Plangebiets verlaufen verschiedene Leitungstrassen. Diese liegen in den Wirtschaftswegeparzellen Nrn. 59 und 77/58 bzw. in der landwirtschaftlichen Nutzfläche Nr. 17/21 (siehe Eintrag in den beiliegenden Konzeptplänen). Mit den betroffenen Versorgungsträgern ist im anstehenden Verfahren zu klären, ob und unter welchen Rahmenbedingungen eine Verlegung der Leitungen evtl. möglich ist oder ob leitungssichernde Festsetzungen in Form eines Leitungsrechts getroffen werden müssen.

Eine ausreichende Wasserversorgung ist nach vorliegenden Erkenntnissen derzeit als nicht gesichert einzustufen. Insbesondere die Bereitstellung einer ausreichenden Löschwassermenge bedarf im weiteren Verfahren der Klärung.

4.3 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.

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.

4.4 Schutzgebiete, Altablagerungen und Gewässer

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

4.5 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.

5 STÄDTEBAULICHE KONZEPTE

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Eigentumsverhältnisse wurden 3 Erschließungsvarianten ausgearbeitet.

Neben der Darstellung der gewerblichen Bauflächen mit der Grundstücksaufteilung sowie der Verkehrsflächen ist Bestandteil jedes Konzeptes eine am nördlichen Gebietsrand vorgesehene Grünfläche.

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.

Das Konzept beinhaltet drei Varianten.

Variante 1 stellt den aus eigentumsrechtlicher Sicht optimalen Fall dar. Die im angedachten Geltungsbereich liegenden Grundstücke stehen im Eigentum – und somit in der Verfügbarkeit der Stadt.

Für die innergebietliche Erschließung wird von der „Kölner Straße“ ausgehend eine Stichstraße in das Plangebiet geführt. Die Anordnung der Straße erfolgt unmittelbar gegenüber der bereits bestehenden Ein-/Ausfahrt zum bestehenden Gewerbegebiet westlich der „Kölner Straße“.

Am Ende der Stichstraße ist eine Wendeanlage gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06 vorgesehen. Diese ermöglicht dem maßgeblichen Schwerlastverkehr ein problemloses Wenden. Gemäß der vorgenommenen Grundstücksaufteilung können Größen zwischen 3.500 m² und 6.000 m² entstehen.

Die Varianten 2 und 3 gehen davon aus, dass ein vollständiger Grunderwerb im Plangebiet nicht möglich ist. Im Hinblick auf die Anforderungen an die Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Erschließung erfolgt die Straßenführung.

Mit der Führung der Straßen können – unabhängig von der künftigen Nutzung - alle Grundstücke über die öffentliche Erschließungsstraße angebunden werden.

Die Varianten 2 und 3 unterscheiden sich hinsichtlich der Grundstücksaufteilung. Während das Konzept 2 eine kleinflächige Aufteilung mit Grundstücksgrößen zwischen 2.000 m² bis 4.500 m² vorsieht, können in Konzept 3 Größen bis zu ca. 8.500 m² entstehen.

6 BAUPLANUNGSRECHTLICHE INHALTE

6.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung soll ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt werden.

Mit der Festsetzung wird entsprechend der in § 8 (1) BauNVO definierten Zweckbestimmung zum Ausdruck gebracht, dass in diesem Teil des Plangebiets 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. Aufgrund 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 der Stadt Sinzig nach Flächenbereitstellung für die Ansiedlung von kleineren und mittleren Betrieben überein.

Aus immissionsschutzrechtlichen Aspekten kann zur Gewährleistung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 (6) Nr. 1 BauGB sowie zur Berücksichtigung des in § 50 BImSchG verankerten Trennungsgebotes u.a. die Abstandsliste des Ministeriums für Umwelt vom 26.02.1992 herangezogen werden. Dies würde zu Einschränkungen der Ausnutzbarkeit zur Art der baulichen Nutzung führen, so dass ein eingeschränktes Gewerbegebiet entstehen würde. Dieser immissionsschutzrechtliche Aspekt ist im weiteren Verfahren insbesondere mit der SGD Nord, Gewerbeaufsicht, zu klären.

Im Sinne eines vorbeugenden Immissionsschutzes könnte auf diese Weise ein verträgliches Nebeneinander von Gewerbe und den in räumlicher Nähe gelegenen schutzbedürftigen Einrichtungen ermöglicht werden.

Der in § 8 (2) und (3) BauNVO definierte Zulässigkeitskatalog soll unter Anwendung des § 1 (4) bis (9) BauNVO an die gemeindlichen Bedürfnisse und Planungsziele angepasst werden. Dabei erfolgte eine Anpassung an die örtlichen Rahmenbedingungen sowie das städtische Ziel nach Bereitstellung von Flächen für die Ansiedlung von kleineren und mittleren Handwerks- und Gewerbebetriebe.

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.

Aus diesem Grund sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 wie Anbahnungsgaststätten, Privatclubs, Kontaktsaunen u.ä. sowie Vergnügungsstätten.

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 Vergnügungsstätten deutlich höhere Bodenrenditen zu erzielen sind.

Gewerbliche Stellplatzanlagen sollen im Bebauungsplan ausgeschlossen werden, da diese i.d.R. eine flächenintensive Nutzung darstellen ohne dass dabei Arbeitsplätze in entsprechender Anzahl entstehen. Oftmals werden lediglich die Gebrauchsgüter auf der Fläche abgestellt.

Außerdem sollen im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe für unzulässig erklärt werden. Hiervon ausgenommen sind lediglich Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben bzw. 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.

Die nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sollen unzulässig sein.

Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes können ausnahmsweise zugelassen werden. Für diese Einrichtungen soll in jedem Einzelfall die Gebietsverträglichkeit überprüft und entschieden werden.

Die für unzulässig erklärten Einrichtungen fügen sich nicht in die Gebietsstruktur ein. Vergnügungsstätten tragen ebenso wie die schon erwähnten Einrichtungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird, zu einer Niveauabsenkung bei. Für kirchliche Einrichtungen stehen an anderer Stelle im Gemeindegebiet ausreichend Flächenalternativen zur Verfügung. Aus diesem Grund sowie einer möglichen Gebietsunverträglichkeit besteht daher kein Bedarf nach Bereitstellung eines entsprechenden Flächenpotenzials für diese Flächen.

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.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in Form der Grund- und Baumassenzahl i.V.m. den Höhen baulicher Anlagen sollen im vorliegenden Planungsfall in den einzelnen Teilgebieten eine funktionsgerechte und nutzerspezifische Ausgestaltung der Flächen ermöglichen. Die Festlegung der zulässigen Werte soll den künftigen Betrieben eine bedarfs- und funktionsgerechte Ausnutzung ihres jeweiligen Betriebsgrundstücks ermöglichen.

6.2.1 Grundflächen- und Baumassenzahl

Mit der Nutzung der Festsetzungsmöglichkeiten in Form der 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 Stellplatzflächen.

Die Flächenverfügbarkeit sowie 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.

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 eine funktionsgerechte Gestaltung der Gebäude entsprechend den festgesetzten Gebietsarten zu ermöglichen.

Im vorliegenden Planungsfall ist bei der Bewertung des Landschaftsbildes durch eine mögliche Bebauung aber auch 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 Verkehrstrassen (Landes- und Bundesstraße, Verkehrsstrasse).

Die höchstzulässige Gebäudehöhe soll mit $GH = 12$ m festgesetzt werden.

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.

Bei „sonstigen baulichen Anlagen“ (wie z.B. Werbeanlagen, Stahlträger und andere „schlanke“ Bauteile (z.B. Pylon) wird die Höhe baulicher Anlagen ermittelt von der Oberkante der angrenzenden Geländeoberfläche und der obersten (substantiellen) Kante der jeweiligen baulichen Anlage. Die Höhe dieser baulichen Anlagen darf höchstens 10 m betragen.

6.3 Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

6.3.1 Bauweise

Im Plangebiet soll eine abweichende Bauweise festgesetzt werden. Diese regelt die Errichtung der Hauptbaukörper mit der Berücksichtigung der seitlichen Grenzabstandregelung 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 Nutzung und Funktion entsprechende Bebauung ermöglicht und den künftigen gebietsansässigen Betrieben ein ausreichender Spielraum hinsichtlich der Ausnutzbarkeit ihrer Betriebsgrundstücke eingeräumt.

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

6.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Zwecks Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen werden im weiteren Verfahren 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 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 erzeugt.

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.

Werbeanlagen sind nur bis 2 m an die angrenzende Straßenbegrenzungslinie und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu einer Höhe von maximal 3,5 m sowie einer Gesamfläche von 5 m² je Einzelanlage zulässig.

Damit soll eine Überschaubarkeit der angrenzenden Verkehrsflächen und somit ein größtmögliches Maß an Verkehrssicherheit erzeugt werden, in dem der Besucher-/ Anliegerverkehr seine Aufmerksamkeit soweit wie möglich auf den Verkehrsraum lenkt.

Einfriedungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Höhe von maximal 2 m und über einer Höhe von 0,5 m nur in transparenter Form zulässig. Unter Beachtung der vorgenannten Ausführungen zu Werbeanlagen wird mit dieser Festsetzung zusätzlich aus Gründen des Ortsbildes eine „eingemauerte“ Wirkung der künftigen Betriebsgrundstücke vermieden.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen erfassen im Wesentlichen die für eine Bepflanzung festgesetzten Flächen, die schwerpunktmäßig entlang den randlichen Grenzen am Gebietsrand liegen.

6.4 Verkehrsflächen

6.4.1 Verkehrsflächen für die Erschließung

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

Vor diesem Hintergrund ist es eine vorrangige Aufgabe, mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans 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.

Auf diese Weise ist aus planungsrechtlicher Sicht die Voraussetzung für eine „kleinflächige“ Aufteilung der gewerblichen Flächen mit Gewährleistung der notwendigen verkehrsmäßigen Erschließung geschaffen worden.

Die Planstraße A ist als Stichstraße konzipiert, wobei am Ende eine Wendeanlage gemäß Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06 vorgesehen ist. Die vorliegende Verkehrsfläche berücksichtigt die fahrgeometrischen Ansprüche des anfallenden „Gewerbeverkehrs“.

Für die Erschließung der neu hinzukommenden Gewerbegebietsfläche ist lt. derzeit vorliegenden Erkenntnissen die Herstellung einer Linksabbiegespur auf der L 82 notwendig. Mit der Errichtung dieser baulichen Maßnahme kann eine problemlose und verkehrssichere Abwicklung des Verkehrs auf der klassifizierten Straße sowie dem gebietsbezogenen Verkehr gewährleistet werden. Weitergehende Einzelheiten sind mit dem LBM Cochem-Koblenz im weiteren Verfahren abzustimmen.

6.4.2 Anschlussgebot

Von den jeweiligen Betriebsgrundstücken im Bereich des Gewerbegebiets sind zu der angrenzenden Verkehrsfläche der L 82 wegen der Lage außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen gemäß Vorgabe des Landesstraßengesetzes keine Ein- und Ausfahrten zulässig.

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.

Zur Unterstützung dieser Planungsabsicht erfolgt die Festsetzung eines Anschlussgebots, wonach die Erschließung der im Gewerbegebiet gelegenen Grundstücke ausschließlich über die Planstraße A zu erfolgen hat.

Auf diese Weise wird die planungsrechtliche Umsetzung der Vorgaben des Landesstraßengesetzes herbeigeführt.

6.5 Grünflächen

Am nördlichen Gebietsrand ist die Ausweisung einer 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.

7 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

Wie schon in Kapitel 4.2 erwähnt, soll die Abwasserbeseitigung gemäß den Erkenntnissen aus dem Ursprungsverfahren im Trennsystem erfolgen.

Weitergehende Details sind im weiteren Verfahren, spätestens bis zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB, im Rahmen einer Entwässerungsplanung zu klären. Hierzu bedarf es einer frühzeitigen Einbindung der Stadtwerke Sinzig sowie der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft.

Innerhalb des Plangebiets verlaufen verschiedene Leitungstrassen. Diese liegen in den Wirtschaftswegeparzellen Nrn. 59 und 77/58 bzw. in der landwirtschaftlichen Nutzfläche Nr. 17/21 (siehe Eintrag in den beiliegenden Konzeptplänen).

Eine ausreichende Wasserversorgung ist nach vorliegenden Erkenntnissen derzeit als nicht gesichert einzustufen. Insbesondere die Bereitstellung einer ausreichenden Löschwassermenge bedarf im weiteren Verfahren der Klärung.

8 BODENORDNUNG

Seitens der Stadt wird ein vollständiger Erwerb der im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flurstücke angestrebt.

Vor diesem Hintergrund ist zum derzeitigen Stand der Planung davon auszugehen, dass ein förmliches Bodenordnungsverfahren nach §§ 45 ff. nicht angestrebt wird.