

BEBAUUNGSPLAN „KÖLNER STRASSE IM BEREICH VOR DEN DÄLLEN“

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

Projekt:

Stadt Sinzig
Bebauungsplan „Kölner Straße
im Bereich Vor den Dällen“
Begründung

Stand:

27.07.2023

INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG.....	5
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE.....	6
2.1	Formelles Verfahren.....	6
3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	7
4	STÄDTEBAULICH RELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN.....	8
4.1	Lage des Plangebiets.....	8
4.2	Erschließung.....	8
4.3	Nutzung.....	9
4.4	Schutzgebiete, Altablagerungen und Gewässer.....	9
4.5	Topographie.....	9
5	BAUPLANUNGSRECHTLICHE INHALTE.....	9
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	11
5.2.1	Grundflächen- und Baumassenzahl.....	12
5.2.2	Höhe baulicher Anlagen.....	12
5.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche.....	13
5.3.1	Überbaubare Grundstücksflächen.....	13
5.4	Verkehrsflächen.....	14
5.4.1	Verkehrsflächen für die Erschließung.....	14
5.4.2	Anschlussgebot.....	15
5.5	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	15
5.5.1	Randliche Eingrünung.....	15
5.5.2	Überstellung der Stellplatzflächen mit Bäumen.....	15

6	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	16
7	BODENORDNUNG	16
8	FLÄCHENBILANZ	16

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Eigentümerin der Parzellen Gemarkung Sinzig, Flur 2, Nrn. 124, 143, 144, 145, 147/1 und 170/ 142 beabsichtigt die Betriebsverlagerung eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes auf die v.g. Grundstücke in der „Kölner Straße“. In den Geltungsbereich soll die derzeitige Wirtschaftswegeparzelle Nr. 164 teilweise mit einer Größe von ca. 110 m² einbezogen werden.

Die Gesamtgröße beträgt 14.930 m².

Die zur Überplanung anstehenden Parzellen unterliegen bereits einer gewerblichen Nutzung. So wird etwa die Parzelle Nr. 124 durch den Garten- und Landschaftsbaubetrieb bereits als Lagerplatz für Schüttgüter genutzt. Auf den restlichen Parzellen sind aus der ursprünglichen Gewerbenutzung noch Gebäude sowie dazugehörige Lagerplätze vorhanden. Die Lagerflächen werden in Teilen ebenfalls bereits durch den Betrieb für die Lagerung von Baustoffen und -materialien genutzt.

Neben der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen sollen insbesondere die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden. Hierbei bedarf es der Berücksichtigung und Lösung der örtlichen Rahmenbedingungen wie etwa eine den Anforderungen an die einschlägigen Regelwerke entsprechende Anbindung an die „Kölner Straße“. Bei der „Kölner Straße“ handelt es sich um die (klassifizierte) Landesstraße L 82. Die Lage des Plangebiets außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrtsgrenzen bedingt die Berücksichtigung der Vorgaben des § 22 LStrG wie die Einhaltung der Bauverbotszone sowie des grundsätzlichen Verbots nach Anordnung von Grundstücksein- und -ausfahrten.

Ebenso bedarf es der Ordnung und Umsetzung grünordnerischer Maßnahmen, um eine wirkungsvolle Einbindung in das Landschaftsbild gewährleisten zu können.

Weiterhin ist auf eine das Plangebiet durchquerende Stromleitung hinzuweisen. Diese stellt für die angestrebte gewerbliche Nutzung ebenfalls eine restriktive Einschränkung dar.

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets befinden sich weitere gewerbliche und anderweitig genutzte bauliche Anlagen und Einrichtungen, die als „Überbleibsel“ aus der Vergangenheit einer Nachfolgenutzung zugeführt wurden. Teilweise liegen diese Anlagen bereits im Stadtgebiet von Remagen. Die Gemarkung Remagen grenzt unmittelbar nördlich an das Plangebiet an. Allerdings zeigt sich beim überwiegenden Teil der baulichen Anlagen und Einrichtungen ein „Modernisierungs- und Sanierungsbedarf“, so dass mit dem angestrebten Bebauungsplan aus städtebaulicher Sicht eine qualitative Aufwertung sowie Erneuerung und Anpassung erfolgen kann.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sinzig sind die zur Überplanung anstehenden Parzellen bereits als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan kann somit dem übergeordneten städtischen Ziel nach Erhaltung und Fortentwicklung der gewerblichen Entwicklung beidseitig der „Kölner Straße“ Rechnung getragen werden.

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.

Planungsinhalt des Bebauungsplans ist die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen für die Ansiedlung von kleinen und mittleren Gewerbebetrieben.

Durch die angestrebte Planung wird die bereits vollzogene Gewerbeentwicklung verfestigt und die Konzentration der gewerblichen Nutzung am nördlichen Stadtrand wird aus planungsrechtlicher Sicht verbindlich abgesichert.

Mit der Bereitstellung eines weiteren Flächenangebotes für die angestrebte Betriebsverlagerung sowie weiteren gewerblichen Nutzungen 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 nachfolgenden Ziele angestrebt:

- die nachhaltige Stärkung des vorhandenen Standortes und somit eine weitere Attraktivitätssteigerung des Gewerbestandortes 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 Gewerbestandort ist,
- Umsetzung der im Flächennutzungsplan enthaltenen Zielsetzung nach Erhaltung und Entwicklung eines Gewerbestandortes am nördlichen Stadtrand von Sinzig,
- Schaffung von Ansiedlungsmöglichkeiten insbesondere für kleine und mittlere Gewerbebetriebe,
- die Erhaltung und 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 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.

Das Ziel ist die Zusammenstellung eines hinreichenden Abwägungsmaterials, um auf dieser Grundlage die weitere Planung fortführen zu können.

Konkrete Einzelheiten der Planung sowie die notwendigen Fachgutachten (z.B. artenschutzrechtliche Potenzialanalyse, Fachbeitrag Naturschutz) 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 berücksichtigt.

Nachfolgend ist ein Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sinzig abgebildet.

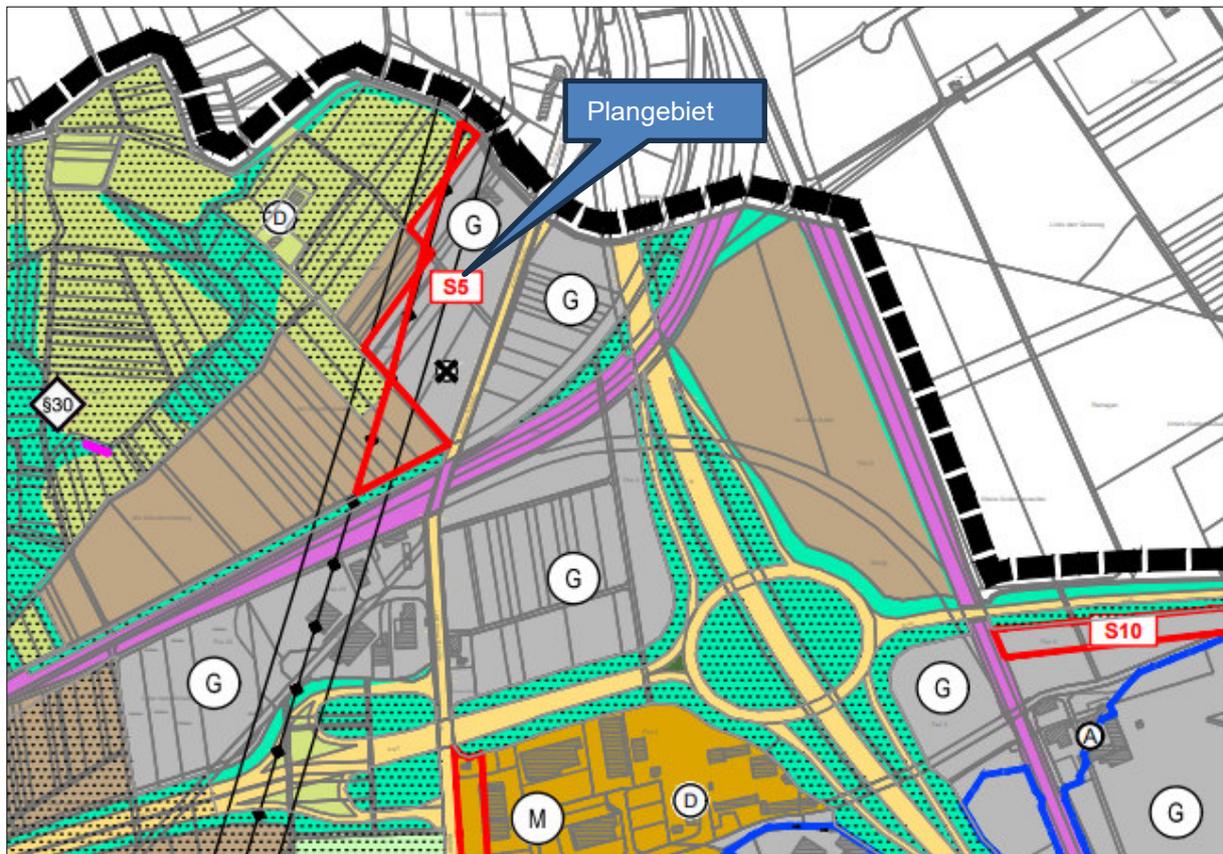


Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sinzig, Quelle Stadt Sinzig

4 STÄDTEBAULICH RELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am nördlichen Stadtrand von Sinzig unmittelbar an der Gemarkungsgrenze zur Stadt Remagen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist begrenzt auf die Parzellen Gemarkung Sinzig, Flur 2, Nrn. 124, 143, 144, 145, 147/1 und 170/ 142 sowie die Wirtschaftswegeparzelle Nr. 164 tlw.

Entlang der östlichen Grenze verläuft die „Kölner Straße“ L 82.

Südlich verläuft die Bahnlinie „Remagen-Ahrweiler“.

4.2 Erschließung

Die Erschließung des Bebauungsplangebiets ist über die „Kölner Straße“ (= L 82) vorgesehen.

Derzeit bestehen zu dieser klassifizierten Straße separate Grundstücksein- und -ausfahrten der beidseitig angrenzenden Gewerbebetriebe.

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze. Somit sind die Ein- und Ausfahrtsverbote zu der klassifizierten Straße sowie die Bauverbotszone zu berücksichtigen.

Derzeit sind im Plangebiet noch verschiedene Wirtschaftswege vorhanden. Die am nördlichen Gebietsrand bleibt von der Planung unberührt. Die Wegeparzelle Nr. 164 verläuft „mittig“ durch das Plangebiet und trennt die Parzelle Nr. 124 von den übrigen Parzellen im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Zwecks Schaffung der Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Erschließung i.S. des § 30 BauGB sowie eine den Regelwerken entsprechende Anbindung des Gebiets an die Landesstraße soll eine Teilfläche der Wegeparzelle in das Plangebiet einbezogen werden.

Gemäß der Begründung zur Neuauftellung des Flächennutzungsplans des Planungsbüros Faßbender und Weber, Brohl-Lützing, erfolgt die Wasserversorgung derzeit über eine private Wasserleitung. Öffentlichen Anlagen der Trink- und Löschwasserversorgung sind nicht vorhanden.

Eine Erschließung ist auch technisch nicht lösbar, da das vorgeschaltete Netz keine Kapazitäten für eine Ausweitung der baulichen Nutzung des GE-Gebietes enthält.

Die Abwasserentsorgung des Gebietes erfolgt derzeit über geschlossene Abwassergruben. Eine leitungsgebundene Entsorgung ist nicht vorhanden und auch technisch nicht lösbar, da das vorgeschaltete Netz diesbezüglich keine Kapazitäten enthält.

Weitergehende Details sind im weiteren Verfahren zu klären. Hierzu bedarf es einer frühzeitigen Einbindung der Stadtwerke Sinzig sowie der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft.

Das Plangebiet wird von einer Hochspannungsleitung durchquert.

Neben einer Höhenbeschränkung für die baulichen Anlagen und Einrichtungen sind zum hinreichenden Schutz und Sicherung der Leitung beidseitige Schutzstreifen zu berücksichtigen.

Mit den betroffenen Versorgungsträgern ist im anstehenden Verfahren zu klären, ob und unter welchen Rahmenbedingungen eine Verlegung der Leitungen evtl. möglich ist oder welche leitungssichernden Festsetzungen zusätzlich zu den schon getroffenen Festsetzungen berücksichtigt werden müssen.

4.3 Nutzung

Die im Plangebiet liegenden Flächen unterliegen einer gewerblichen Nutzung. Neben gewerblich genutzten Hallen gehören Lagerflächen für Baustoffe und -materialien zum Betriebsstandort. Die Parzelle Nr. 124 dient als Lagerfläche für Schüttgüter. Die Materialien werden nicht dauerhaft gelagert.

Auf dem Gelände sind ein Betrieb des Garten- und Landschaftsbaus sowie ein Tief- und Straßenbau ansässig.

Nördlich und östlich des Plangebiets grenzen gewerblich genutzte Bereiche an. So ist unmittelbar gegenüber dem Plangebiet eine Aufbereitungsanlage für Baumaterialien ansässig.

Im Stadtgebiet weist die nächstgelegene Wohnbebauung einen Abstand von etwa 400 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. 900 m. Auch innerhalb dieser Abstandsfläche verläuft mit der Bundesstraße B 9 eine stark befahrene Straße.

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. 1% in Nord-Süd-Richtung und ein ansteigendes Gelände in Ost-West-Richtung ebenfalls um ca. 1%.

5 BAUPLANUNGSRECHTLICHE INHALTE

5.1 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 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 führt zu Einschränkungen der Ausnutzbarkeit zur Art der baulichen Nutzung, so dass ein eingeschränktes Gewerbegebiet entstehen wird.

Im Sinne eines vorbeugenden Immissionsschutzes kann jedoch ein vertragliches Nebeneinander von Gewerbe und den in räumlicher Nähe gelegenen schutzbedürftigen Einrichtungen ermöglicht werden. Hier ist in erster Linie auf die nächstgelegene Wohnbebauung im Stadtgebiet von Sinzig sowie im Remagener Stadtteil Kripp zu hinzuweisen.

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 erfolgt eine Anpassung an die örtlichen Rahmenbedingungen sowie das städtische Ziel nach Bereitstellung von Flächen für die Ansiedlung von kleineren und mittleren Handwerks- und Gewerbebetrieben.

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

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

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

Insbesondere wegen der Lage des Plangebietes abseits der Siedlungskörper und unmittelbar an mehreren klassifizierten Straßen besteht die Gefahr der Ansiedlung dieser Anlagen und Einrichtungen. Mit dem Ausschluss der vorgenannten Nutzungen soll einem Qualitätsverlust am Standort vorgebeugt werden. Wesentliches Planungsziel ist die Vermeidung einer Niveauabsenkung sowie einer damit verbundenen möglichen nachhaltigen Strukturveränderung des Gebiets. Zudem können die Einrichtungen Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge haben, da mit der Ansiedlung von Vergnügungstätten deutlich höhere Bodenrenditen zu erzielen sind.

Außerdem sollen im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe für unzulässig erklärt werden. Hiervon ausgenommen sind lediglich Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben bzw. ladenmäßig betriebene ladenmäßig betriebene Handwerks- und Gewerbebetriebe („Handwerkerprivileg“). Damit soll diesen gewerblichen Betrieben die Möglichkeit gegeben werden, die vor Ort erzeugten Produkte an der Betriebsstätte zu vermarkten. Der grundsätzliche Ausschluss entspricht den raumordnerischen Vorgaben, wonach in Gewerbe- und Industriegebieten der Einzelhandel soweit wie möglich unzulässig sein soll.

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

Der Rechtsprechung des BVerwG (Urteil vom 03.12.1992 -4 C 26.91) folgend, ist eine Anlage der Außenwerbung eine selbständige Hauptnutzung, wenn es sich um eine bauliche Anlage

i.S. des § 29 (1) BauGB handelt und die Fremdwerbung zum Gegenstand hat. Ein Funktionszusammenhang zwischen der Werbung und der Stätte der Leistung besteht nicht.

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

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

Gerade die Lage unmittelbar an der Landesstraße L 82 bietet eine gewisse Attraktivität. Im vorliegenden Bebauungsplan wird daher ein Ausschluss dieser selbständigen Werbeanlagen vorgenommen.

Auf diese Weise soll die Überschaubarkeit des Verkehrsraumes sowie die Aufmerksamkeit des Verkehrsteilnehmers – und somit die Verkehrssicherheit – gewährleistet werden.

Insbesondere aufgrund der Lage des Plangebiets abseits des bebauten Siedlungszusammenhangs kann durch den Ausschluss auch eine Schonung des Landschaftsbildes ermöglicht werden.

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

Für die sonstigen nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen und Einrichtungen trifft der Bebauungsplan folgende Regelungen:

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. Vergnügensstätten 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.

5.2 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. Hierbei sind die örtlichen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen wie etwa bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die das Plangebiet querende Hochspannungsfreileitung.

5.2.1 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 Lager- und „sonstigen“ Zubehörflächen (Stellplatzflächen für Betriebsangehörige und Kunden).

Eine funktions- und nutzungsgerechte Ausnutzbarkeit der Betriebsgrundstücke muss zur Umsetzung der in Kapitel 1 der Begründung dargelegten Planungsleitziele gewährleistet sein. Der Bebauungsplan setzt 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.

5.2.2 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 losgelöst vom Siedlungskörper der Stadt Sinzig und der Lage im Außenbereich grundsätzlich geboten. Die Eigenart der Landschaft soll erhalten und ein als Fremdkörper wirkendes Gebäude mit überdimensionierten Höhen soweit wie möglich vermieden werden. 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 Verkehrsstrassen (Landes- und Bundesstraße, Verkehrsstrasse).

Jedoch ist auch bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen der Interessenkonflikt mit einer funktionsgerechten Ausnutzbarkeit der künftigen Gewerbegrundstücke einschließlich ihrer baulichen Anlagen in Rechnung zu stellen.

Hinzu kommt, dass die geltenden Restriktionen im Plangebiet durch die Bauverbotszone und die Hochspannungsfreileitung die Ausnutzbarkeit einschränken. Insofern soll der hieraus resultierende „Flächenverlust“ in Teilen durch eine entsprechende Höhenentwicklung baulicher Anlagen „ausgeglichen“ werden. Auf diese Weise soll eine möglichst optimierte Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche ermöglicht werden.

Für „sonstige bauliche Anlagen“ (wie z.B. Werbeanlagen, Stahlträger und andere „schlanke“ Bauteile (z.B. Pylon) ist die Höhe baulicher Anlagen „gesondert“ zu ermitteln bzw. zu betrachten.

Als unterer Maßbezugspunkt wird die an das Plangebiet angrenzende „Kölner Straße“ L 82 bestimmt. Diese klassifizierte Straße ist ausgebaut, so dass sie einen hinreichend bestimm-
baren Maßbezugspunkt darstellt.

5.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

5.3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Zwecks Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen werden 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 und Garagen grundsätzlich nicht zulässig. Nebenanlagen und Stellplätze sind grundsätzlich gemäß den Vorgaben der Landebauordnung auf den künftigen Betriebsgrundstücken zulässig. Allerdings wird innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ein grundsätzliches Verbot für die Unterbringung aller baulicher Anlagen und Einrichtungen festgelegt.

Lediglich Einfriedungen und unterirdische bauliche Anlagen wie Löschwasser-Behälter u.a. sind innerhalb dieser Flächen zulässig.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen erfassen im Wesentlichen die für das Anpflanzen und die Erhaltung festgesetzten Flächen, die schwerpunktmäßig entlang den randlichen Grenzen am Gebietsrand liegen.

Für die Zulässigkeit von Einfriedungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen werden „besonderen“ Regelung aufgenommen.

Einfriedungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Höhe von maximal 2 m und nur in offener Form (z.B. Stabgitter-, Maschendraht-, Lattenzaun u.ä.) oder in Form von Hecken 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.

Aus Gründen des Schutzes des Landschaftsbildes soll mit der Zulässigkeit von nur „offenen“ (baulichen) Einfriedungen „eine „eingemauerte“ Wirkung der künftigen Betriebsgrundstücke vermieden werden. Diesem Planungsziel dient auch die Regelung, wonach bei Errichtung einer Zaunanlage die Strauchpflanzung an der Außenseite dieser Einfriedung anzulegen ist. Als Außenseite ist der Bereich zwischen Einfriedung und angrenzenden Flächen im Außenbereich definiert.

Die Zulässigkeit von Einfriedungen in diesen Flächen ist zum Schutz des jeweiligen Betriebsgrundstücks vor Vandalismus und dem Betreten unbefugter Personen geboten.

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

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

5.4 Verkehrsflächen

5.4.1 Verkehrsflächen für die Erschließung

Eine wichtige Voraussetzung für die geplante Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist die Gewährleistung einer ordnungsgemäßen 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 herbeizuführen.

Bisher erfolgt die Anordnung der Grundstücksein- und -ausfahrten an die „Kölner Straße“ L 82 in „ungeordneter“ Form, was grundsätzlich nicht den Vorgaben und der Zielsetzung des Landesstraßengesetzes entspricht.

Das Gewerbegebiet soll weiterhin über die „Kölner Straße“ L 82 an das klassifizierte Straßennetz angebunden werden. Jedoch soll aus Gründen der Überschaubarkeit und der Verkehrssicherheit eine Bündelung auf eine Anbindung der künftigen Gewerbegrundstücke an die „Kölner Straße“ L 82 erfolgen.

Aus diesem Grund wird die derzeit als Wirtschaftsweg genutzte Parzelle Nr. 164 teilweise mit einer Größe von ca. 110 m² in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen. Gemäß den einschlägigen Regelwerken werden die Breite des Weges sowie die Kurvenradien entsprechend den Anforderungen eines Gewerbegebiets mit dem Begegnungsverkehr Lkw/Lkw als heranzuziehender Begegnungsfall konzipiert.

Die Festsetzung der Verkehrsfläche im Bebauungsplan bewirkt lediglich die planungsrechtliche Sicherung der aus verkehrsplanerischer Sicht benötigten Flächen und ist grundsätzlich nur rein bodenrechtlicher Natur. Sie normiert lediglich die Flächen, die künftig für die Abwicklung von verkehrsplanerischen Aspekten zur Verfügung stehen. Dies bedeutet, dass auf der Ebene des Bebauungsplans ausschließlich die planungsrechtliche Sicherung der Flächen für die Herstellung von Verkehrsanlagen erfolgt.

Ausbaudetails sowie Regelungen anderer Rechtsbereiche wie beispielsweise der Widmung, Verkehrssicherung und Verkehrslenkung erfolgen in den der Bauleitplanung nachfolgenden Verfahren.

5.4.2 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 in Kapitel 5.4.1 erwähnte Verkehrsfläche 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.

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

5.5.1 Randliche Eingrünung

Für die Einbindung des Plangebiets in das Landschaftsbild setzt der Bebauungsplan in Ergänzung zu bereits vorhandenen „Randgrünflächen“ Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern fest (siehe Planurkunde Flächen mit dem Planeinschrieb A1).

Mit dieser Maßnahme kann eine Abschirmung und Kaschierung der Bebauung bewirkt werden. Außerdem wird für die Kleinst- und Kleinlebewesen ein Lebensraumangebot geschaffen.

5.5.2 Überstellung der Stellplatzflächen mit Bäumen

Ein wesentliches Planungsziel ist die Überstellung der Stellplatzflächen mit Bäumen II. Ordnung.

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

6 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird an dieser Stelle auf die Ausführungen in Kapitel 4.2 der Begründung verwiesen.

Hier sind auf der Grundlage der Erkenntnisse aus der Neu-Aufstellung des Flächennutzungsplans entsprechende Aussagen enthalten. Hieraus ist abzuleiten, dass derzeit die Voraussetzungen der Erschließung nach § 30 BauGB nicht vorliegen und auch nicht ohne weiteres herbeizuführen sind.

Im Hinblick auf die Anforderungen an eine gesicherte Erschließung gemäß § 30 BauGB, die zwingende Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit eines Bauvorhabens ist, bedarf es im weiteren Verfahren einer Klärung unter Einbeziehung der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger sowie der Fachbehörden (Kreisverwaltung Ahrweiler, SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz).

7 BODENORDNUNG

Der Antragsteller ist mit Ausnahme der Wirtschaftswegeparzelle Nr. 164 im Eigentum der Grundstücke.

Die Verfügbarkeit für die angestrebte gewerbliche Nutzung ist somit gegeben.

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

Sofern bodenordnerische Maßnahmen notwendig werden sollten, erfolgt eine freiwillige Grenzregelung.

8 FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Merkmal	Fläche (ca. Angabe)
Gewerbegebiet	14.930 m ²
Verkehrsfläche	192 m ²
Gesamtgröße	14.930 m²