

Stadt Kirchen (Sieg)



Bebauungsplan der Innenentwicklung der Stadt Kirchen (Sieg) Nr. 67 „Bahnhofstraße 1“

Planbegründung

Stand: Entwurf zur Offenlage
gem. §3 Abs.2 sowie §4 Abs.2 BauGB

**Bebauungsplan der Innenentwicklung der Stadt Kirchen Sieg
Nr. 67 „Bahnhofstraße 1“**

Inhalt

1.	Einführung	4
1.1	Lage im Raum.....	4
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.3	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
1.4	Wahl des Planverfahrens	7
2.	Überörtliche und übergeordnete Planungen.....	8
2.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	8
2.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)	9
2.3	Hochwasserschutz /Sturzflutkarte	10
2.4	Flächennutzungsplan	10
2.5	Schutzgebiete	12
2.6	Gebot der Nachhaltigkeit.....	12
3.	Ausgangslage / örtliche Situation	14
3.1	Siedlungsstruktur	14
3.2	Straßenverkehr	14
3.3	Immissionssituation	14
3.4	Umweltrelevante Belange	15
3.5	Löschwasser / Feuerwehrbelange.....	16
3.6	Ver- und Entsorgung	16
3.7	Bergbau und Altlasten	17
3.8	Geologie	17
3.9	Boden / Kampfmittel.....	17
3.10	Denkmalschutz	18
4.	Planungskonzept	19
4.1	Ziele und Zwecke der Planung	19
4.2	Städtebauliche Grunddaten.....	19
4.3	Planungsvarianten	20
5.	Planinhalt (Abwägung und Begründung).....	21
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	21
5.2	Maß der baulichen Nutzung	29
5.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche.....	30
5.4	Verkehrsflächen / Geh- und Fahrrecht	30
5.5	Grünflächen / Pflanzgebote.....	31
5.6	Aufschüttungen soweit sie für den Straßenkörper erforderlich sind	31
6.	Auswirkungen der Planung	32

6.1	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen	32
6.2	Auswirkungen auf den Verkehr	32
6.3	Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung	32
6.4	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur	32
6.5	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	32
7.	Verfahren	33
8.	Rechtsgrundlagen	34

Anlagen:

Anlage 1 – Geräuschemissionsprognose, GSA-Ziegelmeyer vom 17.06.2025

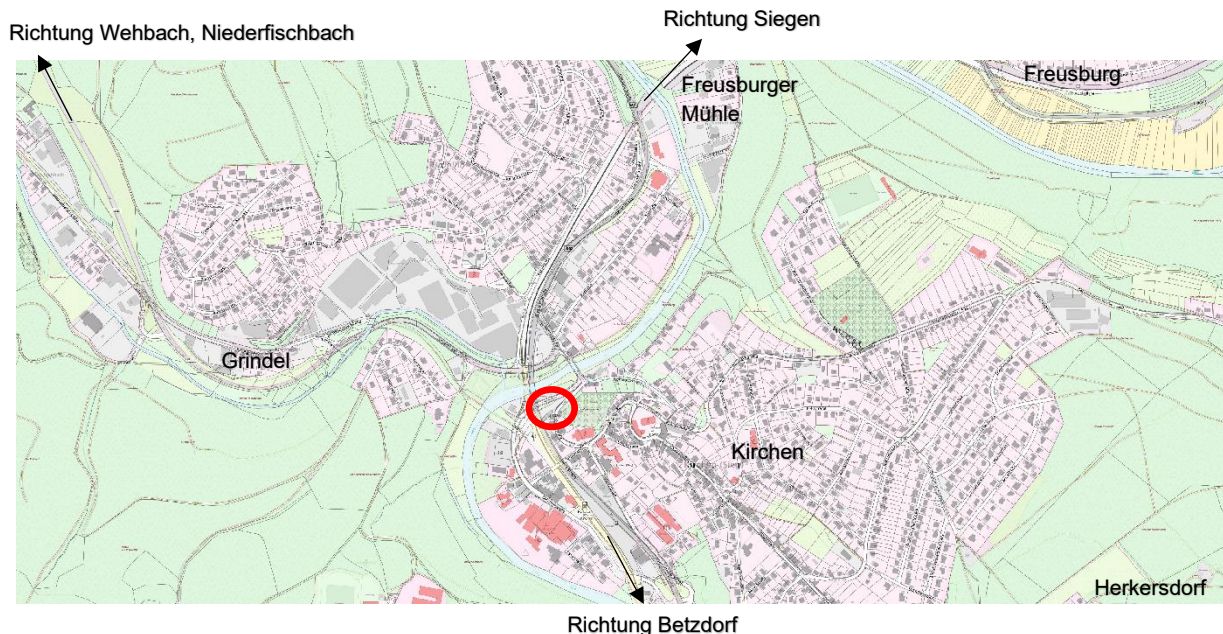
**Bebauungsplan Nr. 67 „Bahnhofstraße 1“
der Stadt Kirchen (Sieg)**
Bebauungsplan der Innenentwicklung

PLANBEGRÜNDUNG

Stand : Entwurf zur Offenlage
gem. §3 Abs.2 sowie §4 Abs.2 BauGB

1. Einführung

1.1 Lage im Raum



Die Stadt Kirchen (Sieg) liegt am nordöstlichen Rand des Landkreises Altenkirchen sowie des Bundeslandes Rheinland-Pfalz und grenzt als Teil der Verbandsgemeinde Kirchen (Sieg) an das Nachbarland Nordrhein-Westfalen an. Die Bundesstraße 62 als überregionale Straßenverbindung sowie die in diesem Bereich parallel laufende Bahnstrecke Gießen/Köln verbinden beide Bundesländer.

Die nähere Umgebung des Plangebiets ist maßgeblich geprägt durch die grob in Nord-Süd-Richtung verlaufende Verkehrsstrasse der Bundesbahn und der in diesem Bereich parallel verlaufenden B62 sowie dem nördlich gelegenen Verkehrsknoten B62/ Jungenthaler Straße in Richtung Niederfischbach und Freudenberg.

Im Nordwesten liegen jenseits der Ufer des Flusslaufes der Sieg die ehemaligen Jungenthal-Werke. Im Nordosten befindet sich der Kreuzungspunkt der Kirchstraße mit der Bahnhofstraße.

Im Südwesten befindet sich - aus Perspektive des Plangebietes - hinter der Verkehrsstrasse (Bahn und Bundesstraße) ein Wohnquartier mit erdgeschossiger Mischnutzung von Handel und Dienstleistungen.

Südlich bzw. östlich direkt oberhalb liegt die Kirchstraße mit anliegender Wohnbebauung sowie der jenseits der Straße befindlichen Kirche St. Michael mit angegliedertem Friedhof.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Flur 6 der Gemarkung Kirchen und umfasst das Flurstück 244/13, 245/27, 245/36 sowie 254/30 mit einer Fläche von 1.724 m².

Die Höhenlage des Geländes bewegt sich zwischen 188 m ü. NHN (Bahnhofstraße/Unterführung B 62 am nordwestlichen Plangebietsrand) und 203 m ü. NHN (an der Grenze zum Grundstück des Wohnhauses Nr. 5 Kirchstraße am südwestlichen Plangebietsrand).

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Osten von der K101/Kirchstraße,
- im Süden von Grundstücken der Wohnbebauung Nr. 6 und 7 der Kirchstraße,
- im Westen von der B62,
- im Norden von der Bahnhofstraße.

1.3 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Auf dem im Plangebiet befindlichen Grundstück ist eine bestehende Bebauung zu finden, welche aufgrund seiner inneren Struktur in früherer Zeit wahrscheinlich als Werkstatt- und Lagergebäude errichtet und genutzt wurde. Die Rückseite des Gebäudes stellt als Gebäudeabschlusswand gleichzeitig eine Stützwand des in diesem Bereich steil abfallenden Geländes dar. Das Gebäude wurde in der ersten Hälfte bis zur Mitte des 20. Jahrhunderts errichtet. Es liegen dazu Bauakten bei den Genehmigungsbehörden vor.

Der Bebauungsplan „Hauptstraße“ der Stadt Kirchen aus dem Jahr 1984 setzt, trotz des damals bereits vorhandenen Bestandes, für den südlichen Bereich des Plangebietsteils (Flurstück 254/30) eine private Grünfläche fest. Der nördliche Bereich des Grundstücks (Flurstücke 244/13, 245/27 und 245/30) liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hauptstraße“ und muss aktuell nach § 34 BauGB beurteilt werden. Alle Flurstücke zusammen bilden jedoch seit jeher und aktuell eine Nutzungseinheit. Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Hauptstraße“ widersprechen somit dem aktuellen und auch dem geplanten Nutzungsumfang und der Nutzungsart.

Im Bebauungsplan „Hauptstraße“ ist mit dem Planzeichen 5.1 nach PlanZV der Straßenkörper der „Kirchstraße“ als Verkehrsfläche festgesetzt. Die „Kirchstraße“ verläuft parallel zum Hang und ist hangabwärts mit einer Stützmauer unterbaut. Die für den Straßenkörper erforderliche Stützmauer liegt am Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hauptstraße“.

Im Zuge der Beteiligung wurde festgestellt, dass eine für die Standsicherheit der Stützmauer vor der Stützmauer befindliche Böschungsfläche, welche sich im Plangebiet dieses Bebauungsplans (Nr.67 „Bahnhofstraße 1“) liegt, aus statischer Sicht zwingend notwendig ist.

Es besteht der Wunsch, das Gelände inklusive des historischen Baubestands weiter zu nutzen und zu entwickeln. Um den bauplanungsrechtlichen Zustand des seit langem bebauten Grundstücks im Sinne einer positiven städtebaulichen Entwicklung zu korrigieren, soll die im beste-

henden Bebauungsplan „Hauptstraße“ auf unbegründete Weise festgesetzte private Grünfläche aufgegeben und zugunsten einer eingeschränkten gewerblichen Nutzung überplant werden. Gleichzeitig wird die bislang nach § 34 BauGB zu beurteilende Fläche entsprechend der tatsächlichen Nutzungseinheit mit in den neuen Bebauungsplan integriert.

Mit dem Bebauungsplan wird zum einen ein vorhandener Bestand rechtlich gesichert ressourcenschonend einer neuen Nutzung zugeführt. Zum anderen bleibt mit dem Gebäude auch die bestehende Hangsicherung des in diesem Bereich steil abfallenden Geländes bestehen, so dass kein technisch aufwändiges Ersatzbauwerk errichtet werden muss.

Dementsprechend hat die Stadt Kirchen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Siedlungsteil die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplans als notwendig erachtet.

Der Plan ist erforderlich, um mögliche Spannungen und Konflikte im Rahmen des Bauleitplanverfahrens einer Lösung zuzuführen und um im Sinne des § 1 Abs.7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen zu können.

Lageplan 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs:



1.4 Wahl des Planverfahrens

Der Bebauungsplan dient der Korrektur der bauleitplanerischen Festsetzungen des Bebauungsplans „Hauptstraße“ sowie der Sicherung der derzeitigen Nutzung des gesamten Grundstücks. Es handelt sich vorliegend um eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung gem. § 13a Abs.1 Satz 1 BauGB. Die Bauleitplanung regelt eine geordnete städtebauliche Nutzung des Plangebiets. Damit erfüllt die Planungsmaßnahme die Grundvoraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“.

Der § 13a Abs.2 BauGB regelt hierbei das beschleunigte Verfahren. Danach gelten im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 BauGB, wenn die Voraussetzungen dafür vorliegen. Diese sind im vorliegenden Fall gegeben, weil:

1. die festzusetzende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt,
2. kein Vorhaben begründet wird, das zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht verpflichtet,
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen oder Schutzzwecken von Natura 2000-Gebieten im Sinne des BNatSchG vorliegen,
4. keine Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG (Störfallverordnung) zu beachten sind.

Entsprechend hat die Stadt Kirchen in ihrer öffentlichen Sitzung am 05.02.2025 beschlossen, die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 67 „Bahnhofstraße 1“ als Angebotsbebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchzuführen. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten damit, wie dargelegt, die Vorschriften des § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 BauGB über das beschleunigte Verfahren entsprechend.

Demzufolge wird:

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB,
- vom Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- und von der zusammenfassenden Erklärung nach §§ 6a Abs.1 und 10a Abs.1 BauGB, abgesehen.

Außerdem gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ermittlung und Bewertung des naturschutzrechtlichen Eingriffs sowie die Konzipierung eines entsprechenden Ausgleichs erübrigen sich daher.

Darüber hinaus kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird nachträglich im Wege der Berichtigung angepasst.

2. Überörtliche und übergeordnete Planungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Gemäß Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz bestehen für das Plangebiet die folgenden Grundaussagen:

Die Stadt Kirchen liegt als Teil des Mittelbereiches Betzdorf/Kirchen/Wissen und im verdichteten Bereich mit disperser Siedlungsstruktur. Das Plangebiet liegt nicht in der Nähe von landesweit historischen Kulturlandschaften. Die Stadt ist umgeben von einem landesweit bedeutsamen Raum für Erholung und Tourismus sowie einem Raum für großräumig bedeutsamen Freiraumschutz.

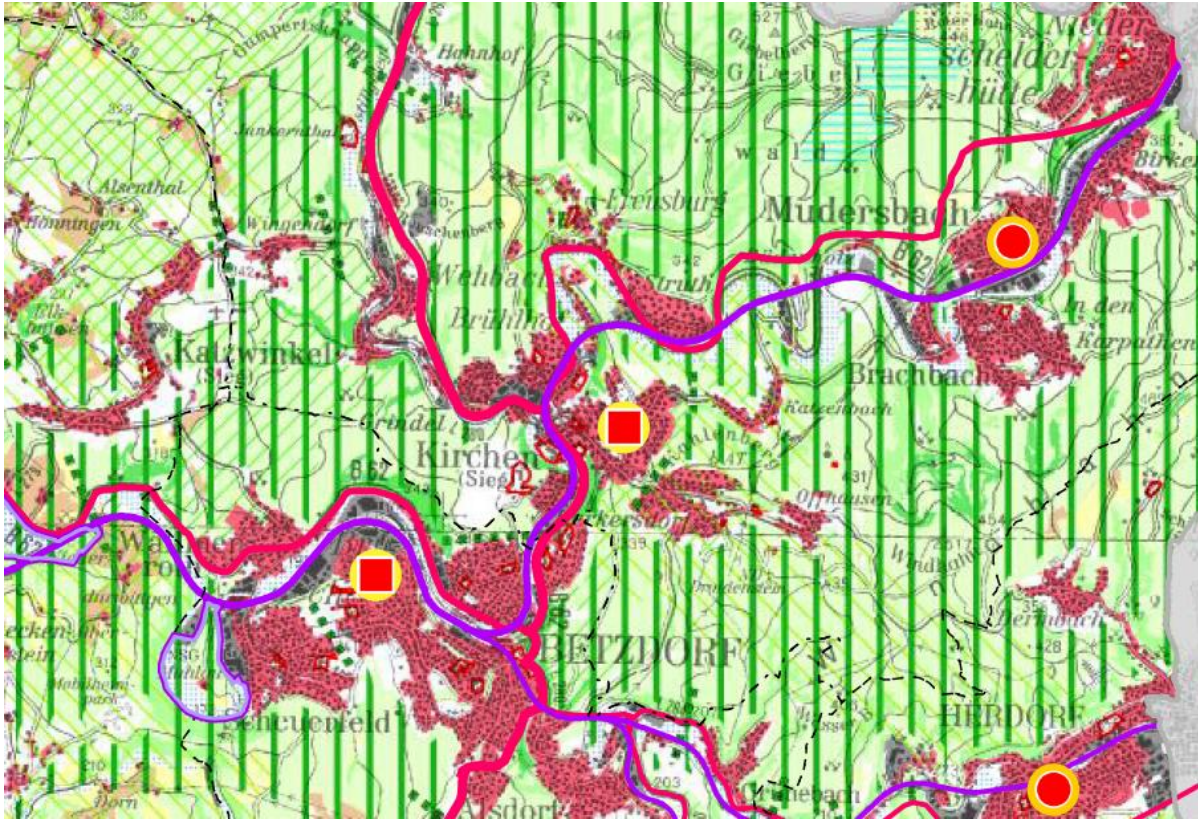
Die Sieg ist als Gewässer dargestellt, die Bahnlinie als überregionale Schienenverbindung und die B 62 als überregionale Straßenverbindung. Das Oberzentrum Siegen in Nordrhein-Westfalen wirkt über die Landesgrenze hinweg auf den angrenzenden Bereich des Landes Rheinland-Pfalz.



Ausschnitt aus dem LEP IV

2.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

Der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald ist seit dem 11.12.2017 wirksam. Im RROP ist die Verbandsgemeinde Kirchen wie folgt dargestellt:



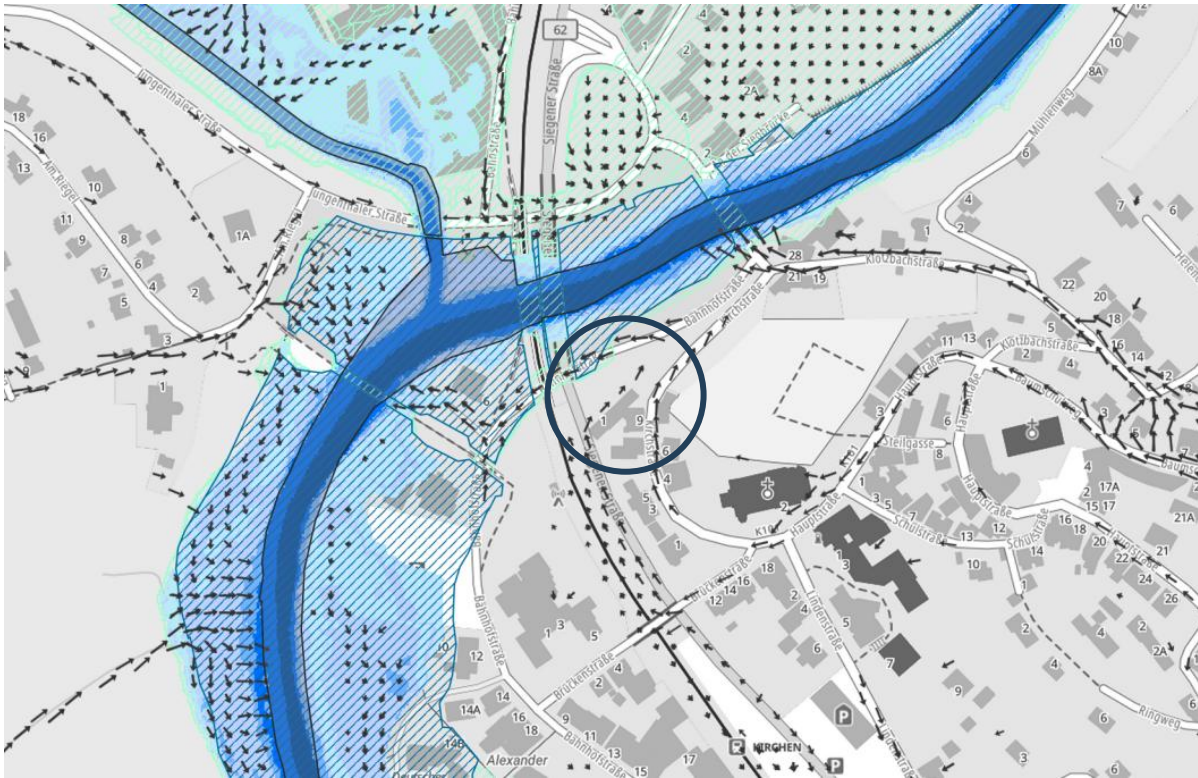
Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Im Bereich des Plangebietes stellt der RROP Siedlungsfläche Wohnen (ohne Unterscheidung von gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen) dar.

Für die Ortsgemeinde enthält der RROP folgende Aussagen:

- Lage im verdichteten Bereich mit disperser Siedlungsstruktur,
- Kirchen bildet mit Betzdorf und Wissen das freiwillig kooperierende Mittelzentrum des Mittelbereiches Betzdorf/Kirchen/Wissen. Innerhalb des Mittelbereichs liegen die Ortsgemeinde Mengersbach und Niederfischbach als Grundzentrum im grundzentralen Verbund.
- Der Verbandsgemeinde Kirchen noch der Stadt Kirchen (Sieg) sind besondere Infrastrukturfunktionen zugewiesen.
- Mengersbach liegt an einer überregionalen Schienenverbindung und einer überregionalen Verbindung des Straßennetzes,
- Landschaftsbestimmende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung befinden sich nicht in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes, wenngleich die Burg Freusburg mit der ihr zugehörigen Siedlung als solche gilt. Sie liegt in einer Entfernung von ca. 2 km nördlich vom Plangebiet.

2.3 Hochwasserschutz /Sturzflutkarte



Die Verbandsgemeinde Kirchen (Sieg) verfügt über ein örtliches Hochwasservorsorge- und Starkregenkonzept, welches sich zurzeit noch in Aufstellung befindet. Der vorliegende Entwurf für den Bereich der Stadt Kirchen zeigt für das Plangebiet keine unmittelbaren Hochwassergefahren. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Sieg gemäß LWG verläuft in der Nähe des Plangebietes berührt es jedoch nicht. Die Markierung für das Hochwasserrisikogebiet streift das Plangebiet an seinem westlichen Rand. Der Planbereich, der hiervon betroffen ist, wird durch die Planung berücksichtigt und entsprechend als Grünfläche und nicht als baulich nutzbarer Bereich festgesetzt.

Ergänzend wird auf die seitens der zuständigen Behörden bereitgestellten Karten zur Starkregengefährdung hingewiesen, die online verfügbar sind und wichtige Informationen liefern können.

2.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchen (Sieg) stellt die Ortslage der Stadt Kirchen (Sieg) im Bereich des ortszentralen Uferbereiches der Sieg und entlang der Bundesstraße B 62 zum überwiegenden Teil als gemischte Baufläche dar. Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 67 liegt innerhalb der gemischten Baufläche östlich der B62 in direkter Nachbarschaft der kath. Kirche St. Michael (Gemeinbedarf) mit anhängendem Friedhofsgelände (Grünfläche mit dem entsprechenden Nutzungszweck). Nördlich rechtsseitig der Sieg liegt die Gewerbefläche die im großen Teil durch die Jungenthal Wehrtechnik GmbH beansprucht werden.

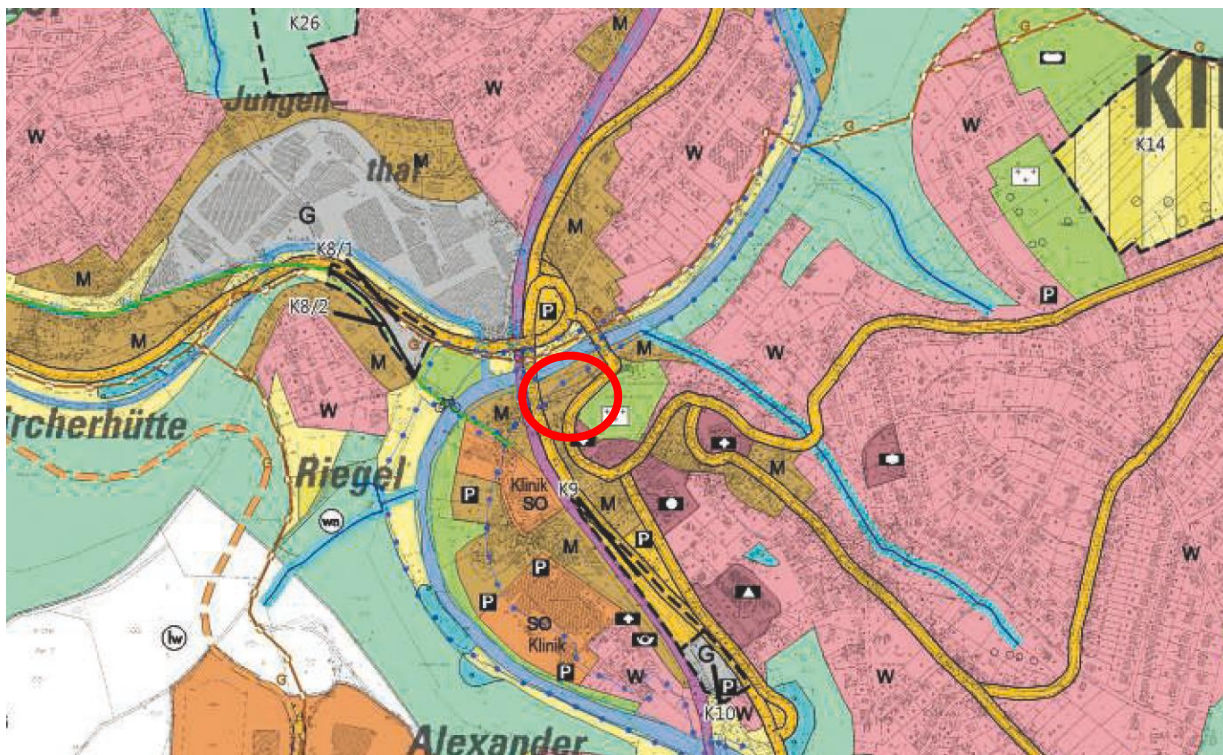
Das Plangebiet soll als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Festsetzung des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 67 als eingeschränktes Gewerbegebiet ist daher rein formal nicht aus der Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelt. Die Fläche des Bebauungsplangebietes ist jedoch mit seinen 1.724 m² von einer derart geringen Größenordnung, die noch von der Beurteilung des „Entwickeltseins“ gedeckt werden

kann. Vor dem Hintergrund des Maßstabs des Flächennutzungsplans von 1:10.000 und der Tatsache, dass seine Darstellungen nicht parzellenscharf sind, wird dies zusätzlich unterstrichen.

Darüber hinaus gilt, dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB „ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.“

Im vorliegenden Fall wird aus Gründen der Plansicherheit der Flächennutzungsplan nach erfolgtem Bebauungsplanverfahren berichtigt und die gemischte Baufläche für den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 67 „Bahnhofstraße 1“ durch die Darstellung einer gewerblichen Baufläche ersetzt.



2.5 Schutzgebiete

Planung vernetzter Biotopsysteme

Innerhalb des Geltungsbereiches und im untersuchungsrelevanten Umfeld sind keine vernetzten Biotopsysteme geplant oder vorhanden.

Geschützte Flächen gem. §§ 23 u. 30 BNatSchG (Naturschutzgebiete und ges. gesch. Biotope)

Geschützte Flächen gem. § 30 BNatSchG sind im Planungsraum nicht vorhanden.

Biotopkartierung RLP

In der Biotopkartierung von Rheinland-Pfalz sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Objekte kartiert.

Natura 2000-Gebiet

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie in einem prüfungsrelevanten Abstand sind keine Natura-2000-Gebiete vorhanden.

Als nächstgelegenes grenzt das FFH-Gebiet „Sieg“ mit der Gebietsnummer FFH-5212-302 an den Geltungsbereich an.

Mit hoher Wahrscheinlichkeit werden die maßgeblichen wertbestimmenden Merkmale für Lebensräume und Arten des FFH-Gebietes aufgrund der Topografie und der bereits bestehenden vollständigen gewerblichen Überformung des Plangebietes, durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.

Ein Landschaftsschutzgebiet wird vom Plangebiet nicht berührt.

2.6 Gebot der Nachhaltigkeit

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern und zur Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral zu gestalten sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine stark anthropogen überformte innerörtliche, gewachsene städtebauliche Situation. Die Fläche ist seit langer Zeit mit einer weitgehend versiegelten Oberfläche versehen. Mit Hilfe des Bauleitplans sollen die vorhandenen Nutzungsstrukturen (Gewerbebetrieb) in Bahnen gelenkt werden, die dafür Sorge tragen, dass wichtige weitere Funktionen (Straßenunterhaltung der anliegenden B62, Schutz von Leitungstrassen, Schutz von Stützbauwerken der „Kirchstraße“) in ausreichendem Maße dauerhaft berücksichtigt werden. Die wenigen unversiegelten Flächen im Plangebiet werden mit dafür geeigneten Festsetzungen erhalten und entwickelt. Der vorhandene Bestand an Grünflächen bleibt nahezu unverändert erhalten. Dazu trägt die Festsetzung einer öffentlichen

Grünfläche entlang der Bahnhofstraße und die Festsetzung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern entlang der „Kirchstraße“ bei.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung kommt ohne neu herzustellende Verkehrsflächen aus, da es sich um ein innerorts gelegenes Areal handelt, welches bereits voll erschlossen ist. Durch den Bebauungsplan ergeben sich keine nachteiligen Folgen für den Klimaschutz. Die Wiedernutzbarmachung von vorhandenen baulichen Anlagen kommt den Klimaschutzziele sehr entgegen, da der Erhalt vorhandener Bausubstanz die Neuerrichtung alternativer baulicher Anlagen an anderen Standorten wirksam verhindert.

Der Erhalt des Baumbestandes trägt mit dazu bei, der Entwicklung von lokal auftretender Hitze entgegenzuwirken.

Die Nutzung von solarer Strahlungsenergie wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht

Mithilfe einer schallschutztechnischen Untersuchung wurde abgeprüft, inwiefern gesundes Wohnen und Arbeiten auf dem Gelände auch in Zukunft möglich ist.

Mit der Festsetzung des GE-Gebietes wird die Ansiedlung von sensiblen Nutzungen wie die der Wohnnutzung ausgeschlossen (Ausnahme gem. § 8 Abs.3 Nr. 1 BauNVO: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind). Dies entspricht auch der eigentlichen Intention der Planung, nämlich den Nutzungsbestand weitgehend zu definieren und zu sichern.

Zur Sicherstellung, dass durch die gewerbliche Nutzung im Plangebiet keine schädlichen Immissionseinwirkungen auf die Umgebung abgegeben werden kann, wird das Gewerbegebiet eingeschränkt (GEe). Die Einschränkung betrifft die Eigenart der zulässigen Betriebsarten. Und zwar wird festgesetzt, dass nur solche Betriebe zugelassen werden können, die die Immissionsrichtwerte, die in einem Mischgebiet zulässig sind von 65 dB(A) / 55 dB(A) nachts nicht überschreiten.

Mithilfe dieser Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass gesunde Arbeitsverhältnisse im Plangebiet dauerhaft vorherrschen und die seit langer Zeit bestehende Situation innerhalb wie außerhalb des Plangebietes keine Verschlechterung erfährt.

3. Ausgangslage / örtliche Situation

3.1 Siedlungsstruktur

Der bauliche Ortszusammenhang im Umfeld der Plangebietes ist geprägt von einer uneinheitlich gewachsenen Siedlungsstruktur, die aus reinen Einfamilien- wie auch Mehrfamilienwohnhäusern, gemischt genutzter kleinteiliger Bebauung sowie den nahen Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen des Zentrums der Stadt Kirchen (Sieg) sowie auch großflächigen gewerblichen Anlagen und kirchlichen Einrichtungen besteht. Prägend sind zudem die Einrichtungen des örtlich ansässigen Klinikums.

3.2 Straßenverkehr

Der hier betrachtete Teil der Ortslage Kirchen (Sieg) wird verkehrlich durch die in Nord-Südrichtung verlaufende Bundesstraße B 62 und dem nördlich des Plangebietes gelegenen Kreuzungspunkt der B 62 und der Überland-/Schnellstraße L 280 mit Richtung Niederfischbach und Freudenberg geprägt. Von der L 280 „Jungenthaler Straße“ zweigt die „Kirchstraße“ ab und bildet bergauf führend bis zur Einmündung in die K 101 „Hauptstraße“ eine der Hauptverbindungen in das Stadtzentrum Kirchens mit Kirche, Rathaus, Schule und Einzelhandel.

Der Knotenpunkt L 280/B 62 ist großzügig verkehrsgerecht ausgebaut.

Die unmittelbare Zuwegung zum Plangebiet erfolgt über die „Bahnhofstraße“, die etwa 70m nördlich beginnt und dort von der „Kirchstraße“ abzweigt. Die „Bahnhofstraße“, an der Plangebietszufahrt vorbeiführend bedient in ihrem weiteren Verlauf zentrale Versorgungseinrichtungen wie das Krankenhaus, den Bahnhof sowie ein großflächiges Einzelhandelszentrum.

3.3 Immissionssituation

Die Planung sieht vor, als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung festzusetzen und damit bewusst nicht die MI-Vorgabe aus dem Flächennutzungsplan aufzugreifen. Die Festsetzung eines Mischgebietes hätte zwingend zur Folge gehabt, dass das Wohnen zugelassen werden müsste. Mit der Festsetzung des GE-Gebietes wird die Ansiedlung von sensiblen Nutzungen wie die der Wohnnutzung ausgeschlossen (Ausnahme gem. § 8 Abs.3 Nr. 1 BauNVO: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind). Dies entspricht auch der eigentlichen Intention der Planung, nämlich den Nutzungsbestand weitgehend zu definieren und zu sichern.

Vor diesem Hintergrund wurde eine Untersuchung zur Prognose, der von den nahegelegenen Hauptverkehrsstraßen und der Bahntrassen ausgehenden Schallimmissionen erstellt. Darin wurde festgestellt, dass aufgrund der ermittelten Schallpegel der maßgeblichen Außenlärmpegel (La) und die daraus resultierenden Lärmpegelbereiche an den Fassaden, die Ergreifung von Schallschutzmaßnahmen erfordern. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind für das Gebäude als sog. „passive Schallschutzmaßnahmen“ umzusetzen. Für Gewerberäume,

die selbst „geräuscherzeugend“ sind [$L_{AF,95} \geq 40$ dB], wird die Anwendung dieses Ermittlungsverfahrens zur Bestimmung der erforderlichen Schalldämmung auf der Basis „öffentlich-rechtlicher Anforderungen“ nach DIN 4109 nicht erforderlich.

Für ggf. schutzbedürftige maschinelle Gewerberäume können die Anforderungen projektbezogen z.B. nach VDI 2719 /3/ 2058, Blatt 2 /4/ oder projektspezifische Anforderungen nach den jeweils einschlägigen Arbeitsschutzrichtlinien zur Sicherstellung gesunder Arbeitsverhältnisse vorgenommen werden.

Zur Sicherstellung, dass durch die gewerbliche Nutzung im Plangebiet ihrerseits keine schädlichen Immissionseinwirkungen auf die Umgebung abgegeben werden kann, wird das Gewerbegebiet eingeschränkt (GEe). Die Einschränkung betrifft die Eigenart der zulässigen Betriebsarten. Und zwar wird festgesetzt, dass nur solche Betriebe zugelassen werden können, die die Immissionsrichtwerte, die in einem Mischgebiet zulässig sind von 65 dB(A) / 55 dB(A) nachts nicht überschreiten.

Mithilfe dieser Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass gesunde Arbeitsverhältnisse im Plangebiet dauerhaft vorherrschen und die seit langer Zeit bestehende Situation innerhalb wie außerhalb des Plangebietes keine Verschlechterung erfährt.

3.4 Umweltrelevante Belange

Die örtliche Situation in Bezug auf die Umwelt stellt sich wie folgt dar:

Die im Plangebiet vorhandenen Betriebsanlagen bestehen aus Gebäuden und versiegelten (asphaltierten) Oberflächen des Betriebshofes. Am Maß der Versiegelung durch Gebäudeüberdeckung bzw. Oberflächenbefestigung soll durch die Planung keine Veränderung eintreten. Der Status Quo wird unverändert in die Planung übernommen.

Das Plangebiet besteht zum weitaus größten Teil aus dem Betriebsgelände des bestehenden Betriebes einschließlich seines Zufahrtbereiches. Zwischen der betriebsinternen Verkehrsfläche / Bewegungsraum /Rangierraum und der südöstlichen Plangeietsgrenze, die an dieser Stelle gleichzeitig die Stützwand gegenüber dem höher liegenden Straßenraumkörper der „Kirchstraße“ darstellt, befindet sich am Fuß der Stützmauer eine Böschungsfläche, die mit verschiedenen Sukzessionsgehölzen bestanden ist. Diese Fläche soll als Vegetationsfläche mit der aufstehenden Gehölzvegetation erhalten werden. Da diese Fläche gleichwohl zum Betriebsgelände gehört, wird sie nicht als Grünfläche festgesetzt. Zur Sicherung der Vegetation erhält die Fläche das Planzeichen 13.2.2 der Planzeichenverordnung „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ gemäß § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB.

Die einzige Fläche des Plangebietes, die nicht zum Betriebsgelände gehört, ist die Böschungsfläche, die den Nordwestrand des Plangebiets bildet und -beginnend am Zaun des Betriebsgeländes- bis zum Fahrbahnrand der „Bahnhofstraße“ hin abfällt. Diese Fläche wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ festgesetzt. Auch diese Fläche ist mit halbstämmigen Laubbäumen bestanden, die unverändert erhalten bleiben sollen.

Aufgrund der geschilderten örtlichen Sachlage:

- nahezu vollständig versiegelter bestehender Betriebshof, der unverändert bleibt,
- vorhandene betriebsinterne Vegetationsfläche, die unverändert bleibt,
- vorhandene öffentliche Grünfläche, die unverändert bleibt,

erübrigt sich eine vertiefende Betrachtung von Natur und Umwelt an dieser Stelle. Die Planung verursacht keinen Eingriff in Natur und Umwelt, durch die die örtliche Situation für Flora,

Fauna, und der sonstigen üblicherweise zu betrachtenden Schutzgüter in irgendeiner Form planungsberührt sein könnten.

Als Fazit kann daher gesagt werden, dass die Planung, die in erster Linie auf die Sicherung des Bestandes ausgerichtet ist, keine umweltrelevanten Belange berührt.

3.5 Löschwasser / Feuerwehrbelange

Zur Löschwasserversorgung des Plangebietes ist gemäß Arbeitsblatt W 405 DVGW eine Löschwassermenge von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bei einem Arbeitsdruck von 1,5 bar erforderlich.

Zur Sicherung der erforderlichen Löschwassermenge können die in der Nähe gelegenen Unterflurhydranten genutzt werden. Außerdem steht mit dem Gewässerlauf der Sieg in einer Entfernung von weniger als 50 Meter vom Plangebiet ein offenes Gewässer zur Verfügung, an dem eine Löschwasserentnahmestelle gemäß DIN 14210 eingerichtet werden kann.

Die Löschwasserentnahmestellen sind so instand zu halten, dass die geforderte Löschwassermenge jederzeit entnommen werden kann.

Die Löschwasserentnahmestellen sind durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 zu kennzeichnen.

Zur Gestaltung der Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück (Zugänge, Zufahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen) ist die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (VV des Ministeriums der Finanzen „Einführung von technischen Regeln als Technische Baubestimmungen“) anzuwenden. Die in der VV enthaltenen Anlagen: 7.4/1 und 7.4/2 sind zu beachten

3.6 Ver- und Entsorgung

Abwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch die Verbandsgemeindewerke Kirchen. Das Schmutzwasser wird über das vorhandene Kanalleitungsnetz der nächstgelegenen Kläranlage zugeführt. Durch die Planung entstehen keine Mehrmengen an Schmutzwasser im Vergleich zum bisherigen Stand.

Das Niederschlagswasser kann im Plangebiet örtlich nicht versickert werden. Die Entsorgung des Niederschlagswassers kann über eine Einleitung in den nahen Vorfluter erfolgen.

Trinkwasser

Für die Trinkwasserversorgung sind ebenfalls die Verbandsgemeindewerke Kirchen zuständig. Die Planung bewirkt keinen zusätzlichen Trinkwasserbedarf, so dass es bei den bisherigen Abnahmemengen vermutlich bleiben wird.

Die Versorgung des Plangebietes ist durch den vorhandenen Anschluss an die vorhandenen Trinkwasserleitungen in den anliegenden Gemeindestraßen sichergestellt.

Ferner weisen die Verbandsgemeindewerke der VG Kirchen darauf hin, dass im Plangebiet mehrere Wasserleitungen liegen. Diese stammen noch aus der Zeit, als die frühere Trasse der Bahnhofstraße/B62 durch das heutige Plangebiet verlief. Für die nächsten Jahre ist der Bau einer Ersatzleitung im heutigen Verlauf der Bahnhofstraße geplant. Die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen die Altleitungen, indem die überbaubaren Grundstücksflächen zurückgenommen werden und die Trassen der Bestandsleitungen als solche außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dargestellt werden.

Abfall

Die Entsorgung des betrieblichen Abfalls erfolgt nach den gesetzlichen Bestimmungen in Eigenregie des Betriebes. Hausmüll-ähnliche Abfälle werden im Zuge des Entsorgungsturnus durch den Abfallwirtschaftsbetrieb (AWB) des Landkreises Altenkirchen.

Telekommunikation

Die Deutsche Telekom stellt -wie bereits vorhanden- die technische Grundversorgung sicher. Des weiteren können sonstige Telekommunikationsanbieter auch durch eigenen Netzausbau zusätzliche Angebote liefern.

3.7 Bergbau und Altlasten

In Bezug auf das Plangebiet ist weder umgegangener Bergbau noch das Vorhandensein von Altlasten auf der Fläche bekannt.

Es ist daher zu vermuten, dass sich direkte Auswirkungen auf das Plangebiet diesbezüglich nicht ergeben. Gleichwohl wird darauf hingewiesen, dass wenn bei Erdarbeiten unerwartete Kontaminationen oder Abfälle angetroffen werden, unverzüglich die SGDNord, Referat 33 in Montabaur zu benachrichtigen ist.

Ergänzend führt die SGD-Nord in solchen Fällen regelmäßig aus:

„Auch wenn bodenschutzrechtliche Belange aufgrund bisher fehlender Datenerhebungen im Hinblick auf Gefahren durch Altbergbau oder Altstandorte gegenwärtig noch nicht überprüft werden können, ist eine absolute Unbedenklichkeit hieraus nicht ableitbar. Soweit im Aufstellungsverfahren in der Gemeinde Altbergbaugebiete bekannt werden, empfehlen wir dringend frühzeitig das Landesamt für Geologie und Bergbau in Mainz zu beteiligen. Informationen hinsichtlich früherer Nutzungen und damit möglicher Altstandorte liegen ggf. in den Gewerberegistern oder bei den Regionalstellen der Gewerbeaufsicht vor. Die Ergebnisse sind im Entwässerungskonzept des überplanten Gebietes zu berücksichtigen.“

3.8 Geologie

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung. Im vorliegenden Fall dürften sich entsprechende Aktivitäten erübrigen, da nicht beabsichtigt ist, zusätzliche Eingriffe in den Boden vorzunehmen.

3.9 Boden / Kampfmittel

Das Landesamt für Geologie und Bergbau des Landes Rheinland-Pfalz nimmt hierzu regelmäßig wie folgt Stellung:

„Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Mineralische Stoffe:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

Radonprognose:

In dem Plangebiet liegen zurzeit keine Daten vor, die eine Einschätzung des Radonpotenzials ermöglichen.“

Die Radonkonzentration kann jedoch erhöht sein. Vorsichtsmaßnahmen sind im Interesse der Wahrung gesunder Wohnverhältnisse zu empfehlen.

Für das Plangebiet liegen darüber hinaus bisher keine Erkenntnisse über Kampfmittelbelastung vor. Zur Zeit des Weltkrieges kam es im Raum Kirchen aufgrund zu Kampfhandlungen, weswegen die Gefahr von Funden nicht auszuschließen ist. Aufgrund der langjährigen Nutzung des Geländes kann davon ausgegangen werden, dass die Wahrscheinlichkeit für das Vorhandensein von potentiell explosiver Munition im Untergrund gering ist. Vor der Durchführung von Erdarbeiten wird eine Prüfung hinsichtlich vorhandener Kampfmittel jedoch empfohlen.

3.10 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht keine Gefährdung bekannter archäologischer Fundstellen. Gleichwohl gilt die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht gem. § 16 des Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG RLP).

Die im Plangebiet aufstehenden Gebäude sowie die Stützwand zur Sicherung gegenüber der Kirchstraße sind nicht in der Denkmalliste des Kreises Altenkirchen eingetragen:

https://gdke.rlp.de/fileadmin/gdke/Service/Altenkirchen_2026_05_21.pdf

Grundsätzlich gilt auch hier zu beachten:

"Der Schutz der unbeweglichen Kulturdenkmäler entsteht bereits durch das Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen des § 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und ist nicht von der Eintragung in die Denkmalliste abhängig, d.h. auch Objekte, die nicht in der Denkmalliste verzeichnet sind, können Denkmäler sein. Das Verzeichnis erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit."

(Zitat aus der Denkmalliste, Seite 2)

4. Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Planung hat zum Ziel, das Plangebiet dauerhaft für eine das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung zu sichern. Dies dient der bedeutenden Sicherung von im Stadtgebiet zentral gelegenen Arbeitsplätzen. In Teilen des Plangebiets, im GEE-2 soll betriebszugehöriges Wohnen möglich sein. Die Wahl der eingeschränkten Gewerbegebiete dient der Planungssicherheit der Nutzerschaft innerhalb des Plangebiets einerseits und dem Schutz der benachbarten Nutzungen vor übermäßigen Immissionen andererseits.

Vor diesem Hintergrund wird festgehalten:

- Der aufstehende Gebäudebestand wird entsprechend seiner bestehenden Kubaturen unverändert erhalten. Die Parameter werden in bauplanungsrechtliche Kategorien umgedeutet und mit entsprechenden Festsetzungen versehen. Dazu dient das GEE-1 Gebiet.
- Die Oberflächenbefestigung der gesamten Anlage des Betriebshofes und seiner Zufahrt wird durch die Planung nicht verändert und kann auch nach Aufstellung der Planung beibehalten werden. Zudem ist eine eingeschossige Bebauung eines Teils des bisherigen Betriebshofes möglich, was durch die festgesetzten überbaubare Grundstücksfläche erkennbar ist. Durch die Festsetzung geeigneter Maßzahlen für das Maß der baulichen Nutzung, hier insbesondere das der Grundflächenzahl, wird der Bestand rechtlich gesichert, ohne dass eine zusätzliche Versiegelung ermöglicht wird.
- Die vorhandene Vegetationsfläche auf dem Betriebsgelände wird mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt, um die vorhandenen Restflächen an Vegetation mit den aufstehenden Gehölz- und sonstigen Pflanzenkulturen dauerhaft zu sichern.
- Die am Rande des Betriebsgeländes vorhandene Böschungsfläche wird durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche ebenfalls als Grünraum mit Schutz der aufstehenden Gehölzkulturen dauerhaft geschützt und erhalten.
- Ein weiterer wichtiger Aspekt ist der Schutz der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes gegenüber den Auswirkungen der Planung. Dementsprechend wird dem Umstand Rechnung getragen, dass keine unzumutbaren schalltechnischen Beeinträchtigungen der umliegenden Wohnbebauung eintreten können. Das Plangebiet darf aus diesem wichtigen Grund in seiner gewerblichen Bedeutung lediglich mischgebietstypische Gewerbebetriebe aufnehmen.

Außerdem muss durch die Festsetzung einer Höhenbegrenzung dafür gesorgt werden, dass die Bestandsgebäude nicht erhöht werden können und damit keine Nachbarschaftskonflikte mit den Oberliegern an der „Kirchstraße“ verursachen.

4.2 Städtebauliche Grunddaten

Fläche des Plangebietes :	1.725 qm
davon : Nettobauland GEE, gesamt:	1.500 qm
GEE-1-Gebiet :	1.193 qm
GEE-2-Gebiet :	307 qm
Öffentliche Grünfläche:	225 qm

4.3 Planungsvarianten

Der Zustand des Geländes besteht seit langer Zeit in einer baurechtlich ungeklärten Situation. Es handelt sich um eine innerstädtische Gemengelage mit einer Reihe von ungeklärten Problemen. In dieser Situation nutzt ein Gewerbebetrieb die baulichen Anlagen sowie das Gelände zu Betriebszwecken. Für die rechtliche Sicherheit des Betriebes sowie zur Absicherung möglicher Investitionen wird eine bauplanungsrechtliche Sicherheit zwingend notwendig. Insofern ist die Aufstellung des Bebauungsplans unerlässlich, da ansonsten die Aufgabe des Betriebsstandortes droht. In der Folge würde in diesem Fall eine Aufgabe der Gebäude mit anschließendem Verfall derselben sowie eine Verwahrlosung des Geländes drohen. Um diesen absehbar sich entwickelnden städtebaulichen Missstand zu vermeiden ist die Aufstellung eines Bebauungsplans alternativlos.

Der Bebauungsplan setzt ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Die erforderliche Einschränkung erfolgt einerseits aufgrund der innerstädtischen Lage sowie mit Rücksichtnahme auf benachbarte Wohnbebauung. In Bezug auf die von einem im Plangebiet angesiedelten Betrieb ausgehenden Lärmemissionswerte, muss der jeweilige Betrieb die Lärmwerte der TA-Lärm für ein Mischgebiet einhalten.

Aufgrund der Lage des Betriebsgeländes in direkter Verbindung zu dem Brückenbauwerk der angrenzenden B62 sowie zur bepflanzten Böschung der Stützmauer „Kirchstraße“ muss die Planung die ständige Zuwegung und Unterhaltung durch die Baulastträger sicherstellen. Die Sicherung der Zuwegung erfolgt durch ein Geh- und Fahrrecht im Randbereich des Betriebsgeländes bzw. ist bereits durch die Topografie gegeben.

Im Plangebiet wird ausdrücklich eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zugelassen. Die Zulassung dieser Nutzung dient der dauerhaften Aufsicht über das allseits einsehbare Betriebsgelände und dem Schutz des Betriebsinventars.

Die Planung soll im Plangebiet in der vorhandenen Gebäudesubstanz zum einen eine rechtlich gesicherte Grundlage schaffen und den bisherigen ungeklärten Zustand auflösen und auch ein grundlegendes Maß an Entwicklungspotential ermöglichen. Um die direkte nähere Umgebung des Plangebietes vor einer für sie ungünstigen baulichen Entwicklung zu bewahren, wird die vorhandene Bausubstanz in seinen Dimensionen (Höhe und seitliche Ausdehnung) erfasst und begrenzt. Das Entwicklungspotential wird auf der bisher befestigten aber sonst unbebauten Hoffläche eröffnet.

Vor den geschilderten Hintergründen wird deutlich, dass es keine Alternative zu dieser Planungsoption gibt und dass die Planung sowohl der Erhaltung und der möglichen Entwicklung innerhalb des Plangebietes dient, als auch die städtebauliche Ordnung in der schwierigen Gemengelage am Rande der Ortsmitte der Stadt Kirchen (Sieg) unterstützt.

5. Planinhalt (Abwägung und Begründung)

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung nahezu vollflächig „Gewerbegebiet“ im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest allerdings mit Einschränkungen und zwar wie folgt:

5.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 i. V. m. § 1 Abs. 4 bis 6 BauNVO

GEE-1-Gebiet

Gewerbegebiete dienen regulär der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE-1 sind nur nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind. Vor diesem Hintergrund und mit dieser Einschränkung sind zulässig:

I. Zulässig sind:

1. Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und nicht wesentlich störende öffentliche Betriebe einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Lagerhäuser und Lagerplätze,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

II. Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

III. Nicht zulässig sind:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Windenergie,
3. Vergnügungsstätten,
4. Tankstellen.

Die Einschränkungen der Nutzungen gegenüber dem Zulässigkeitskatalog des § 8 BauNVO erfolgen aus folgenden Gründen:

- Die Einschränkung der Betriebe und Anlagen nach I.1 wurde - vor dem Hintergrund der bereits gegebenen Vorbelastung - vorgenommen aufgrund der Nähe zur und zum Schutz der nach Süden angrenzenden Wohnbebauung insbesondere an der „Kirchstraße“. Der Störgrad der Nutzungen darf das Niveau dessen, was in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO zulässig ist (60 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts) nicht übersteigen. Durch diese Einschränkung bewirken die Festsetzungen des Bebauungsplans keine Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den angrenzenden Gebieten.

- Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Nutzungen nach II.1 und 2 beachtet zum einen den wie vor beschriebenen Schutz nach Süden aus dem Gebiet heraus und zum anderen wird mit der möglichen Zulässigkeit dieser Nutzungen auch dem Aspekt gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Gebietes Beachtung gegeben.
- Die Nichtzulassung der Anlagen nach III.1 bis 3 dient der Minimierung von schweren Unfällen im Sinne des § 50 BImSchG. Gemäß § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr.13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend oder teilweise dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, soweit wie möglich vermieden werden.

Die Lage des GEe-1 Gebietes, unmittelbar an die B 62 angrenzend, ist nicht dazu geeignet, Anlagen der unter III. genannten Arten, insbesondere Wohnungen aufzunehmen. Tankstellen und Vergnügungsstätten verursachen einen verhältnismäßig starken Fahrverkehr, der vom Zuschnitt der Gebietsfläche nicht geleistet werden kann. Zudem kann das Vorhandensein solcher Nutzungen zu einem Trading-Down-Effekt führen, was vermieden werden soll. Auch ist der Gebietszuschnitt sowie die Lage innerhalb des Stadtgebietes nicht für Windenergieanlagen geeignet.

GEe-2-Gebiet

I. Zulässig sind:

1. Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und nicht wesentlich störende öffentliche Betriebe einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Lagerhäuser, und Lagerplätze,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

II. Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind,
2. Anlagen für sportliche Zwecke,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

III. Nicht zulässig sind:

1. Vergnügungsstätten,
2. Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Windenergie,
3. Tankstellen.

Die Einschränkungen der Nutzungen gegenüber dem Zulässigkeitskatalog des § 8 BauNVO erfolgen aus folgenden Gründen:

- Im GEe-2-Gebiet befindet sich vorhandene Bebauung. Der Betrieb, der den Vertrieb, die Kommissionierung und die Montage von Zaunanlagen ausführt, erfüllt das Merkmal des nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebes und genießt aufgrund seiner langjährigen Existenz am Standort Bestandsschutz.

- Die Einschränkung der Betriebe und Anlagen nach I.1 wurde - vor dem Hintergrund der bereits gegebenen Vorbelastung - vorgenommen aufgrund der Nähe zur und zum Schutz der nach Süden angrenzenden Wohnbebauung insbesondere an der „Kirchstraße“. Der Störgrad der Nutzungen darf das Niveau dessen, was in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO zulässig ist (60 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts) nicht übersteigen. Durch diese Einschränkung bewirken die Festsetzungen keine Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den angrenzenden Wohn- und Mischgebieten.
- Die im Wege der Ausnahme nur im GEE-2 Gebiet zulässige Wohnnutzung für Betriebsleiter und Betriebsinhaber lässt nur für einen sehr eingeschränkten Nutzerkreis die Möglichkeit zu, im Plangebiet zu wohnen. Dies ist gerechtfertigt, weil das Bestandsgebäude bereits die Möglichkeit einer Betriebswohnung zulässt. Durch diese Möglichkeit ist es dem Betriebsinhaber möglich, seinen Betrieb und die dort lagernden Materialien ständig im Blick zu haben.
- Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Nutzungen nach II.2 und 3 beachtet zum Einen den wie vor beschriebenen Schutz nach Süden aus dem Gebiet heraus und zum Anderen wird mit der möglichen Zulässigkeit dieser Nutzungen auch dem Aspekt gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Gebietes Beachtung gegeben.
- Die Nichtzulassung der Anlagen nach III.1 bis 2 dient der Minimierung von schweren Unfällen im Sinne des § 50 BImSchG. Gemäß § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr.13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, soweit wie möglich vermieden werden.
- Die Lage des GEE-2 Gebietes, unmittelbar an die B 62 angrenzend, ist nicht dazu geeignet, Anlagen der unter III. genannten Arten aufzunehmen. Tankstellen und Vergnügungsstätten verursachen einen verhältnismäßig starken Fahrverkehr der vom Zuschnitt, der Gebietsfläche nicht geleistet werden kann. Zudem kann das Vorhandensein solcher Nutzungen zu einem Trading-Down-Effekt führen, was vermieden werden soll. Auch ist der Gebietszuschnitt sowie die Lage innerhalb des Stadtgebietes nicht für Windenergieanlagen geeignet.
- Zur Ermittlung der örtlichen Gegebenheiten in Bezug auf die Schallimmissionssituation wurde eine Geräuschimmissionsprognose bei der „Beratungsgesellschaft Schallimmissionsschutz, technische Akustik GSA Ziegelmeyer GmbH“ in Auftrag gegeben. Der Fachgutachter kommt im Ergebnis zu folgenden Schlüssen:
„Die Geräuschbelastungen aus dem Straßenverkehr überschreiten an Teilen des Gebäudes den Orientierungswert für die Tageszeit von 65 dB(A) und für die Nachtzeit von 55 dB(A). Die Geräuschimmission des Schienenverkehrs kommen Tags grenzwertig an exponierten Fassadenabschnitten zu diesem Orientierungswert zum Liegen. Für die Nachtzeit wird an der Nordwestfassade der Orientierungswert von 55 dB(A) überschritten. Dementsprechend sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.
Die Einschätzung der Situation vor Ort zeigt, dass durch bauliche Schallschutzmaßnahmen keine Pegelreduzierungen für die Gebäude erzielt werden können. Dies liegt zum Einen an der Hochlage der Straßenlärmquelle und führt dazu, dass für die Gebäude keine ausreichende Abschirmungsgeometrie erreicht werden kann. Zum Anderen kann außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kein Baurecht für solche Maßnahmen geschaffen werden.“

Zur Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind daher passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorzusehen. Hierzu wurden die Berechnungsergebnisse des Straßen- und Schienenverkehrs unter Berücksichtigung einer plangegeben möglichen zusätzlichen gewerblichen Geräuschbelastung aus dem eingeschränkten Gewerbegebiet nach dem Verfahren der DIN 4109 zusammengeführt und hieraus der maßgebliche Außenlärmpegel für die Gebäudefassaden gebildet. Dieser Pegelwert stellt die Dimensionierungsgrundlage für den im Baugenehmigungsverfahren geforderten gebäudebezogenen Schallschutznachweis gegenüber dem Außenlärm dar. In Belastungsbereichen von 65 - 70 dB(A) sind dabei die Anforderungen gemäß dem Lärmpegelbereich IV, an den Belastungsabschnitten >70 dB(A) die Anforderungen an den Lärmpegelbereich V umzusetzen. Kommen Wohnräume/Büroräume zur Tageszeit in diesen Belastungsbereichen zum Liegen, betragen die schalltechnischen Mindestanforderungen nach DIN 4109 hierfür

$$R'_{w,ges} = L_a - 30 \text{ dB} = 40 \text{ dB (Wohnen)}$$

oder

$$R'_{w,ges} = L_a - 35 \text{ dB} = 35 \text{ dB (Büro)}$$

Strengere Anforderungen bestehen für bestimmte Raumgruppen zur Nachtzeit (Kinderzimmer/ Schlafräume). Hier sind die Außengeräuschbelastungen maßgeblicher Außenlärmpegel der Nachtzeit zugrunde zu legen und hieraus das erforderliche Gesamtschalldämmmaß der Fassade zu ermitteln. Ergeben sich hierbei höhere Anforderungswerte als die Berechnung zur Tageszeit, sind für diese Raumgruppen die höheren Anforderungen umzusetzen. Das Verfahren hierzu ist in DIN 4109, Teil 1 und Teil 2, geregelt und wird i.d.R. im projektbezogenen Schallschutznachweis für das Gebäude dann raumspezifisch berücksichtigt.“

Aus diesen Erkenntnissen setzt der Bebauungsplan Anforderungen an die Außenbauteile im Baugebiet GEE-2 durch die folgende textliche Festsetzung fest:

Zum Schutz vor Schienen- und Straßenverkehrslärm müssen bei der Errichtung, der Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Plangebiet die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen der Gebäude ein bewertetes Gesamtschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach der folgenden Gleichung gemäß DIN 4109-1 zu ermitteln ist:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit L_a = maßgeblicher Außenraumpegel

mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume u.Ä.

= 35 dB für Büroräume und ähnliche Räume

Dabei sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln von >50 dB(A) zu berücksichtigen.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel L_a sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln der Geräuschimmissionsprognose der „Beratungsgesellschaft Schallimmissionsschutz, Technische Akustik GSA Ziegelmeyer GmbH“ vom Juni 2025 abzuleiten, welche Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Der Nachweis der Erfüllung dieser Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Der Nachweis der Wahrung der gesunden Arbeitsverhältnisse im GEe-1-Gebiet kann nur im Rahmen eines Bauantrages erbracht werden, da mit dem Angebotsbebauungsplan keine konkrete Planung besteht, die eine Festlegung der Erfordernisse zulässt.

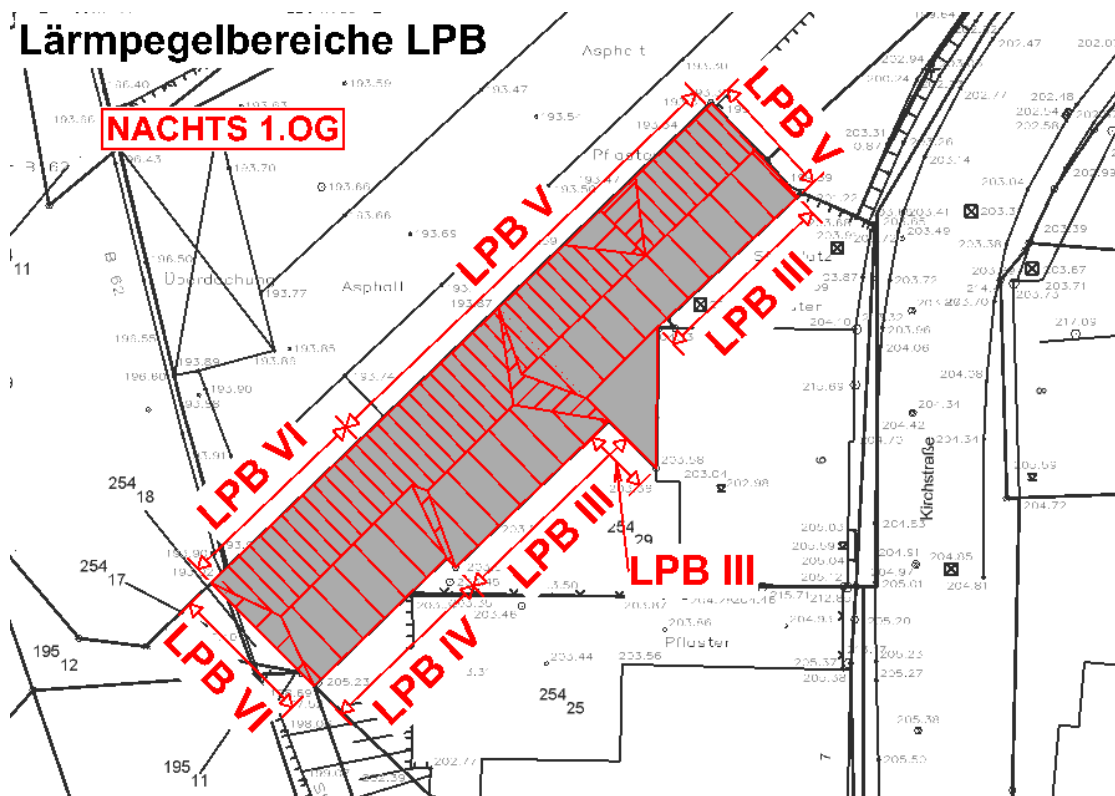
Im GEe-2 Gebiet dürfen Wohn- und Aufenthaltsräume grundsätzlich nur im 1. und 2. OG vorgesehen werden. Schlafräume dürfen nur an der rückwärtigen südöstlichen Außenwand angeordnet werden (Lärmpegelbereich III/ IV).

Daraus ergeben sich Mindestanforderungen an das einzuhaltende Schalldämmmaß für nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ($R'_{w,ges}$) wie folgt:

Zuordnung der Lärmpegelbereiche zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln (DIN 4109):

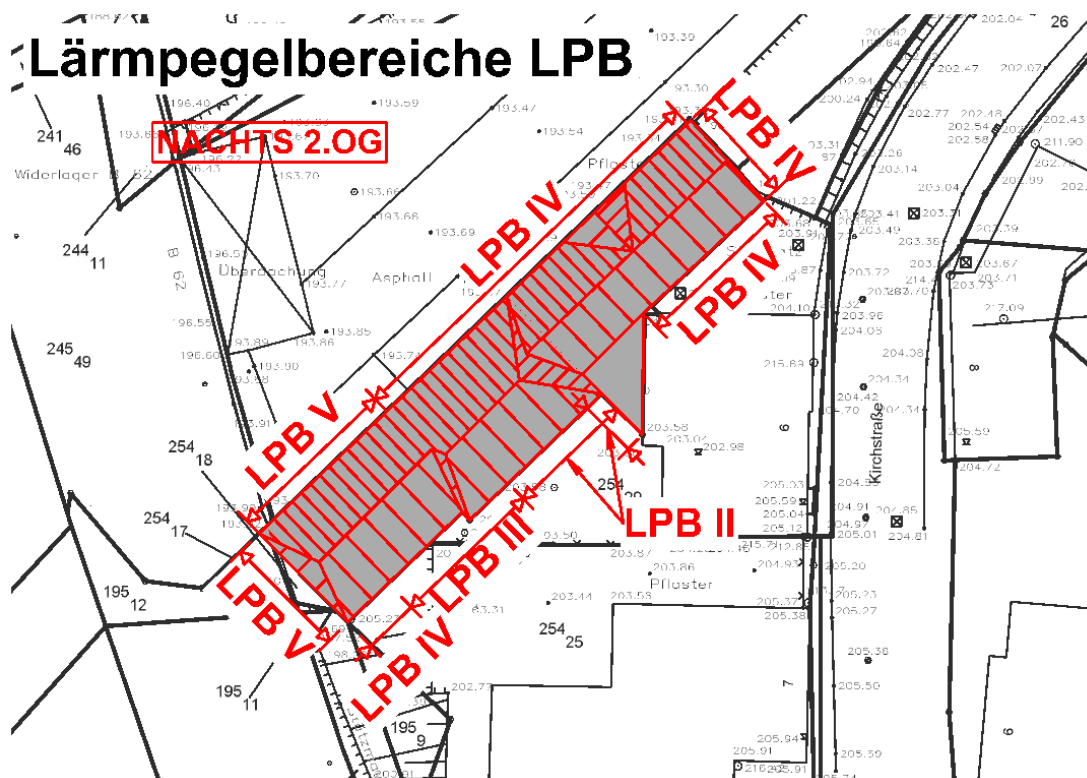
1. Obergeschoss:

Lärmpegelbereich LPB:	maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB(A)	Relevanz Betroffenheit	Minderung: R'w,ges
I	bis 55		
II	56-60		
III	61 -65	Südostfassade (nördlicher Teil)	30 - 35 dB(A)
IV	66-70	Südostfassade (südlicher Teil)	35 - 40 dB(A)
V	71 -75	Nordwestfassade (nördlicher Teil), Nordostfassade	40 - 45 dB(A)
VI	76-80	Südwestfassade, Nordwestfassade (südlicher Teil)	45 - 50 dB(A)
VII	>80		



2. Obergeschoss:

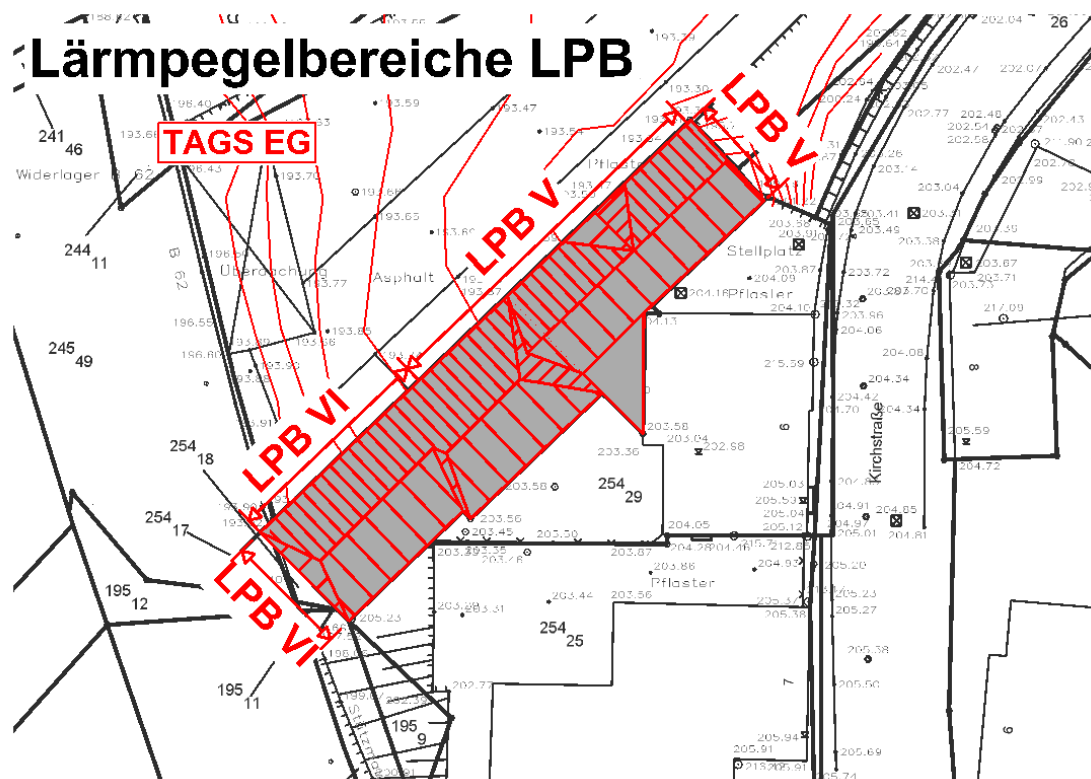
Lärmpegelbereich LPB:	maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB(A)	Relevanz Betroffenheit	Minderung: R'w,ges
I	bis 55		
II	56-60		
III	61 -65		
IV	66-70	Südostfassade (mittlerer Teil)	35 - 40 dB(A)
V	71 -75	Nordwestfassade (nördlicher Teil), Nordostfassade, Südostfassade (südlicher und nördlicher Teil)	40 - 45 dB(A)
VI	76-80	Südwestfassade, Nordwestfassade (südlicher Teil)	45 - 50 dB(A)
VII	>80		



Zur Wahrung gesunder Arbeitsverhältnisse müssen im Erdgeschoss als Mindestanforderung an nach außen abschließende Bauteile in Büroräumen die folgenden Schalldämmmaße ($R'_{w,ges}$) eingehalten werden:

Erdgeschoss:

Lärmpegelbereich LPB:	maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A)	Relevanz Betroffenheit	Minderung: $R'_{w,ges}$
I	bis 55		
II	56-60		
III	61 -65		
IV	66-70	Nordostfassade (östlicher Teil)	30 - 35 dB(A)
V	71 -75	Nordwestfassade (nördlicher Teil), Nordostfassade (nördlicher Teil),	35 - 40 dB(A)
VI	76-80	Südwestfassade, Nordwestfassade (südlicher Teil)	40 - 45 dB(A)
VII	>80		



- Im Gebiet der Stadt Kirchen sind Gewerbegebiete vorhanden, die nicht eingeschränkt sind. Diese befinden sich zum Beispiel im Bereich des Ortsteils Wehbach, (Friedrichshütte und Jungenthal) und in Freusburg (Industriestraße).

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO gibt an, wieviel Quadratmeter Gebäudegrundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche, des im Baugebiet gelegenen Grundstückes, zulässig sind.

Die Baugebiete GEe-1 und GEe-2 sind „Gewerbegebiete“ gemäß § 8 BauNVO. Für GE-Gebiete gibt der § 17 BauNVO als Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, hier der Grundflächenzahl den Wert von 0,8 an.

Für das im Plangebiet liegende Baugebiet GEe-1 wird die Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt. Damit verbleibt das Maß unterhalb der Schwelle des Orientierungswertes und ist damit vergleichbar mit der Dichte eines Mischgebietes.

Für das Baugebiet GEe-2 wird die Grundflächenzahl mit 1,0 festgesetzt. Begründet wird die Überschreitung des Orientierungswertes damit, dass im Geltungsbereich der Festsetzung eine seit Jahrzehnten bestehende Bebauung erfasst und nunmehr baurechtlich abgebildet wird. Da im GEe-1 Gebiet die GRZ unterhalb des Orientierungswertes von 0,8 festgesetzt wird ergibt sich hier ein Ausgleich. Das GEe2 Gebiet ist in der Fläche auf die bestehende Bebauung begrenzt und stellt im Vergleich mit der Fläche des GEe1 Gebietes den wesentlich kleineren Teil dar.

5.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl in diesem Bauleitplan gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche der Vollgeschosse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind.

Sie wird hier korrespondierend zur Festsetzung der Grundflächenzahl und zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse in den GEe-Gebieten unterschiedlich festgesetzt.

Im GEe-1-Gebiet soll auf der bestehenden Hofversiegelung lediglich eine eingeschossige, regalgartige Bebauung entstehen. Aus diesem Grunde kann die Geschossflächenzahl keinen höheren Wert als den der GRZ einnehmen. Die GFZ wird daher hier mit 0,6 festgesetzt.

Im GEe-2-Gebiet werden die Bestandsgebäude ihrer Kubatur entsprechend mit III Vollgeschossen festgesetzt. Aus diesem Grunde erfolgt die Festsetzung der GFZ in Multiplikation der GRZ mit der Anzahl der Vollgeschosse mit einer GFZ von 3,0.

5.2.3 Anzahl der Vollgeschosse

Wie vor dargestellt, soll im GEe-1-Gebiet lediglich eine eingeschossige Bebauung zugelassen werden.

Das GEe-2-Gebiet setzt die Anzahl der Vollgeschosse gemäß dem vorgefundenen Bestand fest. Die Gebäude weisen drei Vollgeschosse auf. Dementsprechend wird die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse mit III festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass keine Erhöhung der baulichen Anlagen über das vorhandene Maß hinaus stattfinden kann.

5.2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Im GEE-1-Gebiet wird zur Sicherung des Verkehrs auf der B62 durch Festsetzung einer maximalen Höhe der baulichen Anlagen eine Höhe von 197,30 m ü. NHN festgesetzt.

Zusätzlich zu der Festlegung auf drei Vollgeschosse als Höchstwert wird das GEE-2-Gebiet unterteilt, denn die beiden Bestandsgebäude weisen unterschiedliche Gebäudehöhen/Firsthöhen auf. Um zu vermeiden, dass es zu nachbarrechtlichen Spannungen führen kann, werden zusätzlich die beiden Gebäude entsprechend ihrer Bestandshöhen mit der maximalen Höhe der baulichen Anlagen wie folgt festgesetzt:

GEE-2-Gebiet westliche Teilfläche = OK/FH 207,50 m ü. NHN.

GEE-2-Gebiet östliche Teilfläche = OK/FH 207,00 m. ü. NHN.

5.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in beiden Baugebieten des Bebauungsplans gemäß § 23 Abs.1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Gemäß § 23 Abs.3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der Pflanzgebotsfläche und des Geh- und Fahrrechts können Nebenanlagen und Werbeanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht (Bauordnung für das Land Rheinland-Pfalz) in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Zur Begründung der Ausnahme von der allgemeinen Regelung der Zulässigkeit von Nebenanlagen auf den nichtüberbaubaren Flächen gibt es folgende Gründe:

1. Pflanzgebotsfläche A:

- Der Bau von Nebenanlagen bzw. Werbeanlagen im Böschungsbereich führt zwangsweise durch, die zu deren Errichtung erforderlichen Gründungsarbeiten, zu Geländeprofilveränderungen. Die aus Gründen der Standsicherheit als Stützbauwerk der „Kirchstraße“ dienende Böschung (umfasst die Pflanzgebotsfläche A) darf daher nicht verändert werden.

2. Geh- und Fahrrecht:

- Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen, die mit einem Geh- und Fahrrecht belegt sind, ist zur Sicherstellung der Möglichkeit zur Einhaltung des Fahrrechts die Errichtung von Nebenanlagen bzw. Werbeanlagen nicht zulässig. Damit bleibt die Sicherstellung des Geh- und Fahrrechts in vollem Umfang gewährleistet.

5.4 Verkehrsflächen / Geh- und Fahrrecht

Der Bebauungsplan setzt in seinem gesamten Geltungsbereich keine öffentlichen Verkehrsflächen fest. Das Plangebiet ist durch die nordwestlich unmittelbar anliegende Gemeindestraße „Bahnhofstraße“ ausreichend öffentlich erschlossen.

Am nördlichen und nordwestlichen Rand des Plangebietes wird ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt. In diesem Bereich kragt eine Brückenkonstruktion für Revisions-, Instandhaltungs- und Wartungsarbeiten der Straßenbauverwaltung an dem unmittelbar angrenzenden Brückenbauwerk der B 62 ins Plangebiet hinein. Das Geh- und Fahrrecht wird nachrichtlich in den Plan

übernommen. Außerdem wird mithilfe der Festsetzung eines ausgedehnten Geh- und Fahrrechtes zugunsten des Landesbetriebes Mobilität Rheinland-Pfalz (LBM Diez) sichergestellt, dass zu regelmäßigen Wartungs- und Inspektionszwecken der Straßenbaulastträger der B62 durch das Plangebiet an das Brückenbauwerk gelangen kann um mit den erforderlichen Fahrzeugen und Geräten die Unterhaltungsarbeiten durchzuführen. Die Führung und die Breite der Zuwegung und der Bewegungsfläche wurde mit dem LBM abgestimmt.

5.5 Grünflächen / Pflanzgebote

Im Plangebiet existieren zwei Flächen, die als Vegetationsflächen unversiegelt sind. Diese sollen in ihrem vorgefundenen Zustand erhalten werden.

Zum einen handelt es sich die Böschungsfläche zwischen dem Betriebsgelände und der „Bahnhofstraße“. Die Fläche wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt, da sie sich in öffentlichem Eigentum befindet und entsprechenden Pflegeverpflichtungen unterworfen ist. In diesem Bereich findet sich eine Rasenfläche mit einzelnen aufstehenden Laubbäumen. Der Status-Quo soll unverändert erhalten bleiben.

Zum anderen gibt es eine weitere Böschungsfläche am Fuß der Stützmauer der „Kirchstraße“. Auf dieser Fläche befinden sich auch einige Gehölze, die sich im Wege der Sukzession etabliert haben. Diese Fläche wird mit einem Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB festgesetzt und erhält gemäß Nr. 13.2.2 PlanZV eine *„Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“*.

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen (Straßenbegleitgrün) dürfen weder durch Haupt- noch durch Nebenanlagen bebaut werden. Dies gilt dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes im vorhandenen Bereich.

5.6 Aufschüttungen, soweit sie für den Straßenkörper erforderlich sind

Für die „Kirchstraße“ (K 101), welche unmittelbar östlich an das Plangebiets angrenzt, ist aufgrund der vorliegenden Topografie mit erheblichen Höhenunterschieden auf kleiner Fläche außerhalb des Plangebietes eine Stützwand errichtet worden. Die Stützwand grenzt unmittelbar an der Ostgrenze des Plangebietes als Teil des Straßenkörpers (Festsetzung des Bebauungsplans „Hauptstraße“) an.

Zur Sicherung der Standsicherheit der Stützwand, ist der unveränderte Bestand der Böschung, welche innerhalb des Plangebietes am Fuß der Wand liegt, erforderlich. Die Böschung wird somit als ein Teil der Stützwandkonstruktion der „Kirchstraße“ als „Aufschüttung erforderlich für den Straßenraum“ festgesetzt.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Dem übergeordneten Planungsziel folgend, soll im Wesentlichen der Status-Quo im Bereich des Plangebietes gesichert werden. Dementsprechend sind weder für die Nutzung des Betriebsgeländes noch für die Umgebung des Plangebietes nennenswerte Auswirkungen der Planung zu erwarten.

6.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Von dem Planverfahren und von der Errichtung der Wohnanlage werden keine Beeinträchtigungen der örtlichen Verkehrsverhältnisse erwartet. Die Fortführung des Betriebes in der derzeitigen Form sowie die geringfügigen Möglichkeiten der Erweiterung der Nutzung hat keinen messbaren Einfluss auf das Verkehrsgeschehen auf den umliegenden Gemeindestraßen.

6.3 Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt durch die örtlichen Versorgungsunternehmen. Es ist davon auszugehen, dass die vorhandene Leitungsinfrastruktur dazu geeignet ist, die vorhandene Nutzung und deren mögliche geringfügige Erweiterung zu bedienen bzw. im Bedarfsfall geringfügig anzupassen. Der Leitungsbestand befindet sich in der öffentlichen Verkehrsfläche am Rande und außerhalb des Plangebietes.

6.4 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Die vorhandene und geplante Nutzung erzeugt keine Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur der Stadt Kirchen (Sieg).

6.5 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Planungsabsicht beschränkt sich bewusst auf die Erhaltung der Bestandsituation. Dies gilt vor allem auch auf die Flächen, die zu baulichen und betrieblichen Zwecken vorgesehen sind. Bebauung und betriebliche Nutzung wird ausschließlich auf bisher bereits versiegelte Flächen begrenzt. Die beiden unversiegelten Flächen des Plangebietes bleiben unberührt und werden durch die Festsetzung „öffentliche Grünfläche“ bzw. Erhaltungsgebot gem. § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB in ihrem Bestand geschützt.

Es wird daher bei dem Planvorhaben nicht mit Verstößen gegen den § 44 BNatSchG gerechnet. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist daher nicht erforderlich.

7. Verfahren

Die Stadt Kirchen (Sieg) hat im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens folgende Beschlüsse gefasst und dabei die folgenden Aspekte geprüft und behandelt:

- **Aufstellungsbeschluss**
Der Rat der Stadt Kirchen (Sieg) hat in seiner öffentlichen Sitzung am 05.02.2025 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 67 „Bahnhofstraße 1“ gefasst. Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- **Vorabbeteiligung / Monitoring**
In einer Bürgerversammlung wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Dabei bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Der Termin der Bürgerversammlung wurde am ortsüblich im Mitteilungsblatt „Aktuell“ der Verbandsgemeinde Kirchen bekannt gemacht.
- **Vorabbeteiligung / Monitoring**
Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben und sie wurden gleichzeitig über die öffentliche Auslegung benachrichtigt.
- **Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB**
Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich Textfestsetzungen hat mit Begründung gem. 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom bis zum zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsüblich im Mitteilungsblatt „Aktuell“ der Verbandsgemeinde Kirchen bekannt gemacht.
- **Beteiligung der Behörden gem. § 4(2) BauGB.**
Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben und sie wurden gleichzeitig über die öffentliche Auslegung benachrichtigt.
- **Satzungsbeschluss**
Nach Prüfung und Wertung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen wurde der Bebauungsplan vom Rat der Stadt Kirchen (Sieg) am gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die voranstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 67 „Bahnhofstraße 1“ beizufügen.
- **Ausfertigung / öffentliche Bekanntmachung**
Der Bebauungsplan wurde am ausfertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung vom in Kraft getreten.

8. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673).
- Die Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475).
- Landeswassergesetz (LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (GVBl. S. 728).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist.