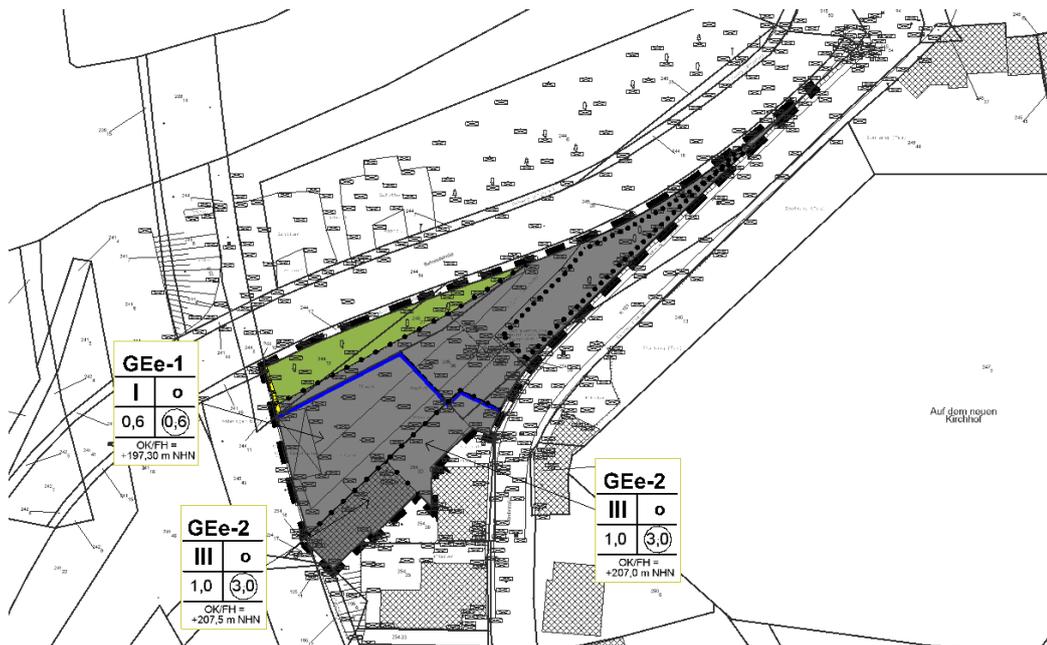


Stadt Kirchen (Sieg)



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

Planbegründung

Stand: Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung
gem. §3 Abs.1 sowie §4 Abs.1 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	6
2.	Überörtliche und übergeordnete Planungen.....	8
2.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	8
2.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)	8
2.3	Hochwasserschutz /Sturzflutkarte	10
2.4	Flächennutzungsplan	10
2.5	Schutzgebiete	12
3.	Ausgangslage / örtliche Situation	13
3.1	Siedlungsstruktur	13
3.2	Straßenverkehr	13
3.3	Immissionssituation	13
3.4	Umweltrelevante Belange	14
3.5	Löschwasser / Feuerwehrbelange.....	14
3.6	Ver- und Entsorgung	15
3.7	Bergbau und Altlasten	15
3.8	Geologie	16
3.9	Boden / Kampfmittel.....	16
3.10	Denkmalschutz	17
4.	Planungskonzept	18
4.1	Ziele und Zwecke der Planung	18
4.2	Städtebauliche Grunddaten.....	18
5.	Planinhalt (Abwägung und Begründung).....	19
5.1	Art der baulichen Nutzung	19
5.2	Maß der baulichen Nutzung	26
5.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche.....	27
5.4	Verkehrsflächen / Gehrecht.....	27
5.5	Grünflächen / Pflanzgebote.....	27
6.	Auswirkungen der Planung	29
6.1	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen	29
6.2	Auswirkungen auf den Verkehr	29
6.3	Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung	29

6.4	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur	29
6.5	Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	29
7.	Verfahren.....	30
8.	Rechtsgrundlagen.....	31

Anlagen:

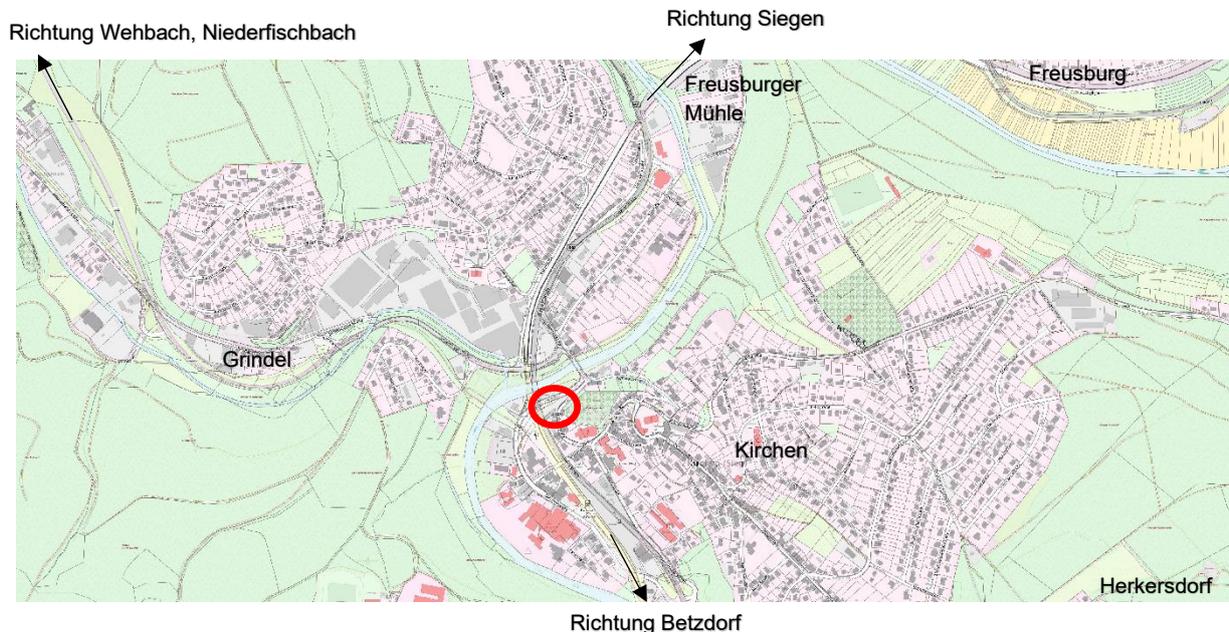
Anlage 1 – Geräuschemissionsprognose, GSA-Ziegelmeier vom 17.06.2025

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

PLANBEGRÜNDUNG
Stand : Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung
gem. §3 Abs.1 sowie §4 Abs.1 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. Mutmaßlich wurde das Gebäude in der ersten Hälfte bis zur Mitte des 20. Jahrhunderts errichtet. Es liegen dazu keine rechtskräftigen 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 widersprechen somit dem aktuellen und auch dem geplanten Nutzungsumfang und der Nutzungsart.

Der aktuelle Eigentümer und Nutzer des nördlichen Grundstücksteils und des Gebäudes hat bereits durch einen Bauantrag seinen Willen geäußert den Bestand in seiner aktuellen Form 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 bestehenden Bebauungsplan 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 Bebauungsplan integriert.

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.

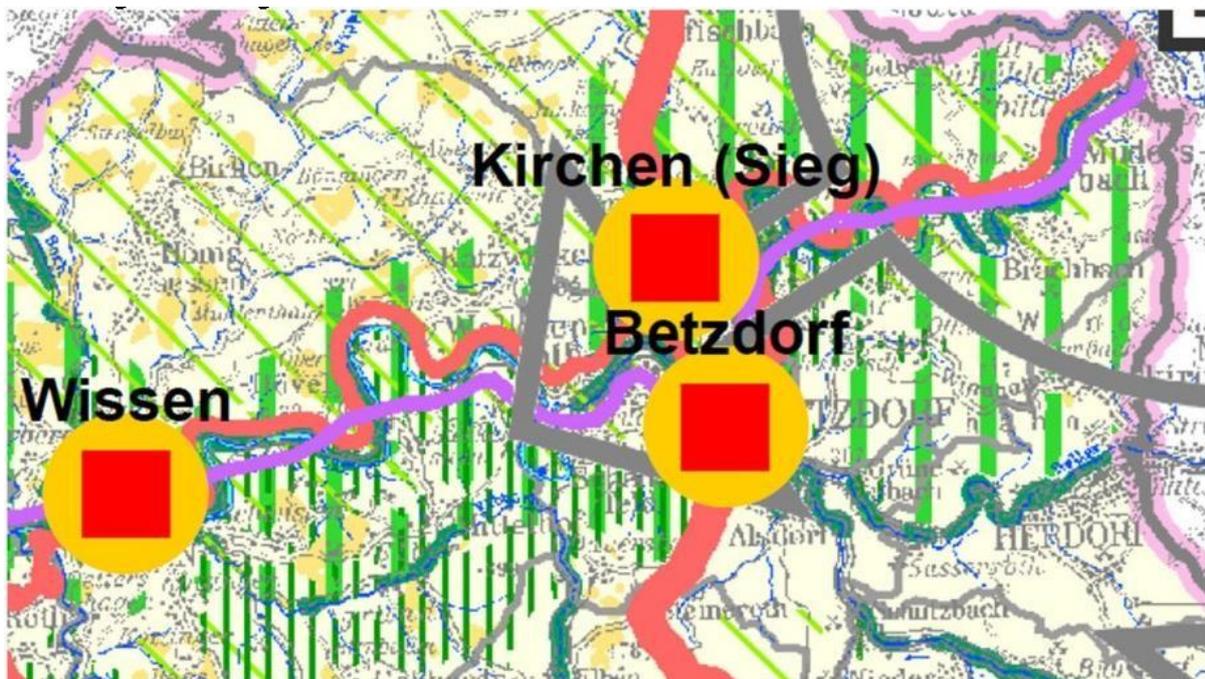
2. Überörtliche und übergeordnete Planungen

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:



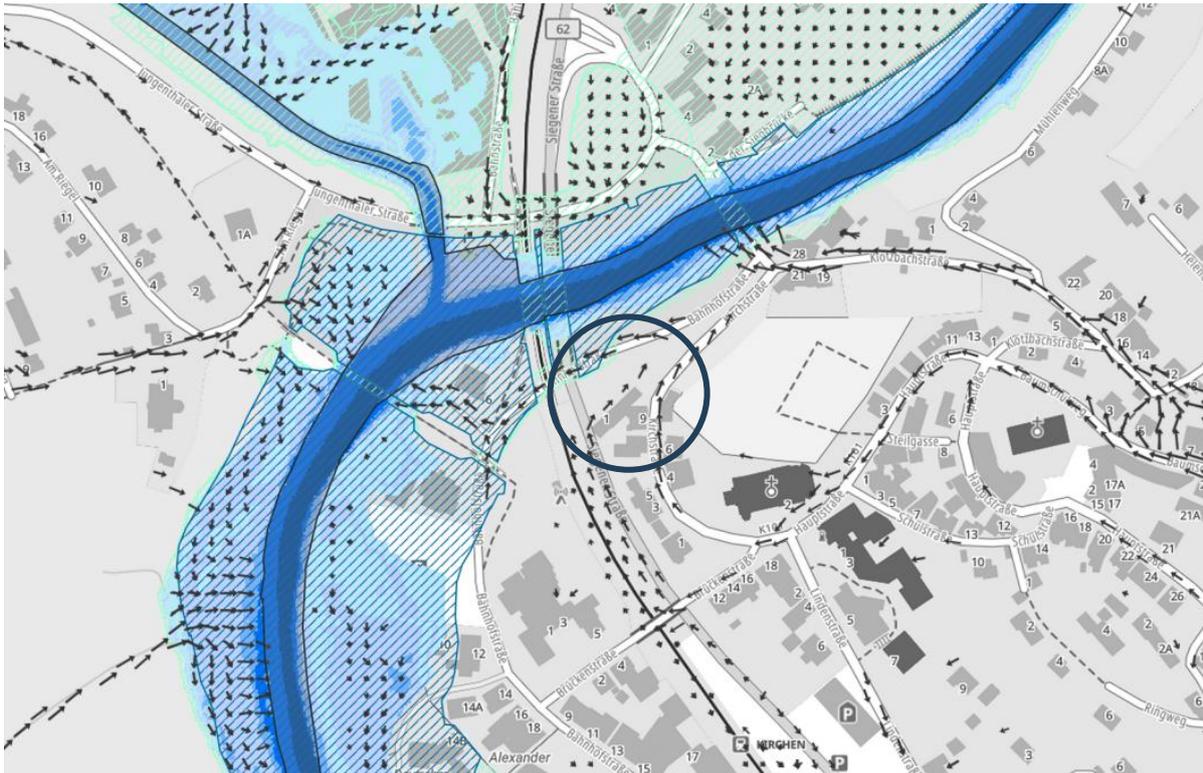
Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

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 Mundersbach und Niederfischbach als Grundzentrum im grundzentralen Verbund.
- Der Verbandsgemeinde Kirchen noch der Stadt Kirchen (Sieg) sind besondere Infrastrukturfunktionen zugewiesen.
- Mundersbach 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.

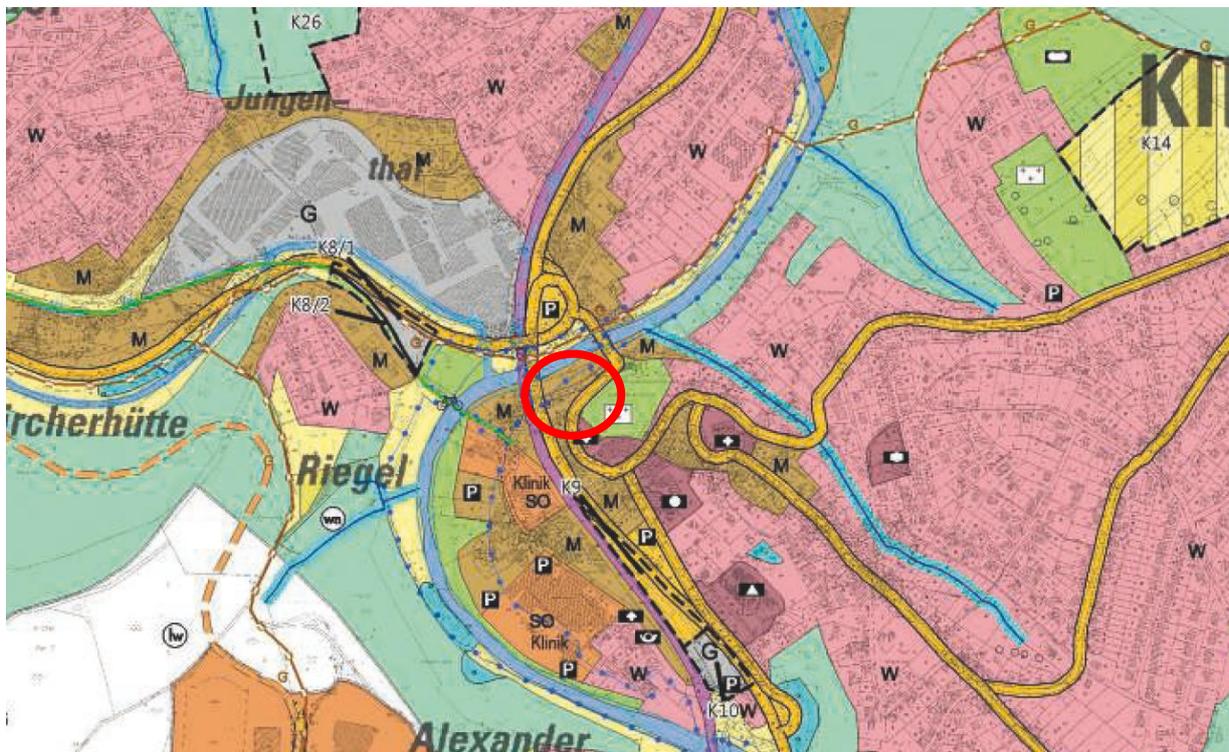
Das Plangebiet soll als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden.

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 vorhabenbezogenen 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.

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 erübrigt sich auch die Untersuchung der von den nahegelegenen Hauptverkehrsstraßen ausgehenden Schallimmissionen.

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 Plangebietsgrenze, die an dieser Stelle gleichzeitig die Stützwand gegenüber dem höher liegenden Straßenraumkörper der „Kirchstraße“ darstellt, befindet sich am Fuß der Stützmauer eine Böschungsfäche, 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 Böschungsfäche, 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 instandzuhalten, 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 erfolgt daher wie bisher über das Kanalsystem bzw. über eine Einleitung in den nahen Vorfluter.

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.

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 Gewerbergestern 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.

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“ unterliegen nicht dem Denkmalschutz.

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 Böschungfläche 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

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 vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden 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, Lagerhäuser, und Lagerplätze;
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;

II. 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 für sportliche Zwecke
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
4. Vergnügungsstätten
5. 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 Nichtzulassung der Anlagen nach II.1 bis 4 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 genannten Arten, insbesondere Wohnungen aufzunehmen.

GEE-2-Gebiet

I. Zulässig sind:

1. Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und nicht wesentlich störende öffentliche Betriebe, Lagerhäuser, und Lagerplätze;
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;

II. Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind;

III. Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für sportliche Zwecke
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten
- 4, 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 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 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.
- 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 Gesamtschalldämmmaß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach der folgenden Gleichung gemäß DIN 4109-1 zu ermitteln ist:

$$\begin{aligned} R'_{w,ges} &= L_a - K_{Raumart} \\ \text{mit } L_a &= \text{maßgeblicher Außenraumpegel} \\ \text{mit } K_{Raumart} &= 30 \text{ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume} \\ &\quad \text{u.Ä.} \\ &= 35 \text{ dB für Büroräume und ähnliche Räume} \end{aligned}$$

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

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel L_a sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln der Geräuschimmissionsprognose der „Beratungsgesellschaft Schallimmissionsschutz, Technische Akustik GSA Ziegelmeier 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.

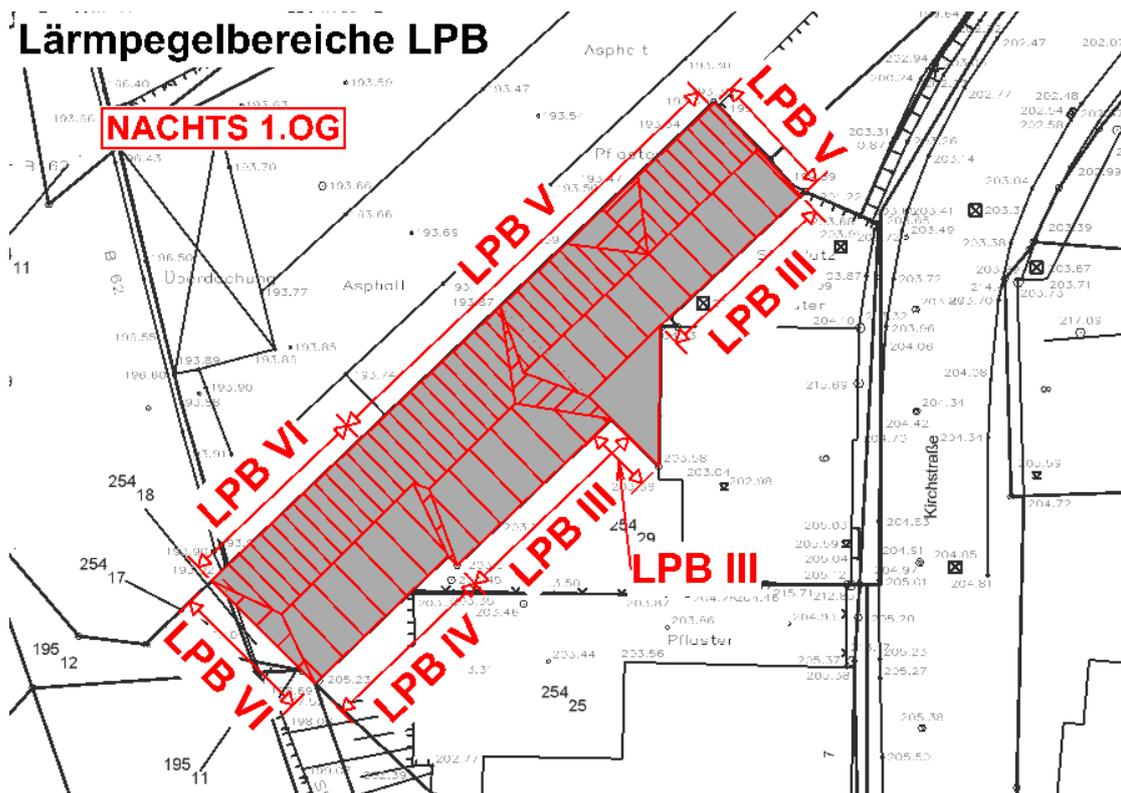
Im GEe-2 Gebiet dürfen Wohn- und Aufenthaltsräume grundsätzlich nur im 1. und 2. OG vorgesehen werden. Schlafräume dürfen nur an der rückwärtigen südöstlichen Außenwand angeordnet werden (Lärmpegelbereich III/ IV).

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):

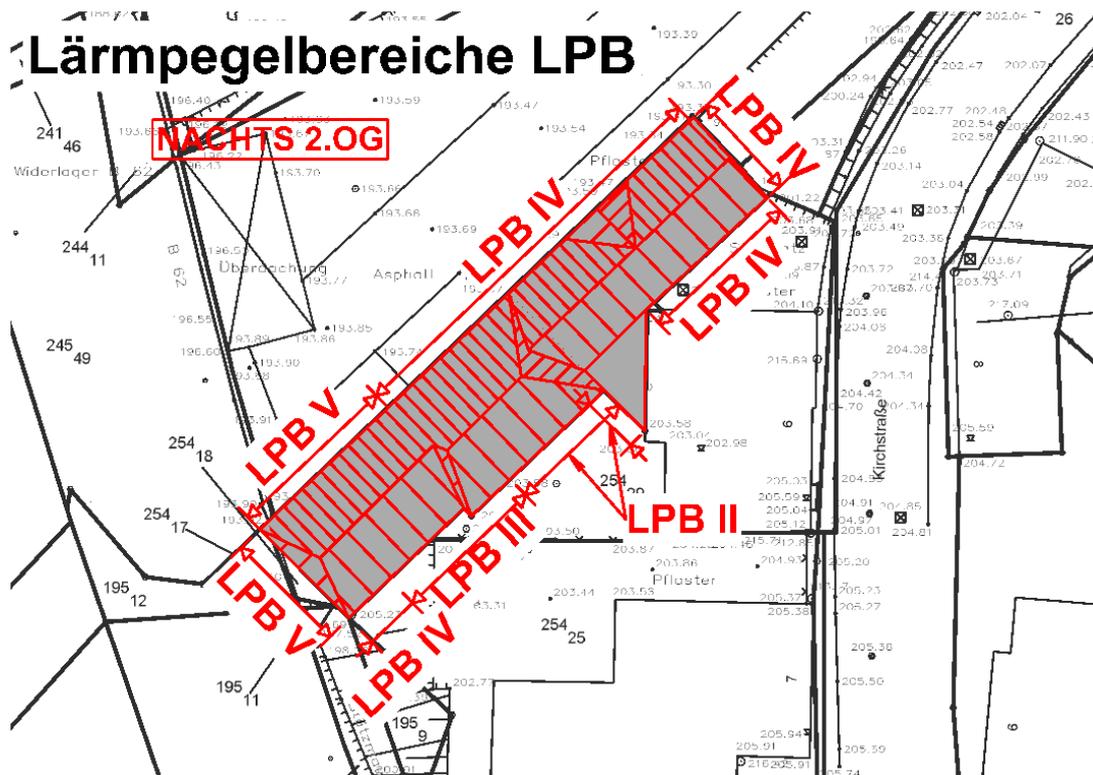
1. Obergeschoss:

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:

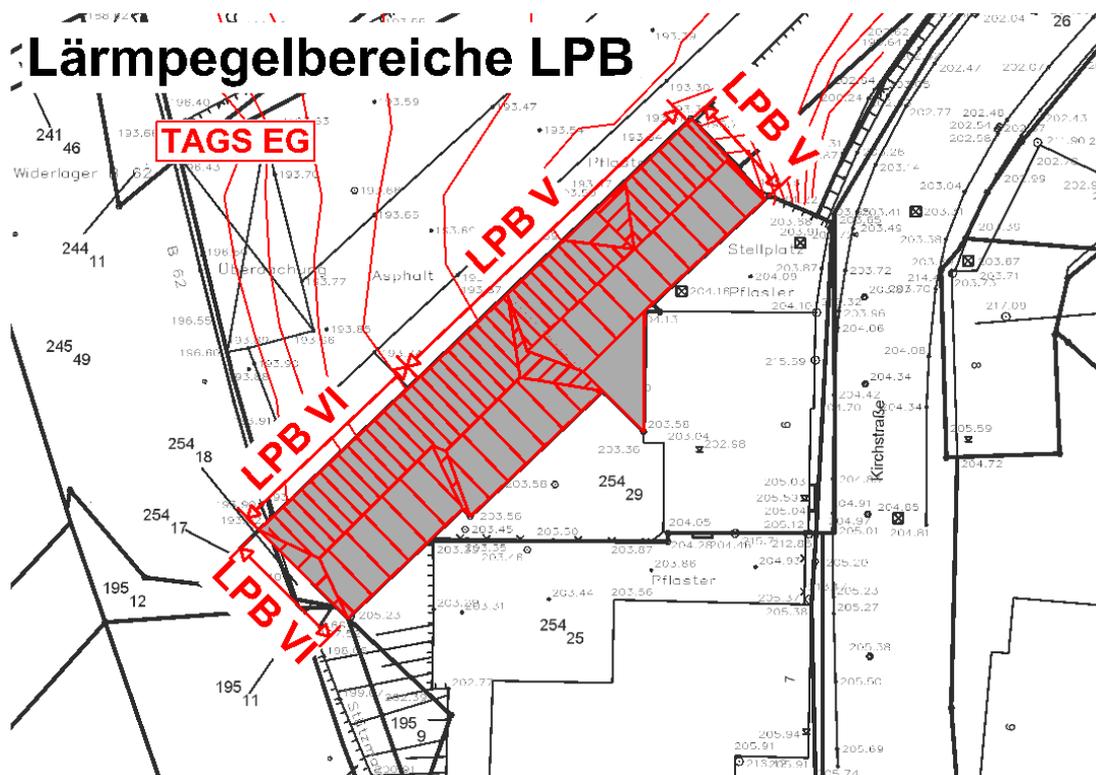
Lärmpegelbereich LPB:	maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB(A)	Relevanz Betroffenheit	Minderung: R'w,ges
I	bis 55		
II	56-60		
III	61 -65		
IV	66-70	Südostfassade (mittlerer Teil)	35 - 40 dB(A)
V	71 -75	Nordwestfassade (nördlicher Teil), Nordostfassade, Südostfassade (südlicher und nördlicher Teil)	40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



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, regalartige 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.

Um von der höher gelegenen Kirchstraße ggf. eine Treppen- oder Aufzugsanlage vorsehen zu können, um einen fußläufigen Anschluss an den höher gelegenen zentralen Raum des Stadtzentrums einrichten zu können, wird die überbaubare Grundstücksfläche im GEe-2-Gebiet bis an die „Kirchstraße herangeführt, um die Nutzungen in den Bestandsgebäuden auch von oben zu ermöglichen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen 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.

5.4 Verkehrsflächen / Gehrecht

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

Am nordöstlichen Rand des Plangebietes wird ein Gehrecht 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 Gehrecht wird nachrichtlich in den Plan übernommen.

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 Böschungfläche 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 Böschungfläche am Fuß der Stützmauer der „Kirchstraße“.

Auf dieser Fläche befinden sich auch einige Gehölze, die sich im Wege der Sukzession etabliert haben. Die Fläche gehört zum Betriebsgelände und steht im Eigentum des Betriebs. 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“*.

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.
- **Vorabeteiligung / 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.
- **Vorabeteiligung / 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 ausgefertigt 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 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
- Die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365);
- 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.