



Stadt Wissen, Kernstadt

Begründung zum Bebauungsplan „Am Güterbahnhof“

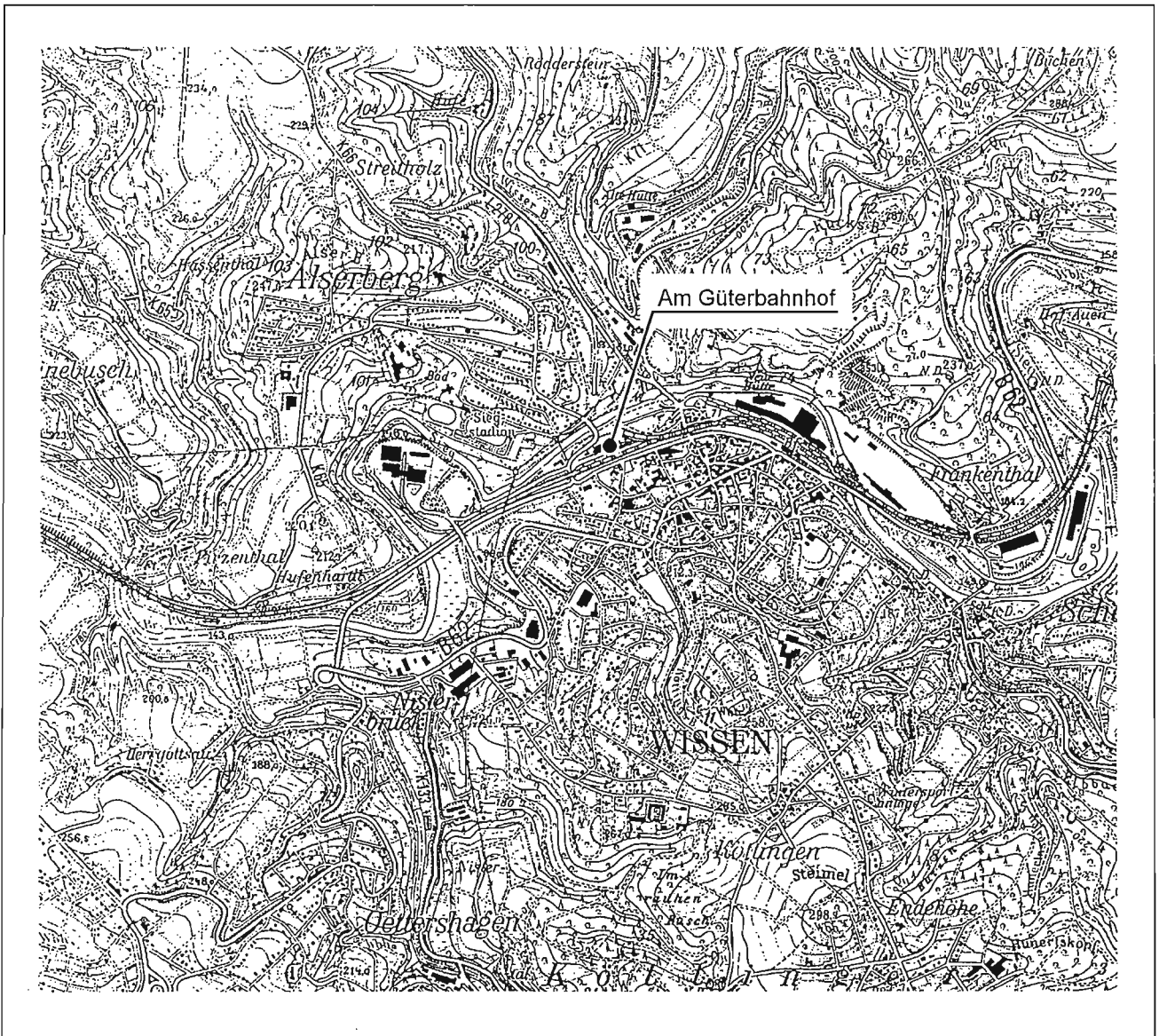
Planstand 15.10.2003

Satzung

Bearbeitet:

Bebauungsplan: Dipl.-Ing. Elisabeth Schade Städtebauarchitektin AKH, Dipl.-Geogr. Holger Fischer
Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag: Dipl.-Ing. (FH) Landespflege Sonja Weiß

Übersichtskarte



genordet, Maßstab 1:25.000

Inhalt

1. Veranlassung und Planziel
2. Raumordnung
3. Flächennutzungsplan
4. Räumlicher Geltungsbereich
5. Festsetzungen
 - 5.1. Art der baulichen Nutzung
 - 5.1.1 Mischgebiet
 - 5.1.2 Gewerbegebiet
 - 5.1.3 Sondergebiet
 - 5.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.4. Vorentwurf des geplanten Vorhabens
 - 5.5. Verkehrserschließung
6. Orts- und Gestaltungssatzung
7. Umweltschützende Belange
8. Wasserwirtschaftliche Belange
 - Wasserversorgung
 - Trinkwasserschutzgebiet
 - Überschwemmungsgebiet
 - Abwasser
 - Oberirdische Gewässer
 - Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten
 - Wasserhaushalt/Bodenversiegelung
9. Bodenordnung
10. Städtebauliche Vorkalkulation

Anlage – Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls i.S. des § 3 c UVPG

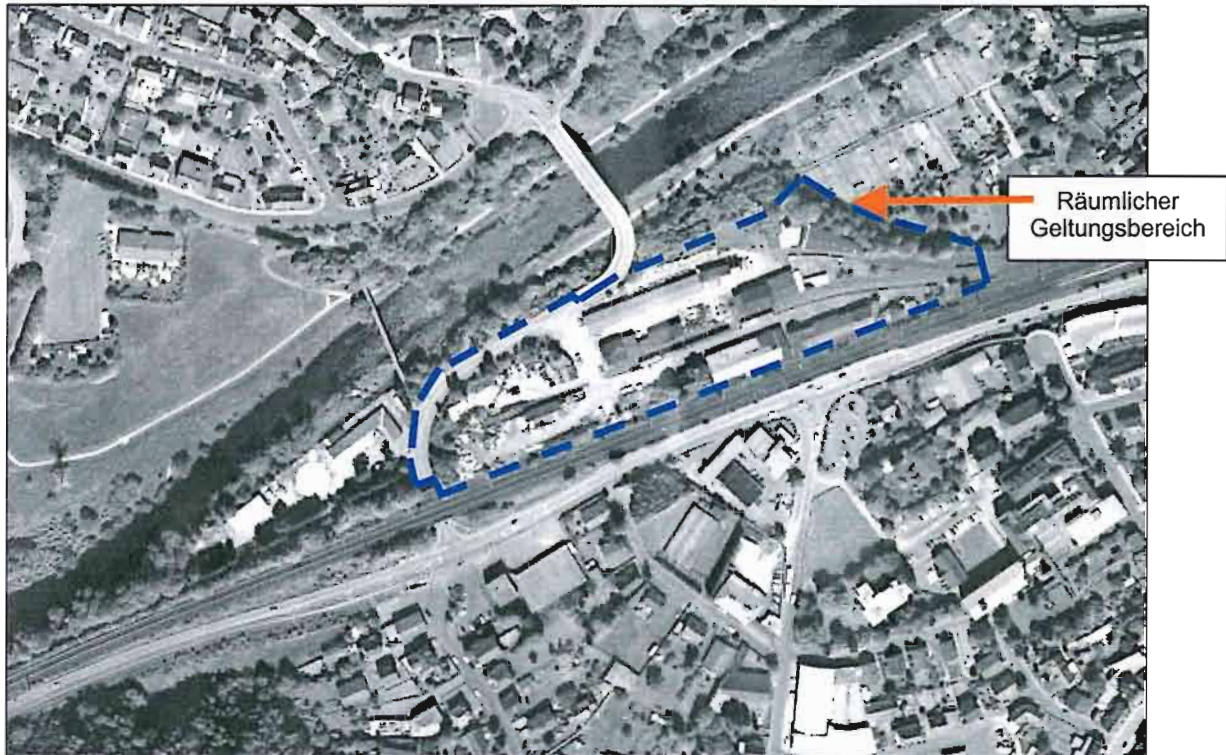
1. Veranlassung und Planziel

Die Deutsche Bahn AG, vertreten durch die Deutsche Bahn Immobilien-Gesellschaft mbH (DBImm), Mainz, beabsichtigt das ehemalige Güterbahnhofsgelände in Wissen umzunutzen. Zurzeit ist diese Fläche im einheitlichen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wissen - Bereich der Stadt Wissen - als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Das Eisenbahnbundesamt Frankfurt hat auf Antrag der DBImm die Flächen des ehemaligen Güterbahnhofes mit Schreiben vom 26.03.2001 als Flächen für Bahnanlagen förmlich entwidmet. Die Entwidmungsverfügung ist rechtskräftig (Az.: 55141-00-1029-e).

Der Güterbahnhof liegt an der mehrgleisigen, elektrifizierten DB-Strecke 2651 Köln - Gießen, einer auch für den Personenverkehr bedeutsamen Verbindung. So befindet sich auf dem insgesamt rund 2 ha großem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes neben mehreren Lagerplätzen und Schuppen, in denen unter anderem ein Raiffeisen-Baumarkt und ein Landhandel untergebracht waren, auch der vormalige Bahnhof der Stadt Wissen (die Gebäude sind heute sämtlich bereits rückgebaut). Die Bedeutung, die dem Standort seit Eröffnung der Bahnstrecke im Jahre 1860 bis zur Verschiebung im model-split hin zum motorisierten Individualverkehr in den 50er und 60er Jahren des vergangenen Jahrhunderts insbesondere für den Güterverkehr zukam, war über viele Jahrzehnte mitbestimmend für die Stadtentwicklung und mag mit der Anlass für die Stadterweiterung am Alserberg rechts der Sieg gewesen sein.

Im Ergebnis dieser historischen Entwicklung ist eine der Umnutzung und Reaktivierung harrende Gewerbebrache entstanden, die sich aufgrund ihrer zentralen Lage aber auch heute noch für die Ansiedlung von Infrastruktureinrichtungen in besonderer Weise eignet - zumal auch die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz unmittelbar gegeben ist. So kann z.B. die südlich parallel zur Bahnstrecke verlaufende B 62_{neu} erreicht werden, ohne dass im Hinblick auf den Immissionsschutz besonders sensible Netzabschnitte befahren werden müssen. Auf die diskutierte Aufstufung der Verbindung Am Güterbahnhof - Morsbacher Straße (L 278) als Kreisstraße sei ergänzend hingewiesen.

Luftbild:



genordet, ohne Maßstab

Das Siedlungsgebiet der Stadt Wissen erstreckt sich beidseits der Sieg, wobei die dem Talverlauf folgende Verkehrsinfrastruktur: Bahnstrecke Köln - Gießen und Bundesstraße B 62_{neu} die Trennwirkung erhöht. Die beiden Teile der Stadt sind durch 2 Straßenbrücken verbunden, wobei die östliche Verbindung (Marktstraße - Morsbacher Straße) vorrangig dem überörtlichen Verkehr dient, während die Brücke Am Güterbahnhof unmittelbar zu den nördlich angrenzenden Wohngebieten am Alserberg überleitet. Der Standort Am Güterbahnhof liegt mithin zentral und ist auch von den nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer aus beiden Teilen der Stadt gleichermaßen schnell zu erreichen. Er eignet sich aufgrund seiner Nähe zur Bahnstrecke und den von dem nächtlichen Güterverkehr ausgehenden Lärmemissionen nicht für eine Wohnnutzung. Die Lage innerhalb des Siedlungsgefüges setzt allerdings auch Grenzen für eine mögliche gewerbliche / gewerblich-industrielle Nutzung, weil sich in Abhängigkeit der Störintensität möglicherweise ansiedelnder Gewerbebetriebe auch Beeinträchtigungen für die Wohnstandortqualität in den benachbarten Quartieren ergeben können.

Diese Standortvorteile sind der Anlass für einen derzeit in räumlich beengter Situation im Südwesten der Stadt ansässigen Lebensmittel-Discounter, sich um die Verlagerung seiner Verkaufsstelle zu bemühen und im Rahmen dieser Verlagerung auch die zur Marktanpassung erforderliche Erweiterung der Verkaufsfläche vorzunehmen.

Da sich die Öffnungszeiten des Lebensmittel-Discounters auf die Tageszeit beschränken und auch kein erhöhter LKW-Verkehr als über das (Betriebs-)Gelände hinausgehender immissionsschutzrechtlicher Belang zu erwarten ist, fügen sich die Standortanforderungen und die Standortgegebenheiten mit dem in Rede stehenden Vorhaben nahezu nahtlos ineinander.

Planziel: Zur Ausweisung gelangt im nördlichen Teilbereich „Gewerbegebiet“ i.S. § 8 BauNVO, um die Produktion und den Verkauf eines im Gebiet produzierenden und verkaufenden Betriebes in seinem Bestand zu sichern. In der Mitte, dem flächenmäßig größten Teilbereich gelangt Sondergebiet (Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren gem. Statistischem Bundesamt („Wz 93“)) i.S. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO₁₉₉₀) zur Ausweisung und in westlichen Teil, der bisher gewerblich als Schrottplatz genutzt wurde, wird Mischgebiet i.S. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO₁₉₉₀) ausgewiesen. Ergänzend werden die vorhandenen Böschungsstrukturen nebst Bepflanzungen zum Erhalt festgesetzt und es gelangt im Osten eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Ausweisung.

Die im Hinblick auf die landesplanerische Stellungnahme, die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes Am Güterbahnhof durchgeführten Erhebungen und Untersuchungen haben gezeigt, dass das ehemalige Bahnbetriebsgelände die für die beabsichtigte Verlagerung und Vergrößerung eines bereits in der Stadt Wissen ansässigen Lebensmittel-Discounters sowie die Ergänzung durch ein multifunktional nutzbares Gebäude maßgeblichen städtebaulichen Kriterien erfüllt.

In der landesplanerischen Stellungnahme (Kreisverwaltung Altenkirchen, Az. 9/000-75-2/8) wird auf Folgendes hingewiesen:

"Der in Rede stehende Standort liegt zwischen dem o.g. Innenstadtbereich und dem unmittelbar angrenzenden Wohnbereich "Alserberg" mit den Infrastruktureinrichtungen Hauptschule, Gymnasium, Sonderschule, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Jugenddorf sowie dem Wohnbereich Brückhöfe mit einem Altenwohnheim. Der Standort ist daher zumindest teilweise von den genannten Bereichen aber auch von dem Bereich "Kreuztal" am Rande der Innenstadt fußläufig erreichbar."

"Entsprechend der Einschätzung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord -obere Landesplanungsbehörde- und -Referat Bauwesen- ist der Standort auf Grund der relativ günstigen Lage im Stadtbereich im Vergleich zu den anderen untersuchten Alternativen u.E. durchaus vertretbar, wenn negative Auswirkungen auf den zentralen Einkaufsbereich -insbesondere durch entsprechende Festsetzungen im aufzustellenden Bebauungsplan- vermieden werden. Die problematische Wiederverwertung der Bahnbrache bei den bestehenden Lärmimmissionen ist u.E. dabei zu berücksichtigen."

Der Aspekt der Integration wurde insofern im Zuge der landesplanerischen Stellungnahme nachvollzogen.

2. Raumordnung

Wissen ist in dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 1988 als Mittelzentrum ausgewiesen und analog dem benachbarten Mittelzentrum Betzdorf/Kirchen als gewerblicher Entwicklungsort auszubauen. Der Regionale Raumordnungsplan führt hierzu weiter aus:

Dabei ist die gewerbliche Entwicklung räumlich so zu ordnen, dass die vor allem topografisch bedingten Besonderheiten des Raumes beachtet werden und in erster Linie aufgegebene Betriebsflächen unter Beachtung der Umweltbedingungen möglichst rasch einer geeigneten gewerblichen Folgenutzung zugeführt werden.

Dieser Zielvorgabe folgend genießt die Darstellung einer gewerblichen Baufläche seitens der Raumordnung Priorität. Nachdem die Krupp-Hoesch Stahl AG bereits vor mehreren Jahren den Standort Wissen aufgegeben hat, stehen im Bereich der ehemaligen Werke I und II insgesamt rund 15 ha ehemalige Betriebsflächen zur Verfügung, von denen bisher nur ein untergeordneter Teil einer gewerblichen Folgenutzung zugeführt werden konnte. Da auch zukünftig nur von einer verhaltenen Nachfrage nach gewerblich und gewerblich-industriell nutzbaren Flächen ausgegangen werden muss, wird seitens der Verbandsgemeinde unterstellt, dass es nicht gegen die Ziele der Raumordnung verstößt auch alternative Nutzungen zur Ansiedlungen im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofes in die Abwägung einzustellen.

Die Stadt Wissen beantragte (Antrag vom 17.08.2001) auf dieser Grundlage und auf der Grundlage einer Standort-Alternativenuntersuchung (die Notwendigkeit der Verlagerung und Erweiterung ist bereits seit mehreren Jahren absehbar und anhängig, die bisher erörterten 4 Standorte mussten jedoch aus unterschiedlichen Gründen verworfen werden) eine landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG) zur Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des ehemaligen Güterbahnhofes der Stadt Wissen.

Die landesplanerische Stellungnahme (Kreisverwaltung Altenkirchen, Az. 9/000-75-2/8) geht mit Datum vom 19.12.2001 bei der Stadt Wissen ein.

Zusammenfassend wird aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung wie folgt Stellung genommen:

- die geplante Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittelhandel einschl. Getränke) sowie von möglichen Einzelhandelsbetrieben unterhalb der Großflächigkeit mit einer Gesamtgeschossfläche von insgesamt 2 375 m² sowie die Einrichtung von Verkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung eines im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebes auf einem untergeordneten Teil der max. zulässigen Gesamtgeschossfläche GF=640 m² stehen im Einklang mit der o.g. gem. § 1 Abs. 4 BauGB anpassungspflichtigen Zielaussage, wonach Betriebe mit mehr als 2000 m² in der Regel nur für Mittel- und Oberzentren in Betracht kommen.
- da in dem zentralen Einkaufsbereich des Mittelzentrums Wissen keine alternativen Standorte zur Verfügung stehen und eine Erweiterung des bestehenden, Marktes nicht möglich ist, treten wir der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes unter besonderer Berücksichtigung der aus den o.g. Gründen vorliegend gebotenen extensiven Auslegung des Integrationsgebotes nur dann bei, wenn
 - für das geplante Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ als Art der Nutzung Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren gem. Statistischem Bundesamt („Wz 93“) mit einer Gesamtgeschossfläche von 1 825 m² im Flächennutzungsplan dargestellt wird.
 - im zu erstellenden Bebauungsplan für das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ als zulässige Betriebe Einzelhandelsbetriebe auch soweit sie großflächig sind mit Waren der o.g. Hauptrichtung mit einer Gesamtgeschossfläche von max. 1 825 m² und einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1 250 m² festgesetzt wird
 - als zulässige Sortimente Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, kosmetische Artikel, Körperpflegemittel sowie sonstige Gebrauchsgüter im Sinne von Wasch- und Reinigungsmitteln mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1 250 m² festgesetzt werden
 - der Anteil der kosmetischen Artikel und Körperpflegemittel jeweils auf max. 2 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche begrenzt wird.
- für das darzustellende und festzusetzende Mischgebiet in dem aufzustellenden Bebauungsplan festgesetzt wird, dass die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben auf max. 1/3 der als Höchstmaß festgesetzten Geschossfläche GF= 1 650 m², also auf max. 550 m² zulässig ist.
 - die Festsetzung der zulässigen Sortimente Bekleidung, Textil, Sport, Spiel, Hobby, Unterhaltungselektronik, Rundfunkgeräte, Fernsehgeräte, Schuhe, Elektrogeräte und Leuchten sowie Einrichtungsbedarf und Möbel steht den o.g. Vorgaben nicht entgegen.
 - der Ausschluss der Sortimente Gesundheits- und Körperpflege, Uhren, Schmuck, Lederwaren, Hausrat, Glas, Porzellan, Bücher, Schreibwaren, Zeitschriften, Neue Medien wird u.E. begrüßt. Stattdessen empfehlen wir, nicht innenstadtrelevante Sortimente (entsprechend der folgenden Liste) als zulässig festzusetzen.

Nicht-innenstadtrelevante Sortimente

Badeeinrichtungen	Jalousien
Bauelemente	KFZ und Zubehör
Baustoffe	Küchen
Beschläge	Lacke
Bodenbeläge	Markisen
Boote und Zubehör	Mineralölerzeugnisse
Brennstoffe	Möbel
Büromöbel	Motorräder
Campingartikel	Naturhölzer
Eisenwaren	Pflanzen
Elektrogroßgeräte	Pflanzengefäße
(weiße Ware)	Düngemittel
Erde	Rasenmäher
Fahrräder	Reifen
Farben	Rolläden
Fliesen	Rollos
Gartenhäuser	Sanitärerzeugnisse
Getränkemärkte (Kisten)	Torf
Gitter	Werkzeuge
Herde und Öfen	Zäune
Holz	
Installationsmaterial	

- für die darzustellende **gewerbliche Baufläche und das festzusetzende Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe** im aufzustellenden Bebauungsplan generell ausgeschlossen werden und festgesetzt wird, dass **ausnahmsweise die Einrichtung von Verkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden Betriebe auf max. 20% der als Höchstmaß festgesetzten Geschossfläche $GF=640\text{ m}^2$, also auf max. rund 130 m^2 zulässig ist.**
- die (o.g.) Forderungen des Straßen- und Verkehrsamtes Koblenz, der unteren Landespflegebehörde sowie der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord-Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz – durch entsprechende Darstellungen im Flächennutzungsplan und Festsetzungen im zu erstellenden Bebauungsplan beachtet werden.
- der in Rede stehende Standort in das örtliche und regionale ÖPNV-Netz eingebunden wird.

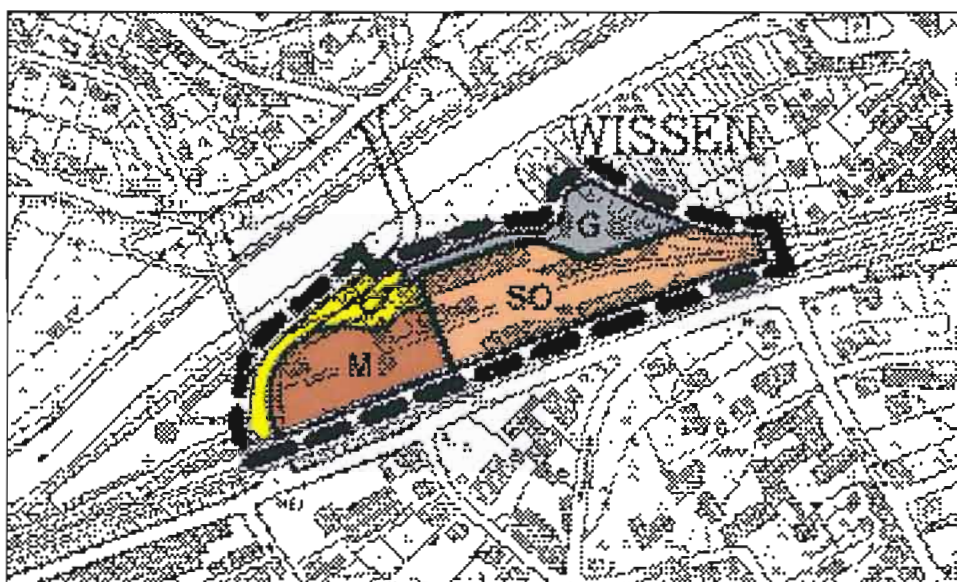
Die vorgehend zitierten Maßgaben die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes betreffend finden Eingang in die jeweiligen Bauleitpläne.

3. Flächennutzungsplan

Der räumliche Geltungsbereich ist im einheitlichen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wissen - Bereich der Stadt Wissen - als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Das Eisenbahnbundesamt Frankfurt hat auf Antrag der DBImm die Flächen des ehemaligen Güterbahnhofes mit Schreiben vom 26.03.2001 als Flächen für Bahnanlagen förmlich entwidmet. Die Entwidmungsverfügung ist rechtskräftig (Az.:55141-00-1029-e).

Planziel der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung einer Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ (Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren gem. Statistischem Bundesamt („Wz 93“)) mit einer zulässigen Gesamtgeschossfläche von max.: 1.825 qm im Südosten, kleinräumig die Darstellung einer Gewerblichen Baufläche mit einer zulässigen Gesamtgeschossfläche von max.: 650 qm im Norden sowie die Darstellung einer Mischbaufläche mit einer zulässigen Gesamtgeschossfläche von max.: 1.650 qm im Südwesten des räumlichen Geltungsbereiches.

Der nachfolgende Ausschnitt zeigt die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Wissen; Bereich Stadt Wissen: Am Güterbahnhof.



genordet, ohne Maßstab

Der Stadtrat der Verbandsgemeinde Wissen hat in seiner Sitzung am 20.03.2002 beschlossen, einen Antrag an die Verbandsgemeinde auf Änderung des Flächennutzungsplanes für o.g. Bereich zu stellen. Die unter Ziffer 2. Raumordnung eingehend beschriebenen Maßgaben der Landesplanerischen Stellungnahme finden in vollem Umfang Berücksichtigung. Die Stadt Wissen beabsichtigt ihren Flächennutzungsplan in mehreren Teilgeltungsbereichen zu ändern. Dies ist nur einer davon. Die Änderung des Flächennutzungsplanes für den o.g. Bereich wird in diesem Zusammenhang nachfolgend betrieben werden.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nordwestlich der Innenstadt von Wissen im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs. Im Süden wird das Gebiet von der Bahnstrecke Köln - Gießen und die einige Meter tiefer liegende Bahnhofstraße begrenzt. Entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze fließt hinter einem breiteren Gehölzstreifen in rd. 30 bis 40m Entfernung der Vorfluter Sieg. Die Erschließung erfolgt von der Straße Am Güterbahnhof aus, die gleichzeitig die Zuführung zur Siegbrücke darstellt. Für die Anbindung sind eine partielle Rücknahme des Gehölzbestandes sowie eine Abgrabung der Böschung notwendig. Der Bebauungsplan „Am Güterbahnhof“ bezieht die Straße Am Güterbahnhof in den räumlichen Geltungsbereich ein, um das Baurecht für einen frei laufenden Rechtsabbieger im Einmündungsbereich der Straße Am Güterbahnhof und des Plangebietes und zwei getrennte Aufstellspuren für den aus dem Plangebiet kommenden Kfz-Verkehr zu schaffen.

Im einzelnen grenzen an:

Norden: Die Straße Am Güterbahnhof, Siegbrücke

Westen: Die Straße Am Güterbahnhof

Süden: Gleisanlage Strecke Köln-Gießen, darunter die Bahnhofstraße

Osten: Grünfläche, Böschung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Güterbahnhof“ umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 2,34 ha.

Hiervon entfallen auf das Mischgebiet rd. 0,48 ha, das Gewerbegebiet rd. 0,28 ha, das Sondergebiet rd. 1,17 ha und die Straßenverkehrsflächen (Bestand und Planung) rd. 0,26 ha. Die verbleibenden Flächen sind und die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Grünflächen (Böschungen).

5. Festsetzungen

In Ausführung der Grundnormen des § 1 Abs. 5 BauGB und zur Sicherung der o.g. Planziele sind die im folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

5.1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Stadt Wissen beantragte (Antrag vom 17.08.2001) auf dieser Grundlage und auf der Grundlage einer Standort-Alternativenuntersuchung eine landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG) zur Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs der Stadt Wissen. Die landesplanerische Stellungnahme (Kreisverwaltung Altenkirchen, Az. 9/000-75-2/8) geht mit Datum vom 19.12.2001 bei der Stadt Wissen ein. Die in der Landesplanerischen Stellungnahme formulierten Maßgaben die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes betreffend finden Eingang in die jeweiligen Bauleitpläne. Zur Ausweisung gelangen:

5.1.1 Mischgebiet

Hier gelten grundsätzlich die bereits unter Kapitel 1 beschriebenen insbesondere immissionsschutzrechtlich begründeten Einschränkungen, aufgrund derer sowohl die Darstellung als Wohnbaufläche, als auch die Darstellung als gewerbliche Baufläche und im Weiteren die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes bzw. eines Gewerbegebietes ausscheidet. Es verbleibt mithin auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Ausweisung eines Mischgebietes i.S. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO₁₉₉₀) mit einer zulässigen Gesamtgeschossfläche von max.: 1.650 m².

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie
- eingeschränkt Vergnügungsstätten.
- Hinzu kommen Gebäude und Räume für freie Berufe.

Aus städtebaulichen Gründen werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die allgemein zulässigen Tankstellen als nicht zulässig festgesetzt. Der Ausschluss liegt in der angestrebten Gebietsentwicklung begründet.

In einem Mischgebiet sind aber (ausnahmsweise) auch Vergnügungsstätten zulässig, deren häufigste Erscheinungsform Spielhallen sind, zu denen aber auch Diskotheken, Amüsierbetriebe, Video-Peep-Shows usw. zählen. Um die angestrebte Standortqualität zu gewährleisten, bedarf es des Ausschlusses von Vergnügungsstätten¹.

Auf Anregung der Raumordnung und Landesplanung wird konkretisierend festgesetzt:

Im **Mischgebiet** sind folgende Nutzungen und Warengruppen zulässig:

Im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) sind zulässig: Geschäfts- und Büroräume, Einzelhandelsverkaufsflächen der Sortimentshauptgruppen

- Bekleidung, Textil
- Sport, Spiel, Hobby
- Unterhaltungselektronik, Rundfunkgeräte, Fernsehgeräte
- Schuhe
- Elektrogeräte und Leuchten sowie
- Einrichtungsbedarf, Möbel

sowie nicht-innenstadtrelevante Sortimente entsprechend der folgenden Aufzählung:

- Badeeinrichtungen, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Bodenbeläge, Boote und Zubehör, Brennstoffe, Büromöbel, Campingartikel, Eisenwaren, Elektrogroßgeräte (weiße Ware), Erde, Fahrräder, Farben, Fliesen, Gartenhäuser, Getränkemärkte (Kisten), Gitter, Herde und Öfen, Holz, Installationsmaterial, Jalousien, KFZ und Zubehör, Küchen, Lacke, Markisen, Mineralölerzeugnisse, Möbel, Motorräder, Naturhölzer, Pflanzen, Pflanzengefäße, Düngemittel, Rasenmäher, Reifen, Rollläden, Rollos, Sanitärerzeugnisse, Torf, Werkzeuge und Zäune

Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Einzelhandelsverkaufsflächen sind im Übrigen nur im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) und auf max. 1/3 der als Höchstmaß festgesetzten Geschossfläche $GF=1650 \text{ m}^2$, also auf max. 550 m^2 zulässig.

5.1.2. Gewerbegebiet

Den nordöstlichen Teilbereich dominiert ein bestehender Betrieb, zur Bestandssicherung sowie zur Optionierung untergeordneter baulicher Erweiterungen gelangt hier ein Gewerbegebiet im Sinne § 8 BauNVO₁₉₉₀ mit einer zulässigen Gesamtgeschossfläche von max.: 650 m^2 zur Ausweisung.

¹ Anzumerken ist, dass Gaststätten mit Saal, wo bei Tanzveranstaltungen im Saal der Schankbetrieb lediglich hinzutritt, nicht aber wie bei der Diskothek die Musikdarbietungen gezielt zur Steigerung des Getränkeumsatzes eingesetzt werden, keine Vergnügungsstätte i.S. des städtebaulichen Nutzungsbegriffes ist, da die Geselligkeit im hergebrachten Verständnis gerade kein typischen Kennzeichen der angesprochenen Vergnügungsstätten darstellt.
Planungsbüro Holger Fischer 10/2003

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Städtebauliche Gründe, die den Ausschluss allgemein oder ausnahmsweise zulässiger Nutzungen begründen könnten, liegen nicht vor. In einem Gewerbegebiet sind aber auch Vergnügungsstätten zulässig, deren häufigste Erscheinungsform Spielhallen sind, zu denen aber auch Diskotheken, Amüsierbetriebe, Video-Peep-Shows usw. zählen. Um die angestrebte Standortqualität zu gewährleisten, bedarf es des Ausschlusses von Vergnügungsstätten (vgl. Fußnote Seite 9).

Von den allgemein zulässigen Nutzungen auszuschließen sind reine Einzelhandelsbetriebe. Hierbei handelt es sich um eine Zielvorgabe des gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 1988 die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslöst und der Stadt Wissen keinen Abwägungsspielraum zugesteht.

Auf Anregung der Raumordnung und Landesplanung wird zum Entwurf konkretisierend festgesetzt:

Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Ausnahmsweise ist die Einrichtung von Verkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche max. 20% der als Höchstmaß festgesetzten Geschossfläche $GF=640 \text{ m}^2$, also rd. 130 m^2 einnimmt.

5.1.3. Sondergebiet

Die zur Ausweisung geplante Verkaufsfläche liegt über 700 m^2 und begründet damit in Ausführung der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 22.5.1998², der gemäß die Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben bei eben dieser Größe beginnt, die Ausweisung eines Sondergebietes im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO. Es handelt sich hierbei um eine durch die positive Bestimmung der zulässigen Nutzungen auszufüllende Rahmenvorschrift.

Weiterführende Erläuterungen können den Kapiteln Ziffer 1. und 2. entnommen werden, die sich inhaltlich mit der landesplanerischen Stellungnahme (Kreisverwaltung Altenkirchen, Az. 9/000-75-2/8), die mit Datum vom 19.12.2001 bei der Stadt Wissen eingegangen ist befassen.

Auf Anregung der Raumordnung und Landesplanung wird konkretisierend festgesetzt:

Sondergebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 11(3) BauNVO:

Innerhalb des Sondergebietes SO ist zulässig: Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren gem. Statistischem Bundesamt („Wz 93“) mit einer Gesamtgeschossfläche von max. 1.825 m^2 und einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.250 m^2 .

² Az. 4 C 19.85 (VGH Mannheim)
Planungsbüro Holger Fischer 10/2003

Zulässig sind folgende Warensortimente:

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, kosmetische Artikel, Körperpflegemittel sowie sonstige Gebrauchsgüter im Sinne von Wasch- und Reinigungsmitteln auf einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.250 m²

Der Anteil der kosmetischen Artikel und der Körperpflegemittel wird auf max. 2% der zulässigen Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

Die angegebenen **Verkaufsflächen** stellen Höchstgrenzen dar und gelten nicht nur für ein Gebäude sondern auch für mehrere Läden in mehreren Gebäuden. Als Verkaufsfläche sind definitionsgemäß alle zum Zwecke des Verkaufs den Kunden zugängliche Flächen -einschl. der Gänge, Treppen, Kassenzonen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Schaufenster und Freiflächen- zu rechnen. Verkehrs- und Dienstleistungsflächen sind hiervon nicht erfasst.

Die Zulässigkeit von **Pkw-Stellplätzen** wird auf den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf begrenzt. Es handelt sich hierbei um eine klar stellende Festsetzung mit vorwiegend redaktionellem Charakter.

Anmerkung: Die in der **landesplanerischen Stellungnahme** formulierten Festsetzungen haben sämtlich in den Bebauungsplan Eingang gefunden, so dass davon ausgegangen werden muss, dass den Vorgaben insbesondere auch unter Bezugnahme auf die restriktive Beschränkung auf nicht-innenstadtrelevante Sortimente hinreichend Rechnung getragen wird.

Die im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme angedachten Verkaufsflächen sollen nicht direkt nachvollzogen werden sondern stellen Zuschlagsflächen für im Zuge des allgemeinen Wandels erforderliche Erweiterungen dar. Der Standort kann nur kundennah und betriebswirtschaftlich erfolgversprechend funktionieren, wenn dem Anbieter die Möglichkeit geboten wird einen zukunftsfähigen Standort in Wissen zu halten und dazu beizutragen kann Kaufkraft an den Standort zu binden und Kaufkraftabflüsse zu vermeiden die letzten Endes auch zu Lasten des Einzelhandels der Innenstadt fallen würden. Berücksichtigt werden sollte, dass der Einzelhandel einen nicht zu unterschätzenden Standortfaktor in einem strukturarmen Raum darstellt.

Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass unter Zugrundelegung der landesplanerischen Stellungnahme mit Schreiben vom 12.06.2002 seitens der Kreisverwaltung Altenkirchen (Az.: 6/0201566/21) die Baugenehmigung für den Neubau einer ALDI-Filiale erteilt wurde.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter Bezugnahme auf den 2. Abschnitt der BauNVO₁₉₉₀ bestimmt durch

- die zulässige Grundfläche; die GR gibt an, wie viel m² Grundfläche auf dem Baugrundstück zulässig ist,
- die zulässige Geschossfläche; die GF gibt an, wie viel m² Geschossfläche auf dem Baugrundstück zulässig ist und
- die Festlegung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

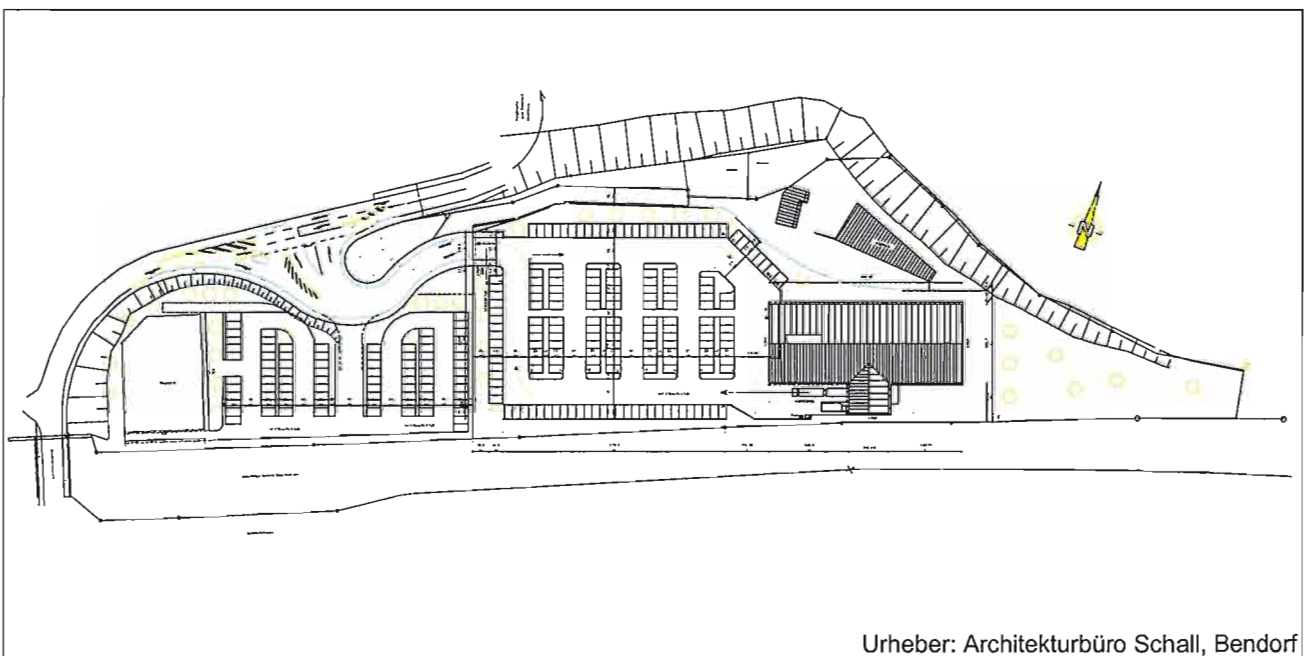
Die besondere Festsetzung der Größe der GR und der GF für bestimmte Baukörper ist in Verbindung mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und der Zahl der Vollgeschosse möglich. Sie bildet die weitestgehende Bindung der Grundstückseigentümer durch den Bebauungsplan und dokumentiert den vorhabenbezogenen Charakter des vorliegenden Bebauungsplanes „Am Güterbahnhof“.

Im einzelnen bedeutet dies:

- Teilbaugebiet
lfd.Nr.1 Mischgebiet: Das Teilbaugebiet umfasst den westlichen Bereich des räumlichen Geltungsbereiches, der von der Gleisanlage sowie der Straße Am Güterbahnhof und die bestehende Böschung umfasst wird. Im Osten grenzen die geplanten Stellplätze an. Städtebaulich ist in diesem Bereich ein solitärer Baukörper als Dominante zu empfehlen, der den Bereich sichtbar prägt. Der Baukörper sollte sich insofern eher in die Vertikale denn in die Horizontale entwickeln, demzufolge wird eine zulässige **GR=550m²** und eine max. **GF=1.650m²** festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird vorliegend durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt, diese beträgt min. **Z=II** und max. **Z=III**. Ergänzend wird noch die Größe der max. zulässigen Verkaufsfläche bestimmt, diese beträgt vorliegend **VK=550m²**
- Teilbaugebiet
lfd.Nr.2 Gewerbegebiet: Das Teilbaugebiet liegt im Norden des räumlichen Geltungsbereiches und umfasst den bestehenden Gewerbebetrieb. Die **GR=640m²** sichert den Bestand und ermöglicht untergeordnete bauliche Erweiterungen. Die **GF=640m²** bildet das Produkt aus der Zahl der zulässigen Vollgeschosse **Z=I** und der zul. GR. Ergänzend wird die Größe der max. zulässigen Verkaufsfläche bestimmt, diese beträgt vorliegend **VK=130m²**
- Teilbaugebiet
lfd.Nr.3 Sondergebiet: Das flächenmäßig größte Teilbaugebiet liegt in der Mitte des räumlichen Geltungsbereiches. Geplant ist hier ein Lebensmittel-Discounter sowie westlich des geplanten Baukörpers Stellplätze. Die **GR=1.825m²** sowie bei der geplanten Zahl der zulässigen Vollgeschosse **Z=I** die entsprechende GF entspricht in vollem Umfang den Maßgaben der Landesplanerischen Stellungnahme. Ergänzend wird noch die Größe der max. zulässigen Verkaufsfläche bestimmt, diese beträgt vorliegend **VK=1.250m²**

5.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt; sie ergibt sich abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche und den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird ausschließlich durch Baugrenzen definiert.

5.4. Entwurf des Vorhabens

Urheber: Architekturbüro Schall, Bendorf
ohne Maßstab

5.5. Auswirkungen auf den Verkehr/Verkehrerschließung

Im Hinblick auf die durch das geplante Vorhaben induzierte Zunahme des Verkehrsaufkommens und dessen Auswirkungen auf die Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrsablaufes in den betroffenen Netzabschnitten wurde seitens des Vorhabensträgers im Mai 2001 eine Verkehrsuntersuchung beauftragt.

Die im Juni 2001 vorgelegte Untersuchung, kommt zu folgendem Ergebnis:

Im Bereich des alten Güterbahnhofes in Wissen sind der Neubau eines Verbrauchermarktes und die Realisierung von Objekt B geplant (bisher liegt hierüber keine Ausbauplanung vor; aus diesem Grunde wurde ein sehr hoher Ansatz hinsichtlich der Verkehrserzeugung gewählt).

Die Erschließung erfolgt über eine Zufahrt an die Straße Am Güterbahnhof zwischen der Siegbrücke und der Bundesbahnunterführung. Anhand einer Verkehrszählung und der Ermittlung der Verkehrserzeugung und -anziehung der beiden Bauvorhaben (für Objekt B geschätzt), wurden die Auswirkungen auf die neuen Einmündungen Am Güterbahnhof / Anbindung Verbrauchermarkt - Objekt B und B 62 / Am Güterbahnhof ermittelt.

Anhand der verschiedenen Belastungsfälle wurde für beide Einmündungen eine Leistungsfähigkeitsbelastung durchgeführt (...). Die neue Anbindung Am Güterbahnhof / Verbrauchermarkt ist in allen Berechnungsfällen ausreichend leistungsfähig, die Verkehrsqualität ist mit "gut" zu bezeichnen.

Es wird empfohlen aus Sicherheitsgründen auf der Straße Am Güterbahnhof eine Aufweitung im Bereich des Linksabbiegestromes auf bis zu ca. 4,5 m anzuordnen. Auch ohne diese Aufweitung ist der Verkehrsfluss gewährleistet, die Verkehrsqualität ist dann jedoch, auch wenn sich die Belastungen der Prognose einstellen, nur als "befriedigend" zu bezeichnen.

Die Verflechtung der Ströme zwischen dem Verbrauchermarkt-Neubau und dem Objekt B in der Zufahrt zur Straße Am Güterbahnhof bereitet keine Probleme.

Die Anbindung der B 62 / Am Güterbahnhof kann die zusätzliche Belastung durch die Bauvorhaben ausreichend leistungsfähig bewältigen. Erst mit einem weiteren Belastungsanstieg infolge der jährlichen Verkehrszunahmen ist zukünftig mit einer Überlastung an der Einmündung zu rechnen.

Diese Überlastung kann durch die Anordnung einer Lichtsignalanlage oder auch durch einen Kreisverkehr mit ausreichender Leistungsfähigkeit sicher abgewickelt werden.³

Das Baurecht für die sowohl im Verkehrsgutachten als auch durch das Straßen- und Verkehrsamt Koblenz angeregten baulichen Maßnahmen im Einmündungsbereich (Aufweitung der Straße „Am Güterbahnhof“ und Anlage eines Linksabbiegestreifens in der Einmündung „Zufahrt zum Plangebiet“) zur Verbesserung der Verkehrsqualität und „aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs“ wird mit dem Bebauungsplan geschaffen.

Abschließend sei an diese Stelle nochmals darauf hingewiesen, dass der Standort Am Güterbahnhof im Hinblick auf Schutzbedürftigkeit angrenzender Nutzungen, dies betrifft sowohl den Standort als solchen als auch die zuführenden Straßen, eine deutlich geringe Störsensibilität aufweist, als der bisherige Standort des Lebensmittel-Discounters in der Chagneyer Straße.

6. Orts- und Gestaltungssatzung

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88(1)1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) wird in den Bebauungsplan eine Orts- und Gestaltungssatzung integriert: Gegenstand sind Werbeanlagen, Stellplätze und Begrünungsmaßnahmen. Auf die Festsetzung weitergehender Gestaltungsvorschriften wird verzichtet, da der vorliegende Bebauungsplan weit gehend Vorhaben bezogen ist und eine weitergehende Abstimmung auf vertraglicher Basis mit der Stadt Wissen durchgeführt werden kann. Im Übrigen sei, z.B. was die Anlage von Einfriedungen betrifft, auf die im Bauordnungsrecht verankerten Bestimmungen hingewiesen.

³ Die Untersuchung wird sowohl im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als auch bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in die Abwägung eingestellt.
Planungsbüro Holger Fischer 10/2003

Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen einher geht die Option auf Selbstdarstellung. Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild allerdings auch negativ auswirken⁴.

Die angestrebte Einfügung des Baugebietes in das Bild der umgebenden Bebauung und die derzeitige Randlage begründen die Notwendigkeit, Werbeanlagen nur soweit zuzulassen, soweit sie die realisierte Gebäudehöhe nicht überschreiten. Die max. zulässige Schrifthöhe beträgt 1,5 m. Die Werbeanlagen müssen sich ferner insgesamt dem Bauwerk unterordnen. Lichtwerbungen sind zulässig als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder beleuchtete Bemalungen. Unzulässig sind Blink- und Wechsellichtwerbung sowie die Verwendung von Signalfarben. In diesem Zusammenhang sind Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf den Dachflächen auszuschließen.

Stellplätze

Der Bebauungsplan bestimmt für Pkw-Stellplätze, dass diese (vorbehaltlich der Ergebnisse der Umwelttechnischen Untersuchung) wasserdurchlässig zu befestigen sind. Stellplatzzu- und -umfahrten werden hiervon jedoch nicht erfasst.

Des Weiteren ist je 5 Stellplätze mindestens 1 einheimischer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten, wobei Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 10 cm zu wählen sind⁵. Für die Pflanzscheibe ist eine Mindestgröße festgesetzt.

Begrünung/Grundstücksfreiflächen

Aufgrund der nahezu ausschließlichen Einlagerung von Lebensmitteln wird auf eine Festsetzung zur Begrünung von Wandflächen verzichtet. Allerdings wird in Ausführung der einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung eine Mindestüberstellung der Grundstücksfreiflächen, d.h. der nicht bebauten Grundstücksflächen mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zur Auflage gemacht.

Es handelt sich hierbei um Maßnahmen zur Aufwertung des Arbeitsumfeldes mit positiven Auswirkungen auf das allgemeine Wohlbefinden, die gleichzeitig als Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Rahmen der verbal-argumentativen Eingriffs-/Ausgleichbilanz Anerkennung finden.

⁴ Einen Überblick gibt: Kreutzer: Werbung im Stadtraum; Berlin: Verlag für Bauwesen, 1995

⁵ Gehölze dienen einer Vielzahl von städtebaulichen Zielen, wie z.B. der Verbesserung des Mikroklimas und der lufthygienischen Situation, insbesondere im Bereich ansonsten vegetationsfreier Flächen. So können schon großkronige Einzelpflanzen durch die Beschattung bodennaher Luftschichten und die Aufnahme der kurzweiligen Sonnenstrahlung die Lufttemperatur um mehrere Grad senken. Hinzu kommt die schadstoffaufkämpfende und luftfilternde Wirkung (der Wirkungsgrad ist vor allem abhängig von der Windgeschwindigkeit, der örtlichen Staub- und Schadstoffkonzentration sowie der verwendeten Gehölzarten).

Bei (Laub-)Bäumen kommt hinzu, dass sie regelmäßig klein- und kleinstflächentauglich sind und die Flächen unter dem Kronendach zudem für anderweitige Nutzungen zur Verfügung stehen, ohne das hierdurch ihre Eignung als Lebens- und Nahrungsraum für eine Vielzahl von Vögeln und flugfähigen Insekten (hier zudem Trittsteinfunktion) beeinträchtigt würde.

Die günstigen Auswirkungen von Schattenwurf (vor allem auf die Innentemperatur der unter den Bäumen abgestellten Fahrzeuge) lassen eine weitgehende Überstellung von Parkplätzen mit großkronigen Laubbäumen auch aus Sicht der Gesundheitsvorsorge angebracht erscheinen.

Bei einer Fläche von 12,5 qm pro Stellplatz überdeckt ein ausgewachsener Baum 4-5 Stellplätze. Entsprechend wird die Pflanzdichte gewählt. Im Rahmen der Freiflächengestaltung auf Baugenehmigungsebene ist dafür Sorge zu tragen, dass Stellplätze und Bäume einander so zugeordnet werden, dass eine max. Zahl von Stellplätzen überspannt werden kann. Um Ausfälle bei den Neuanpflanzungen zu vermeiden, sollten standortgerechte Gehölze mit einem Mindeststammumfang von 10 cm zur Anpflanzung gelangen. Unter tierökologischen Aspekten sind für die Anpflanzungen zudem ausschließlich einheimische Arten zu wählen.

Um die Lebensbedingungen für die Bäume zu verbessern, sollte im Wurzelbereich spontane Vegetation zugelassen werden, alternativ empfiehlt sich die Ansaat einer Wildblumenmischung. Bei der festgesetzten Größe der Baumscheiben von 5 qm kann eine ausreichende Wasserzufuhr des Wurzelraumes als gewährleistet angesehen werden.

Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen können in Abhängigkeit ihrer Ausführung auch ungewollte Trennwirkungen entfalten. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollten ausgeschlossen werden. Hinzu kommt die Einhaltung eines Mindestbodenabstandes, um die Wanderwege wildlebender Tierarten, zu denen z.B. auch der Igel gehört, zu gewährleisten. Die Zäune sind ferner mit Laubsträuchern abzupflanzen oder dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken, um auch bei kleinen Grundstücken eine Mindestbegrünung zu gewährleisten. Anzumerken ist, dass Stützmauern von der vorstehenden Gestaltungsvorschrift nicht berührt werden.

7. Umweltschützende Belange

Das vom Bundestag am 27.07.2001 beschlossene Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz wurde am 02.08.2001 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht. Mit dem Gesetz werden erstmals auch verschiedene bauplanungsrechtliche Vorhaben UVP-pflichtig. Hierunter fällt auch der Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit einer zulässigen Geschossfläche von 5.000 m² oder mehr. Eine allgemeine Vorprüfung ist durchzuführen bei einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 bis unter 5.000 m².

Da die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 3b Abs. 2 UVPG₂₀₀₁ auch dann besteht, wenn mehrere Vorhaben derselben Art, die gleichzeitig von demselben oder mehreren Trägern verwirklicht werden sollen und in einem engen Zusammenhang stehen, zusammen die maßgeblichen Größen oder Leistungswerte erreichen oder überschreiten, könnte auch der Bebauungsplan „Am Güterbahnhof“ unter Einbeziehung der benachbarten Einzelhandelsverkaufs- bzw. -geschossflächen die Pflicht zu einer allgemeinen Vorprüfung auslösen.

Der vorstehend wiedergegebene § 3b Abs. 2 Satz 1 UVPG gilt jedoch nur für Vorhaben, die für sich jeweils die Werte für die standortbezogene Vorprüfung oder soweit eine solche nicht vorgesehen ist, die Werte für die allgemeine Vorprüfung erreichen oder überschreiten.

Rein rechnerisch werden die genannten Schwellenwerte für eine allgemeine Vorprüfung (zulässige Geschossfläche von 1.200 bis unter 5.000 m²) mit vorliegend 1 825 m² zzgl. 550 m² erreicht. In Anbetracht der der vormaligen, in den vorhergehenden Kapiteln eingehend beschriebenen Nutzung, muss jedoch eindeutig festgestellt werden, dass die Folgenutzung der rechtskräftig entwidmeten Fläche des Güterbahnhofes die gegenwärtige Situation (auch unter Berücksichtigung der bestehenden Altflächenproblematik) verbessert.

Seitens der Kreisverwaltung Altenkirchen wurde mit Schreiben vom 25.06.2002 angeregt über die bereits erfolgte Zusammenfassung hinausgehend erneut zu prüfen, ob im vorliegenden Fall eine allgemeine Vorprüfung i.S. des UVPG durchzuführen ist. Der Stadtrat der Stadt Wissen hat beschlossen, eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls i.S. des § 3 c UVPG durchzuführen. Diese ist als Anlage Bestandteil der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes und insofern in das Aufstellungsverfahren integriert, des Weiteren dient sie zur Vervollständigung des Abwägungsmaterials.

Die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls i.S. des § 3 c UVPG kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die Planung zu einer Reaktivierung und einer Umnutzung der brachgefallenen Gewerbefläche führt, die mit einer erforderlichen Beseitigung der Altlasten sowie einer umfangreichen Durchgrünung des Gebietes verknüpft ist.

Insgesamt betrachtet entstehen bei Beachtung und Umsetzung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

Weiterführend sei auf die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls i.S. des § 3 c UVPG in der Anlage zu diesem Bebauungsplan verwiesen.

Unabhängig davon sind die **Belange von Naturschutz und Landschaftspflege** eingehend zu betrachten.

Die Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Abwägung ist abschließend in § 1a BauGB₁₉₉₈ geregelt. Dieser bestimmt in seinem Absatz 3, Satz 4, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Auf Grund der Beurteilung des vorliegenden Antrages eines Lebensmitteldiscounters nach § 34 kann für das Plangebiet davon ausgegangen werden, dass auch schon bisher Baurecht bestanden hat. Die Frage des externen Ausgleichs bedarf hier keiner vertiefenden Betrachtung.

Des Weiteren ist in diesem Zusammenhang die über viele Jahre währende intensive Nutzung und Versiegelung der Altfläche zu berücksichtigen. Die geplanten Maßnahmen (vgl. auch die Absätze Altlasten/Altlastenverdächtige Flächen und Bodenversiegelung) werden in jedem Fall zu einer Aufwertung des Gesamtgebietes führen. Dies nicht nur unter gestalterischen sondern auch unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten.

Weiterführend sei auf den landschaftspflegerischen Planungsbeitrag in der Anlage zu diesem Bebauungsplan verwiesen, der ausschließlich die Aufgabe hat, unberücksichtigt der in Abs. 1 angesprochenen rechtlichen Rahmenbedingungen auf Möglichkeiten der Eingriffsminimierung hinzuweisen und diese zu empfehlen. Er dient der Vervollständigung des Abwägungsmaterials.

8. Wasserwirtschaftliche Belange

Die folgenden Ausführungen geben Aufschluss über die Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das örtliche Leitungsnetz bzw. den Kanal in der Straße Am Güterbahnhof und wird im Plangebiet ausgebaut. Der baureife Entwurf wurde rechtzeitig vor Baubeginn zur Genehmigung gem. § 50 HWG vorgelegt. In diesem Zusammenhang wird auch die Löschwasserversorgung thematisiert.

Der zu erwartende Mehrbedarf an Trinkwasser ist bei der festgesetzten Art der baulichen Nutzung bezogen auf die Größe des Baugebietes eher gering. Dies gilt analog für die Einsatzmöglichkeiten von unverschmutztem Niederschlagswasser, das nur bei Toiletten- und Urinalspülungen Verwendung findet.

Im Zusammenhang mit der Wasserversorgung anzusprechen ist die Möglichkeit der Substitution von Trink- durch Brauchwasser: Ist hierfür eine besondere Festsetzung notwendig? Aufschluss geben die nachfolgend zitierten Fundstellen:

§ 41 LBauO: Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

(1) ...

(2) ...

(3) ...

(4) Bei gewerblich genutzten baulichen Anlagen mit hohem Trinkwasserverbrauch kann die Wiederverwendung des Brauchwassers verlangt werden.

§ 51 HWG: Abwasser

(1) ...

(2) ...

(3) Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

Da sowohl § 41 LBauO als auch § 51 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellen und im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten sind, wobei der Begriff "soll" dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird es für zulässig angesehen, hier auf die Ebene der Baugenehmigungsverfahren verweisen zu dürfen.

Trinkwasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Trinkwasserschutzgebiet.

Überschwemmungsgebiet

Das geplante Baugebiet berührt kein Überschwemmungsgebiet.

Abwasser

Die Abwasserableitung erfolgt im Trennsystem und ist bis in den Einfahrtsbereich bereits Bestand. Die Abwasserbehandlung erfolgt in der örtlichen Kläranlage. Das anfallende Oberflächenwasser wird gesammelt und in den Straßenkanal eingeleitet. Der baureife Entwurf wird rechtzeitig vor Baubeginn zur Genehmigung gem. § 50 HWG vorgelegt.

Oberirdische Gewässer

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes tangiert keine oberirdischen Gewässer.

Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord-Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass der Planbereich im Altlastenkataster unter Schlüssel-Nr. 13208117-220 als klassifizierter Altstandort erfasst sei.

Im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben wurde sowohl ein **Umwelttechnisches Gutachten** als auch ein **Geotechnisches Gutachten** angefertigt, beide datieren auf den Juni 2001⁶.

Gemäß den Ergebnissen des Umwelttechnischen Gutachtens befindet sich das Gelände auf einer mit mehreren Metern Mächtigkeit aufgefüllten Fläche. Die Auffüllung setzt sich zum größten Teil aus Schlacken zusammen, unterlagert werden diese von Schluffen und mit zunehmender Tiefe durch Kiese und Sande. Grundwasser wurde bis zur max. Endteufe von 13,2 m unter GOK nicht angetroffen.

Die durchgeführten Bodenuntersuchungen ergaben **keine flächige Kontamination des Untergrundes** im Sinne einer Gefährdung über den Pfad Boden/Mensch bzw. Boden/Grundwasser. In fünf **lokal begrenzten Bereichen** wurden nach einer ergänzenden Untersuchung (vgl. Umwelttechnisches Gutachten 2. Bericht 2001 Stand November 2001) jedoch erhöhte Konzentrationen durch die mineralölbürtigen Kohlenwasserstoffe bzw. die polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) festgestellt.

Diese werden unter fachtechnischer Überwachung im Rahmen einer Bodenaustauschmaßnahme beseitigt und die entstehenden Baugruben frei gemessen. Die Freigabe der Baugrube erfolgt durch die Fachbehörden.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass das Projektgelände insgesamt für die vorgesehene Bebauung herangezogen werden kann. Die im Hinblick auf abfalltechnische Belange sowie die festgestellten Boden- und Luftbelastungen durchzuführenden Maßnahmen werden angesprochen. Dies betrifft insbesondere die Einteilung und Verwertung bzw. Entsorgung von Auffüllmaterialien im Falle eines Aushubes. Empfehlungen zur Durchführung der Erdarbeiten und Gründungsarbeiten werden in dem Geotechnischen Gutachten beschrieben. Wesentlich ist festzuhalten, dass alle Arbeiten zwingend unter umwelttechnischer Überwachung auszuführen und vorlaufend mit den Fachbehörden abzustimmen sind; dem wird entsprochen.

⁶ Beide Gutachten wurden von Institut für Geotechnik Dr. Jochen Zirfas, Limburg, erstellt.
Planungsbüro Holger Fischer 10/2003

Des Weiteren veranschaulichen die Untersuchungsdaten, dass kein Nachweis des Eindringens von Schadstoffen in signifikantem Maße aus dem Projektgelände in das Grundwasser erfolgt ist. Ein weiterer Handlungsbedarf wird aus diesen Daten nicht abgeleitet.

Als Quintessenz wird festgehalten, dass nach Durchführung der geplanten Maßnahmen von dem Areal keine Gefährdung für das Wohl der Allgemeinheit ausgeht und dass durch eben diese Maßnahmen die Gesamtsituation verbessert wird und das Areal einer sinnvollen Nutzung zugeführt wird.

Die Gutachten werden sowohl im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als auch bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in die Abwägung eingestellt.

Wasserhaushalt/Bodenversiegelung

Das Areal wurde bis auf die vor kurzem noch vorhandene Schrottplatznutzung in erster Linie als Lagerplatz (mit den entsprechenden Hallen) und Umschlagplatz von landwirtschaftlichen Produkten, Baustoffen und Düngemitteln genutzt. Eine Produktion von Stoffen fand anhand der vorliegenden Daten nicht statt. Das Gelände ist durch die verschiedenen baulichen Anlagen (Gebäude in unterschiedlicher Bauweise), befestigte Wege (teilw. Schotter, Basaltpflaster, sowie Schwarzdecken) und Lagerflächen zum größten Teil versiegelt sowie durch die Schotterkörper der ehem. Gleisanlagen befestigt. Einzig der nördliche sowie der östliche Teilbereich sind weit gehend unversiegelt. Hier befinden sich teilw. Wiesenflächen bzw. geschotterte Bereiche.

Geplante Maßnahmen (lt. den Geotechnischen Gutachten): Das Projektgelände wird zu einer Minimierung des Eingriffs in den Untergrund nach Abschiebung bzw. der Rückbau der oberen 0,2m aufgebaut und durch die geplanten Gebäude sowie die Verkehrsflächen versiegelt. Dadurch werden in diesen Bereichen mindestens unterhalb einzurichtenden Bodenplatten bzw. Pflasterbelägen Auffüllungsmaßnahmen in der Stärke von 0,3m bzw. 0,5m erfolgen. Zusätzlich folgen dann noch die Versiegelungsflächen.

Ausgenommen hiervon ist der östliche Bereich des Plangebietes, der zwischen den alten Gleisen und einer Böschung liegt. Dieser bleibt als Grünfläche erhalten und wird im Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Auch hier erfolgt eine Überdeckung der vorhandenen Auffüllmaterialien mit unbelasteten Materialien in einer Stärke von 0,3m. Des Weiteren wird dieser Bereich eingezäunt und ist nicht öffentlich zugänglich.

Die Begrenzung der zulässigen Versiegelung muss insofern vorliegend in dem in den vorgehenden Kapiteln beschriebenen Kontext betrachtet werden. Es ist geplant, dass auf den Pflasterflächen (Stellplätze, Verkehrsflächen etc.) anfallende Oberflächenwasser zu sammeln und in den Straßenkanal einzuleiten. Das anfallende Niederschlagswasser kann einzig innerhalb der Grünfläche und in den in die Stellplatzaufteilung integrierten Pflanzbeten versickern. Eine Gefährdung des Grundwassers kann ausgeschlossen werden.

Der Bebauungsplan begrenzt insofern die zulässige Versiegelung durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen, stellt diese aber unter den Vorbehalt der Ergebnisse der o.g. Gutachten.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung, z.B. den im Folgenden zitierten § 10 Abs. 4 LBauO verwiesen werden:

§ 10 Abs. 4 LBauO: Höhenlage, Abfall und Wertstoffbehälter, nicht überbaute Flächen

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) sollen begrünt werden, soweit sie nicht für die zulässige Nutzung benötigt werden. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert.

Auf Grund der starken anthropogenen Überformung des Bodens durch flächige, vorwiegend aus Schlacke bestehenden Aufschüttungen werden die Eingriffswirkung auf das Schutzgut Boden im anliegenden Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag als gering eingestuft. Die geplante Versiegelung überschreitet die gegebene Versiegelung nicht.

9. Bodenordnung

Der Bebauungsplan bereitet für die geplanten Baugebiete einschließlich zugehöriger Erschließungsanlagen eine Bodenneuordnung vor.

10. Städtebauliche Vorkalkulation

Der Stadt Wissen entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten

aufgestellt:

aufgestellt: