



Stadt Wissen

Begründung
zum Bebauungsplan
„Am Güterbahnhof“ 1. Änderung

Planstand: 25.02.2014

Bearbeiter

Dipl.-Ing. Raumplanung Nina Späth

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Übergeordnete Planungen	5
2	Inhalt und Festsetzungen	5
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
2.2	Maß der baulichen Nutzung	7
2.3	Überbaubare Grundstücksfläche	7
2.4	Grünordnerische Festsetzungen.....	8
2.5	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	8
3	Verkehrerschließung.....	9
4	Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange	9
4.1	Eingriffsregelung	9
4.2	Umweltbericht/Umweltprüfung	9
4.3	Belange des Artenschutzes	9
4.4	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.....	10
5	Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz	11
6	Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten.....	11
7	Baugrund	12
8	Immissionsschutz.....	12
9	Denkmalschutz	12
10	Sonstige Infrastruktur.....	12
11	Bodenordnung	15
12	Städtebauliche Vorkalkulation	15
13	Aus dem Verfahren	15

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Der Stadtrat der Stadt Wissen hat mit dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan „Am Güterbahnhof“ im Jahr 2003 im Wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine innerörtliche Verlagerung und Vergrößerung einer bereits vorhandenen Aldi_{Süd}-Filiale auf den Standort einer Gewerbebrache geschaffen. Zur Ausweisung kam insofern überwiegend ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO.

Für eine westlich an das Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel anschließende Fläche kam ein Mischgebiet im Sinne § 6 BauNVO zur Ausweisung, wobei die Ausweisung insbesondere darauf ausgerichtet war, ein mehrgeschossiges Handels- und Bürogebäude zu ermöglichen und gleichzeitig den Anforderungen an eine die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit der nördlich des Siegtals gelegenen Wohnbebauung Rechnung zu tragen.

Bebauungsplan „Am Güterbahnhof“



Während das Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes einer Nutzung entsprechend der Zweckbestimmung des Bebauungsplanes zugeführt wurde, liegen die als Mischgebiet ausgewiesenen Flächen seither brach.

An die Stadt Wissen ist nun ein örtlicher Gewerbetreibender herantreten, der das betroffene Flurstück 193/26 einer Bebauung zuführen möchte. Insbesondere sind zum derzeitigen Zeitpunkt ein Fitnessstudio, eine Praxis für Physiotherapie, ein Verkaufsraum für nicht-zentrenrelevante Sortimente sowie Handels-, Werkstatt- und Lagerflächen für Fitnessgeräte geplant.

Im Hinblick auf die Tatsache, dass mit diesem Planvorhaben eine stadtbildprägende Brachfläche einer städtebaulich attraktiven Nachfolgenutzung zugeführt werden kann, sollen mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Güterbahnhof“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des vorangehend beschriebenen Nutzungskonzeptes geschaffen werden. Hierauf Bezug nehmend sind die wesentlichen Ziele der vorliegenden Bauleitplanung:

- Umwidmung des Mischgebietes in ein immissionsschutzrechtlich eingeschränktes Gewerbegebiet und
- Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie die Erhöhung des Maß der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der veränderten Baugebietskategorie.

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Güterbahnhof“ sollen auch die Inhalte des Bebauungsplanes "Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wissen" in die textlichen Festsetzungen übernommen werden, um Einzelhandelsbetriebe nur insoweit zuzulassen, wie sie nicht zentrenrelevante Kernsortimente der Sortimentsliste der Stadt Wissen anbieten. Der Bebauungsplan „Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wissen“ wurde am 04.12.2013 als Satzung beschlossen und trifft bereits entsprechende Festsetzungen für das vorliegende Plangebiet. Die Übernahme in die Planurkunde des vorliegenden Bebauungsplanes ist insofern insbesondere redaktioneller Natur.

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, da

1. der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
2. eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird,
3. durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
4. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden: Dass der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, ergibt sich daraus, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachfolgenutzung einer gewerblichen Brachfläche, die rechtskräftig als Mischgebiet ausgewiesen ist, geschaffen werden soll.

Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 0,6 ha, wodurch auch die Grundfläche deutlich unterhalb des maßgeblichen Schwellenwertes von 2,0 ha liegt.

Auch wird kein Vorhaben im Sinne Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vor. Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet u.a., dass auf die Umweltprüfung im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden kann, wenngleich dennoch die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden müssen (vgl. hierzu die Ausführungen in Kap. 4.2).

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Größe von 5.674 qm liegt in der Stadt Wissen unmittelbar nördlich angrenzend an die Bahnstrecke Köln-Gießen. Im Westen und Norden wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes von der Straße Am Güterbahnhof bzw. der Zufahrtsstraße zur Aldi_{Süd}-Filiale umschlossen, im Osten grenzt das Grundstück der genannten Discounterfiliale an. Es handelt sich um eine vormals gewerbliche genutzte Fläche, die in früheren Zeiten vorhandenen baulichen Anlagen sind niedergelegt und die Fläche wird im Wesentlichen von ruderalem Grünland eingenommen. Die am nördlichen und westlichen Rand vorhandene Böschung ist durchgehend mit Laubgehölzen bestanden.

Das Plangebiet im Luftbild



www.maps.google.de

1.3 Übergeordnete Planungen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Güterbahnhof“ wurde eine **landesplanerische Stellungnahme** bei der Kreisverwaltung Altenkirchen eingeholt. Diese hat der damaligen Bauleitplanung für das vormals festgesetzte Mischgebiet unter der Maßgabe zugestimmt, dass auf max. 1/3 der zulässigen Geschossfläche Einzelhandelsbetriebe zulässig sind und das zulässige Sortiment auf einzelne Sortimentsgruppen beschränkt wird. Aufgrund der Tatsache, dass mit der vorliegenden Bauleitplanung die Vorgaben des Bebauungsplanes „Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wissen“ in die Festsetzungen übernommen werden und damit Einzelhandel ausschließlich mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig ist, geht die Stadt Wissen davon aus, dass die Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Verbandsgemeinde Wissen stellt das Plangebiet als Fläche für Bahnanlagen dar. Der Bebauungsplan ist daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dies ist allerdings insofern unbeachtlich, als dass im beschleunigten Verfahren gemäß der Bestimmungen des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan von den Darstellungen des FNP abweichen kann. Dieser ist sodann im Wege der Berichtigung anzupassen. Eine entsprechende FNP-Berichtigung wird durchgeführt.

2 Inhalt und Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des eingangs dargelegten Planziels kommt ein Gewerbegebiet im Sinne § 8 BauNVO zur Ausweisung. Gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung

von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Im vorliegenden Fall wird auf Grundlage der Ermächtigungsgrundlage des § 1 Abs. 4 BauNVO allerdings bestimmt, dass nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit wird die zulässige Nutzung im Gewerbegebiet auf das bisher geltende Emissionsniveau eines Mischgebietes beschränkt, wodurch die Nutzungsverträglichkeit mit der nördlich des Siegtals angrenzenden Wohnbebauung auch weiterhin sichergestellt wird.

Gemäß der Bestimmungen des § 8 Abs. 2 BauNVO sind in Gewerbegebieten allgemein zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Gemäß Abs. 3 können ausnahmsweise zugelassen werden:

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 kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

Einschränkend wird im Bebauungsplan unter Bezugnahme auf die entsprechende Vorgabe des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes im Hinblick auf das Ziel einer Sicherung der Standortqualität bestimmt, dass Vergnügungsstätten, deren häufigste Erscheinungsform Spielhallen sind, zu denen aber auch Diskotheken, Amüsierbetriebe, Video-Peep-Shows usw. zählen, unzulässig sind.¹

Auch werden in den vorliegenden Bebauungsplan die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wissen“ bzgl. der Zulässigkeit ausschließlich bestimmter Einzelhandelnutzungen übernommen. Demgemäß gilt:

„Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Dies gilt nicht für Einzelhandelsbetriebe mit einem gemäß der Sortimentsliste der Stadt Wissen nicht zentrenrelevanten Kernsortiment. Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente gemäß der Sortimentsliste der Stadt Wissen als Randsortiment anbieten. Die Bestimmungen gelten nicht für Kioske, Trinkhallen und Backshops. Diese kleinen Betriebe sind allgemein zulässig.“

An Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von sonstigen Gewerbebetrieben (einschließlich Handwerksbetrieben), in denen gemäß der festgesetzten Sortimentsliste zentrenrelevante Sortimente angeboten werden, können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn

- sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem sonstigen Gewerbebetrieb stehen und
- die Summe an diesbezüglicher Verkaufs- und Ausstellungsfläche nur einen untergeordneten Teil der Geschossfläche des sonstigen Gewerbebetriebs einnimmt.“

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 typisches Kennzeichen der angesprochenen Vergnügungsstätten darstellt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie eine maximal zulässige Gebäudehöhe bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Abweichend vom rechtskräftigen Bebauungsplan, der die zulässige Versiegelung über eine absolute Grundfläche in Orientierung an der Größe des Baufensters bestimmt, wird vorliegend eine Grundflächenzahl festgesetzt. Es gilt eine GRZ = 0,6, die damit unterhalb der zulässigen Verdichtung gemäß § 17 BauNVO in einem Gewerbegebiet liegt und sich vielmehr an dem entsprechenden Wert eines Mischgebietes orientiert. Durch Stellplätze mit ihren Zufahrten darf die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ = 0,8 überschritten werden. Letzteres entspricht der Zulassungsregel des rechtskräftigen Bebauungsplanes, so dass in der Gesamtschau im vorliegenden Änderungsverfahren das Dichtemaß nicht erhöht wird.

Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse im Sinne der Landesbauordnung wird unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und beträgt daher min. Z=II und max. Z=III.

Gebäudehöhe (OK_{Geb})

Da die Zahl der zulässigen Vollgeschosse insbesondere bei gewerblichen (Funktions-)Gebäuden nicht ausreicht, die Höhenentwicklung abschließend zu steuern, wird in Ergänzung eine maximal zulässige Gebäudehöhe aufgenommen. Es wird bestimmt, dass Gebäude eine Höhe von 12,0 m über Oberkante Erdgeschoss Rohboden nicht überschreiten dürfen. Dieses Maß korreliert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und berücksichtigt im Übrigen die Möglichkeit der Errichtung eines Staffel- oder Dachgeschosses, welches nicht als Vollgeschoss im Sinne der Landesbauordnung bewertet wird.

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Wesentliches Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist u.a. die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche, um die Voraussetzungen für die Realisierung des eingangs beschriebenen Nutzungskonzeptes zu schaffen. Dazu wird unter Beibehaltung des Mindestabstandes von 5,0 m zu südlichen Grundstücksgrenze (Bahnanlagen) das Baufenster auf das gesamte Gewerbegebiet ausgedehnt. In Richtung des östlich benachbarten Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel wird der Mindestabstand baulicher Anlagen von 3,0 m im Sinne der Landesbauordnung festgeschrieben. Der Verlauf der Baugrenze im westlichen Bereich wird entsprechend der Ausweisung im rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert übernommen. In Richtung der nördlichen Erschließungsstraße hat die Bebauung mind. 5,0 – 7,0 m von der Grundstücksgrenze zurückzutreten, um hinreichenden Raum für die festgesetzten Baumpflanzungen freizuhalten.

Auf die Bestimmungen des § 23 Abs. 5 BauNVO bzgl. der Zulässigkeit von Nebenanlagen und Stellplätzen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird verwiesen.

2.4 Grünordnerische Festsetzungen

In den Bebauungsplan werden die folgenden grünordnerischen Festsetzungen aufgenommen:

- Festsetzungen zum Erhalt vorhandener Bäume und Sträucher im Böschungsbereich.
- Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen entlang der überbaubaren Grundstücksfläche.
- Festsetzung zur Durchgrünung der Stellplatzflächen.

Grundsätzlich wird die Pflanzsystematik einer Baumreihe auf der Oberkante der Böschung, die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgeschrieben ist, beibehalten. Die Anzahl der insgesamt anzupflanzenden Bäume wird jedoch gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan geringfügig reduziert, was sich darin begründet, eine hinreichende Belichtung und Entwicklungsmöglichkeiten für die künftigen Grünstrukturen sicherzustellen. Auch wird anerkannt, dass aus Gründen des Betriebsablaufs ggf. Verschiebungen der festgesetzten Baumstandorte notwendig werden können. Diese sind bis zu einem Maß von 5,0 m zulässig.

2.5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Die integrierte Orts- und Gestaltungssatzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes gilt unverändert fort. Insofern gilt:

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind zulässig, soweit sie die realisierte Gebäudehöhe nicht überschreiten. Die max. zulässige Schrifthöhe beträgt 1,5 m. Die Werbeanlagen müssen sich 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. Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind unzulässig.

Gestaltung von PKW-Stellplätzen und Grundstücksflächen

PKW-Stellplätze sind (vorbehaltlich der Ergebnisse der Umwelttechnischen Untersuchung) wasserdurchlässig zu befestigen. Stellplatzzu- und -umfahrten werden hiervon nicht erfasst.

Mind. 30 % der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 25 m², ein Strauch 1 m² (zur Artenauswahl s.u.). Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig. Die nach Bauplanungsrecht festgesetzten Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.

Einfriedungen

Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,5 m über Geländeoberkante und in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen; ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten; Mauer- und Betonsockel sind unzulässig.

3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist ausgehend von der Straße Am Güterbahnhof über die endausgebaute Erschließungsstraße zur Aldi_{süd}-Filiale verkehrlich erschlossen.

Der Landesbetrieb Mobilität Diez weist in seiner Stellungnahme vom 27.01.2014 aufgrund der an das Plangebiet angrenzenden Kreisstraße 66 auf die Bestimmungen des § 22 Abs. 1 Landesstraßengesetz (LStrG) hin. Dies bedeutet, dass im Bereich der freien Strecke Hochbauten und bauliche Anlagen in einer Entfernung bis 15 Metern, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden dürfen (Bauverbotszone). Es wird zudem darauf hingewiesen, dass Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich der Bauverbotszone dem Landesbetrieb Mobilität Diez gesondert mit Planunterlagen zur Genehmigung vorzulegen sind.

4 Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange

4.1 Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Dazu sind auch die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Sofern Bebauungspläne im Beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, gilt darüber hinaus gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass Eingriffe, die auf Grundlage der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern entfällt vorliegend die Notwendigkeit der Eingriffskompensation.

4.2 Umweltbericht/Umweltprüfung

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden. Im Übrigen sei darauf verwiesen, dass im Zuge der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ein UVP-Vorprüfung erstellt und im Ergebnis festgehalten wurde, dass keine erheblichen Eingriffswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Kleinklima, Vegetation und Fauna sowie das Ortsbild und die Erholungseignung zu erwarten sind. Außerdem konnten die mit der Ursprungsplanung einhergehenden Eingriffswirkungen, durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Pflanzmaßnahmen, die im Wesentlichen unverändert fortgelten, kompensiert werden.

4.3 Belange des Artenschutzes

Unabhängig von der Frage der Eingriffsregelung und der Umweltprüfung gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuches ist im Bauleitplanverfahren auch den Belangen des Artenschutzes im Sinne § 44 BNatSchG Rechnung zu tragen. Das Plangebiet stellt sich als offene Ruderalfläche mit nur rand-

lichem Bewuchs, der sich im Wesentlichen auf die Böschungsbereiche beschränkt, dar. Aufgrund der augenscheinlich regelmäßigen Pflege der Ruderalfläche durch Mäharbeiten bietet diese kein Habitatpotenzial für im Sinne § 44 BNatSchG geschützte Arten. Da im Übrigen die im Böschungsbereich vorhandenen Gehölze zum Erhalt festgesetzt werden, ist von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit nach derzeitiger Einschätzung nicht auszugehen. Insofern wird derzeit keine differenzierte artenschutzrechtliche Betrachtung erforderlich. Vielmehr wird es als ausreichend erachtet, für eine Detailbewertung der artenschutzrechtlichen Belange auf die nachgeordnete Baugenehmigungsplanung zu verweisen, da die Bestimmungen des § 44 BNatSchG auch für diese Planungsebene unmittelbar geltendes Recht darstellen.

4.4 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima

Mit der vorliegenden 1. Änderung wird das Ziel verfolgt, ein rechtskräftig ausgewiesenes Mischgebiet in ein eingeschränktes Gewerbegebiet umzuwidmen. Dies erfolgt im Bereich eines gewerblichen Altstandortes. Es wird insofern kein neuer Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, sondern vielmehr werden die Möglichkeiten der Aktivierung einer Brachfläche verbessert.

Gegenüber dem derzeitigen Rechtsstatus gilt das zulässige Maß der Versiegelung (Grundflächenzahl einschließlich Überschreitungsregel durch Stellplätze und Nebenanlagen) in der Gesamtschau unverändert fort. Durch die vielfältigen grünordnerischen Festsetzungen wird eine deutliche Aufwertung des Plangebietes erreicht. Diese Aussage gilt trotz der geringfügigen Reduzierung der anzupflanzenden Bäume von 17 auf 15 Stück. Durch diese Reduzierung der Pflanzdichte kann vielmehr der notwendige Spielraum für eine artgerechte Entwicklung der Einzelbäume geschaffen werden. Zusammenfassend sind insofern keine Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter zu erwarten.

Betroffenheit von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und des Europäischen Vogelschutzes

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung und/oder Europäischen Vogelschutzgebietes.

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Es handelt sich um einen gewerblichen Altstandort. Die Bodensanierungen sind abgeschlossen, so dass keine negativen Auswirkungen auf Menschen und ihre Gesundheit in Folge der Bebauung des Plangebietes zu erwarten sind.

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Vermeidung von Emissionen / Nutzung erneuerbarer Energien

Um die immissionsverträgliche Nutzungszuordnung zu den jenseits des Siegtals gelegenen Wohngebieten zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass ausschließlich Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien, schließt diese jedoch auch nicht von der Zulässigkeit aus.

Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

5 Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz

Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung

Eine Wasserversorgung und Abwasserableitung kann über das vorhandene Leitungsnetz im Bereich der Straße Am Güterbahnhof sichergestellt werden. Die Abwasserableitung erfolgt im Trennsystem.

Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

6 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster der SGD Nord unter Schlüssel-Nr. 13208117-220 als klassifizierter Altstandort erfasst. Zu dieser Thematik wird in der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan ausgeführt: *„Im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben wurde sowohl ein Umwelttechnisches Gutachten als auch ein Geotechnisches Gutachten angefertigt, beide datieren auf den Juni 2012.*

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 ins-

besondere 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.

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.“

Da das Plangebiet zwischenzeitlich altlastensaniert ist, besteht für den Vollzug des Bebauungsplanes kein weiterführender Handlungsbedarf im Hinblick auf die Aspekte des Bodenschutzes.

7 Baugrund

Das Landesamt für Geologie und Bergbau Mainz weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass bei Eingriffen in den Baugrund grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen sind.

8 Immissionsschutz

Im Hinblick auf die Sicherstellung der immissionsverträglichen Nutzungszuordnung wird bestimmt, dass ausschließlich Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit werden die Nutzungen im eingeschränkten Gewerbegebiet auf das Emissionsniveau eines Mischgebietes beschränkt, um die Nutzungsverträglichkeit mit der Wohnbebauung jenseits des Siegtals zu gewährleisten.

9 Denkmalschutz

Kultur- und sonstige Sachgüter sind aus dem Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

10 Sonstige Infrastruktur

DB Services Immobilien GmbH

Die DB Services Immobilien GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 29.01.2014 darauf hin, dass sich in räumlicher Nähe zum Plangebiet erdverlegte Kabellagen F 3827 (52“) und Fb 401/1 (30“) der DB Netz AG befinden. Es wird daher auf Folgendes hingewiesen: Da Bedenken bestehen, dass Kabel/Anlagen der DB Netz AG beschädigt werden könnten, ist eine örtliche Kabeleinweisung vor Baubeginn mit einem Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH zwingend erforderlich (mindest-

tens 10 Arbeitstage vorher). Die hieraus entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seinem Rechtsnachfolger.

Die Adresse des Ansprechpartners lautet (unter der Bearbeitungsnummer 500874176):

DB Kommunikationstechnik GmbH

Netzadministration

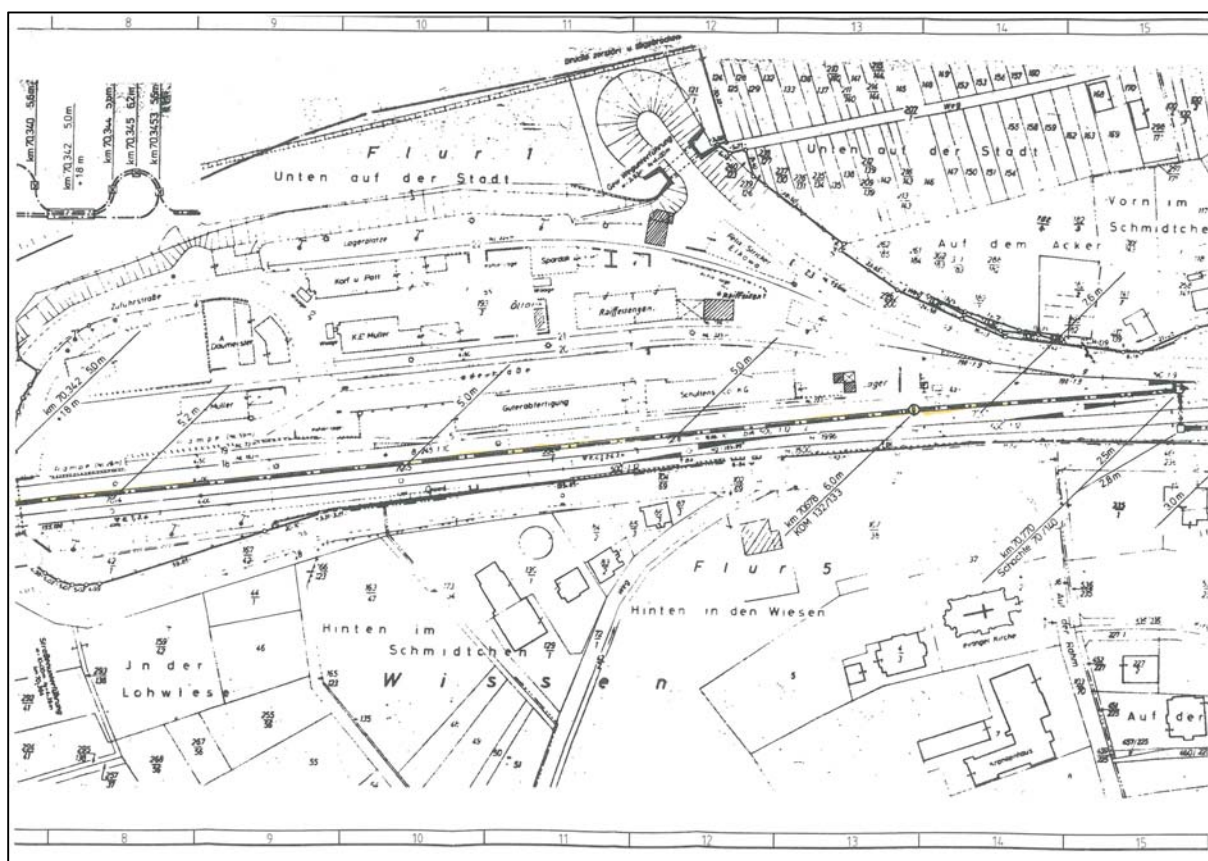
Tel. 069-265-26442

Fax: 069-265-26441

E-mail: netzadministration-m@deutschebahn.com

Die DB Kommunikationstechnik GmbH weist darauf hin, dass für die Beschädigungen an Telekommunikationsanlagen, die auf übermittlungsbedingte Planungenauigkeiten zurückzuführen sind, keine Haftung übernimmt. Im Falle von Ungenauigkeiten oder Zweifel an der Plangengenauigkeit darf mit der Baumaßnahme nicht begonnen werden, bevor diese durch die DB Kommunikationstechnik GmbH ausgeräumt sind.

Lageplan



Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Deutsche Telekom GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 05.02.2014 darauf hin, dass sich innerhalb des Plangebietes Telekommunikationslinien befinden. Es sind folgende Hinweise zu beachten: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Plan ersichtlich sind. Unsere unterirdischen Kabelanlagen wurden im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,6 m und außerhalb des Ortsbereiches in einer Regeltiefe von 0,8 m verlegt.

Wir gehen davon aus, dass Kabel nicht verändert werden müssen. Sollten sich in der Planungs- und/oder Bauphase andere Erkenntnisse ergeben, erwarten wir Ihre Rückantwort, damit in unserem

Hause die erforderlichen Planungsschritte für die Veränderung der Anlagen eingeleitet werden können. Kontaktadresse:

Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PUB-L, Herrn Molzberger, Philipp-Reis Str. 1, 57610 Altenkirchen (Rufnummer 02681/83162) oder Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PUB-L, Herr Herrmann, Philipp-Reis Str. 1, 57610 Altenkirchen (Rufnummer 02681/83309).

Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom von den Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen, werden wir diese Arbeiten aus vertragsrechtlichen Gründen selbst an den ausführenden Unternehmer vergeben.

Wir weisen darauf hin, dass eigenmächtige Veränderungen an unseren Anlagen durch den von Ihnen beauftragten Unternehmer nicht zulässig sind.

Wir gehen davon aus, dass der Unternehmer vor Baubeginn eine rechtsverbindliche Einweisung einholt.

Lageplan

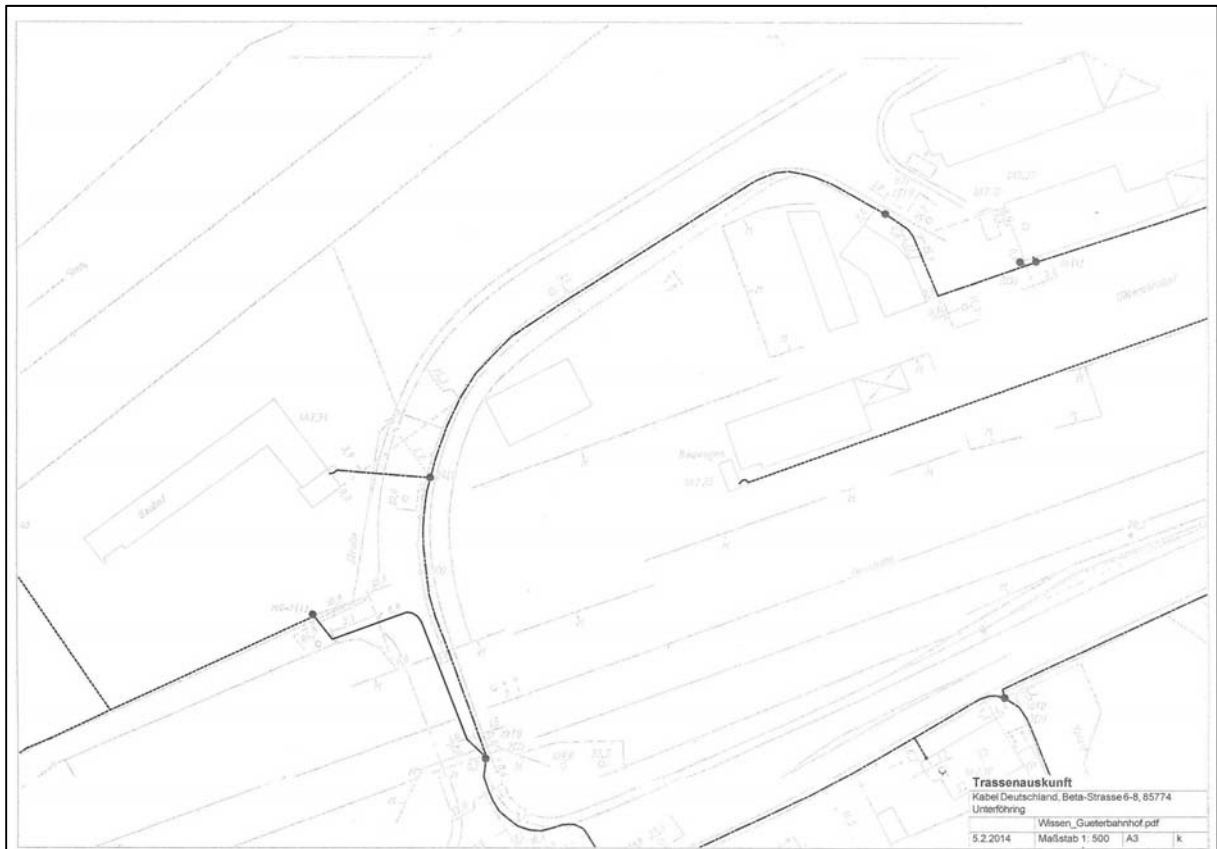


Kabel Deutschland

Kabel Deutschland weist in seiner Stellungnahme vom 06.02.2014 darauf hin, dass sich im Plangebiet Telekommunikationslinien des Unternehmens befinden. Es wird auf Folgendes hingewiesen: Sollte eine Umlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, findet sicherlich zu gegebener Zeit ein Koordinierungsgespräch mit den betroffenen Versorgern statt, zu dem wir um möglichst frühzeitige Einladung bitten. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu

schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Lageplan



In der Straße Am Güterbahnhof verläuft eine Gasfernleitung der Open Grid Europe GmbH. Weitere Infrastruktureinrichtungen sind aus dem Plangebiet derzeit nicht bekannt.

11 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren im Sinne §§ 45 ff. BauGB wird voraussichtlich nicht erforderlich.

12 Städtebauliche Vorkalkulation

Aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Wissen voraussichtlich keine Kosten.

13 Aus dem Verfahren

Die DB Services Immobilien GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 29.01.2014 auf Folgendes hin:

Die Standsicherheit, Funktionsfähigkeit der Bahnanlagen und die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes sind jederzeit zu gewährleisten. Der Bahnbetrieb darf keinesfalls beeinträchtigt werden.

Die Sichtverhältnisse auf die Bahnanlagen und Signalanlagen dürfen durch Neubauten bzw. Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden und müssen jederzeit gewährleistet sein.

Die Antragsunterlagen der uns berührenden Baumaßnahmen müssen frühzeitig mit uns abgestimmt und mit detaillierten Plänen rechtzeitig vor Baubeginn zur Stellungnahme und ggf. vertraglichen Regelung vorgelegt werden.

Die gemäß der Landesbauordnung festgesetzten Abstandsflächen zu dem Bahngelände müssen eingehalten werden.

Das Betreten und Verunreinigen des Bahngeländes ist gemäß der Eisenbahn Bau- und Betriebsordnung (EBO) untersagt. Darauf müssen die späteren direkten Anlieger schon im Verlauf des Antragsverfahrens von der genehmigenden Behörde nachweisbar hingewiesen werden. Zusätzlich sollten im Rahmen der Bauleitplanung, wo dies notwendig erscheint, auf den Schutz der Anlieger gerichtete Schutzmaßnahmen entlang der Bahngrenze vorgesehen werden.

Der Bauherr muss das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit – auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen – derart einfrieden, dass ein Betreten der Bahnanlagen verhindert wird. Eisenbahngelände darf weder unterhalb noch oberhalb Terrain in Anspruch werden. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Die Böschung im Bereich der Straße/Bahn/Eisenbahnüberführung muss jederzeit erhalten bleiben. Eventuelle Lasten durch die Bebauung, die die Böschung gefährden könnte, sind abzufangen.

Verkehrsflächen die teilweise in direkter Nachbarschaft zum Bahnkörper geplant sind, könnte nach der Inbetriebnahme eine gewisse Gefahr durch von der Fahrbahn abkommende Straßenfahrzeuge und ihrer Ladung für die Bahnstrecke ausgehen. Es sind daher ggf. entsprechende Schutzeinrichtungen zwischen der Straße und dem Bahngelände mit einzuplanen.

Anfallendes Oberflächengewässer oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten.

Die Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben) dürfen durch Baumaterialien oder Erdaushub nicht zu Ungunsten der DB AG verändert werden.

Der Zugang zu den Bahnanlagen bzw. der Eisenbahnüberführung muss jederzeit für Prüfungen oder Instandhaltungsarbeiten gewährleistet sein.

Vor der Eisenbahnüberführung muss ein Bereich von 5,00 m von der Festschreibung einer Bepflanzung ausgenommen werden, um die notwendigen Prüfungen bzw. Instandhaltungsarbeiten an den Bauwerken durchführen zu können. Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtraumprofil des Gleises fallen können. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung muss von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Schutzabstand von mindestens 3,50 m, zuzüglich –soweit vorhanden – der maximalen Ausschwingung der Speiseleitung von 2,65 m, eingehalten werden. Werden feste Bauteile (Gebäude, Einfriedungen usw.) sowie Baugeräte, Kräne usw. in einem Abstand von weniger als 5,00 m errichtet bzw. aufgestellt, so sind diese bahnzuerden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolger.

Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich (Definition siehe GUV VD 33, Anlage 2) der Gleise, einschließlich des Luftraumes nicht berührt wird (z.B. Sicherungsgerüst, Bauzaun). Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen können.

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Dies ist bei der Ausführung von Erdarbeiten zu beachten. Evtl. vorhandene Kabel und Leitungen müssen umgelegt oder gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Alle bisherigen Zufahrtswege an den o. g. Streckenabschnitten sind für zukünftige Inspektionen, Rettungs- und Notfallmanagement weiterhin jederzeit freizuhalten.

Parkplätze, Fahrweg und Zufahrt müssen auf ihrer ganzen Länge zur Bahnseite hin, falls erforderlich, mit Schutzplanken oder ähnlichem abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen zum Bahngelände hin in jedem Falle verhindert wird. Die Schutzvorrichtung ist von dem Bauherrn oder dessen Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). Wir weisen hier besonders auf Zeiten hin in denen während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt.

Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahn planfestgestellt ist.