

BEGRÜNDUNG

ZUR

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS GEWERBEGEBIET „SEENPLATTE / LINDEN“

- Planurkunde als zeichnerisches Deckblatt (Plan 1/1)



ORTSGEMEINDEN

LINDEN

LOCHUM

STEINEBACH
A. D. WIED

DREIFELDEN

VERBANDSGEMEINDE HACHENBURG

WESTERWALDKREIS

Fassung zum Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

(Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)

RU-PLAN Redlin+Renz
Hauptstraße 27; 56414
Dreikirchen
Tel.: 06435 / 5090-0
Fax: 06435 / 5090-20
Email: info@ru-plan.de



Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsanlass.....	3
2.	Planungserfordernis	3
3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
4.	Verfahren	4
5.	Städtebauliche Rahmenbedingungen / Planinhalte.....	5
5.1	Änderung der Festsetzung von Straßenverkehrsflächen in „Gewerbegebiet (Ge)“ - Aufhebung der Erschließungsfunktion / bauliche Nutzung.....	6
5.2	Änderung der Festsetzung von Grünflächen in „Gewerbegebiet (Ge)“	7
5.3	Änderung der Festsetzung von „Gewerbegebiet (GE)“ in private Grünflächen	9
5.4	Leitungsrechte / Dienstbarkeiten	9
6.	Bodenordnung	10
7.	Hinweise und Empfehlungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher belange	11

Impressum

Auftraggeber: Ortsgemeinden Linden

Auftragnehmer: RU-PLAN Redlin+Renz

Bearbeitung: Dipl. Ing. Claudia Redlin, Stadtplanerin

Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitektur Jutta Kuch

Dipl. Ing. (FH) Claudia Renz, Landschaftsarchitektin

Bearbeitungsstand Verfahrensstufen:

- Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gem. § 13 Abs. 2 BauGB (§§3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)
Stand: 24.09.2019
- Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB
Stand: 16.03.2020

1. PLANUNGSANLASS

Der Bebauungsplan für das interkommunale Gewerbegebiet „Seenplatte / Linden“ der Ortsgemeinden Linden, Lochum, Steinebach a. d. Wied und Dreifelden wurde im Jahr 2006 als Satzung beschlossen. Im Jahr 2010 erfolgte die 1. Änderung.

Im ehemaligen Bundeswehrdepot „Linden“ sind verschiedene Gewerbebetriebe vorhanden. Die ansässige Firma Aldorf Maschinenbau GmbH möchte aufgrund des Expansionsbedarfs öffentliche Flächen in unmittelbarer Angrenzung an die Betriebsstätte (Flurstück 45/35, Flur 2) erwerben und baulich nutzen. Seitens der Ortsgemeinde Linden wurde bereits die Grundstücksparzelle 45/66 (Flur 2), die im rechtsgültigen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist, mit einer Flächengröße von ca. 875 m² an die Firma veräußert. Weiterhin sollen eine Teilfläche der Parzelle 45/67 veräußert werden, die zurzeit als öffentliche Straßenverkehrsfläche (Lochumer Straße mit ca. 2.244 m²) und als öffentliche Grünflächen (in Fortsetzung des Flurstücks 45/66 und im Einmündungsbereich zum Steinebacher Ring mit ca. 954 m²) festgesetzt sind.

Zukünftig sollen diese Flächen für eine gewerbliche Nutzung dem angrenzenden Gewerbegebiet zugeschlagen werden.

Weiterhin sollen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Seenplatte / Linden“ Einschränkungen in der Art der baulichen Nutzung vorgegeben werden.

Die Ortsgemeinde Linden hat daher am 18.04.2019 einen Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Seenplatte / Linden“ gefasst.

2. PLANUNGSERFORDERNIS

Ein Bebauungsplan setzt die Flächennutzungen verbindlich fest. Die Umwandlung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen und öffentlichen (oder privaten) Grünflächen in eine bauliche Nutzung ist daher im Bebauungsplan für den Änderungsbereich entsprechend der geplanten Nutzung festzusetzen.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zur Art der zulässigen baulichen Nutzung sind ebenso verbindlich zu ändern und sollen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Seenplatte / Linden“ gelten.

Die Bebauungsplanänderung umfasst somit die zeichnerische Änderung der Planurkunde bezogen auf den Änderungsbereich als zeichnerisches Deckblatt sowie die Änderung der Textfestsetzungen.

3. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hachenburg (Stand: August 2017) ist der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Seenplatte / Linden“ als Gewerbebauflächen (Gewerbegebiet) dargestellt, s. die folgende Abbildung.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem FNP der VG Hachenburg (unmaßstäblich, Stand: August 2017)

Die kleinräumige Bebauungsplanänderung ist aus dem übergeordneten Bauleitplan entwickelt und entspricht somit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

4. VERFAHREN

Mit der Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Seenplatte / Linden“ werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es handelt sich nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht. Weiterhin sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gegeben.

Es handelt sich bei der Bebauungsplanänderung um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, da zwar die Art der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen, nicht jedoch die örtlichen Verkehrsflächen festgesetzt werden (§ 30 Abs. 1 BauGB). Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt somit im vereinfachten Verfahren ge-

Entgegenstehende zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Seenplatte / Linden“ und seiner 1. Änderung werden mit Rechtskrafterlangung dieser Bebauungsplanänderung ungültig.

5.1 ÄNDERUNG DER FESTSETZUNG VON STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN IN „GEWERBEGEBIET (GE)“ - AUFHEBUNG DER ERSCHLIEßUNGSFUNKTION / BAULICHE NUTZUNG

Die als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzte Lochumer Straße umfasst Teilflächen des Flurstückes 45/67 (Flur 2); weitere Teilflächen sind im Ursprungsbebauungsplan als öffentliche Grünfläche ausgewiesen (siehe hierzu Kap. 5.2).

Die Lochumer Straße ist beidseits bebaut, wobei die nordwestlich gelegenen Grundstücke von der Straße durch einen Grünstreifen abgetrennt sind. Von der Lochumer Straße aus erfolgt die Erschließung der Grundstücke 45/35 und 45/48 der Fa. Aldorf. Die straßenmäßige Anbindung der sonstigen Grundstücke erfolgt vom Steinebacher Ring aus, eine Parallelstraße zur Lochumer Straße. Die straßenmäßige Anbindung dieser Grundstücke bleibt bei Einziehung der Lochumer Straße somit uneingeschränkt erhalten.

Innerhalb der Lochumer Straße verlaufen Leitungen verschiedener Versorgungsunternehmen, die zukünftig innerhalb einer privaten Gewerbegebietsfläche zu liegen kommen und in ihrem Bestand gesichert werden müssen. Bei Aufgabe der Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsflächen und Umwandlung in eine gewerbliche Nutzung sind daher Flächen mit Leitungsrecht festzusetzen (siehe Kap.5.4).

Mit der Bebauungsplanänderung wird die Straße zukünftig als überbaubare gewerbliche Grundstücksfläche festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Vorhaben im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB zulässig. Die Überbaubarkeit ist jedoch vorliegend eingeschränkt, da innerhalb der Fläche Leitungsrechte der verschiedenen Versorgungsunternehmen zu beachten sind (siehe Kap. 5.4).

Die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO wird zukünftig eingeschränkt. So sind offene Langerhäuser und Lagerplätze, die der Lagerung der Unterbringung von landwirtschaftlichen Erzeugnissen, wie Futtermittel, und zur Unterbringung von landwirtschaftlichen Maschinen dienen, zukünftig ausgeschlossen. In der Vergangenheit haben sich entsprechende Nutzungen im Gewerbegebiet angesiedelt, die dem angestrebten Gebietscharakter eines gewerblich strukturierten Gebiets (produzierendes Gewerbe und Handwerksbetriebe) entgegenstehen. Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Diesem Grundsatz folgend und zur Umsetzung des gemeindlichen Planungswillens ist der zukünftige Ausschluss von landwirtschaftlich genutzten Lagerhäusern und -plätzen begründet.

Weiterhin sind die als Ausnahmen zulässigen Betriebsleiterwohnungen, die im rechtsgültigen Bebauungsplan bislang als allgemein zulässige Nutzungen möglich waren, zukünftig ausgeschlossen. Die Zulassung von diesen Wohnnutzungen stellt sich aufgrund der gegebenen und geplanten gewerblichen Nutzungsstruktur als problematisch dar und stört die Gewerbegebietsentwicklung. In der Umsetzung des Bebauungsplans haben sich negative Folgen der

allgemeinen Zulässigkeit von Betriebswohnungen dahingehend gezeigt, dass durch die Erwartungen, die gemeinhin mit einem angemessenen Wohnumfeld verknüpft sind, die aber durch den Charakter eines Gewerbegebietes mit den verschiedensten Störeinflüssen nicht erfüllt werden können, eine Vielzahl von Reibungsflächen entstehen, die die Gemeinde nunmehr ausräumen und die allgemeine und auch nur ausnahmsweise Zulässigkeit von Betriebswohnungen unterbinden möchte.

Die textliche Festsetzung Ziff. I, Nr. 1 der rechtsverbindlichen Bebauungsplanung wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung entsprechend geändert. Diese gilt sowohl für den Bereich der Bebauungsplanänderung als auch für den sonstigen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Gewerbegebiet „Seenplatte / Linden“. Die sonstigen textlichen Festsetzungen, die von dieser Bebauungsplanänderung unberührt bleiben, gelten uneingeschränkt fort für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets Gewerbegebiet „Seenplatte / Linden“.

Hinsichtlich der Versiegelung ist gegenüber der bisherigen Festsetzung als Straßenverkehrsfläche sowie als nicht überbaubare Grundstücksfläche keine zusätzliche Versiegelung gegeben, so dass sich eine landespflegerische Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erübrigt.

5.2 ÄNDERUNG DER FESTSETZUNG VON GRÜNFLÄCHEN IN „GEWERBEGEBIET (GE)“

Die Flurstücke 45/66 und 45/67 (teilweise), Flur 2 sind im Ursprungsbebauungsplan als öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Für diese Flächen sind keine landschaftsplanerischen Textfestsetzungen formuliert (z.B. Pflanzgebot).

Die Flächen befinden sich angrenzend an die Lochumer Straße (parallel verlaufend und im Einmündungsbereich zum Steinebacher Ring). Die auf nachstehender Abbildung (Abb. 3) rechts der Straße ansässige Firma hat auf der gegenüberliegenden Seite Stellplatzflächen angelegt, was dem ursprünglich festgelegten Nutzungszweck öffentliche Grünfläche entgegensteht. Der übrige Bestand der Grünflächen wird aktuell aus einer intensiv genutzten Wiesenfläche, teilweise mit vereinzelt Pioniergehölzen gebildet (s. Abb. 3 und 4).

Die öffentlichen Grünflächen werden zukünftig als „Gewerbegebiet (GE)“ und als überbaubare Grundstücksflächen gemäß Beschreibung in Kap. 5.1 festgesetzt. Unter Berücksichtigung der im Baugebiet festgesetzten Grundflächenzahl 0,6 und einer maximal zulässigen Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten bis zu maximal von 80% der gesamten Baugrundstücksfläche, kann eine zusätzliche Versiegelung im ungünstigsten Fall bis zu 100 % der Plangebietsfläche eintreten. Die zusätzliche Versiegelung kann entsprechend der Größe der beanspruchten öffentlichen Grünflächen somit eine Überbauung von 1.830 m² umfassen, die zu kompensieren ist (siehe Kap. 5.3).



*Abbildung 3: Grünfläche des BP auf der linken Seite der Straße; teils als Parkfläche genutzt
(Aufnahme: Roland Müller)*



*Abbildung 4: Grünfläche des BP auf der rechten Seite der Straße
(Aufnahme: Roland Müller)*

5.3 ÄNDERUNG DER FESTSETZUNG VON „GEWERBEGEBIET (GE)“ IN PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Da mit der Umwandlung von öffentlichen Grünflächen in gewerbliche Bauflächen eine zusätzliche Versiegelung verbunden ist, sind die Eingriffsfolgen zu bewerten. Im vorliegenden Planungsfall kann die Umwandlung einer Gewerbegebietsfläche in eine private Grünfläche auf den Flurstücken 45 / 44 und 45 / 45 (Flur 2, Gesamtgröße 1.876 m²) im identischen Umfang wie die geplante Erweiterung der gewerblichen Nutzung (1.830 m²) vorgenommen werden. Dadurch ist ein Flächentausch im Verhältnis 1:1 gegeben.

Die Fläche befindet sich im östlichen Bereich des Gewerbegebietes. Die Fläche wird aktuell bereits mit Schafen beweidet, s. die folgende Abbildung. Eine Fortführung der Beweidung oder eine Nutzung als Wiese ist möglich.



Abbildung 5: Derzeitige Beweidung mit Schafen auf der neu festgesetzten privaten Grünfläche (bisher Gewerbegebietsfläche)

5.4 Leitungsrechte / Dienstbarkeiten

Innerhalb des Plangebiets verlaufen vorhandene Leitungen, die zukünftig nicht mehr innerhalb von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen liegen, sondern als private Gewerbegebietsflächen genutzt werden. Weiterhin verläuft eine Leitung nach vorliegenden Bestandsplänen innerhalb einer privaten Grundstücksfläche, die in der rechtsverbindlichen Bauleitplanung nicht in ihrer Lage gesichert war. Zudem müssen für anliegende Grundstücke, die zum

heutigen Zeitpunkt die rechtlichen Voraussetzungen für ein Anschlussrecht erfüllen, die zukünftigen Anschlüsse an das Leitungsnetz gewährt werden.

Die Leitungen sind aus den zur Verfügung gestellten Leitungsplänen der verschiedenen Versorgungsträger in der Planzeichnung eingetragen, so dass für deren Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann. Im weiteren Verfahren ist seitens der Versorgungsunternehmen eine Überprüfung und Bestätigung der Leitungsverläufe vorzunehmen.

Zur Sicherung dieser Leitungen und der Hausanschlüsse sind in der Planurkunde Flächen mit Leitungsrechten mit einer Breite von 3,0 m (1,5 m beidseits der Leitung) belastet, die eine Eintragung von Baulasten und Dienstbarkeiten ermöglichen.

Es handelt sich um folgende Leitungen:

1. Kanalleitungsrecht zugunsten der Verbandsgemeindewerke Hachenburg Betriebszweig Abwasser (Schmutzwasser).
2. Kanalleitungsrecht zugunsten der Verbandsgemeindewerke Hachenburg Betriebszweig Abwasser (Regenwasser).
3. Wasserleitungsrecht zugunsten der Verbandsgemeindewerke Hachenburg Betriebszweig Wasserversorgung.
4. Energiekabel Leitungsrecht zugunsten der Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG.

In der Planurkunde sind lediglich die Rechte gekennzeichnet, die sich auf unterirdische Leitungen beziehen. Daher sind insbesondere bezgl. der nicht eingetragenen, anderweitig bestehenden Rechte, Dienstbarkeiten oder Baulasten unbedingt das Grundbuch und das Baulastenverzeichnis des Grundbuchamts einzusehen.

Ergänzend zum Planeintrag wird eine textliche Festsetzung neu aufgenommen, die nur für den Änderungsbereich gilt und insbesondere eine Regelung zur Überbaubarkeit umfasst. Im Allgemeinen ist eine Bebauung der Leitungen nicht zulässig, um jederzeit eine Zugänglichkeit für Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten zu ermöglichen. Zur besseren Ausnutzung der gewerblichen Fläche soll eine Überbauung mit baulichen Anlagen sowie die Nutzung als Lagerfläche unter bestimmten Voraussetzungen und in Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen zugelassen werden. Im Bedarfsfall muss die Zugänglichkeit der Leitungen ohne Verzögerungen gewährleistet sein. So dürfen dort nur bauliche Anlagen errichtet werden, die eine leichte Bauweise haben, herausnehmbare Bodenwände aufweisen oder deren tragenden Wände im erforderlichen Abstand zu den Leitungen errichtet werden. Materiallagerungen müssen schnell verrückbar bzw. zu entfernen sein. Daher bedarf die Überbauung der Leitungen der Zustimmung der jeweiligen Versorgungsunternehmen und unterliegt der Einzelfallprüfung.

6. BODENORDNUNG

Die Realisierung des Bebauungsplans kann im Wege der freiwilligen oder privatrechtlichen Bodenordnung (Vermessung und Regelung der Eigentumsverhältnisse durch notarielle Verträge) durchgeführt werden.

7. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

Altlasten

Die Behörde weist darauf hin, dass im Zuge der Konversion der Liegenschaft die Bereiche der ehemaligen Kanisterhallen sowie der Abscheideranlagen als altlastverdächtig eingestuft wurden. Im Bereich der Kanisterhallen wurden umwelttechnische Untersuchungen durchgeführt, die keine Hinweise auf Bodenkontaminationen ergaben. Da es sich hierbei nur um stichprobenhafte Gefahrenerforschungen handelt, sind zukünftige Erd- und Gründungsarbeiten im Bereich der Kanisterhallen sowie der Rückbau der Abscheideranlagen durch einen im Altlastenbereich erfahrenen Gutachter zu begleiten und zu dokumentieren. Ein entsprechender Hinweis ist in den Textfestsetzungen enthalten.

Entwässerung / Hochwasserschutz

Hinsichtlich der Entwässerung wird auf den mittel- bis langfristig geplanten Anschluss an die Abwassergruppe Mudenbach hingewiesen, wo der Neubau einer ausreichend leistungsfähigen Kläranlage vorgesehen ist. Zurzeit wird das Schmutzwasser der Teichanlage der Kläranlage Steinebach/Wied zugeführt. Bei Ansiedlung eines abwasserintensiven Betriebs oder eines Betriebs mit speziellem betrieblichem Abwasser, so ist dies vorab mit den Verbandsgemeindewerken Hachenburg abzustimmen. Ein entsprechender Hinweis ist in den Textfestsetzungen enthalten.

Das Niederschlagswasser wird nach Rückhaltung und Drosselung in zwei vorhandenen Rückhaltebecken in die Wied eingeleitet. Die Bemessung dieser Becken ist aufgrund des höheren Befestigungsgrades zu prüfen. Eine Überprüfung der Bemessung der vorhandenen Rückhaltebecken wird vorgenommen. Die Ergebnisse der Überprüfung werden der SGD Nord vorgelegt.

Die Gefährdungsanalyse zu Sturzfluten nach einem Starkregenereignis zeigt, dass oberhalb des Bebauungsplangebiets Sturzfluten mit geringen bis sehr hohen Abflusskonzentrationen entstehen können. Aufgrund der natürlichen Geländeneigung wird empfohlen, den Ausbau des Gewerbegebiets entsprechend anzupassen.

Landesamt für Geologie und Bergbau

Bergbau/Altbergbau

Seitens des Landesamts für Geologie und Bergbau wird darauf verwiesen, dass das Plangebiet im Bereich des bereits erloschenen Bergwerksfeldes „Fortschritt II“ (Eisen) liegt. Über tatsächlich erfolgten Abbau im Bergwerksfeld liegen der Behörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht. Die Angaben haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sollten bei den geplanten Bauvorhaben Indizien für Bergbau gegeben sein, wird spätestens dann die Einbe-

ziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zur objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen. Eine entsprechende Empfehlung ist unter den Hinweisen der Textfestsetzungen enthalten, die eigenverantwortlich von den Bauträgern zu beachten sind.