

Bebauungsplan:

Triesch

Ortsgemeinde:

Siershahn

Verbandsgemeinde:

Wirges

Kreis:

Westerwaldkreis

Land:

Rheinland-Pfalz

Inhalt:

I	Begründung	Seiten 2 – 10
II	Textfestsetzung	Seiten 11 - 15
III	Textliche Festsetzungen Landespflege	Seiten 1 - 7

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan 'Triesch' der Gemeinde Siershahn

1 Allgemeines

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Triesch" beinhaltet Flächen in der Gewann "Triesch" in Flur 31 der Gemarkung Siershahn.

Der Ortsgemeinderat Siershahn hat in seiner öffentlichen Sitzung am 16.12.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Industriegebiet "Triesch" gemäß § 1 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 30 BauGB beschlossen. In der öffentlichen Sitzung des Ortsgemeinderates am 29.11.1993 wurde eine Erweiterung des Bebauungsplangebietes beschlossen. Der Beschluß lautet: Der Ortsgemeinderat Siershahn beschließt, das Bebauungsplangebiet Industriegebiet "Triesch" um die Restfläche der Belehnung im Abbau Abschnitt V des Rahmenbetriebsplanes "Berggarten" gemäß Lageplan zu erweitern. Der Beschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Wirges Nr. 10 am Mittwoch, 09.03.1994, öffentlich bekannt gemacht.

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 29.03.1995 öffentlich bekannt gemacht und erfolgte vom 31.03.1995 bis 21.04.1995 bei der Verbandsgemeindeverwaltung in Wirges. Das Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde am 20.03.1995 eingeleitet. Über die eingegangenen Bedenken und Anregungen hat der Ortsgemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 27.11.1995 eine Abwägung vorgenommen und beschlossen. Die einmonatige Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt in der Zeit vom 15.12.1995 bis 19.01.1996. Die öffentliche Bekanntmachung hierzu erfolgte am 06.12.1995.

Aufgrund von Änderungen und Ergänzungen des öffentlich ausgelegten Bebauungsplanentwurfes wurde gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 12.11.1999 bis einschl. 13.12.1999 eine erneute Auslegung durchgeführt. Diese wurde am 03.11.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Siershahn hat in seiner Sitzung am 08.05.2000 über die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen beraten und beschlossen.

Die Größe des Plangebietes beträgt rund 25,3 ha.

2 Einfügung in die Gesamtplanung

2.1 Regionalplanung

Das Baugesetzbuch fordert gemäß § 1 Abs. 4 BauGB die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) aus dem Jahre 1980 wurde durch den regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald verfeinert. Dieser wurde am 26.07.1988 genehmigt. Nach diesem regionalen

Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald gehört der Bereich Höhr-Grenzhausen, Ransbach-Baumbach, Ebernhahn, Mogendorf, Siershahn, Wirges, Bannberscheid, Staudt, Montabaur, Heiligenroth zur sogenannten "Industrieschiene Westerwald", besonders verkehrsgünstig gelegen an den Bundesautobahnen A 48 und A 3.

Das Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz III (LEP III) aus dem Jahre 1993 weist gerade den vorgenannten Bereich als landesbedeutsamen gewerblichen Entwicklungsstandort aus.

2.2 Flächennutzungsplan

Die Ortsgemeinde Siershahn verfügt mit der Verbandsgemeinde Wirges über einen gültigen Flächennutzungsplan, in dem das Industriegebiet "Triesch" enthalten ist. Der Bebauungsplan entspricht somit den Anforderungen des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

2.3 Anpassung an die Bauleitplanung der Nachbargemeinden

Das Industriegebiet "Triesch" grenzt im Süden an das vorhandene und bebaute Industriegebiet "Fackelhahn" der Ortsgemeinde Ebernhahn. Im Westen grenzt es an die Industriegebiete "Rohr" und "Rohr II" der Stadt Ransbach-Baumbach, welche ebenfalls bereits erschlossen und zum großen Teil bebaut sind. Im Norden grenzt das kurz vor Rechtskraft befindliche Bebauungsplangebiet "Reimersheck" der Ortsgemeinde Mogendorf an. Die Planbereichsgrenze im Westen grenzt unmittelbar an die Bundesautobahn A 3. Über die Flächennutzungsplanung und die Bebauungsplanungen der Nachbargemeinden ist eine Anpassung und Abstimmung der gemarkungsgrenzenüberschreitenden Planungen erfolgt.

3 Planungsziel und -zwecke

3.1 Ziel des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes Industriegebiet "Triesch" ist es, für den Planbereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne einer Gewerbe- und Industrieansiedlung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

3.2 Gründe für die Aufstellung

Schon seit 1988 befaßt sich die Ortsgemeinde Siershahn mit der Problematik zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes für das Industriegebiet "Triesch". Im Landesentwicklungsprogramm III (LEP III) ist Mogendorf - und damit ist das gesamte Gebiet Mogendorf, Ransbach-Baumbach, Siershahn und Ebernhahn mit den zusammenhängenden GI-Bereichen der

Bebauungsplangebiete 'Reimersheck', 'Rohr', 'Triesch' und 'Fackelhahn' gemeint - als landesweit bedeutsamer Gewerbestandort ausgewiesen. Dies und die günstige Lage an der BAB A 3 mit der Nähe zum Dernbacher Dreieck und damit zur BAB A 48 und die vorhandenen benachbarten Industriegebietsflächen machen die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich.

4 Planungsgrundsätze

Als Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO und ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung für das Industriegebiet wurde gemäß § 17 Abs.1 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 und einer Baumassenzahl (BMZ) von 6,0 festgesetzt.

Die Höchstgrenze der Firsthöhe (FH) wird mit 18,0 m über Gelände festgelegt. Baugrenzen bestimmen die überbaubaren Grundstücksflächen.

Baulinien sind innerhalb des Industriegebietes nicht erforderlich.

Das Maß der baulichen Nutzung für das Gewerbegebiet wurde mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschosflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

Es ist Aufgabe des Bebauungsplanes, das nach dem Baugesetzbuch erklärte Ziel der städtebaulichen Ordnung und ausreichenden Erschließung sowie Neugestaltung von Grundstücken zu ermöglichen. Demzufolge werden auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes, je nach Bedarf der künftigen Grundstücksinteressenten, Fortführungsmessungen durchgeführt. Ein gesetzliches Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich, da sich das Gesamtgelände im Eigentum der Ortsgemeinde Siershahn befindet.

5 Auswirkungen des Bebauungsplanes

Im folgenden soll auf die ausdrücklich im BauGB geforderten Auswirkungen des Planes, welche bei der anschließenden Abwägung berücksichtigt werden sollen, eingegangen werden.

Es handelt sich bei diesen Auswirkungen um folgende Aspekte, die einander gleichwertig gegenüberstehen:

- Natur und Landschaft
- Nutzungsstruktur
- Arbeitsplätze
- Verkehr
- schädliche Umwelteinwirkungen
- Altlasten
- Lärmschutz

5.1 Natur und Landschaft

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich insgesamt um einen bewaldeten Bereich. Die bereits erwähnte Schnellbahnstrecke Köln-Rhein/Main der Deutschen Bahn AG, die parallel der BAB A 3 geführt wird, schneidet diesen vorhandenen Wald und somit auch das Plangebiet, so daß von daher ohnehin ein Eingriff in Natur und Landschaft unvermeidbar ist.

Auch durch die vorhandenen und angrenzenden Industriegebiete der Nachbargemeinden ringsum wurden die dort früher bestehenden Waldungen gerodet. Die "Inselfläche" der Ortsgemeinde Siershahn bietet sich unter anderem auch wegen der verkehrsgünstigen Lage und dem hohen Bedarf an Gewerbe- und Industrieflächen im hiesigen Wirtschaftsraum für die industrielle Nutzung und somit für die Rodung des Restwaldes an. Für diesen Bebauungsplan wurde ein landespflegerischer Planungsbeitrag gemäß § 17 LPflG Rheinland-Pfalz gefertigt, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Dieser landespflegerische Planungsbeitrag wird mit der Forstbehörde und der Landespflegebehörde abgestimmt

5.2 Nutzungsstruktur

Durch diesen Bebauungsplan wird die bestehende Nutzungsstruktur der Nachbargemeinden mit ihren vorhandenen Industriegebieten erweitert. Die Ortsgemeinde Siershahn schließt sich dementsprechend an.

Zulässig sind innerhalb des Industriegebietes (GI) alle Anlagen gemäß § 9 Abs. 2 Ziffern 1 und 2 und Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO und im Gewerbegebiet (GE) Anlagen gemäß § 8 Abs. 2 Ziffer 1 bis 3 und Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO. Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE(E1)) sind Anlagen nach § 8 Abs. 2 Ziffer 1 und 2 BauNVO zulässig, wobei von diesen Anlagen keine Rauch-, Staub- und Nebelwirkung ausgehen darf.

5.3 Arbeitsplätze

Durch die Ausweisung dieses Industriegebietes werden neue Arbeitsplätze geschaffen, was sowohl von volkswirtschaftlicher als auch sozialer Bedeutung ist. Es wird angestrebt, die durch den Tonbergbau zum Teil vorhandene Monostruktur der Tongewinnung und Tonweiterverarbeitung abzubauen und neue Industrieformen, insbesondere im High-Tech-Bereich und der Mikroelektronik anzusiedeln.

5.4 Verkehr

Für das Plangebiet sind zwei Haupterschließungsstraßen vorgesehen, die jeweils südwestlich bzw. nordöstlich der geplanten Schnellbahnstrecke der Deutschen Bahn AG liegen und die dort vorhandenen Flächen verkehrlich erschließen. Diese Erschließungsstraßen schließen sich an Verkehrsflächen der Nachbargemeinde Mogendorf an, über die dann das angrenzende

Landes- und Bundesstraßennetz auf kurzem Wege erreicht werden kann. Gerade die extrem verkehrsgünstige Lage dieses Industriegebietes "Triesch" und der Nachbarindustriegebiete, unmittelbar in Autobahnnähe und am BAB-Anschluß der A 3 gelegen, spricht für die Ausweisung des Industriegebietes.

5.5 Schädliche Umwelteinwirkungen

Von seiten der zulässigen Nutzungen innerhalb des Planbereichs dürfen keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von Luftverschmutzungen und Lärmbelästigungen zu erwarten sein, die die relativ weitab liegenden Wohnbereiche tangieren. Für die einzelnen künftigen Bauvorhaben sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens entsprechende Nachweise zu führen.

5.6 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Flächen, deren Böden unter Verdacht stehen, erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet zu sein.

5.7 Lärmschutz

Das Plangebiet ist hinsichtlich der auf dieses einwirkenden Lärm- und Schadstoffimmissionen entscheidend durch die unmittelbar angrenzende Trasse der Bundesautobahn BAB 3 sowie die benachbarten Gewerbe- und Industriegebiete von Ransbach-Baumbach und Ebernhahn und von den dort ausgehenden Emissionen geprägt.

Weitere, direkt auf das Plangebiet einwirkende Emissionen (Geräuschimmissionen) sind durch die Schienenverkehrstrasse Köln-Rhein/Main (ICE-Neubaustrecke) sowie durch das im Nordwesten heranrückende Gewerbegebiet "Reimersheck" der Ortsgemeinde Mogendorf zu erwarten. Durch die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die aufgrund der getroffenen Regelungen nicht wesentlich belästigend im Sinne des Immissionsschutzrechtes sein dürfen und insbesondere auch durch den geplanten Autohof im Gewerbegebiet "Reimersheck" mit dessen nach seiner Inbetriebnahme zu erwartenden umfangreichen Fahrzeugbewegungen ist wegen der hohen Vorbelastung nicht mit zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen zu rechnen.

6 Bodenordnung

Alle Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes befinden sich im Eigentum der Ortsgemeinde Siershahn, so daß sich ein gesetzliches Bodenordnungsverfahren nach den Bestimmungen der §§ 45 ff. BauGB erübrigt. Je nach Bedarf der künftigen Grundstücksnutzer wird zu gegebener Zeit im Rahmen von Fortführungsmessungen die Abgrenzung für die Industriegrundstücke vorgenommen.

7 Abwasser

Maßnahmenträger für die Entwässerungsanlage sind die Verbandsgemeindewerke Wirges. In deren Auftrag wird durch das Ingenieurbüro Kempf, Westerbürg, in Abstimmung mit der Verbandsgemeinde Ransbach-Baumbach und dem Staatl. Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Montabaur sowie der unteren Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises die entsprechende Planung betrieben.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Die anfallenden Schmutzabwässer werden einer zentralen biologischen Kläranlage zugeleitet.

Für die unbelasteten Oberflächenwässer werden Rückhaltemaßnahmen vorgesehen. Es ist zu prüfen, inwieweit anfallendes Niederschlagswasser, soweit es nicht über die belebte Bodenzone breitflächig über dezentrale Erdmulden versickert und damit wieder in das Grundwasser eingeleitet wird, zur Brauchwassernutzung auf den jeweiligen Baugrundstücken zurückgehalten werden kann.

Der vom Landesamt für Wasserwirtschaft Mainz im Mai 1998 herausgegebene Leitfaden "Flächenhafte Niederschlagswasserversickerung" ist zu beachten und anzuwenden.

Bei der Ansiedlung abwasserintensiver Betriebe ist das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Montabaur einzuschalten. Das Oberflächenwasser aus den Betriebsflächen, bei denen mit Verlusten aus den Betriebsflächen (z.B. Öle etc.) zu rechnen ist, ist über entsprechend dimensionierte Leichtstoffabscheider nach DIN 1999 zu leiten.

8 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird über das vorhandene Rohrnetz der Verbandsgemeindewerke Wirges sichergestellt. Dabei wird vom Maßnahmeträger der Nachweis geführt, daß das Wasserdargebot für Trink-, Brauch- und Löschwasser ausreichend und ein genügender Wasserdruck vorhanden ist.

9 Hinweise und Forderungen aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Die nachfolgend im einzelnen beschriebenen sonstigen rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten im Plangebiet sind in den Bebauungsplan eingeflossen und werden nachrichtlich übernommen bzw. gekennzeichnet.

9.1 Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH, Idar-Oberstein

Der dinglich gesicherte Schutzstreifen von 10,0 m Breite der Kraftstofffernleitung Westerburg-Gießen (im Bebauungsplan mit dem Planzeichen 'Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche' ausgewiesen) ist von jeder Bebauung und tiefwurzelndem Bewuchs freizuhalten.

Es ist zu gewährleisten, daß der Zugang zur Rohrleitungstrasse sowie die behördlich vorgeschriebenen Kontrollgänge auch künftig ungehindert durchzuführen sind.

Alle weiteren evtl. den Schutzstreifen berührenden Planungen sind frühzeitig zwischen den beteiligten Stellen abzustimmen.

Die Richtlinien für Arbeiten im Schutzstreifen sind zu beachten.

9.2 Deutsche Bahn AG, Geschäftsbereich Netz Projekt NBS Köln-Rhein/Main, Köln

Die Berücksichtigung einer Baumfallgrenze von 30 m zur Bahntrasse kann entfallen, wenn der Hochwald gerodet wird und die Fläche einer gewerblich-industriellen Nutzung zugeführt wird.

Die künftigen Bauherren haben grundsätzlich sicherzustellen, daß zu errichtende bauliche Anlagen aufgrund ihrer statischen Belastung keine negativen Einwirkungen auf die Standsicherheit der gesamten NBS-Bahnanlage haben. Dies gilt auch für Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

9.3 RWE Energie AG, Essen

Innerhalb des für die 110-kV-Freileitung erforderlichen und im Plan vermaßten Schutzstreifens sind Bauhöhenbeschränkungen einzuhalten, die aus der folgenden Auflistung zu ersehen sind:

1. Abschnitt	335,00 m ü. NN
2. Abschnitt	332,00 m ü. NN
3. Abschnitt	335,00 m ü. NN
4. Abschnitt	338,50 m ü. NN
5. Abschnitt	342,50 m ü. NN
6. Abschnitt	345,00 m ü. NN
7. Abschnitt	342,50 m ü. NN
8. Abschnitt	344,50 m ü. NN

In einer Kreisfläche mit 18,50 m Radius um die Mastmittelpunkte gilt ein Bauverbot; diese im Plan gekennzeichneten Flächen sind von der Bebauung freizuhalten.

9.4 Geologisches Landesamt Mainz

Im Plangebiet sind Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen. Diese sind von den künftigen Bauherren in Auftrag zu geben.

9.5 KEVAG, Koblenz

Die ansiedelnden Betriebe haben sich rechtzeitig wegen eines evtl. Stromanschlusses mit der KEVAG in Verbindung zu setzen.

9.6 Autobahnamt Montabaur

Das Bundesfernstraßengesetz (FStrG) sieht entlang der Bundesautobahn eine 40 m breite Bauverbotszone und eine 100 m breite Baubeschränkungszone vor.

Diese Abstandsflächen sind, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, parallel zur Hauptfahrbahn der BAB nach örtlichem Aufmaß festzulegen. Zu der befestigten Fahrbahn rechnen auch Beschleunigungstreifen, Standspuren usw.

Die gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG) zu beachtende 40 m Bauverbotszone sowie die 100 m Baubeschränkungszone - gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn - wurde im Bebauungsplan gekennzeichnet und somit nachrichtlich übernommen.

Innerhalb der Bauverbotszone dürfen keine Hochbauten im Sinne des FStrG errichtet werden. Hochbauten im Sinne des FStrG sind alle baulichen Anlagen, die sich über die Erdgleiche erheben. Hierzu rechnen auch Tiefbauten und Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sowie die nach Landesrecht den baulichen Anlagen gleichgestellten Anlagen (z.B. Lagerplätze, Ausstellungsplätze und Stellplätze). Sonstige bauliche Anlagen wie z.B. Straßen, Wege, Zufahrten und Leitungsverlegungen bedürfen der Zustimmung des Autobahnamtes.

Innerhalb der Baubeschränkungszone darf die Höhe der baulichen Anlagen grundsätzlich maximal 10 m über dem Niveau der BAB sein. Soweit die BAB in einem Einschnitt liegt, darf die Höhe der baulichen Anlagen 10 m über dem natürlichen Gelände betragen.

Innerhalb der Bauverbotszone dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden.

Innerhalb der Baubeschränkungszone dürfen keine beleuchteten oder angestrahlten Werbeanlagen aufgestellt oder angebracht werden, die auf die Verkehrsteilnehmer der BAB ausgerichtet sind bzw. von den Verkehrsteilnehmern auf der BAB eingesehen werden können. Sonstige Werbeanlagen, die auf die Verkehrsteilnehmer der BAB ausgerichtet sind bzw. von diesen eingesehen werden können, bedürfen der Zustimmung des Autobahnamtes.

Beleuchtungsanlagen sind so aufzustellen bzw. zu installieren, daß die Verkehrsteilnehmer auf der BAB weder geblendet noch sonstwie gefährdet werden können.

Innerhalb der Baubeschränkungszone dürfen keine Industrieansiedlungen mit Rauch- und Nebelbildung zugelassen werden.

Den autobahneigenen Flächen und Entwässerungsanlagen darf kein Oberflächenwasser oder Abwasser zugeleitet werden.

Die vorgesehenen Blendschutzeinrichtungen entlang der BAB müssen mit dem Autobahnamt abgestimmt sein und vor der sonstigen Nutzung des Plangebietes vorhanden sein.

Architekturbüro
Herkenroth + Merfels
Am Eschenacker 8
56422 Wirges