

BEBAUUNGSPLAN

"HALSSCHLAG"

1. ÄNDERUNG

GEMEINDE : SIERSHAHN

VERBANDSGEMEINDE : WIRGES

KREIS : WESTERWALD

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Siershahn:

PFEIFFER - CONSULT GMBH

- BERATENDE INGENIEURE -

ALEXANDERRING 9 *** POSTFACH 1365
57627 HACHENBURG * 57622 HACHENBURG
TELEFON: 0 2662 / 95560 * TELEFAX: 02662/955620

INHALTSVERZEICHNIS

BEGRÜNDUNG

1. ERFORDERNIS DER PLANÄNDERUNG
2. GELTUNGSBEREICH DER PLANÄNDERUNG
3. EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE
4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
5. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES BEBAUUNGSPLANES
 - 5.1 Natur und Landschaft im Untersuchungsgebiet
 - 5.2 Vorhandene Bebauung, Verkehrs- und Versorgungsanlagen
 - 5.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse
6. GEPLANTE STÄDTEBAULICHE MASSNAHMEN
 - 6.1 Erschließung
 - 6.2 Ver- und Entsorgung
 - 6.3 Bauliche und sonstige Nutzung
 - 6.4 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung
7. LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN
8. IMMISSIONSSCHUTZ
9. BODENORDNUNG
10. FLÄCHENBILANZ

TEXTFESTSETZUNGEN mit Rechtsgrundlagen

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

In dem 1992 von der Gemeinde Siershahn aufgestellten Bebauungsplan sind im östlichen Teil des Geltungsbereiches Gewerbeflächen von insgesamt etwa 4,5 ha Größe sowie deren Erschließung festgesetzt. Zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes lagen noch keine detaillierte Planungen von ansiedlungswilligen Betrieben vor.

Aufgrund der nun vorgelegten Planung des Straßen- und Tiefbauunternehmens Gramich aus Siershahn wird eine Änderung des vorliegenden Bauleitplanes erforderlich.

Zum einen ist ein von der rechtsgültigen Planung abweichender Grundstückszuschnitt vorgesehen.

Zum anderen kann die Erschließungsstraße der Gewerbeflächen deutlich reduziert werden.

2. GELTUNGSBEREICH DER PLANÄNDERUNG

Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung erstreckt sich auf einen Teilbereich im Südosten des rechtswirksamen Bebauungsplanes Halsschlag.

Der Bereich wird im Norden durch den Böschungsfuß der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Umgehungsstraße und im Nordosten durch das Gelände der Deutschen Bahn AG begrenzt. Westlich und südlich schließen sich intensiv bewirtschaftete Acker- und Ruderalflächen an.

3. EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE

Dem vorliegenden Bebauungsplan liegt der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wirges, genehmigt am 17.02.1983 sowie der Bebauungsplan „Halsschlag“ mit Rechtskraft seit dem 16.12.1992 zugrunde.

Vorliegende Änderung ersetzt die Planung des Bebauungsplanes „Halsschlag“ von 1992, bezogen auf den in vorliegender Planurkunde festgesetzten Bereich.

Der Änderungsbeschluß zum Bebauungsplan Halsschlag ist am 21.02.1994 in einer Sitzung des Ortsgemeinderates Siershahn gefaßt worden.

4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Der vorliegende Planbereich ersetzt die Bauleitplanung der räumlich entsprechenden Flächen des derzeit rechtswirksamen Bebauungsplanes.

5. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBE- REICHES DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

5.1 Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Montabaurer Senke, die naturräumlich in den Niederwesterwald einzuordnen ist.

Der Untersuchungsraum weist eine mittlere Hangneigung von 2 - 4° auf, wobei sich das Gelände als relativ gleichmäßig konvexe Wölbung in ca. 300 m ü.NN darstellt.

Der überwiegende Teil des Gebietes wird derzeit intensiv in Form von Acker und Grünland genutzt.

Entlang der Bahnböschung und vereinzelt auf den als Grünland genutzten Flächen stocken Gehölze und Hecken aus standortgerechten Gehölzen. Ferner befinden sich innerhalb der landwirtschaftlichen Flächen einzelne, ca. 40 - 50 Jahre alte Obstbäume.

Eine detaillierte Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft sowie die Bewertung der Eingriffserheblichkeit der beabsichtigten Planung wird im Landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan dargestellt.

5.2 Verkehrs- und Versorgungsanlagen

Nördöstlich der vorliegenden Änderung liegt eine Bahntrasse der Deutschen Bahn AG.

Die L 313 sowie die L 303 verlaufen zur Zeit noch durch den Ortskern von Siershahn.

Durch den vorliegenden Bereich läuft ein Feldweg, der eine Verbindung zwischen den südlich gelegenen Ackerflächen und dem nördlich gelegenen Friedhof sowie dem allgemeinen Wohngebiet darstellt.

5.3 Vorhandene Bebauung

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine baulichen Anlagen vorhanden.

Die Wohn- und Gewerbeflächen von Siershahn liegen nördlich und nordwestlich des Bebauungsplangebietes.

Etwa 800 m südlich des Änderungsbereiches beginnt das ausgedehnte Gewerbegebiet von Wirges.

5.4 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die von der Planung betroffenen Flächen sind zu unterschiedlichen Teilen im Eigentum der Gemeinde Siershahn und von Privatpersonen.

6. GEPLANTE MASSNAHMEN

6.1 Erschließung

Ein Teil der bereits in dem Bebauungsplan von 1992 geplanten Umgehungsstraße L 313 neu wurde in vorliegendem Änderungsbereich einbezogen, um die vorgesehene Änderung der Erschließungsstraße des Gewerbegebietes aufzuzeigen.

Die Umgehung selbst wird nicht geändert.

Die Erschließungsstraße der Gewerbeflächen wird auf Höhe der Wegeparzelle 5195/3 an die Umgehungsstraße angebunden und in ihrem weiteren Verlauf nach Südosten gegenüber der alten Planung um etwa 20 m in nordöstliche Richtung verschoben. An ihrem Ende ist eine Wendeschleife für Lastzüge mit einem Außenradius von $R_A = 12$ m vorgesehen.

Insgesamt wird die Straße im Vergleich zu der Festsetzung des 1992 aufgestellten Bebauungsplanes um etwa 100 m reduziert.

Im Anschluß an die Erschließungsstraße ist ein Fuß- und Radweg vorgesehen, der in Richtung des Bahngeländes geführt wird. Von dort wird er nach Südosten bis an die Grenze des Planbereiches und nach Nordwesten an den vorhandenen, entlang des Friedhofs verlaufenden Fußweg angebunden. Dabei wird er im Bereich des Brückenbauwerkes der Umgehungsstraße zusammen mit der Bahntrasse unterführt.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Zuge des Ausbaus des Gewerbegebietes anzulegen.

Die Stromversorgung des Gebietes erfolgt über ein Mittelspannungskabel zu einer Kompakt - Transformatorstation südwestlich des Wendehammers. Für die Station wird eine Versorgungsfläche von 4,0 mx 4,0 m benötigt. Der Versorgungstreifen

6.3 Bauliche und Sonstige Nutzung

gilt als belastende Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.

Die äußere Begrenzung des Gewerbegebietes ist im Vergleich zu der in dem Bebauungsplan von 1992 nicht verändert worden.

Durch die geänderte Erschließungsplanung, d.h. die Reduzierung der Straße sowie die geänderte Wegeführung können innerhalb des Gewerbegebietes größere zusammenhängende Gewerbeflächen bereitgestellt werden. Die Flächen können entsprechend dem jeweiligen Bedarf der ansiedlungswilligen Betriebe in unterschiedlich große Grundstücke aufgeteilt werden.

Die Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden gemäß den Maßgaben des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes übernommen. Dem entsprechend ist offene Bauweise vorgesehen. Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird mit zwei festgelegt. Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,8, die Geschossflächenzahl ist mit 1,6 festgesetzt.

Auch die im Rahmen der 1992 durchgeführten Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Koblenz gewünschten Nutzungseinschränkungen für die ausgewiesenen Gewerbeflächen sind in vorliegender Änderung beibehalten worden. Daher werden in Punkt 1.1.b der textlichen Festsetzungen auf den als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen, Betriebsarten die im "Abstandserlaß" des Ministeriums für Umwelt und Gesundheit in den Abstandsklassen I bis einschließlich V aufgeführt sind, als unzulässig festgesetzt.

Diese Nutzungseinschränkung ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zum Schutz der nördlich der Bahntrasse gelegenen Wohnbauflächen erforderlich.

6.4 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Um eine individuelle architektonische Gestaltung der Gewerbebauten zu ermöglichen, wurden die Festsetzungen hierzu weitgehend eingeschränkt.

Die Festsetzung zur Anpassung von Dachform und Farben, soll bewirken, daß sich das Gewerbegebiet möglichst harmonisch in das Bild der benachbarten Bebauung einfügt.

7. LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN

Die Auswirkungen durch die Planung des rechtswirksamen Bebauungsplanes sowie die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind bereits in dem im November 1991 aufgestellten Landespflegerischen Planungsbeitrag ausgearbeitet worden.

In dem Landespflegerischen Planungsbeitrag zu vorliegender Änderung sind die Unterschiede der projektbedingten Auswirkungen herausgestellt worden.

Da keine wesentlichen Änderungen bezüglich der Eingriffserheblichkeit gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan zu erwarten sind, behalten die geplanten Maßnahmen ihre volle inhaltliche Gültigkeit. Da sie jedoch nur im Gesamtzusammenhang ihre kompensierende Wirkung behalten können, sollten bei Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet vorliegender Änderung alle Kompensationsmaßnahmen für die gemeindlichen Vorhaben auf der Fläche in der Gemarkung Leuterod zusammen durchgeführt werden.

Die oben erwähnte Fläche wurde im Rahmen des ersten Bauleitplanverfahrens "Halsschlag" von der Gemeinde Siershahn erworben, um hier Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen für die Planung des Gewerbegebietes, des Neubaugebietes und der Friedhofserweiterung durchführen zu können.

Die erforderlichen Maßnahmen für diese Flächen werden im Landespflegerischen Planungsbeitrag dargestellt.

Die Ausführungsplanung zu den Flächen für die landespflegerischen Maßnahmen sollte mit der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises, Untere Landespflegebehörde abgestimmt werden.

Zusätzlich sind in der Planurkunde bzw. den textlichen Festsetzungen landespflegerische Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1, Nr. 25a festgesetzt worden.

Die vorgeschriebenen Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (z.B. Straßenbegleitgrün, Durchgrünung des Gewerbegebietes) dienen dazu, den Straßenkörper bzw. die Gewerbebauten visuell ansprechend in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und damit entscheidend das äußere Bild des Gebietes positiv zu gestalten.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

Entsprechend der vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Koblenz im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 1 BauGB, geäußerten Anregungen und Bedenken (Schreiben vom 21.01.1992), wurde für die als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen eine Nutzungseinschränkung festgesetzt.

In Punkt 1.1b der textlichen Festsetzungen werden in den als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen Betriebsarten, die im "Abstandserlaß" des Ministeriums für Umwelt und Gesundheit in den Abstandsklassen I bis einschl. V geführt werden, als unzulässig festgesetzt.

Die Nutzungseinschränkung ist aus immissionsrechtlicher Sicht zum Schutz der nördlich der Bahntrasse gelegenen Wohnbauflächen notwendig.

9. BODENORDNUNG

Zur Neuordnung des Plangebietes ist bereits ein Umlegungsverfahren nach § 45 BauGB eingeleitet worden.

10. FLÄCHENBILANZ

Für den Bereich vorliegender Änderung setzen sich die Nutzungsarten wie folgt zusammen:

Nutzungsart	Gebietsfläche in ha	Anteil im Gesamtgebiet in %
Gewerbegebiet	4,22	64,33
Verkehrsfläche	0,63	9,60
Grünfläche	1,71	26,07
insgesamt	6,56 ha	100,00

1. Änderung des Bebauungsplanes
" Halsschlag "

Ausgefertigt:

Siershahn, den 27. 03. 1996
Ortsgemeinde Siershahn


(Bockling) Ortsbürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 03 APR. 96 i.d. Wochenzeitung Nr. 14 der VG Wirges gem. § 12 BauGB bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan erlangt mit der Bekanntmachung Rechtskraft.

Siershahn, den 04. April 1996




(Ortsbürgermeister)