

Beschlussvorlage**OGW/2025/0024****ORTSGEMEINDE WEITERSBURG**

Geschäftszeichen	Datum	
Fachbereich 2 - Bauen und Umwelt - 21102	07.08.2025	öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Status	TOP	Abst.Ergebnis
Ausschuss für Technik und Umwelt sowie Hauptausschuss Weitersburg	21.08.2025	öffentlich		
Ortsgemeinderat Weitersburg	04.09.2025	öffentlich		

**Bebauungsplan "Gewerbegebiet Grenzhausener Straße - Teilbereich West":
Entscheidung über die weitere Vorgehensweise****Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss empfiehlt dem Ortsgemeinderat / Der Ortsgemeinderat beschließt, die Planung des Gewerbegebiets Grenzhausener Straße - Teilbereich West auf Grundlage der Variante 1 fortzuführen.

Folgende Anpassungen sollen an der Planung vorgenommen werden:

Problembeschreibung:

In der Sitzung vom 20.03.2025 wurde der Ortsgemeinderat über den aktuellen Sachstand zur Planung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Grenzhausener Straße – Teilbereich West“ informiert und zusätzlich Möglichkeiten zur weiteren Vorgehensweise aufgezeigt. Insbesondere wurde auf Wunsch des Ortsbürgermeisters eine mögliche Rückkehr zur ursprünglichen Variante 1 der Planung zur Diskussion gestellt und verwaltungsseitig bewertet.

Nach dieser Vorstellung fanden mehrere Treffen einer Arbeitsgruppe mit Vertretern der einzelnen Fraktionen statt. Im Ergebnis wurde nun der Verwaltung mitgeteilt, dass die Abstimmung mittlerweile so weit fortgeschritten sei, dass eine grundsätzliche Beratung und Entscheidung über eine Fortsetzung der Planung gemäß der ursprünglichen Variante 1 stattfinden kann. Einzelne Detailanpassungen an der Variante wurden in der Arbeitsgruppe vorberaten, die im Beschlussvorschlag ergänzt werden können. In der Folge wird zusammen mit dem beauftragten Planungsbüro Stadt-Land-Plus die weitere Planung auf dieser Basis weitergeführt.

Inhalt der Informationsvorlage vom 20.03.2025:

Um die Informationen aus der Informationsvorlage vom 20.03.2025 auch bei der vorliegenden Entscheidung präsent zu haben, wird deren Inhalt folgend nochmals wiederholt:

Die Ortsgemeinde plant mit dem Teilbereich West derzeit die Erweiterung des Gewerbegebiets „Grenzhausener Straße“. Infolge starker Proteste sowie einer großen Anzahl an Stellungnahmen gegen die Planung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde zuletzt beschlossen, die ursprüngliche Planung nicht mehr weiterzuverfolgen und die neu auszuweisenden Flächen stark zu reduzieren. Übrig geblieben in der daraus resultierenden Variante 4 sind im Wesentlichen die Überplanung der Kerzenfabrik, der ehemaligen Nerzfarm und der unbebauten Flächen entlang des Römergrunds, des Hofes sowie das Werksgelände des Holzhandels inklusive der angrenzenden Lagerfläche. Die unbebauten Flächen zwischen dem Römergrund und dem Holzhandel sollten weitestgehend als landwirtschaftliche Fläche sowie Grünfläche festgesetzt werden. Eine Erschließungsstraße war daher nicht mehr erforderlich.

Die Fortsetzung der Planung wurde zunächst dadurch erschwert, dass der Haushalt der Ortsgemeinde Weitersburg nicht genehmigt wurde. Im weiteren Verlauf führte eine hohe Arbeitsauslastung innerhalb der Verwaltung dazu, dass die Planung zunächst leider nicht wie gewünscht zeitnah fortgesetzt werden konnte. Mit der Aussicht auf die anstehende Kommunalwahl wurde es angesichts der vergangenen Kontroversen für sinnvoll erachtet, dass der neue Ortsgemeinderat sich zunächst erneut mit dem Thema beschäftigt.

Nach der Wahl fanden entsprechende Gespräche zunächst zwischen der Verwaltung und dem Ortsbürgermeister statt. Hierbei wurde von Seiten der Verwaltung die Einschätzung vorgebracht, dass der unmittelbare Nutzen der Variante 4 im Verhältnis zum Aufwand der Planung nur bedingt gegeben ist. Als Ergebnis würden nur noch die folgenden wesentlichen Ziele erreicht werden:

1. Erleichterte Nachnutzung der ehemaligen Nerzfarm, da diese sich derzeit im Außenbereich befindet.
2. Erleichterte Entwicklung der nördlichen Lagerfläche des Holzhandels, welche ebenfalls eine Außenbereichsfläche darstellt.
3. Schaffung von planungsrechtlich klaren Festsetzungen für das Areal Kerzenfabrik.

Aus diesem Grund wurde verwaltungsseitig überprüft, ob diese genannten Ziele nicht auch mit einem geringeren Aufwand als mit der Aufstellung eines Bebauungsplans erreicht werden könnten. § 34 (4) und (5) BauGB bietet unter anderem die Möglichkeit des Erlasses einer so genannten Ergänzungssatzung. Mit dieser können einzelne Flächen des Außenbereiches als Flächen des Innenbereiches definiert werden. Da der Tatbestand des Außenbereichs das wesentliche Problem für die Weiterentwicklung der genannten Flächen darstellt, hätte man hiermit voraussichtlich die im Bebauungsplan notwendigen Begleituntersuchungen zum größten Teil, wenn nicht sogar komplett, gespart.

Das Planungsbüro hielt diesen Ansatz zunächst für vielversprechend, im weiteren Verlauf stellte sich allerdings bei einem Abstimmungsgespräch mit der Kreisverwaltung heraus, dass gemäß einem Gerichtsurteil eine solche Ergänzungssatzung nur dann möglich ist, wenn der angrenzende Siedlungsbereich ebenfalls als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB gewertet wird. Da sowohl der westliche Teil des Römergrunds als auch das bestehende Gewerbegebiet östlich des Holzhandels mit einem Bebauungsplan überplant ist, war diese Lösung leider nicht mehr möglich. Eine weiterführende Prüfung, ob ggf. alternativ ein so genannter „einfacher Bebauungsplan“ den Aufwand reduzieren könnte, verlief negativ.

In einem gemeinsamen Gespräch mit dem Ortsbürgermeister wurde in der Folge darüber diskutiert, welche weiteren Schritte angesichts des vergleichsweise geringen Mehrwerts der Planung tatsächlich sinnvoll seien. **Auf dieser Basis hat der Ortsbürgermeister den Wunsch geäußert, die ursprüngliche Variante 1 nochmals zur Diskussion zu stellen, was hiermit geschehen soll.**

Wie bereits eingangs erwähnt war der Widerspruch zu dieser Planung umfangreich, allerdings wurden aus Sicht der Verwaltung die meisten der damals vorgebrachten Gegenargumente bereits in der Plankonzeption angemessen berücksichtigt. Eine sachliche Diskussion wurde allerdings aufgrund der Hitzigkeit der Debatte extrem erschwert, bzw. verhindert. Mit dem nun erfolgten zeitlichen Abstand werden die seinerzeit diskutierten Kernpunkte folgend nochmals aufgegriffen und bewertet.

1. Fehlender Bedarf an Gewerbeflächen
Grundsätzlich wird ein hoher Bedarf an Gewerbeflächen festgestellt, und zwar nicht nur in der Ortsgemeinde Weitersburg oder der Verbandsgemeinde Vallendar, sondern in der gesamten Region, wie auch beispielsweise die Wirtschaftsförderungsgesellschaft am Mittelrhein bei jeder sich bietenden Gelegenheit betont. Der von dort gepflegte Gewerbeflächenfinder ist nahezu leer. Die Verwaltung erhält zudem immer wieder Anfragen von oft kleineren mittelständigen Unternehmen, deren Vorhaben sich gut abbilden ließen, aber derzeit nicht bedient werden können.
2. Finanzielle Nachteile durch die Ortsgemeinde
Es ist richtig, dass es sich bei der Vermarktung der Flächen im Gewerbegebiet um einen eher langwierigen Prozess handelte. Dass sich dieser Umstand insgesamt jedoch negativ auf die finanzielle Lage der Ortsgemeinde Weitersburg ausgewirkt habe, kann allerdings nicht bestätigt werden, da die Gewerbesteuern eine bedeutende Einnahmequelle darstellen. Im Jahr 2020 wurde beispielsweise verwaltungsintern erhoben, welchen Beitrag das bestehende Gewerbegebiet in den Jahren 2015 bis 2019 geleistet hat. Hier wurde ein beständiger Anstieg festgestellt. Während 2015 noch rund 125.000 € Gewerbesteuer eingenommen wurden, waren es 2019 bereits rund 525.000 €, was in den Jahren 2015 bis 2019 einen durchgängigen Anteil von über 70 % gegenüber den Gesamtgewerbesteuerereinnahmen entspricht. Für die Folgejahre wurden die Einnahmen zwar nicht auf das Gewerbegebiet heruntergebrochen, allerdings betrugen die Gewerbesteuerereinnahmen im Gesamten nach 684.000 € in 2020 in den Jahren 2021 bis 2024 zwischen knapp 950.000 € und

mehr als 1,1 Mio. €, womit sie nach wie vor, neben dem Gemeindeanteil an der Einkommensteuer, eine der beiden wichtigsten Einnahmequellen darstellen.

Vor dem Hintergrund der allgemein schlechten Haushaltslage und der Perspektive für die Zukunft empfiehlt es sich dringend, sich nicht nur auf etwaige künftige Einnahmen aus der Windenergie zu verlassen, sondern sich mit zusätzlichen Säulen auch darüber hinaus abzusichern, um als Ortsgemeinde handlungsfähig zu bleiben.

3. Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung

Die direkte Nähe zu bestehender Wohnbebauung ist unbestritten und muss im resultierenden Planwerk berücksichtigt werden. Dies ist von Anfang an auch geschehen. Zum einen wurde planungsrechtlich bereits in dieser Hinsicht vorgesorgt, indem die angrenzenden Bebauungspläne, welche den westlichen Römergrund überplanen, bereits jetzt ein Mischgebiet vorweisen. Den Anwohnern war beim Erwerb des Grundstücks und der Errichtung ihrer Häuser bewusst, dass es sich vorliegend nicht um ein Wohngebiet handelt, gerade auch angesichts dessen, dass mit der ehemaligen Kerzenfabrik und der ehemaligen Nerzfarm bereits zwei Gewerbestandorte in der gleichen Straße vorhanden waren.

Dennoch war man sich im Rahmen der Entwicklung des ersten Vorentwurfs bewusst, dass die vorhandene Wohnnutzung ein erhöhtes Konfliktpotenzial mit sich bringt. Daher war es vorgesehen, die gewerblichen Flächen als so genanntes eingeschränktes Gewerbegebiet auszuweisen. In diesem sind zwar ausschließlich gewerbliche Nutzungen zulässig, allerdings gelten dort die gleichen Immissionsobergrenzen wie in einem Mischgebiet und somit auch die gleichen wie sie für die vorhandene Wohnbebauung im Römergrund gelten.

Zusätzlich wurde auf Wunsch der Antragsteller als weiterer Puffer darum gebeten, die direkt an den Römergrund angrenzenden östlichen Flächen ebenfalls als Mischgebiet auszuweisen. Davon wird verwaltungsseitig mittlerweile allerdings abgeraten. Zum einen macht es wie eingangs erläutert keinen Unterschied, was die Immissionsobergrenzen betrifft, zum anderen muss in einem Mischgebiet stets eine Durchmischung von Wohnen und Gewerbe vorhanden sein. Da dieses Mischgebiet für sich stünde, wäre angesichts der bestehenden Kerzenfabrik und der Nerzfarm in den noch unbebauten Flächen vorwiegend Wohnen zulässig. Damit würde eine Wohnnutzung nur noch näher an in die gewerbliche Nutzung hineinragen.

Ein möglicher Einwand könnte darin begründet sein, dass schon im Mischgebiet des Römergrund West bereits keine Durchmischung festgestellt werden kann, da dort nur Wohnhäuser entstanden sind. Tatsächlich muss festgestellt werden, dass diese Anzahl an Wohnhäusern in ihrer Gesamtheit rückblickend eigentlich nicht hätten genehmigt werden dürfen. Die hierfür zuständige Kreisverwaltung betonte zuletzt allerdings immer wieder, dass man auf die weitestgehende Einhaltung eines ausgewogenen Mischungsverhältnisses von Wohn- und Gewerbenutzungen in Mischgebieten verstärkt achten werde.

Aus diesen Gründen wäre es aus Sicht der Verwaltung sinnhafter, auch die in der Variante 1 als Mischgebiet vorgesehenen Flächen als eingeschränktes Gewerbegebiet auszuweisen.

Ebenso wird bezüglich der sich ebenfalls im Plangebiet befindenden Hoffläche darauf hingewiesen, dass zu deren Schutz vor Emissionen ein Puffer in Form von Grünflächen vorgesehen war. Zudem soll diese weiterhin als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen werden, um deren Bestand zu sichern.

4. Verkehrssituation

Ein Mehr an Nutzungen bringt gegebenenfalls auch ein Mehr an Verkehr mit sich. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Betriebe, gerade im Bereich des Vertriebs, eine erhöhte Zahl an Fahrzeugbewegungen mit sich bringen können. Aufgrund der vergleichsweise kleinteiligen Konzeption des Gewerbegebiets kann allerdings davon ausgegangen werden, dass dieses beispielsweise für Speditionsunternehmen eher ungeeignet ist. Diese benötigen in der Regel Flächen von mehreren 10.000 m².

Für das bestehende Gewerbegebiet liegen Zahlen aus den Jahren 2016 und 2017 vor. Nach diesen passierten täglich etwa 1000 Fahrzeuge die Grenzhausener Straße. In der Straße in den Schafmorgen betrug die Anzahl der Fahrzeuge täglich 118 Fahrzeuge, wobei einige davon auch potenziell in Richtung Höhr-Grenzhausen und nicht in Richtung Weitersburg weiterfahren. Bei einer Orientierung an diesen Zahlen würde die Ausweisung des Teilbereichs West einen Mehrverkehr von etwa maximal 10 % bewirken.

Die geplante innere Erschließung bringt dagegen Vorteile für die Anwohner des Römergrunds mit sich. Derzeit wird diese Straße auch von landwirtschaftlichen Betrieben genutzt. Es ist geplant, den dadurch bedingten Verkehr auf die neue Erschließungsstraße im Gewerbegebiet zu verlegen, der dann ausschließlich über die neue Erschließungsstraße erfolgt. Hier könnte somit eine Entlastung erreicht werden.

Es ist zudem eine Verkehrsuntersuchung vorgesehen, um den voraussichtlichen Mehrverkehr besser abschätzen zu können und darauf basierend die weitere Planung zu optimieren und gegebenenfalls weitere Maßnahmen vorzunehmen. Auch soll erneut das Gespräch mit dem LBM gesucht werden, um im Idealfall die Sperrung der Ortsdurchfahrt für Schwerlastverkehr von mehr als 7,5 Tonnen zu erwirken.

5. Eingriff in die Natur/Landwirtschaft

Bei der Neuausweisung von Flächen ist eine Versiegelung von Flächen unausweichlich. Dennoch sollte dies behutsam wie möglich stattfinden. Bereits in der Vergangenheit wurden für das Gewerbegebiet auch Alternativen betrachtet, allen voran ein Areal nördlich des bestehenden Gewerbegebietes. Im direkten Vergleich führen jedoch einige Umstände im Ergebnis zu einer Beibehaltung der hier vorliegenden Fläche. Landwirtschaftliche Flächen würden zunächst in beiden Fällen genutzt werden müssen. Hier gibt es keinen wesentlichen Unterschied. Wohl aber ist die hier vorgelegte Fläche bereits von vielfältigen Nutzungen umringt. Während nördlich des bestehenden Gewerbegebietes klar von einer Erweiterung gesprochen werden muss, hat die vorliegende Planung mehr den Charakter eines Lückenschlusses. Entlang der Grenzhausener Straße befindet sich lediglich ein ca. 65 Meter breiter Korridor. Aufgrund der umliegenden Vorbelastungen kann davon ausgegangen werden, dass der Eingriff dort insgesamt verträglicher sein wird als bei einer Erweiterung.

Darüber hinaus bestehen auch planungsrechtliche Regelungen, die es zu beachten gilt. Nördlich ist in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Gewerbegebiet im regionalen Raumordnungsplan der regionale Grünzug festgesetzt, welcher für die Ausweisung von Siedlungsflächen und somit auch für Gewerbeflächen tabu ist. Ein gewisser Spielraum im bereits diskutierten Umfang ist zwar vorhanden, ein von einigen Seiten befürchtetes interkommunales Gewerbegebiet zusammen mit der Stadt Bendorf wäre damit aber nicht möglich. Insofern bestehen für die Ortsgemeinde Weitersburg so oder so einerseits nur wenig Spielraum für die Ausweisung von Gewerbeflächen, andererseits ist durch die bestehende Regionalplanung einer

Gewerbeflächenausweisung im großen Stil so oder so derzeit ein Riegel vorgeschoben.

Daher stellt das hier vorgeschlagene Gebiet sowohl vom Eingriff in die Natur als auch vom Flächenverbrauch her nach Einschätzung der Verwaltung die verträglichste Option dar. Selbstverständlich werden auch in diesem Rahmen die gesetzlich vorgeschriebenen Gutachten und die daraus resultierenden Ausgleichsmaßnahmen erfolgen.

Fazit:

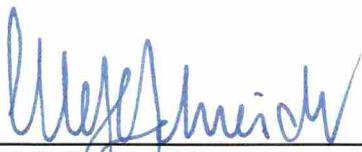
Insgesamt erfolgt von Seiten der Verwaltung die Einschätzung, dass eine Ausweisung von gewerblichen Flächen im Plangebiet einen wichtigen Beitrag zur finanziellen Situation der Ortsgemeinde leisten kann. Eingriffe in die Natur fallen aufgrund der Vorbelastung durch die umliegende Bebauung verglichen mit den Alternativen voraussichtlich deutlich verträglicher aus. Für die Anwohner am Römergrund wird durch die Verlegung des landwirtschaftlichen Verkehrs eine Entlastung geschaffen. Höhere Immissionswerte als sie jetzt schon vorhanden sind, wären durch die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets nicht zulässig. Bei einer Orientierung an den Zahlen des bestehenden Gewerbegebiets würde der Verkehr nur um ca. maximal 10 % zunehmen. Entsprechende Gutachten sollen im weiteren Verlauf der Planung diese Annahmen verifizieren.

Vor diesem Hintergrund soll, wie eingangs erläutert, nun nochmals entschieden werden, ob an der bisherigen Entscheidung zugunsten der Variante 4, festgehalten wird oder ob die Planung sich wieder an Variante 1 orientieren soll; unter der Ergänzung, dass die bisher vorgesehene Mischgebietsfläche als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden soll.

Anmerkung zu bisherigen und künftigen Kosten:

Es wurde die Anfrage gestellt, welche Kosten bisher im Rahmen der laufenden Bauleitplanung bisher entstanden sind. Diese belaufen sich auf bisher 37.795,60 €. Die Schätzung der Gesamtkosten für die Variante 4 betrug insgesamt 101.616,88 €. In den Varianten 1-3 betrug die Kostenprognose 1.090.359,87, wobei allerdings alleine 833.000 € auf die Herstellungskosten der Erschließungsanlagen entfallen, welche in Variante 4 nicht enthalten sind. Für die erschlossenen Grundstücke würden daher auch entsprechende Erschließungsbeiträge anfallen. Gemäß der Beitragssatzung verbleiben hierbei 10 % bei der Ortsgemeinde.

Weiterhin besteht von Seiten der Wirtschaftsförderungsgesellschaft am Mittelrhein die Zusage über eine Förderung der Planungskosten in Höhe von 50 %, maximal 39.355 €.



Adolf T. Schneider
Bürgermeister der VG Vallendar