



## Stellungnahme der FWG Fraktion zum Gewerbegebiet + Ergänzungsantrag

Nach den Angriffen und dem Beratungsablauf zu diesem Tagesordnungspunkt in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 09.06. hatten wir beschlossen hier aktiv beratend nicht mehr teilzunehmen. Das war unserer Beschwerde, auf die wir jetzt nicht mehr weiter eingehen wollen und die auch jetzt nicht Gegenstand einer Diskussion sein soll, ja auch zu entnehmen. – *Damit ist der Punkt, abgehakt* -

Dennoch geben wir hiermit zumindest eine Stellungnahme ab, um in dem Streitpunkt Gewerbegebiet, der ja der ausschlaggebende Stein des Anstoßes ist, unsere Sicht auf die Dinge viel mehr öffentlich den Zuhörern vorzustellen, aber natürlich auch, ohne die großen Emotionen bezüglich „wer davon betroffen ist“, ruhig und bedacht mitzuteilen.

Grundlage unserer Überlegungen meine Damen und Herren, ist immer, und da stimmen wir der SPD Fraktion uneingeschränkt zu, dass Planungen für neue Baugebiete behutsam und gut überlegt, aber nicht vorschnell erfolgen sollten.

Darum haben wir uns in unseren Überlegungen von einem bereits vor Jahrzehnten eingeplanten zweiten Gewerbegebietsteil leiten lassen. Dieser geplante Teil hat schon Einfluss auf die Planung Gewerbegebiet „Teilbereich Ost“ und auch Wohngebiet Staffelstück genommen. Außerdem ist in dem geplanten Teil „West“ schon Jahrzehnte lang großes Gewerbe, sogar Fabrikgelände, angesiedelt.

Wie der Name des erschlossenen Gewerbegebiets dokumentiert, war schon bei der Aufstellung des Gewerbegebiets „Teilbereich Ost“ ein Gewerbegebietsteil „West“ von den Gremien der CDU und der SPD sowie der Gemeindeverwaltung offensichtlich gewollt und geplant. Eine nördliche Ausweitung war deutlich abgelehnt worden.

Behutsam und gut überlegt war daher von uns für den aktuellen Haushalt ein Betrag eingestellt worden, um die Machbarkeit einer Gewerbegebietserweiterung auf Bebauungsplanebene technisch prüfen zu lassen.

Warum jetzt? Weil aktuell Kredit- und Zinslage für Investoren und Bauen so günstig und vorteilhaft sind wie noch nie und außerdem die paar verbliebenen unbebauten Einzelflächen noch viele Planungsalternativen zulassen könnten. Diese Investition wurde leider im Rat Anfang des Jahres abgelehnt.

Nun wird die Entscheidung über diesen Bereich auf einer Ebene höher, in der vorbereitenden Bauleitplanung stattfinden. **Nicht wir entscheiden, der Verbandsgemeinderat entscheidet nun.**

**Wir möchten hier erklären warum wir zu einem Nordgewerbe kritische Bedenken anmelden und reale Problematiken aufzählen, die wir darin nicht gelöst sehen:**

Das ist uns sehr wichtig, auch gegenüber den anderen Fraktionen und wie der Fraktionsvorsitzende der CDU in der letzten Ausschusssitzung äußerte, soviel Zeit muss sein ...

### **Erschließungs- und Beitragskosten Mischgebiet**

Unseren Vorschlag, die Fläche östlich der Straße „Am Römergrund“ in einzeiliger Bautiefe als gemischte Baufläche darzustellen, also auch wie auf der gegenüberliegenden Straßenseite Wohnbebauung im Mischgebiet möglich zu machen, haben sich CDU und SPD angeschlossen, was wir sehr begrüßen.

Allerdings schlugen wir diesen Punkt unter der Prämisse vor, dass die Beitragssituation dort geklärt sein muss. Das hat die CDU in Ihrem Presseartikel leider nicht korrekt vorgestellt.

Unsere Absicht war ja ein gemeinsamer Planungsbereich zu schaffen, der auch gemeinsam entsteht. Durch eine Planung **mit** gewerblicher Baufläche wäre bei einer möglichen Erschließung die Beitragsbelastung auch dort gegenüber dem restlichen schon vorhandenen Mischgebiet gerechter verteilt.

Wie soll ansonsten ein Ausgleich in den Erschließungs- bzw. Beitragskosten in der Mischbebauung erreicht werden, wenn dort gar keine Kanal- und Straßenerschließung stattfindet, sondern nur an das schon vorhandene von den jetzigen Anwohnern bezahlte Straßen- und Abwassernetz angeschlossen wird? Wären Klageverfahren die Folge?

### **Bestehendes Gewerbe**

Die von CDU geplante komplette Verschiebung der besagten gewerblich eingetragenen Baufläche, wie vorgestellt nach Norden, lässt die vorhandenen schon im Bestand befindlichen Unternehmen Sägewerk, Kerzenfabrik, Nerzfarm unbeachtet.

Wir wollten eine Verschmelzung dieser schon genutzten gewerblichen Flächen um dort später im Gesamten durch fortführende Bauleitplanung eine Ordnung zu erreichen, die Vorschriften aufstellt, die ordnet und die regelt ob Verkehr, Lärm, Geruch, Tierhaltung, was gebaut werden darf, was für Gewerbe sich ansiedeln darf und was halt nicht.

Was geschieht, wenn nach CDU-Vorstellung die schon gewerblich genutzten Flächen **nicht mehr** als solche ausgewiesen werden sollen. Wie ist dort die Zukunft und zukünftige Regelung angedacht? Was soll da entstehen dürfen und was dürfen die Betriebe dort? Oder sind eventuell inselartige Gewerbeflächen für den Bestand aber ohne Zusammenhang für die Zukunft dort angedacht?

### **Einzeilige Mischbebauung südlich Grenzhausener Straße gegenüber Aussiedlerhof und Kerzenfabrik**

Aus unserem Vorschlagsschreiben ging hervor, dass dies ein Kompromissvorschlag unsererseits war, für den inzwischen von SPD zurückgezogenen Vorschlag der Wohnbebauung auf Aussiedlerhofgelände.

Wir haben lediglich eine einzeilige Bebauung als Alternative vorgeschlagen, die in keiner Biotopfläche liegt und sowieso schon komplett erschlossen ist. Handeln würde es sich letztendlich um maximal 5-6 Bauplätze.

### **Nähe zur Nachbargemeinde – gemeinsamer Flächennutzungsplan**

Die angedachte Verschiebung des Gewerbegebiets, macht weiterhin nach unserem Verständnis eine nach §204 BauGB, Baugesetzbuch, festgelegte gemeinsame Bauleitplanung hinsichtlich dem Flächennutzungsplan mit der Nachbargemeinde Bendorf rechtlich erforderlich, da hier in direkter Nähe zur Gemarkungsgrenze Gewerbegebietsfläche entstehen soll, wo Bendorf schon vor Jahren ein interkommunales Gewerbegebiet angestrebt hat, was bei solchen Sachverhalten zur interkommunalen Zusammenarbeit verpflichtet. CDU und SPD ist der damalige Sachverhalt ja auch bekannt.

Darin sehen wir eine große Gefahr, der den Stein eines Gewerbegebiets Langenberg oder gar Industriegebiet Langenberg ins Rollen bringen könnte, den wir in Weikersburg dann nicht mehr kontrollieren können.

Wie stellt man sich die Verhinderung eines Gewerbegebietsanschlusses aus Richtung Bendorf vor oder ist ein interkommunales Gewerbegebiet bei CDU und SPD geplant?

### **Sicherungsfläche zur Vernetzung wertvoller Biotope im aktuellen Flächennutzungsplan**

Die geplante Verlegung des Gewerbegebiets nach Norden kreuzt einen im aktuellen Flächennutzungsplan eingetragenen Vernetzungsbereich für wertvolle Biotope. Bildlich vorgestellt eine Achse Vierwindenhöhe und Wäschbach – nördliche Flur – Wald und auch hinein in das Natura2000 FFH Gebiet des Bendorfer Waldes. Das wurde von Naturschutz- und Landesbehörden bewertet und wir können uns nicht vorstellen, dass

es auch in der übergeordneten regionalen Raumordnung nur grundlos eingezeichnet sein soll.

Wir halten diese Vernetzung auch in ihrer großen Breite wesentlich wichtiger als der von CDU geplante grüne Gürtel, der jetzt hinter der Nerzfarm nach Süden und zwischen bestehendem Gewerbegebiet und Kerzenfabrik, über den Aussiedlerhof hinweg, in den Bereich östlich hinter dem Dorf verlaufen soll. Dieser Grüne Gürtel würde dann an engster Stelle nur auf ca. 40m breite durch ein Bebauungsnadelöhr zwischen Gebäuden des ehemaligen Fabrikareals und Gebäuden des Aussiedlerhofs geführt. Das ist unserer Meinung nach ein Flaschenhals.

Darüber hinaus ist die Fläche dort schon größtenteils buchstäblich von Bebauung eingekreist und kann dem Anspruch, den wir an einen grünen Gürtel stellen, nämlich nicht nur grün auszusehen, sondern ökologische Funktionen zu übernehmen wie für Klimaqualität und Biotopvernetzung zur Stärkung von Flora und Fauna, leider nicht gerecht werden.

Eine Ausdehnung der urbanen Bebauung sehen wir zudem als kritisch hinsichtlich Flächenverbrauch und Ökologie an.

Ist es angedacht die Grüne Achse des bestehenden Flächennutzungsplans seitens Gemarkung Weitersburg wirklich aufzugeben?

### **Eingetragene Fläche zur Sicherung des Klimas im aktuellen Flächennutzungsplan**

Für uns noch viel wichtiger, die nächste ökologische höchst wertvolle Eintragung im aktuellen Flächennutzungsplan ist die direkt am Rand des jetzigen Gewerbegebiets verlaufende von Bebauung offen zu haltende Fläche zur Sicherung des Klimas.

Tatsache ist, hier wird geplant gewerbliche Baufläche auf einer eingetragenen und vorhandenen Frischluftschneise, die Weitersburg und damit den ganzen Wohnort mit frischer Luft bedient, einzutragen.

Gut überlegt aber nicht vorschnell wollen wir handeln und fragen uns wie sich CDU und SPD hier einen Frischluftausgleich vorstellt, oder welche Auswirkung ein Wegfall auf Luft und Klimahaushalt im Ort haben kann, gerade zu den immer mehr ansteigenden Temperaturen betrachten wir stehende Luft als Problem das man nicht verstärken darf.

### **Zentrale Versorgungsbereiche**

Aufgrund der aktuellen Einwohnerversammlung am 08.09.2016 und der darin von Einwohnern geäußerten Sorgen und Forderungen zur Unterstützung der Nahversorgung in Weitersburg haben wir uns noch einmal eindringlich mit dem Thema befasst.

Im Frühjahr haben sich Investoren für Nahversorgung aktiv an Weitersburg interessiert. Die Entwicklung des Ortes und auch das Neubaugebiet haben dazu beigetragen. Fußläufige Erreichbarkeit war dabei ein absolut unerlässliches Kriterium.

Wir sehen in der von CDU und SPD geplanten Verschiebung des Gewerbegebietes eine große Gefährdung, insbesondere wegen der Möglichkeit

1. Über eine fußläufige Erreichbarkeit aus dem Ort heraus zwischen Kerzenfabrik und Sägewerk Nahversorgung attraktiv zu machen.
2. Weiterhin den ansässigen Unternehmen neue Gestaltungschancen im Bestand zu ermöglichen.

Durch die jetzige Schaffung von rechtlichen Voraussetzungen durch Vorbereitung im Flächennutzungsplan, können Anreize für Investoren geschaffen werden und so Nahversorgung möglich gemacht oder ausgebaut werden.

Die Fortführung des Flächennutzungsplans im Bereich Weitersburg bleibt wahrscheinlich für die nächsten kommenden Jahrzehnte bestehen, da stimmen wir ebenfalls der SPD zu, umso wichtiger ist es jetzt vorbereitend zu planen und dort Entwicklung auch in der Nahversorgung zu ermöglichen und nicht zu stoppen.

Haben CDU und SPD vorbereitende Maßnahmen zur Schaffung von Nahversorgung vorgesehen? Sind im Norden die richtigen Zeichen für Investorenanreize gesetzt?

### **Beitragssituation zu Verkehrsanlagen im genannten Bereich**

Die Beitragssituation zum Ausbau von gemeindeeigenen Verkehrsanlagen, sprich Wiederkehrende Beiträge, ist nebenher auch mehr als durcheinander und für Normalbürger zwischen Staffelstück und Gewerbegebiet „Ost“ auch kaum nachvollziehbar.

Angenehm natürlich beispielsweise für den dort gelegenen Aussiedlerhof im Außenbereich, der keine WKB Beiträge zahlen muss. Dass dies so bleibt, das möchten SPD und CDU.

Uns läge in diesem Gebiet viel mehr an einer beitragsrechtlichen Regulierungsmöglichkeit, die den vor 5 Jahren insbesondere von SPD stark geäußerten Solidaritätsgedanken auch in der Wirklichkeit abbildet.

Wir haben damals um eine Verschonungsregelung gebeten, die man aus genannten Solidaritätsgründen nicht mittragen wollte. Sieht aber hier unter den Gesichtspunkten alles solidarisch aus?

Statt das Gewerbegebiet mit dem Ort, wie geplant, in einem behutsamen Übergang zu verbinden, soll nun eine komplette Abtrennung erfolgen durch einen scheinbaren Grünbereich mit Aussiedlerhof im Außenbereich.

Unter dem Solidaritätsgedanken wurde jetzt schon 5 Jahre den Unternehmen im Gewerbegebiet „Ost“ erhebliche Summen an WKB-Beiträgen zum Ausbau der Gemeindestraßen abverlangt, da sie ja auch Ortslage wären. Jetzt zu sagen - ihr gehört

komplett abgetrennt vom Wohnort - ist für uns eine Trickserei und Beitragserhebung mit Vorspielung falscher Tatsachen.

Das ist nicht unser Gedanke der WKB und nicht unsere Vorstellung der Beitragserhebung. Wenn diese Trennung nach CDU und SPD erfolgen soll mit der Verlagerung nach Norden, werden wir uns definitiv für eine Neuausrichtung der Abrechnungseinheiten der Wiederkehrenden Beiträge in Weitersburg einsetzen und können uns bei den im Gewerbegebiet ansässigen Unternehmen nur entschuldigen.

Sind dahingehende Folgen, auch was gegebenenfalls Rückerstattungen von WKB angeht, von CDU und SPD kalkuliert?

### **Ergänzungsantrag:**

Wir beziehen uns gut überlegt auf §5 Abs.2 Nr.2d BauGB, der Darstellung zentraler Versorgungsbereiche im Flächennutzungsplan.

Das Gewerbegebiet "West", welches wir aktuell als alternativlos und durchdacht ansehen, da sich hierdurch zusätzlich viele Problemlösungen anbieten, möchten wir in einem geeigneten Bereich am Kerzenfabrikareal als "zentralen Versorgungsbereich" festlegen um eine Bindungswirkung nach §8 Abs.2 BauGB auszuüben und um für diesen und den angrenzenden Bereich neue Impulse setzen zu können. Diese könnten dort sogar eine teilweise Umnutzung des Areals für Nahversorgung ermöglichen und dafür neue Anreize setzen.

Neben dem Ziel dort die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben (nur z.B. Lebensmittel, Getränkemarkt etc.) zu ermöglichen ist uns auch die Schaffung von wohnortsnahen Arbeitsplätzen für Weitersburger Bürger sehr wichtig. Bei der Aufstellung oder Fortschreibung von Bauleitplänen sehen wir uns in §1 Abs.6 Nr.4 BauGB bestärkt auch für die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu sorgen.

Die dort befürchtete über den Werten eines Mischgebiets hohe Lärmbelastung sehen wir nicht, da ja jetzt durch Landwirtschaft und durch vorhandene Gewerbetätigkeiten auch schon Immissionen und Gerüche bestehen. Landwirtschaftliche Hofstellen werden sogar von Lärmbelastungen her mit Gewerbeflächen verglichen.

Außerdem kann die Ortsgemeinde selbst durch Satzung bzw. Bebauungspläne genaue Regelungen treffen was darf und was nicht. Weit besser wie Gewerbefehlentwicklung im unregulierten Zustand.

Wir haben im aktuellen Gewerbegebiet „Ost“, mit Hausmeisterwohnungen, keinen des besagt befürchteten Lärms feststellen können. Der Lärm seitens Autobahn ist da viel

erheblicher und man sollte über eine Sonderfläche für Lärmschutz entlang der Autobahn nachdenken.

Wir konnten im Übrigen auch nicht feststellen, dass der Verkehr im Gewerbegebiet „Ost“ über Höhr-Grenzhausen anfährt. Es wird nach wie vor fast nur aus dem Ort heraus über die Kreisstraße angefahren.

Den schon jetzt stattfindenden Gewerbeverkehr im Römergrund möchten wir durch eine kluge Anbindung durch ein Gewerbegebiet West komplett entkoppeln. Nerzfarm und Kerzenfabrik könnten weg vom Römergrund angefahren werden. Keine Tiefsattelaufleger würden, wie aktuell dort, auf den PKW Stellplätzen abgestellt und auch landwirtschaftlicher Traktor- und Maschinenverkehr, wo zur Rübenernte ja auch schon 40 Tonner LKWs und Riesentrekker eingesetzt werden, könnte östlich von der Nerzfarm geleitet werden. Unserer Meinung nach ist die dortige Verkehrssituation Römergrund nur mit einer seitlich anderen Anbindung Nerzfarm und Kerzenfabrikareal zu lösen. Die Wohnqualität würde dort gesteigert.

Wir möchten noch einmal auf die Einwohnerversammlung zurückzukommen und uns auf §1 Abs.5 Satz 3 BauGB beziehen um Maßnahmen der Innenentwicklung zu stärken. Das wurde schon mit dem Neubaugebiet Bungert/Heege von uns anvisiert.

Wir bitten daher um Eintragung einer Sonderfläche für die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche und eine Vorhaltefläche für Gemeinbedarf im Dorfkern.

Genauer gesagt Dorfplatz und das von dort aus östlich gelegene Areal um auch hier Anreize für Investoren für Nahversorgung zu bieten, eine dagegensteuernde städtebauliche Entwicklung zu verhindern und Gemeinbedarfsfläche für bspw. ein Bürgerhaus oder -halle für Ortsentwicklung etc., zu sichern.

Bevor zu dem Punkt Augen gerollt werden. Wir sprechen hier von einer vorbereitenden Entwicklung auf Jahrzehnte. Wir werden irgendwann ein Bürgerhaus oder gar eine Halle benötigen und es gab schon mal einen Saal Braun, wer sich noch erinnern kann. Es ist also gar nicht so abwegig.

### **Kurzum ändernd zu unserem Vorschlag, westliches Gewerbegebiet, beantragen wir ergänzend dazu:**

- Ø entlang der Autobahn um die Ortslage beginnend ab Gewerbegebiet Ost einen Streifen zur Vorhaltung für Lärmschutzmaßnahmen darzustellen
- Ø Teilbereiche des ehem. Fabrikareals „Kerzenfabrik“ und geeignete Bereiche daran anschließend integriert in einer gewerblichen Baufläche darzustellen als fußläufig erreichbaren zentralen Versorgungsbereich zur Entwicklung von Nahversorgung
- Ø den Dorfkern und die davon östlich gelegene landwirtschaftliche Hoffläche und um die dortige Einbahnstraße darzustellen als Sonderfläche zur Stärkung der Innenentwicklung für die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche (sprich

Einzelhandel/Lebensmittel) und Flächen für den Gemeinbedarf (sprich Bürgerhaus oder Bürgerhalle)

Mit der geplanten Ausweisung eines nördlichen Gewerbegebiets sehen wir keine der schon vorhandenen Probleme in der Entwicklungsplanung für die kommenden Jahrzehnte aufgegriffen und behandelt.

Wie schon erwähnte Probleme, z.B.

- Ø Verkehr „Am Römergrund“, denken Sie an den Speditionsverkehr, der Gott sei Dank momentan nicht da ist, aber in dieser ungeordneten Situation morgen wieder ansässig sein kann
- Ø Probleme der Entwässerung der versiegelten Flächen
- Ø Problem des Beitragsdurcheinanders von Erschließungsbeiträgen über Wiederkehrende Beiträge
- Ø etc.

Wir sehen dagegen im Norden zusätzlich Flora und Fauna im Verbund und unser Klima durch Bebauungsfreigabe in der Frischluftschneise stark gefährdet.

Nachdem die SPD schon mehrfach erklärt hat überhaupt kein Gewerbegebiet mehr zu wollen, können wir deren Vorschlag, dem die CDU jetzt in vollem Umfang folgt, auch nicht nachvollziehen.

**„Wenn schon unbedingt, dann halt da ...“** lässt für uns leider keinen wirklichen Willen erkennen und ist leider keine durchdachte Entwicklungsplanung. Schon gar nicht für die Zukunft und nächsten Jahrzehnte.



WEST



NORD