




## Bauleitplanung der Ortsgemeinde Steinefrenz (VG Wallmerod) - Ergänzungssatzung „Kölsberg – 1. Änderung“ -

<b>Projekt:</b>	<b>Ergänzungssatzung „Kölsberg – 1. Änderung“, gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB</b>	
<b>Verfahren:</b>	Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB (26.04.2021 bis einschließlich 28.05.2021) ➤ <b>Abwägungsvorschläge der behandlungsrelevanten Stellungnahmen (zur Fassung des abschließenden Satzungsbeschlusses nach § 10 Abs. 3 BauGB)</b>	
<b>Stand:</b>	21.06.2021	
<b>Auftraggeber:</b>	Verbandsgemeinde Wallmerod, Gerichtsstraße 1, 56414 Wallmerod (Westerwaldkreis) für die Ortsgemeinde Steinefrenz	
<b>Bearbeitung:</b>	<p><b>RU-PLAN Redlin + Renz</b> Hauptstraße 27, 56414 Dreikirchen Tel.: 06435 / 5090-12 Fax: 06435 / 5090-20  www.ru-plan.de</p> 	<p><b>Verfahrensdurchführung:</b></p> <p><b>Planungsbüro Geisler</b></p> <p>Planungsbüro Geisler      Tel.: 0 64 21 - 87 02 07 Goßfeldener Weg 6      Fax: 0 64 21 - 87 02 08 D - 35091 Cölbe      Mobil: 01 72 - 6 71 16 91 www.planungsbüro-geisler.de Mail: frank.geisler@planungsbuero-geisler.de</p>



## **Vorwort zum Verfahren / Verfahrensstand:**

Der Rat der Ortsgemeinde Steinefrenz hat in seiner Sitzung am 06.07.2020 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung der Ergänzungssatzung „Kölsberg“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB gefasst.

Gegenstand der 1. Änderung der Ergänzungssatzung ist die Umwandlung der baulichen Nutzung von einem Mischgebiet in ein eingeschränktes Gewerbegebiet. Die Notwendigkeit zur beabsichtigten Umwandlung des bislang festgesetzten Mischgebiets (MI) in ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) resultiert aus dem planungsrechtlichen Durchmischungsgrundsatz „Wohnen / nicht störendes Gewerbe“, welcher für das Mischgebiet (MI) derzeit nur noch bauliche Anlagen zu Wohnzwecken zulässt. Daraus ergibt sich augenblicklich eine immissionsschutzfachliche Unverträglichkeit zwischen der noch derzeit möglichsten Wohnnutzung (MI) und der existierenden gewerblichen Nutzung, die im Wege dieser Änderung planungsrechtlich geregelt werden muss.

Durch die Änderung der bisherigen Art der baulichen Nutzung werden die Grundzüge der Planung berührt, so dass die Änderung im zweistufigen Beteiligungsverfahren nach den Vorgaben der §§ 3, 4 Abs. 1 und 2 BauGB durchgeführt wird. Nach den Vorgaben des § 34 Abs. 5 und 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB wurde im Beteiligungsverfahren darauf verwiesen, dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4 c BauGB abgesehen wird. Mit der Genehmigungsbehörde (KV Westerwald) wurde abgestimmt, dass wegen der Geringfügigkeit der Nutzungsänderung lediglich die Bauaufsichtsbehörde sowie die SGD-Nord Gewerbeaufsicht in die Beteiligung eingebunden werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 07.12.2020 bis einschließlich 15.01.2021.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 26.04.2021 bis einschließlich 28.05.2021.



## Verfahrensdurchführung:

Zusammenfassende Übersicht (Stand: 08.06.2021):

	Behörden, TÖB u. Verbände, Ortsgemeinden	Öffentlichkeit
<b>Anzahl</b>	2	Auslegung <sup>1</sup>
<b>Stellungnahme <u>ohne</u> Bedenken</b>	2	0
<b>Stellungnahme <u>mit</u> Anregungen und Bedenken</b>	0	1

<sup>1</sup>: Aus der förmlichen Entwurfsbeteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde eine Niederschrift zu mündlich vorgetragenen Anregungen oder Bedenken angefertigt. Weitere Stellungnahmen sind nicht eingegangen. Auch wurden keine weiteren Niederschriften angefertigt.

Lfd. Nr.	Anschrift	Stellungnahme vom	Anregungen	Keine Bedenken	Hinweise	Behandlung erforderlich
1	Kreisverwaltung des Westerwaldkreises, Peter-Altmeier-Platz 1, 56410 Montabaur	21.05.2021		x		
2	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht Koblenz, Stresemannstraße 3 – 5, 56068 Koblenz	01.06.2021		x		
Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme vom	Anregungen	Keine Bedenken	Hinweise	Behandlung erforderlich
Ö1	Öffentlichkeit 1	28.05.2021	x			Ja

Nachfolgend wird die behandlungsrelevante Stellungnahme aus der Öffentlichkeit (Nr. Ö1) mit einem entsprechenden Bewertungsvorschlag aufgezeigt.



1. Öffentlichkeit (Ifd. Nr. gem. Liste: Ö1)	Stellungnahme/Niederschrift vom 28.05.2021
<p>Stellungnahme</p> <p><b>Stellungnahme zur Ergänzungssatzung „Kölsberg -1. Änderung“</b></p> <p>Aufgrund der aktuellen Corona-Situation kontaktiert [REDACTED]</p> <p>die Verbandsgemeindeverwaltung am 28.05.2021</p> <p>Ich, [REDACTED] und dort auch wohnhaft. [REDACTED] [REDACTED] Ich spreche nicht nur für meine eigenen Interessen, sondern auch für meine Mieter und weiterer betroffenen Anwohner am Bahnhof- Steinefrenz.</p> <p>Aus dem Entwurf zur Offenlage der Ergänzungssatzung „Kölsberg“ konnte ich aus der Planzeichnung entnehmen, das zwischen beiden Grundstücken der Flur 43 Flurst. Nr. 4156/88 und 4156/36 eine parzellierte Fläche Flurst.-Nr. 4156/24 liegt. Nach Auskunft der Kreis- verwaltung Montabaur ist dort eine Grünfläche von ca. 1,50 m Breite vorgesehen. Diese Fläche ist offensichtlich zugebaut worden. Diese zugebaute Fläche wäre also noch zu begrünen, nicht nur damit die ohnehin hässliche Bebauung etwas abgemildert, sondern auch der Natur wenigstens ein kleines Stück zurückgegeben wird.</p> <p>Das Grundstück Flurst.-Nr. 4156/36 wird als Lagerplatz sowie zum Abladen von Schüttgut und Bauschutt bzw. zum Abtransport von Schüttgut und in nicht genehmigter Weise als Umschlag- und Verarbeitungsplatz für Bauschutt von ungewisser Herkunft und Art genutzt. Dort wurde auch eine permanente und seit Jahren mehrfach täglich genutzte Zufahrt für die LKW's geschaffen, was zu Stoßzeiten ständig zu gefährlichen Situationen führt (inkl. Lärm durch Reifenquietschen und Hupen).</p>	<p>Behandlung / Würdigung</p> <p>Die Anregungen der Öffentlichkeit werden zur Kenntnis genommen. Für die in Aufstellung befindliche 1. Änderung der Ergänzungssatzung ergibt sich kein Handlungsbedarf hinsichtlich der bereits festgelegten Vorgaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung. Insofern wird der Stellungnahme nicht gefolgt. Sie wird jedoch inhaltlich wie folgt behandelt.</p> <p><u>Behandlung / Begründung:</u></p> <p><u>Hinweis zum Kataster:</u> Das Liegenschaftskataster wurde zwischenzeitlich aktualisiert. Dem Planentwurf liegt noch das alte Kataster zugrunde, so dass die Kartengrundlage im Fortgang des Verfahrens zu aktualisieren ist. Da der Geltungsbereich der rechtskräftigen Ergänzungssatzung exakt dem der Änderung entspricht, werden die nachfolgenden Angaben betreffend der zitierten Flurstücksnummern redaktionell den neuen Nummern (in Klammern) angepasst. Das erwähnte Flurstück 4156/24, Flur 43 (neu: 4156/100 und 4156/101) soll nach Auskunft der Kreisverwaltung als Grünfläche von ca. 1,5 m Breite geführt werden.</p>



Zudem trage ich vor, dass auch sonntags und feiertags und in den Abendstunden ein hohes verkehrliches Aufkommen entsteht, da die Besucher des Waschparks auch außerhalb der Öffnungszeiten auf das Gelände auffahren können und daher auch sonntag- und feiertags eine erhebliche Lärmbelastung entsteht. Am Sonntag, dem 21. Februar 2021 haben wird nach 30 Pkw's aufgehört zu zählen. Nicht mitgerechnet Motorräder und Quads. Nach wie vor und trotz mehrfacher Hinweise werden Einrichtungen des Waschparks z.B. Weihnachten 25.12.2020 (dokumentiert) genehmigungswidrig genutzt.

Das Gelände hat sich in der Zwischenzeit zu einem Treffpunkt der Autotunerszene entwickelt mit entsprechendem Lärmpegel. Auch wurde schon mehrfach beobachtet, wie Tütchen mit undefinierbarem Inhalt den Besitzer wechseln. Das Gelände wurde auch vor der Ausgangssperre – mitten in der Nacht (ca. 2.00 – 4.00 Uhr) – häufig angefahren. Wir Anwohner gehen davon aus, dass sich hier ein Drogenumschlagplatz etabliert.

Dieses wurde Herrn Hummer bereits mitgeteilt, ohne dass eine Maßnahme von ihm unternommen wurde.

Hierzu möchten wir anregen, dass doch zumindest eine Absperrung des Geländes außerhalb der genehmigten Öffnungszeiten (bspw. durch eine Kette oder Schranke) nötig wäre. Dieses hatte Herr Hummer bereits mehrfach zugesichert, ohne dass bisher eine Absperrung erfolgt ist.

Gerade von den Waschboxen und vor allem durch die abfahrenden Kfz dringt starker Lärm in das Gebiet der gegenüberliegenden Wohnhäuser, so dass die Anwohner sowohl in ihren Wohnungen als auch im Außenbereich Ihrer Grundstücke stark beeinträchtigt sind.

Wir schlagen daher vor, aufgrund der Lärmbelastung eine Verringerung der Waschzeiten (jetzt von 08:00 bis 20:00) auf bspw. 10.00 Uhr bis 18.00 Uhr und samstags von 10.00 Uhr bis 16.00 Uhr vorzunehmen. Mit dieser Maßnahme wären auch die anderen betroffenen Anwohner einverstanden.

Das Herausbeschleunigen der Autos von der Waschanlage, an sonn- und feiertagen, sowie wochentags, insbesondere an samstagen, damit bei der Ausfahrt in den fließenden Verkehr möglichst schnell die 70 km/h erreicht wird, ist eine Zumutung für die Anwohner.

Da die L317, die am Steinefrenzer Bahnhof vorbeiführt, sehr stark befahren ist (5000-6000 Autos/tgl. zu Corona Lockdown-Zeiten – gemessen 11.01.2021 bis 18.01.2021), wird durch die Bebauung der Schall, der damals durch den natürlichen Bewuchs geschluckt worden ist, durch die dort errichteten Mauern auf die gegenüberliegenden Wohnhäuser zurück reflektiert, was wiederum zu stark erhöhter Lärmbelastung führt. Jede weitere Bebauung würde die jetzt schon unerträgliche Lärmbelastung alleine durch den zusätzlichen Reflektionsschall noch weiter steigern. Als Anregung wäre vielleicht ein Schallgutachten und die Prüfung von Schallschutzmaßnahmen für die Wohnbebauung auf unserer Straßenseite erforderlich.

Entgegen der Auskunft der Kreisverwaltung, ist das Flurstück 4156/24 (neu: 4156/100 und 4156/101) gemäß der Ergänzungssatzung, in seiner Nutzung als GEE-Fläche (Eingeschränktes Gewerbegebiet) festgesetzt. Die Auskunft der Kreisverwaltung ist an dieser Stelle daher nicht nachvollziehbar.

Das Flurstück 4156/36 wurde neu parzelliert, wovon die Flurstücke Nr. 4156/103, 4156/104 und 4156/105 im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegen. Gemäß der vorgebrachten Stellungnahme sollen diese Grundstücke als Lagerplatz sowie in nicht genehmigter Weise als Umschlag- und Verarbeitungsplatz für Bauschutt von ungewisser Herkunft und Art genutzt werden.

Die Art der zulässigen Nutzung ist in der Ergänzungssatzung geregelt. Die Überprüfung, ob defacto eine Nutzung der zulässigen Nutzung entspricht, ist nicht Gegenstand des Bauplanungsrechts sondern obliegt dem Vollzug, der durch die Genehmigungsbehörden zu überwachen ist.

#### Zum Vortrag des verkehrlichen Aufkommens und der Frequentierung des Waschparks:

Es liegt nicht im Regelungsbedarf der Ergänzungssatzung, die private Grundstückszugänglichkeit zu steuern. Dies bleibt dem Grundstückseigentümer bzw. dem Betreiber der dort genehmigten Anlage überlassen.

Bezüglich der zulässigen Lärmbelastung wurden in Abhängigkeit der Tages- und Nachtzeiten entsprechende Höchstwerte festgesetzt (vgl. Textfestsetzungen unter Ziff. 7 sowie erläuternde Hinweise in der Begründung).

#### Zum Vortrag der Lärmbelastung durch die Frequentierung der Waschanlage:

Die Kfz-Waschanlage wurde seitens der Bauaufsicht am 18.05.2020 genehmigt (Az.: 2A-01544/19-03-14). Die Genehmigung erging mit Nebenbestimmungen der SGD-Nord Regionalstelle Gewerbeaufsicht. Darunter wurden u.a. auch die Betriebszeiten geregelt (auf Basis einer





Zeitweise steht auf dem Gelände ein sog. Brecher, der auch immer wieder seit etlichen Monaten in Betrieb ist. Dessen Betrieb sowie die LKW's, die dort auch groben Bauschutt anliefern und zerkleinerten Bauschutt wieder abfahren verursachen derartige Staubwolken, das ein Lüften der Wohnungen dann nicht mehr möglich ist. Trotzdem findet dieser Staub seinen Weg in die Wohnungen und legt sich über Balkone und Terrassen.  
Die LKW, die auch samstags ab 7:00 Uhr und bis in der Mittagszeit und sowie bis in die Abendstunden hinein ihren Bauschutt abladen verursachen durch die Klappen der Ladefläche regelmäßig laute „Knallgeräusche“ durch die die Anwohner in ihrem Ruhebedürfnis gestört werden. Es wohnen hier auch Kinder sowohl auch ältere Menschen.  
Bei dem Planieren des abgeladenen Baumaterials entsteht durch das Arbeiten mit Planierdraht, und anderem Baugerät ein derartiger Dieseldunst, dass ein Öffnen der Fenster unmöglich wird. Selbst die Benutzung unserer Gärten wird durch diesen Gestank beeinträchtigt.  
Der sich zur Straße hin befindliche Schutthaufen ( geschätzt 200 Tonnen), bis heute täglich wachsend ( ca. 4m hoch) ist nach unserer Ansicht nicht zulässig .  
Da bereits die jetzige Nutzung die Lebensqualität der Anwohner massiv beeinträchtigt, sind wir mit einer weiteren Intensivierung dieser nicht einverstanden.

Steinefrenz, 28. Mai 2021

schalltechnischen Untersuchung 21.01.2020), so dass die Anlage innerhalb des Mischgebietes nach § 6 BauNVO betrieben werden kann.

Eine nunmehr aus der Stellungnahme der Öffentlichkeit geforderte Änderung der Betriebszeiten obliegt nicht der kommunalen Bauleitplanung, sondern fällt in den Zuständigkeitsbereich der Genehmigungsbehörde (Bauaufsicht und SGD-Nord).

Im Rahmen der bauleitplanerischen Möglichkeiten hat die Ortsgemeinde Steinefrenz die insgesamt für das Gebiet zulässigen Immissionswerte in der Satzung festgesetzt und die gewerbliche Nutzung auf die maximale Lärmerzeugung auf das Niveau eines eingeschränkten Gewerbegebietes (Niveau Mischgebiet nach TA-Lärm) festgelegt.

Dies geschah mit dem städtebaulichen Ordnungsziel, die angrenzende Wohnbebauung zu schützen. Das heißt, die Ortsgemeinde will bewusst kein „normales“ Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausweisen, um den Umgebungsschutz weitestgehend sicherzustellen (besonderes Maß der planungsrechtlichen Feinsteuerung).

**Beschlussempfehlung:** Die Anregungen der Öffentlichkeit werden zur Kenntnis genommen. Für die in Aufstellung befindliche 1. Änderung der Ergänzungssatzung ergibt sich kein Handlungsbedarf hinsichtlich der bereits festgelegten Vorgaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung. Insofern wird der Stellungnahme nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis:      Dafür:            \_\_\_\_\_  
   Dagegen:        \_\_\_\_\_  
   Enthaltungen:   \_\_\_\_\_