

Zweckverband Kommunaler Wirtschaftspark A60/ Fließem

Bebauungsplan Teilgebiet „Kommunaler Wirtschaftspark A60/ Fließem“ 2. Änderung gemäß § 13 BauGB als Textbebauungsplan

Satzung
Begründung
Mai 2014

ISU

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Am Tower 14
54634 Bitburg / Flugplatz

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info-bit@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziele der Planänderung	3
2	Planungsrechtliche Situation und Verfahrensverlauf	4
2.1	Verfahrensverlauf.....	4
3	Plangebiet und Planungskonzeption	5
3.1	Lage des Plangebietes / Geltungsbereich	5
3.2	Derzeitige Nutzung/ Rechtskräftiger Bebauungsplan	6
3.3	Verkehrliche Erschließung	7
3.4	Freiraumkonzept.....	7
3.5	Ver- und Entsorgung.....	7
4	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen	7
5	Berücksichtigung der Umweltbelange	7
6	Planungsalternativen	8
7	Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen	8
7.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)	9
8	Abwägung	10
9	Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes	10
10	Kosten	10
11	Anhang	11
11.1	Planzeichnung des Bebauungsplanes ‚Kommunaler Wirtschaftspark A60/ Fließem‘ i.d.F. des Ursprungsplanes (2001)	11
11.2	Planzeichnung des Bebauungsplanes ‚Kommunaler Wirtschaftspark A60/ Fließem‘ i.d.F. der 1. Änderung (2006).....	12

1 Anlass und Ziele der Planänderung

Die Verbandsgemeinde Bitburg-Land liegt in der Südeifel, einem dünn besiedelten und traditionell strukturschwachen Raum und hatte lange Zeit - gerade auch nach dem Abzug der amerikanischen Streitkräfte in den 1990er Jahren - große wirtschaftliche Schwierigkeiten. Insbesondere fehlte es an qualifizierten Arbeitsplätzen im produzierenden Gewerbe, so dass die Menschen gezwungen waren, über lange Strecken zu ihrem Arbeitsplatz zu pendeln.

Der Neubau der Autobahn A 60 (aus Richtung Belgien) bis zur A1/A 48 bei Wittlich vor einigen Jahren eröffnete die Chance, eine verkehrlich sehr gut angebundene, in Teilen planungsrechtlich bereits abgesicherte und besiedelte, gewerbliche Baufläche nördlich der Ortsgemeinde Fließem als neues Gewerbezentrum für die Verbandsgemeinde Bitburg-Land weiter zu entwickeln und hier mittelfristig eine größere Zahl von Arbeitsplätze zu schaffen. Damit sollte einer weiteren Abwanderung von Arbeitskräften entgegengewirkt und der strukturschwache Raum nachhaltig gestärkt werden.

Aus diesem Grund beschloss der Zweckverband 'Kommunaler Wirtschaftspark A 60/ Fließem' in seiner Sitzung vom 28. September 1998 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans 'Kommunaler Wirtschaftspark A60/Fließem'. Ziel war es, das bisher nur in Teilen adäquat genutzte Gelände einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 (5) BauGB zuzuführen und hier den mittel- und langfristigen zu erwartenden Bedarf an gewerblich-industriellen Bauflächen für den Nordbereich der Verbandsgemeinde Bitburg-Land zu decken. Die Satzung wurde am 17.09.2001 beschlossen und der Bebauungsplan trat am 15.12.2001 in Kraft.

Seinerzeit war vorgesehen, im Süden der Verbandsgemeinde ein weiteres Gewerbezentrum als interkommunales Gewerbegebiet auszuweisen. Entsprechende Versuche, eine Kooperation mit der Verbandsgemeinde Irrel und/oder der Verbandsgemeinde Trier-Land zu erreichen, scheiterten jedoch. Auch eine Planung in der Ortsgemeinde Idenheim zur Errichtung eines größeren interkommunales Gewerbegebietes auf einem Konversionsstandort wurde schließlich wieder eingestellt, weil es hier insbesondere an der Möglichkeit einer adäquaten Verkehrsanbindung fehlte. Seit dem fungiert der 'Kommunale Wirtschaftspark A 60/ Fließem' als alleiniges großflächiges Gewerbegebiet innerhalb der überaus großen Verbandsgemeinde und hat daher eine herausragende Bedeutung für die Ansiedlung gewerblicher Arbeitsplätze.

Mit einer 1. Änderung des Bebauungsplanes im Jahr 2006 wurde auf eine geänderte Marktlage reagiert und das bis dato geplante Erschließungssystem angepasst. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans 'Kommunaler Wirtschaftspark A 60 Fließem' war nämlich die Nachfrage nach kleineren Grundstücken sehr gering. Stattdessen gab es verschiedene Anfragen für große Parzellen, was belegt, dass gerade die Betriebe, die in den oft kleinteiligen örtlichen Gewerbegebieten innerhalb der Verbandsgemeinde keine entsprechenden Ansiedlungs- oder Erweiterungsmöglichkeiten vorfinden, nach Fließem drängen.

Die Satzung zur 1. Änderung wurde am 06.06.2006 beschlossen und der Bebauungsplan trat am 15.07.2006 in Kraft. Der beschriebene Nachfragetrend hält seitdem an. Im Plangebiet haben sich in der Zwischenzeit verschiedene größere Gewerbebetriebe angesiedelt. Weitere Anfragen liegen vor, so dass der 'Kommunale Wirtschaftspark A 60/ Fließem' nach dem Willen des Zweckverbands auch in den kommenden Jahren weiter als Standort für großflächige Ansiedlungen vorgehalten werden soll.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Kommunaler Wirtschaftspark A60/ Fließem“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB soll daher nun eine zweckentsprechende Anpassung der textlichen Festsetzungen über einen „Textbebauungsplan“ erfolgen. Auf die Ausfertigung einer Planzeichnung wird demnach verzichtet.

Im Rahmen der 2. Änderung wird die bisher festgesetzte Art der baulichen Nutzung für die Teilflächen GE 1, GE 2, GE 3, GE 4, GI 1 und GI 2 weiter präzisiert. Gemäß der Regelungssystematik der BauNVO zur Zulässigkeit von Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5,6 und 9 BauNVO soll eine differenziertere Feinsteuerung dahingehend vorgenommen werden, dass künftig für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans die Zulässigkeit von Bordellen und bordellartigen Betrieben explizit geregelt wird. Bereits bislang enthielt der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zur lediglich ausnahmsweisen Zulässigkeit bestimmter Nutzungen, die dem angestrebten Gebietscharakter nichtvollständig entsprechen sowie zum Ausschluss unerwünschter Nutzungen, wie insbesondere dem Einzelhandel und von Vergnügungsstätten.

Mit der vorliegenden Änderung werden nun zur Klarstellung auch Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen, weil die sich mit dem vorrangigen Planungsziel, nämlich der Schaffung gewerblicher Arbeitsplätze in großen Industrie- und Gewerbebetrieben, nicht vertragen und zudem weitere negative Folgen auf das Gesamtgebiet haben können. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt.

Von der Änderung sind weder die Erschließung, noch die sonstigen Festsetzungen zu den Gebietsarten, einschließlich der getroffenen Regelungen zur Lärmkontingentierung betroffen. Ebenfalls nicht geändert werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie die Örtlichen Bauvorschriften. Änderungsgegenstand sind lediglich Teile der zulässigen bzw. nicht-zulässigen (Unter-)Arten der baulichen Nutzung im Sinne einer planerischen ‚Feinsteuerung‘.

2 Planungsrechtliche Situation und Verfahrensverlauf

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Teilgebiet „Kommunaler Wirtschaftspark A60/ Fließem“ wird als Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Es handelt sich um einen Textbebauungsplan, der keine Planzeichnung beinhaltet. Seine Festsetzungen gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Teilgebiet „Kommunaler Wirtschaftspark A60/ Fließem“ i.d.F. des Ursprungsplanes sowie i.d.F. der 1. Änderung. Dieser ist seit dem 15.12.2001 bzw. 15.07.2006 rechtskräftig¹.

2.1 Verfahrensverlauf

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Die Zweckverbandsversammlung ‘Kommunaler Wirtschaftspark A 60/ Fließem‘ hat am 24.02.2014 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Teilgebiet „Kommunaler Wirtschaftspark A 60/ Fließem“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Zweckverbandsversammlung hat festgestellt, dass die Planungsänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen ist, da vorliegend die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und auch die weiteren Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren (§ 13 (1) S.1

¹ Siehe 9. Anhang der Begründung

Nr.1 u.2 BauGB) vorliegen. Am 24.02.2014 wurde der Planentwurf gebilligt und seine Offenlegung gem. § 13 (2) Nr. 2 in Verbindung mit § 3 (2) BauGB beschlossen.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 sowie Abs. 3 Satz 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 sowie Abs. 3 Satz 1 BauGB nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Zweckverbandsversammlung 'Kommunaler Wirtschaftspark A 60/ Fließem' hat in ihrer Sitzung am 24.02.2014 den Planentwurf gebilligt und beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Teilgebiet „Kommunaler Wirtschaftspark A 60/ Fließem“ -2. Änderung mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich auszulegen.

Der Textbebauungsplan hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 24.03.2014 bis einschließlich 24.04.2014 zu Jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 15.03.2014 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen zu dem Änderungsentwurf während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. In dieser Bekanntmachung wurde zudem den weiteren Hinweisbestimmungen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB nachgekommen.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 28.02.2014 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 4 (2) BauGB).

Prüfung der Stellungnahmen und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2, § 1 Abs. 7 und § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB

Über die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am 14.05.2014 in der Zweckverbandsversammlung 'Kommunaler Wirtschaftspark A 60/ Fließem' beraten. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Teilgebiet „Kommunaler Wirtschaftspark A60/ Fließem“ ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Zweckverbandsversammlung 'Kommunaler Wirtschaftspark A 60/ Fließem' am 14.05.2014 als Satzung beschlossen worden. Die Begründung zum Bebauungsplan wird gebilligt.

3 Plangebiet und Planungskonzeption

3.1 Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

Die Ortsgemeinde Fließem liegt ca. 7 km nördlich des Mittelzentrums Bitburg und ca. 4 km westlich des Kleinzentrums Kyllburg und gehört zur Verbandsgemeinde Bitburg-Land mit insgesamt 51 Ortsgemeinden.

Das Plangebiet des Bebauungsplans 'Kommunaler Wirtschaftspark A 60/Fließem' liegt nordwestlich der Ortsgemeinde Fließem, unmittelbar am Rand der Bundesautobahn A 60 am kreuzungsfrei ausgebauten Verknüpfungsbereich mit der Bundesstraße B 51.

Es wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Im Norden des Gebiets durch die Trasse der Bundesautobahn A 60.
- Im Westen und Nordwesten von den beiden klassifizierten Straßen B 51a und L 32.
- Im Süden und Osten durch zwei bestehende Wirtschaftswege.

Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft werden darüber hinaus südlich sowie nördlich der oben beschriebenen zusammenhängenden Fläche (teilweise auch jenseits der Autobahn) liegende Bereiche herangezogen. Diese sind Bestandteil des Geltungsbereichs (‘externe’ Kompensationsflächen).

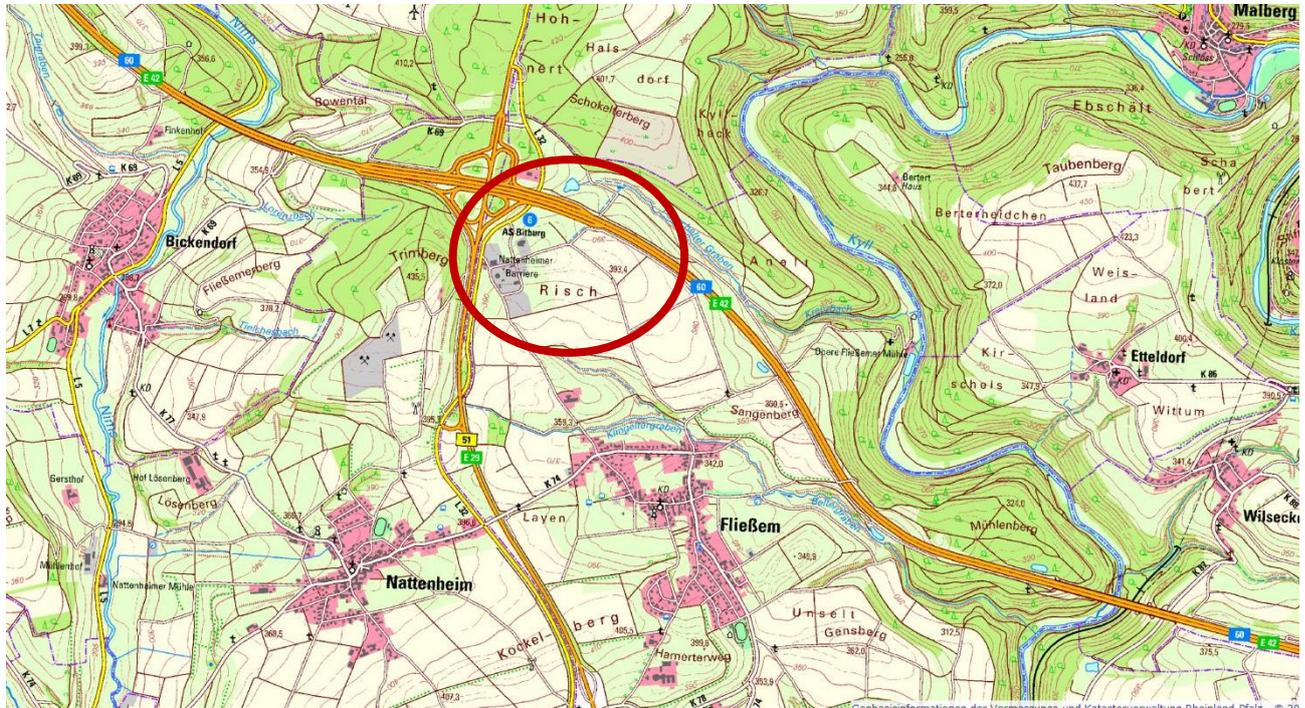


Abbildung 1: Lage des Plangebietes
(Geobasisinformationssystem des Vermessungs- und Katasteramtes Rheinland-Pfalz, TK 25, Stand 2013)

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Das Plangebiet umfasst in den Ortsgemeinden Fließem und Nattenheim folgende Flurstücke:

Gemarkung Fließem: **Flur 1**, Flurstücksnummern 18, 20, 36, 37, 38, 39/3, 40/2, 40/3, 40/4, 41/2, 41/3, 43/1, 43/2, 43/6, 43/8, 43/11, 43/12, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 52, 54/2, 55

sowie 2/1, 2/2, 7, 17, 22, 26, 30, 70/1, 70/2, 73/3, 51/1, 53 und 56 teilweise

Flur 6, Flurstücksnummer 1, 7, 10, 11 sowie 70 teilweise

Gemarkung Nattenheim **Flur 1**, Flurstücksnummern 33/1, 34/2 teilweise

Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereiches geht aus der Planzeichnung „Bebauungsplan ‚Kommunaler Wirtschaftspark A60/ Fließem‘ 1. Änderung“ im Anhang dieser Begründung hervor.

3.2 Derzeitige Nutzung/ Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan setzte als Art der baulichen Nutzung Gewerbe und Industriegebietsflächen (GE 1, GE 2, GE 3, GE 4, GI 1 und GI 2) sowie in einem Teilbereich ein Sondergebiet „Tank- und Rastanlage“ fest.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich bereits mehrere Gewerbe- und Industriebetriebe entsprechend der Festsetzung „Gewerbegebiet“ (GE) und „Industriegebiet“ (GI). Die Sondergebietsnutzung (SO) „Tank- und Rastanlage“ ist derzeit noch nicht umgesetzt worden.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Kommunaler Wirtschaftspark A60/ Fließem“ wird das Erschließungssystem nicht geändert. Der Änderungsbereich umfasst zwar den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, jedoch hat die Feinsteuerung zur Art der baulichen Nutzung keinen Einfluss auf die festgesetzten Verkehrsflächen im Plangebiet.

3.4 Freiraumkonzept

Auch das Freiraumkonzept für den Kommunalen Wirtschaftspark wird von der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Über die Beschränkungen der Änderung auf die Feinsteuerung zur Art der baulichen Nutzung bleiben die Rahmenbedingungen für die Freiraumstruktur unverändert.

Die genauen Rahmenbedingungen zur Freiraumkonzept sind der Begründung des Ursprungsplanes und der 1. Änderung sowie den Angaben der jeweiligen landespflegerischen Fachbeiträge zu entnehmen.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf das Planungskonzept zur Ver- und Entsorgung.

4 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

Die Planung steht raumordnerischen Belangen nicht entgegen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Der Flächennutzungsplan stellt für das Gebiet gewerbliche Bauflächen (G) dar. Im Zuge der Bebauungsplanänderung erfolgt lediglich eine Differenzierung der Festsetzungen zur Zulässigkeit der Nutzung im Sinne einer Feinsteuerung. Die Art der baulichen Nutzung bleibt hierbei vom Grundsatz unverändert.

Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird auch weiterhin gefolgt.

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß § 13 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und separatem Umweltbericht aufgestellt.

Gemäß dem Wortlaut der Änderung ist nicht zu erwarten, dass die Realisierung des Plans andere Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter hat, als dies durch die Realisierung des Ursprungsplans oder der 1. Änderung der Fall gewesen wäre.

UVP-pflichtige Vorhaben nach Anlage 1 UVP-G oder Landesrecht werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplans nicht begründet oder vorbereitet, da die grundsätzliche Zulässigkeit solcher Vorhaben durch die geringfügige Änderung der Nutzungsart keine veränderte Grundlage in den Gewerbe- und Industriegebieten (GE 1, GE 2, GE 3, GE 4, GI 1 und GI 2) des Plangebietes schafft.

Boden, Wasser, Klima, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Im Rahmen der 1. Änderung zum Bebauungsplan wurde gegenüber dem Ursprungsplan ein separater landespflegerischer Planungsbeitrag gemäß den planungsrechtlichen Anforderungen erarbeitet. In diesem Planungsbeitrag zur 1. Änderung erfolgten im Wesentlichen eine aktuelle landesplanerische Maßnahmenplanung sowie eine erneute Durchführung der Eingriffsregelung auf der Grundlage des geänderten Bebauungsplanes.

Über diese im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kommunaler Wirtschaftspark A 60/ Fließem“ ermittelten und durch externe Kompensationsflächen kompensierten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft werden durch die vorliegende 2. Planänderung keine weiteren Eingriffe entstehen. Die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) wird nicht verändert.

Die der bisherigen geltenden Planung zugrunde liegenden und dort berücksichtigten landespflegerischen Zielvorstellungen werden ebenfalls nicht verändert.

Damit wird durch die Planung keine neue Betroffenheit der Schutzgüter Boden, Wasser und Klima sowie Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ausgelöst.

Orts- und Landschaftsbild

Die Anpassungen der Regelungssystematik der Art der baulichen Nutzung im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Kommunaler Wirtschaftspark A60/ Fließem“ führen nicht zu zusätzlichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes.

Immissionsschutz

Die im Bebauungsplan „Kommunaler Wirtschaftspark A60/ Fließem“ festgesetzte Art der baulichen Nutzungen „Gewerbegebiet“, „Industriegebiet“ sowie „Sondergebiet, Tank- und Rastanlage“ wird im Rahmen der 2. Änderung lediglich in Hinblick auf die Regelungssystematik der zur Zulässigkeit zw. Nicht-Zulässigkeit ganz bestimmter Anlagentypen „nachgesteuert“, sodass keine Belange des Immissionsschutzes berührt werden.

6 Planungsalternativen

Da es sich vorliegend um eine Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt, sind lediglich die sich ändernden Inhalte zu begründen und zu beurteilen. Zur Anpassung der zulässigen Nutzungsarten besteht die Alternative, keine Änderungen vorzunehmen.

7 Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

Im Folgenden werden die Festsetzungen beschrieben und begründet, die sich durch die 2. Planänderung inhaltlich und sinngemäß geändert haben. Nicht nachfolgend begründete Festsetzungen entsprechen der Fassung des bisher gültigen Bebauungsplans. Ihre Begründungen sind daher dem zugrunde liegenden Ursprungsbebauungsplan sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes direkt zu entnehmen.

7.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Kommunaler Wirtschaftspark A60/ Fließem“ wurde die Zulässigkeit von Nutzungen für die Bereiche GE 1, GE 2, GE 3, GE 4, GI 1 und GI im Sinne einer Feinsteuerung angepasst.

Die Planänderung sieht vor, künftig neben den bereits immer ausgeschlossenen Einzelhandelsbetrieben mit Verkauf an Endverbraucher künftig auch Bordelle und bordellartige Betriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplans generell auszuschließen. Diese Regelung betrifft neben den GE- und GI-Gebieten auch weiterhin das Sondergebiet, in dem bislang die Zulässig nicht explizit gegeben und dementsprechend ausgeschlossen war und bleibt. Vergnügungsstätten sind weiterhin nicht Bestandteil der Planung und damit ebenfalls unzulässig.

Der Satzungsgeber beabsichtigt mit der vorliegenden Planänderung eine weitergehende Klarstellung und Präzisierung, um den angestrebten Gebietscharakter noch klarer als bislang herauszustellen und den Vorrang einer Ansiedlung von größeren Gewerbe- und Industriebetrieben gegenüber anderen Nutzungen zu betonen.

Die Ansiedlung von Bordellen und bordellartige Betrieben ist in diesem Sinne unerwünscht, denn einerseits zählen solche Betriebe nicht zu den ausdrücklich gewünschten Betriebsarten im Sinne des städtebaulichen Planungskonzepts, andererseits beeinflussen sie zudem das Image des Kommunalen Wirtschaftsparks nachteilig und führen so möglicherweise zu negativen Auswirkungen in ihrer Umgebung, denn erfahrungsgemäß siedeln sich im Umfeld solcher Einrichtungen gerne weitere, ähnliche Betriebe an, was einen sogenannten ‚Trading-Down-Effekt‘ nach sich ziehen kann.

Durch die Präzisierung der textlichen Festsetzungen in diesem Punkt durch den generellen Ausschluss der beschriebenen Betriebe macht der Zweckverband von den Möglichkeiten einer sehr differenzierten Steuerung der Art der baulichen Nutzung Gebrauch und ergänzt damit die bereits bislang definierten Nutzungsausschlüsse. Der angestrebte und dem städtebaulichen Konzept zugrunde liegende Gebietscharakter des „Kommunalen Wirtschaftsparks A60/ Fließem“ wird damit noch einmal eindeutig unterstrichen. Die Präzisierung der textlichen Festsetzungen wirkt einer Verdrängung hochwertiger gewerblicher Nutzungen entgegen und ist als konsequente Ergänzung der 1. Planänderung zu verstehen, mit der die Grundstückszuschnitte bereits zugunsten größerer Betriebe verändert und an die Nachfragesituation angepasst wurden.

Die Flächen des Kommunalen Wirtschaftsparks sollen künftig ausschließlich für Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, wie sie auch heute bereits vorhanden sind, sowie für die Ansiedlung weiterer gewerblicher und industrieller Nutzungen in den GE- und GI-Flächen sowie für die Ansiedlung einer Tank- und Rastanlage im entsprechend festgesetzten Sondergebiet (SO) vorbehalten bleiben um den einzigen großflächigen, interkommunalen Gewerbestandort der Verbandsgemeinde Bitburg-Land nachhaltig zu stärken.

Die Planänderung ist auch vor dem Hintergrund der Förderkulisse konsequent, denn die Erschließung des 1. Bauabschnitts 2004/ 2005 wurde mit Mitteln der Regionalen Wirtschaftsförderung unterstützt. Hieran waren bestimmte Bedingungen geknüpft, unter anderem, dass das Gebiet überwiegend zur Schaffung gewerblicher Arbeitsplätze in förderfähigen Betrieben genutzt wird. Für den 2. Bauabschnitt, der 2014 erschlossen werden soll, ist ebenfalls bereits eine Förderung in Aussicht gestellt worden. Auch in diesem Zusammenhang muss die Ansiedlung förderfähiger Betriebe aus

Gewerbe- und Industriebetrieben nachgewiesen werden, so dass alle anderen Betriebsarten auszuschließen sind, um den Charakter des Gewerbeparks zu erhalten und die Förderung nicht zu gefährden.

8 Abwägung

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss der Zweckverband Kommunaler Wirtschaftspark A60/ Fließem als Planungsträger bei der Änderung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung.

Im Beteiligungsverfahren wurde als inhaltliche Anregung ein Hinweis auf eine deutliche Beschreibung zum Ausschluss der Bordelle und bordellartigen Betriebe gegeben. Dies sollte in Form eines Hinweises passieren, dass der nun gesteuerte Ausschluss auch für das Sondergebiet weiterhin gilt. Da das Sondergebiet als reine Positivformulierung festgesetzt ist, taucht die Regulierung zum Ausschluss vorgenannter Betriebe jedoch nicht auf. Wegen der fehlenden Zulässigkeit ist die Nutzung aber automatisch unzulässig. Dies wurde ergänzend unter Kapitel 7.1.1 ergänzt.

Weitere Anregungen seitens der Träger öffentlicher Belange oder der Behörden, die zu einer Reaktion in der Planung Anlass hätten geben müssen, sind nicht vorgebracht worden.

Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung ergingen keine Stellungnahmen zum Bebauungsplanverfahren. Die vorliegende Planung ist damit das Ergebnis einer gerechten Interessensabwägung.

9 Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes

Die Durchführung des Bebauungsplans findet bereits statt. Die inhaltliche Umsetzung der durch die nun vorgenommene Feinsteuerung angepassten Festsetzungen ist nicht absehbar.

10 Kosten

Dem Zweckverband Kommunaler Wirtschaftspark A60/ Fließem entstehen Planungskosten für die 2. Änderung des Bebauungsplans. Weitere Kosten entstehen durch die Planung nicht.

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes `Kommunaler Wirtschaftspark A 60/ Fließem` – 2. Änderung.

Bitburg, den 30.05.2014

gez. Klaus Schnarrbach (S)

(Verbandsvorsteher)

11 Anhang

11.1 Planzeichnung des Bebauungsplanes ‚Kommunaler Wirtschaftspark A60/ Fließem‘ i.d.F. des Ursprungsplanes (2001)



Abbildung 2: Planzeichnung des Bebauungsplanes „Kommunaler Wirtschaftspark A60/ Fließem“ | Ursprungsplan (Zweckverband Kommunaler Wirtschaftspark A60/ Fließem (ohne Maßstab))

11.2 Planzeichnung des Bebauungsplanes „Kommunaler Wirtschaftspark A60/ Fließem“ i.d.F. der 1. Änderung (2006)

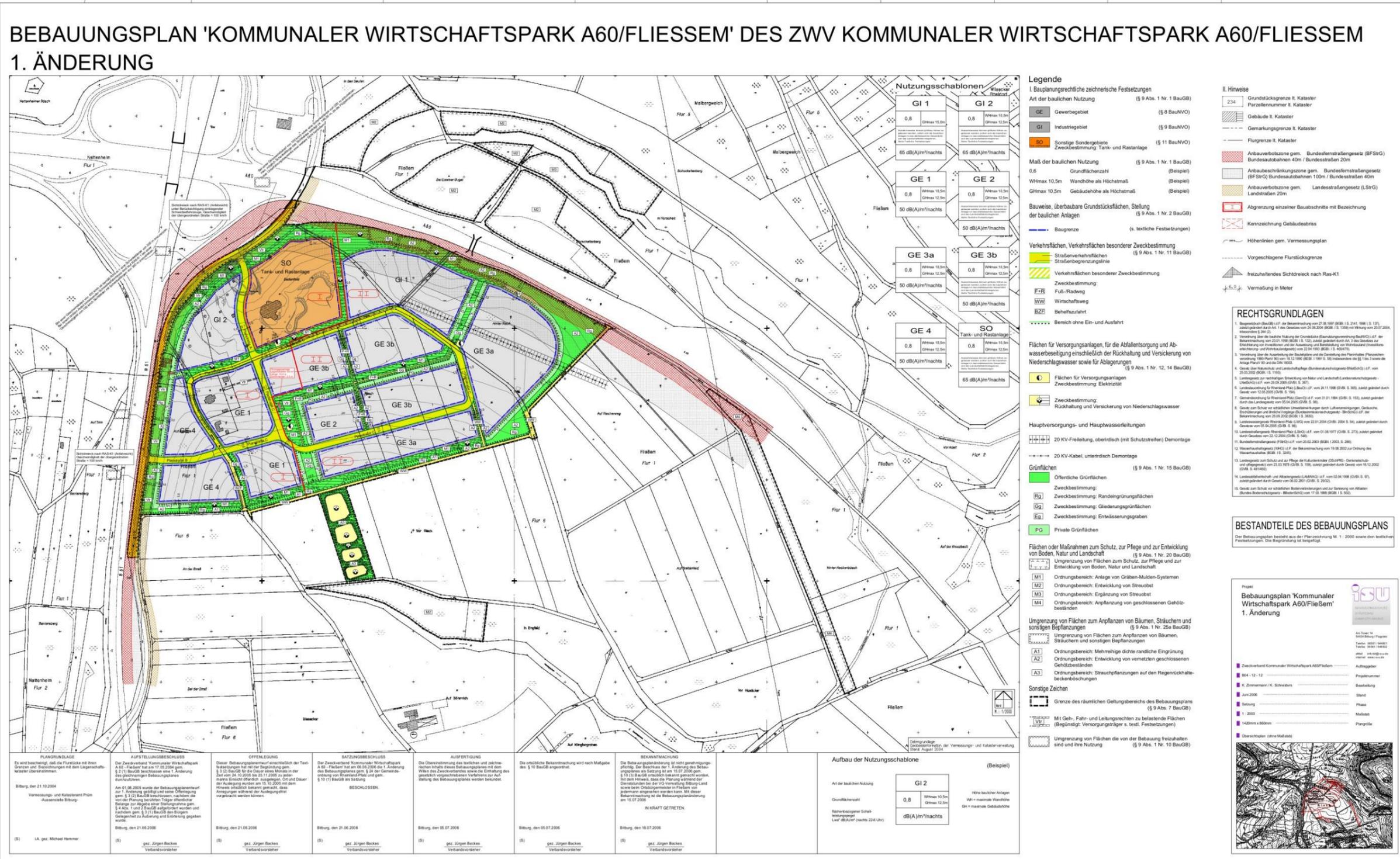


Abbildung 3: Planzeichnung des Bebauungsplanes „Kommunaler Wirtschaftspark A60/ Fließem“ | 1. Änderung (Zweckverband Kommunalen Wirtschaftspark A60/ Fließem (ohne Maßstab))