

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF "ORTSLAGE NORDOST" DER
ORTSGEMEINDE SIERSHAHN IN DER VERBANDSGEMEINDE WIRGES,
GEM. §3 (2) BauGB - Offenlage -**

AUSGANGSLAGE

Anlaß der Planung

Das Plangebiet umfaßt den nordöstlichen Teil des Ortskerns der Gemeinde Siershahn mit Konrad-Adenauer-Platz und Festwiese.

Das Plangebiet wurde bisher im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht erfaßt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf, als einem von zwei Teilplänen, sollen rechtsverbindliche Voraussetzungen für die Verbesserung der städtebaulichen Qualität im Geltungsbereich, eine Stärkung der Versorgungsfunktion der Gemeinde sowie die Festigung und Aufwertung des Ortskernbereiches und daran angrenzender Bereiche als Wohnstandorte geschaffen werden.

Damit verbunden sind die Neuordnung des öffentlichen Raumes, insbesondere im Bereich Konrad-Adenauer-Platz/Festwiese, die Sicherung, Erneuerung und Aufwertung der Einkaufslagen des Ortskernes sowie die Verdichtung und Ausweitung des Kernbereiches. Dem Konrad-Adenauer-Platz kommt dabei als zukünftigem Schwerpunkt eines innerörtlichen Quartiers sowohl in Bezug auf die bauliche Verdichtung als auch in Bezug auf seine Aufgabe als Verknüpfungselement zahlreicher Platz- und Straßenräume eine besondere Bedeutung zu.

Mit der vom Landesstraßenbauamt Diez geplanten Verlegung der L 313 aus der Ortslage werden die Voraussetzungen geschaffen, die bisher von Verkehrsflächen dominierten öffentlichen Räume im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes wieder dem Fußgänger zu erschließen und gleichzeitig eine Attraktivierung des Ortskernes voranzutreiben.

Dieser Bedarf besteht insbesondere im Bereich des Konrad-Adenauer-Platzes, der als Platz weder räumlich gefaßt noch eingegrenzt ist, sondern sich vielmehr als Restfläche aus der Geschichte der Ortsentwicklung präsentiert.

Ebenfalls bedarf es im Bereich der Festwiese, die den einzigen nennenswerten innerörtlichen Grünraum darstellt, einer Aufwertung und Verknüpfung zu den Bachauen, für die der Bebauungsplanentwurf "Wiesengrund" in der Aufstellung begriffen ist.

Unter Anwendung des Zulässigkeitsrahmens des §34 BauGB ist eine bauliche Nutzung mit den vorgenannten städtebaulichen Entwicklungszielen nicht möglich.

Übergeordnete Planung

Der RROP der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald, in dem die Ortsgemeinde Siershahn neben Wirges, Dernbach und Ebernhahn als Verdichtungsraum mit einzelnen Strukturschwächen ausgewiesen wird, erfaßt das Plangebiet als Siedlungsfläche.

Ausdrücklich werden im RROP zur Verbesserung der städtebaulichen Struktur und des Wohnungswesens Sanierungsmaßnahmen gemäß §72 StBauFG vorgeschlagen. Dabei sollen die kommunalen Erneuerungsmaßnahmen auf die Versorgung und die weitere Wohnnutzung gerichtet sein.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wirges von 1987 weicht in seinen Festlegungen nur geringfügig von den im vorliegenden Bebauungsplanentwurf getroffenen Festsetzungen ab. Lediglich die Grundstücke entlang der Hohlstraße und die rückwärtigen Grundstücke zur Hauptstraße bzw. zum Brunnenweg sowie die um die Festwiese gelagerten Grundstücke entlang der Straße Im Wiesengrund und der Friedenstraße sind als allgemeine Wohngebiete, abweichend von den Festlegungen im FNP, der hier Mischgebiete vorsieht, festgesetzt. Dies kommt den geforderten Maßnahmen zur Wohnstandortsicherung im "Integrierten Strukturkonzept", welches im Rahmen der Leitplanung zur Ortsentwicklung der Gemeinde Siershahn erarbeitet wurde, in entsprechendem Maße entgegen.

Des weiteren ist im Rahmen einer Neugestaltung der Festwiese als neue örtliche Parkanlage und städtebaulichem Verknüpfungselement eine gleichzeitige Erweiterung derselben um eine Gemeinbedarfsfläche in westlicher Richtung vorgesehen, die für die Errichtung eines zentralen Bürgerhauses gesichert werden soll. Die vorhandene Versorgungsanlage für Elektrizität gilt es aus städtebaulicher Sicht zu verlegen, zumindest aber zu integrieren.

Zur Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan muß im Rahmen der laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes die Änderung eingeleitet werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, daß sich der vorliegende Bebauungsplanentwurf an den Vorgaben aus der Ortsentwicklungsplanung Siershahn von 1990 sowie weitestgehend an den Vorgaben des Flächennutzungsplanes von 1987 orientiert und somit den übergeordneten Planungen folgt.

Geltungsbereich

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Süden durch die Hauptstraße und Stetzelmannstraße
- im Nordwesten durch die Hohlstraße sowie die Friedenstraße
- im Südosten durch die Straße Im Wiesengrund

Schutzflächen

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich durch Verordnung geschützter Flächen (z.B. Heilquellenschutzgebiet, Wasserschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet).

Altlasten

Nach Kenntnisstand und Aussage der Verbandsgemeinde sind im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes keine Altlasten vorhanden.

Grünstruktur

Mit Ausnahme der Festwiese umfaßt der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes Siedlungsflächen. Die Festwiese, als einzige größere zusammenhängende, innerörtliche Grünfläche, hat einen ortsbildprägenden Charakter, den es durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche zu erhalten gilt.

Ebenso wird der ortsbildprägende Bestand an Großgrün, wie z.B. die Birkenreihe (*Betula verrucosa*) am südlichen Rand der Festwiese, durch entsprechende Festsetzungen erhalten und durch Straßen- und Hauptfußwegeachsen begleitende, stadtraumbildende Pflanzvorschläge für Einzelbäume ergänzt.

Schließlich wird eine weitergehende intensive Durchgrünung des Plangebietes durch Pflanzvorschriften für private Grundstücke gesichert.

Nutzung der angrenzenden Flächen

An den Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes grenzen an:

- im Südosten der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Im Wiesengrund"
- im Süden der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ortslage Südwest"
- im Nordwesten eine lockere Wohnbebauung, die den Siedlungsrand markiert
- im Norden und Nordosten die L 303 bzw. K 143 (Friedenstraße)

Zum Bebauungsplanentwurf

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf legt grundlegende Teile des bestehenden Erschließungssystems als verkehrsberuhigte Bereiche fest. Der Konrad-Adenauer-Platz wird als Fußgängerbereich festgesetzt.

Des weiteren setzt der vorliegende Bebauungsplanentwurf die Anteile an bebaubaren und nicht bebaubaren Flächen, die maximalen Ausnutzungsziffern, die Zahl der Vollgeschosse mit Mindest- und Höchstgrenzen, die Ordnung zwischen privaten und öffentlichen Flächen, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sowie die notwendigen Maßnahmen für die Begrünung des Plangebietes fest.

Der Bebauungsplanentwurf wurde in seinen zeichnerischen Aussagen auf ein Mindestmaß reduziert, um für unterschiedliche Planungssätze innerhalb des gesteckten Rahmens Spielraum zu bieten.

Art der baulichen Nutzung

Das Bebauungsplangebiet gliedert sich im südöstlichen Bereich um den Konrad-Adenauer-Platz in ein Kerngebiet, entlang der L 313 bzw. L 303 in Mischgebiete sowie entlang der Hohlstraße und der K 143 (Friedenstraße) in Wohngebiete. Alle Gebietscharaktere wurden einerseits den sich aus den städtebaulichen Zielsetzungen ergebenden Notwendigkeiten, andererseits den bestehenden Nachbarschaften angepaßt.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich weitgehend an der vorhandenen Bebauung sowie den Parzellierungen. Die Grund- und Geschößflächenzahlen richten sich nach den Maßgaben des §17 BauNVO.

Zu den Bau- und Gestaltungssatzungen

Wie im Teilplan "Ortslage Südwest", sind auch im vorliegenden Bebauungsplanentwurf die Ausweisungen auf ein Mindestmaß reduziert, um auch hier den Spielraum für die genannten Nutzungsarten und Baustrukturen zu gewährleisten.

Verkehr

Siershahn wird überregional über die Autobahn A3 und deren Anschlußstellen Montabaur und Ransbach-Baumbach sowie die Landesstraßen L 303 und L 313 erschlossen.

Bahnanschluß besteht über Montabaur nach Limburg und direkt nach Koblenz. Siershahn ist daher an die großen Ballungsräume Köln und Frankfurt sowie Koblenz hervorragend angebunden.

Die Planungen des Landesstraßenbauamtes Diez sehen eine Verlegung der L 313 aus dem Ortsbereich als eine südliche Umgehung vor. Zur Sicherung der Realisierung sind Bebauungspläne in Aufstellung bzw. im Änderungsverfahren.

Diese Verlagerung der L 313 bietet eine Entlastung des Ortskerns vom Durchgangsverkehr, der besonders gekennzeichnet ist durch einen hohen Lkw-Anteil, was in den Spitzenstunden zu erheblichen Belästigungen durch Lärm und Abgase führt. Des weiteren wird mit dieser Maßnahme eine wesentliche Grundlage zur positiven, den städtebaulichen Entwicklungszielen entsprechenden Entwicklung des Ortskerns als Geschäftsstandort, insbesondere auf und um den Konrad-Adenauer-Platz, geschaffen.

Der Konrad-Adenauer-Platz, als zukünftiger attraktiver Mittelpunkt der Gemeinde Siershahn, ist durch den ÖPNV erschlossen. Er wird durch Buslinien im Nahverkehr bedient. Hierzu ist der nördliche Rand des Konrad-Adenauer-Platzes als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen, auf dem Bushaltestellen gestalterisch gut integriert werden können.

Der Konrad-Adenauer-Platz ist als Fußgängerbereich festgesetzt, um sowohl seiner Funktion als Verknüpfungspunkt zwischen Hauptfußwegeverbindungen als auch seiner Aufgabe als Einkaufs- und Geschäftsmittelpunkt gerecht zu werden. In Verbindung damit wird die L 313 in der Ortslage von Siershahn (Stetzelmannstraße) heruntergezogen auf eine Sammelstraße und in Teilen (zwischen Friedenstraße und Im Wiesengrund) verkehrsberuhigt, d.h. niveaugleich, ausgebaut.

Eine Verkehrsberuhigung ist ebenfalls festgesetzt für die Straße Im Wiesengrund sowie für die L 303 (Friedenstraße) westlich vom Konrad-Adenauer-Platz, für die eine Verlegung als Umgehungsstraße im Nordwesten von Siershahn geplant, deren Realisierung jedoch noch nicht gesichert ist.

Nachrichtlich wurde die als verkehrsberuhigt ausgebaute Hohlstraße in den vorliegenden Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt in den allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten auf Stellplätzen bzw. in Garagen, im Kerngebiet auf dafür vorgesehenen öffentlichen Parkflächen (südlich der Festwiese) und im Straßenraum sowie in Tiefgaragen.

Die im Plangebiet gelegenen Wohnstraßen bzw. -Wege sind in diesem Rahmen ebenfalls verkehrsberuhigt auszubauen.

Um die fußläufige Verbindung zwischen dem Bebauungsplangebiet "Im Wiesengrund" (auf dem überwiegend eine Wohnnutzung vorgesehen ist), dem Ortszentrum und dem sich an den Ort anschließenden zukünftigen Naherholungsbereich im Norden zu gewährleisten, wird die Bebauung auf dem Konrad-Adenauer-Platz für Fußgänger durchlässig gehalten. Im Rahmen dessen sind der Gemeinde Siershahn die im Bebauungsplanentwurf dargestellten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu gewähren.

Flächen für Gemeinbedarf

Wie im Flächennutzungsplan vorgesehen, bleibt der Standort der Feuerwehr in der Friedenstraße am nördlichen Ausgang der Parkanlage erhalten und wird durch die Ausweisung als Fläche für den Gemeinbedarf gesichert.

Die "Öffentliche Grünfläche" (Festwiese) ist im Westen durch die Festsetzung einer weiteren Fläche für den Gemeinbedarf begrenzt, die aufgrund ihrer hervorragenden Lage im Ortsgefüge für die Errichtung eines repräsentativen Bürgerhauses gesichert wird.

Öffentliche Grünflächen

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes wird maßgeblich durch die Festwiese geprägt, die als öffentliche Grünfläche erhalten und gesichert wird. Diese findet im Süden ihren Anschluß durch die ortsbildprägende, zu erhaltende Pappelreihe (*Populus nigra "Italica"*) entlang des verrohrten Bachlaufes.

Nachrichtliche Übernahme von anderen nach gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gemäß §9 (6) BauGB

Das nach dem Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler förmlich unter Schutz gestellte Fachwerkhaus auf dem Flurstück 14/2 ist in dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht berücksichtigt.

Aus städtebaulicher Sicht ist ein Verbleib des Hauses Konrad-Adenauer-Platz 2 am heutigen Standort nicht vertretbar. Der Konrad-Adenauer-Platz stellt sich in der jetzigen Form als Restfläche dar, die nicht einmal die gewachsene Struktur eines Dorfkerns aufweist. Auch für das benannte Gebäude besteht aus dem historischen Nutzungszusammenhang keine Notwendigkeit für einen Verbleib an dieser Stelle, wie dies beispielsweise bei einem ehemaligen Back- oder Waschhaus der Fall wäre.

Dem Konrad-Adenauer-Platz fehlt weiterhin eine Platzrandbebauung, die gestalterisch eine städtebauliche Ordnung des Ortskerns ablesbar macht. Auch läßt das Nutzungsangebot in der heutigen Form eine notwendige Schwerpunktbildung nur sehr begrenzt zu.

Ausgehend von der vorgenannten Problematik ist aus städtebaulicher Sicht eine Neuordnung der Grundstücksverhältnisse zwingend notwendig, um die damit verbundenen Ergänzungen der Platz- bzw. Platzrandbebauung städtebaulich sinnvoll durchführen zu können.

Unter den aufgezeigten städtebaulichen Zielen für den Bereich des Konrad-Adenauer-Platzes ist deshalb eine Integration des denkmalgeschützten Hauses Konrad-Adenauer-Platz 2 nicht sinnvoll, ja sogar in höchstem Maße hinderlich, da durch einen Verbleib des Fachwerkhauses an diesem Standort die notwendigen Neuordnungsmaßnahmen weitgehend unmöglich gemacht werden. Dies hat wiederum zur Folge, daß private Investitionen in diesem Bereich, die auf Grundlage des Gestaltungsentwurfes Konrad-Adenauer-Platz in Verbindung mit dem Leitplan zur Ortsentwicklung als sehr positiv bewertet wurden, wenn überhaupt nur sehr schleppend in Gang kommen, und letztlich die aus städtebaulicher Sicht notwendige Neugestaltung des Konrad-Adenauer-Platzes fraglich wird.

Verfahrensstand

Aus vorgenannten Gründen beschloß der Gemeinderat der Ortsgemeine Siershahn am 29. August 1988 die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Nach einer Bestandsaufnahme und Entwicklung alternativer Zielkonzepte, insbesondere auch im Einklang mit der Leitplanung zur Ortsentwicklung, folgte am 28. August 1991 die vorgezogene Bürgerbeteiligung.

Im Anschluß daran wurde im Frühjahr 1992 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Die Offenlage, mit Begründung und Textfestsetzungen, erfolgte in der Zeit vom 27.11.1992 bis einschließlich 30.12.1992.