

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

AUSGANGSLAGE

Anlaß der Planung

Das Plangebiet umfaßt den südwestlichen Teil des Ortskerns der Gemeinde Siershahn und Teile der sich daran anschließenden Wohnbauflächen.

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

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

Verbunden damit sind die Neuordnung des öffentlichen Raumes, insbesondere im Bereich zwischen Rathaus und Kirche, die Sicherung, Erneuerung und Aufwertung der Einkaufslagen des Ortskernes entlang der Hauptstraße, Stetzelmannstraße und Kirchstraße sowie die Verdichtung und Ausweitung des Kernbereiches entlang derselben.

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.

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 Ebernahn als Verdichtungsraum mit einzelnen Strukturschwächen ausgewiesen wird, erfaßt das Plangebiet als Siedlungsfläche.

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

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wirges von 1987 weicht in seinen Festlegungen nur geringfügig von den im vorliegenden Bebauungsplanentwurf getroffenen Festlegungen ab. Lediglich in den Bereichen Stetzelmannstraße, Burggrafstraße, Friedhofstraße sowie südlich der Kirche, entlang der Burggrafstraße, sieht der Bebauungsplanentwurf "Ortslage Südwest", abweichend vom FNP, in dem sowohl gemischte Bauflächen als auch Wohnbauflächen dargestellt sind, eine überwiegende Nutzung als allgemeine Wohngebiete vor.

Dies läßt der Leitplan zur Ortsentwicklung Siershahn, insbesondere im Planteil "Integriertes Strukturkonzept", schlüssig erkennen, der eine bestandsorientierte Entwicklung in diesen Bereichen vorsieht. 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 Burggrafstraße
- im Westen durch die Straße Im Maifang
- im Norden durch die Hauptstraße sowie die Stetzelmannstraße
- im Süd-Osten durch die Friedhofstraße.

Schutzflächen

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

Altlasten

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

Grünstruktur

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt Siedlungsflächen. Diese Siedlungsflächen sind gekennzeichnet durch weitgehend geschlossene Grünbereiche (Zier- und Nutzgärten) in den rückwärtigen Grundstücksteilen. Diese ortsbildprägende Grünstruktur gilt es, mit der Festsetzung als private Grünflächen im Bebauungsplan zu sichern.

Ebenso wird der ortsbildprägende Bestand an Großgrün 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 Nordosten die Geltungsbereiche der Bebauungspläne "Ortslage Nordost" und "Im Wiesengrund"
- im Südosten eine lockere Wohnbebauung
- im Süden die Gleiskörper der Bahn
- im Westen eine lockere Wohnbebauung mit direkt anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Zum Bebauungsplanentwurf

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf legt grundlegende Teile des bestehenden Erschließungssystems als verkehrsberuhigte Bereiche, 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 belastende 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 Planungsansätze innerhalb des gesteckten Rahmens Spielraum zu bieten.

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch Mischgebietsausweisungen entlang der Hauptverkehrsstraßen Hauptstraße und Kirchstraße, durch Kerngebietsausweisungen im Kreuzungsbereich Hauptstraße, Stetzelmannstraße, Kirchstraße sowie durch eine für den Geltungsbereich zentrale Gemeinbedarfsflächenausweisung zwischen Burggrafstraße und Kirchstraße.

Die verbleibenden Plangebietsflächen dienen vorwiegend dem Wohnen. Alle Gebietscharaktere wurden einerseits den städtebaulichen Zielsetzungen, andererseits den bestehenden Nachbarschaften angeglichen.

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 bereits erwähnt, sind die Ausweisungen des Bebauungsplanentwurfes auf ein Mindestmaß reduziert, um den notwendigen 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, Frankfurt sowie Koblenz hervorragend angebunden.

Die Planungen des Straßenbauamtes 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 Ortskernes vom Durchgangsverkehr, der insbesondere durch einen hohen Lkw-Anteil gekennzeichnet ist, was in den Spitzenstunden zu erheblichen Belästigungen durch Lärm und Abgase führt. Des weiteren wird mit dieser Maßnahme eine Grundlage zur positiven Entwicklung des Ortszentrums der Gemeinde Siershahn als Geschäftsstandort geschaffen.

Die bisherige L 313 wird in der Ortslage von Siershahn (Stetzelmannstraße) heruntergezogen auf eine Sammelstraße und ist in Teilen verkehrsberuhigt festgesetzt.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt in den allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten auf Stellplätzen bzw. Garagen, im Kerngebiet auf dafür vorgesehenen öffentlichen Parkflächen (östlich des Rathauses) und im Straßenraum. Die Anlieger- bzw. Wohnstraßen im Bereich Kirchstraße/Im Maifang/Hauptstraße sind nicht zuletzt aufgrund der vorgegebenen Struktur als verkehrsberuhigt vorgesehen.

Zwei Fußwegeverbindungen, zwischen Kirche und Kindergarten sowie südlich des Grundstückes der Katholischen Pfarrei Siershahn, werden durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde Siershahn gesichert. Sie verknüpfen die allgemeinen Wohngebiete im östlichen Teil des Geltungsbereiches mit den Misch- und Kerngebieten sowie den sich im Westen daran anschließenden allgemeinen Wohngebieten und gewährleisten somit eine hervorragende fußläufige Erschließung des Plangebietes.

Flächen für Gemeinbedarf

Im Bereich zwischen Kirchstraße, Stetzelmannstraße und Burggrafstraße sind die Parzellen der Katholischen Pfarrei Siershahn sowie die gemeindeeigenen Parzellen um das Rathaus als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen, wie dies auch im Flächennutzungsplan vorgesehen ist.

Obwohl Kirche und Rathaus eher an der Peripherie des alten Ortskernes liegen, bildet insbesondere der neu-romanische Natursteinbau der katholischen Pfarrkirche eine städtebauliche Dominante aus. Ebenso machen die vorhandenen Nutzungen in diesem Bereich (Kindergarten, Bibliothek, Pfarrhaus, Rathaus) eine Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf sinnvoll und notwendig.

Der Pfarrgarten ist darüber hinaus als private Grünfläche zu erhalten und zu pflegen.

Der Kindergarten ist entsprechend dem Planeintrag um ein Gebäude zu erweitern, so daß aus städtebaulicher Sicht eine räumliche Einheit entsteht, die nicht zuletzt auch die Fußwegeverbindung entlang der Kirche faßt.

Weiterhin ist mit der Ausweisung eines Baufensters auf gemeindeeigenem Grundstück an der Stetzelmannstraße die Möglichkeit einer Rathausenerweiterung bei gleichzeitiger Schließung der Raumkante zur Stetzelmannstraße gegeben, was aus städtebaulicher Sicht notwendig erscheint und mit dem stadträumlichen Strukturkonzept belegt wird.

Im rückwärtigen Bereich ist eine von der Straße abgeschottete, fußläufig erreichbare öffentliche Grünanlage festgesetzt.

Öffentliche Grünflächen

Der Anteil der öffentlichen Grünflächen beschränkt sich neben Straßen- und Fußwegebegleitgrün (Einzelbäume), wie erwähnt, auf einen Teil des gemeindeeigenen Grundstückes im nördlichen Teil des Geltungsbereiches.

Anpflanzung von Bäumen;

Bindung für Pflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen

Für den Innenbereich werden zusätzlich zu den potentiellen natürlichen Pflanzengesellschaften standortgerechte, nicht heimische Gehölze zugelassen.

Als begleitendes Grün, entlang der Kirchstraße und der verkehrsberuhigten Anlieger- und Wohnstraßen sowie der öffentlichen Parkflächen, ist gemäß Planeintrag die Bepflanzung mit Bäumen vorgesehen.

Vorhandene wertvolle Einzelbäume (z.B. Linde - *Tilia cordata* - am Rathaus) werden zur Erhaltung festgesetzt und sind bei Überalterung bzw. Absterben langfristig zu ersetzen.

Verfahrensstand

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

Nach einer Bestandsanalyse 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.