

BEGRÜNDUNG GEMÄß § 10 BauGB ZUM BEBAUUNGSPLAN "KRÜMMELFELDCHEN" DER STADT WIRGES, IN DER VERBANDSGEMEINDE WIRGES

AUSGANGSLAGE

Anlaß der Planung

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Wirges. Ihm fällt durch die geplante Verlegung der L313 aus der Christian-Heibel-Straße nach Südwesten zur Samoborstraße als Umgehung des historischen Ortskerns eine besondere Bedeutung nicht nur für die Stadt und die Verbandsgemeinde Wirges zu.

Das Plangebiet ist bereits in der verbindlichen Bauleitplanung erfaßt, bedarf jedoch aufgrund der geplanten Ortsumgehung sowie sich abzeichnender Entwicklungen in diesem Gebiet, insbesondere einer qualitativen Verbesserung der Mischgebietsflächen einer Überarbeitung. Vorgenannte Ziele machen eine, an übergreifenden und großräumigeren Planungszielen orientierte, städtebauliche Ordnung erforderlich.

Der vorliegende Bebauungsplan soll als einer von mehreren Teilplänen die städtebaulichen Voraussetzungen zum Ausbau eines aktiven Wohn- und Geschäftszentrums, insbesondere aber auch für die Teilumgehung des alten Ortskerns der Stadt Wirges die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen. Unter Anwendung des Zulässigkeitsrahmens des §34 BauGB ist eine bauliche Nutzung mit den vorgenannten städtebaulichen Zielsetzungen, insbesondere die Realisierung der neuen L313 nicht möglich.

Übergeordnete Planungen

Der regionale Raumordnungsplan von 1988 erfaßt das Plangebiet als Siedlungsfläche, der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wirges von 1987 als Wohn- bzw. Mischbaufläche. Die Bedeutung, die dem Teilbaugebiet "Krümmelfeldchen" als Übergang zwischen dem alten Ortskern und dem Geschäftszentrum sowie als Verkehrsknoten zukommt, wird aus dem Leitplan zur Stadtentwicklung deutlich.

Der Flächennutzungsplan bedarf parallel zum Bauleitplanverfahren, bedingt durch die Verlegung der L313 einer parallelen Änderung, die bereits als zweite Fortschreibung des Flächennutzungsplanes eingeleitet wurde. Gemäß §8 (4) BauGB kann der Bebauungsplan jedoch bereits entwickelt werden, da er der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht und mit der Verlegung der L313 ein wesentlicher Grund für seine Aufstellung besteht.

Der Bebauungsplan orientiert sich somit an den Vorgaben des Leitplanes zur Stadtentwicklung Wirges von 1990, sowie des wirksamen Flächennutzungsplanes von 1987. Nicht zuletzt da Wirges im regionalen Raumordnungsplan von 1989 als Verdichtungsraum mit Zentrumsfunktion der Grundversorgung ausgewiesen ist, jedoch gleichzeitig festgestellt wird, das sinnvollerweise Wirges, Dernbach und Siershahn als Mittelzentrum mit Teilfunktion ausgebaut werden sollten, kann festgestellt werden, daß der Bebauungsplan somit den übergeordneten Planungen folgt, wenngleich es einer Flächennutzungsplan-Anpassung bedarf.

Sonstige Planungen (Fachplanungen)

Stromversorgung

Im Plan ist die 20 kV-Erdverkabelung einschl. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dargestellt.

Gasversorgung

Die im öffentlichen Strassenraum liegenden Gasleitungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Hauptversorgungsleitungen (nicht Hausanschlußleitungen) innerhalb der übrigen Flächen wurden im Plan einschl. der entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte berücksichtigt. Zur Sicherung der Gasleitung am Stadtplatz wurde die städtebaulich notwendige Platzrandbebauung derart gestaltet, daß im Bereich der Gasleitung eine Bebauung erst ab dem ersten Obergeschoß möglich ist.

Verkehrsplanung

Der RE-Bauentwurf des Strassenbauamtes Diez für den Ausbau der Umgehungsstraße (L313) wurde der Darstellung im Bebauungsplan zugrundegelegt, der auch Lärmschutzmaßnahmen vorsieht. Durch die Kennzeichnung "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" wird sichergestellt, daß keine Grundstückszufahrten von der L313 (neu) erfolgen.

Geltungsbereich

Das Plangebiet umfaßt ca. 5,4 ha und wird begrenzt:

- im Westen durch die Breslauer Straße, die selbst zum Plangebiet gehört,
- im Norden durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 5869/6, 5868/1, 5868/2, 5868/4, 5849/7, 5851/1, 5850/1, 5849/8, 5852/1 allesamt in der Flur 46 sowie der Wegeparzelle 6361, die westliche Grundstücksgrenze des Flurstückes 2921/1 sowie die westliche und nördliche Grundstücksgrenze der Wegeparzelle 6360, allesamt in der Flur 21
- im Osten durch die Bahnhofstraße sowie die Sudstraße, die selbst noch zum Plangebiet gehören
- im Süden durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 74, 76, 77, 53/7, 58/4 sowie die westlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 55 und 52, allesamt in der Flur 51 der Gemarkung Wirges sowie die westlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 190/1, 190/2, 186, 2352/19, 2352/14, 2352/11 und 6544/6 allesamt in der Flur 16 der Gemarkung Wirges.

Schutzflächen

Das Plangebiet liegt, nach Auskunft der Verwaltung, nicht im Bereich durch Verordnungen geschützter Flächen (z.B. Heilquellenschutzgebiete, Wasserschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete).

Altlasten

Ein Altlastenkataster existiert nicht. Nach Kenntnisstand der Stadt sind keine Altlasten vorhanden.

Grünstruktur

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßt ausschließlich bebaute, regional- und bauleitplanerisch als Siedlungsflächen überplante Bereiche.

Ein besonders wertvoller Grünbestand bzw. ökologisch bedeutsame Anpflanzungen sind abgesehen von Teilen der Stadtplatzbepflanzungen und vereinzelt Solitär-bäumen im öffentlichen Bereich, die soweit als möglich in die

Planung aufgenommen wurden, nicht vorhanden, sodaß bei zukünftiger Bebauung lediglich diese zu berücksichtigen sind.

Der vorhandene, erhaltenswerte Grünbestand wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Krümmelbach, der in den angrenzenden Bebauungsplangebieten "Gebückerfeldchen" und "Schule" oberirdisch verläuft und hier nach Möglichkeit renaturiert werden sollte, ist im gesamten Plangebiet verrohrt. Im Rahmen einer eigenständigen Planung soll geprüft werden, inwieweit eine Freilegung auch hier möglich ist. Vorsorglich wurde die öffentliche Grünfläche entlang der L313 (neu) so bemessen, daß über weite Teile einer Freilegung des Baches planungsrechtlich nichts im Wege steht.

Durch den Bebauungsplan soll im Rahmen der städtebaulichen Ordnung des Gebietes, insbesondere auch eine intensive Durchgrünung gesichert werden. Dies geschieht neben umfangreichen Straßen- bzw. Hauptfußwegachsen begleitenden und stadtraumbildenden Pflanzvorschlägen für Einzelbäume, im wesentlichen auch durch Pflanzvorschriften für private Grundstücke sowie Vorschriften für Dach- und Fassadenbegrünungen.

Nutzung der angrenzenden Flächen

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzen:

- im Westen allgemeine Wohngebietsbebauung bzw. Mischbauflächen,
- die in eine größere Gewerbegebietsfläche übergehen,
- im Norden entlang der Mischgebietsbebauung Krümmelstraße, schließt ein allgemeines Wohngebiet, im Bereich des Fußweges zum Rathaus, eine öffentliche Grünfläche
- im Osten und im Süden schließt Mischgebietsbebauung, größtenteils als Kerngebiet,
- im Südwesten, ein allgemeines Wohngebiet an.

Zum Bebauungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan legt grundlegend das Erschließungssystem, die Anteile an bebaubaren und nicht bebaubaren Flächen, die maximalen Ausnutzungsziffern, die Geschößzahlen in Staffelung, in Verbindung mit Trauf- und Firsthöhen, die Ordnung zwischen privaten und öffentlichen Flächen, insbesondere zwischen privatem und öffentlichem Grün, sowie notwendige landschaftspflegerische Maßnahmen für die Begrünung des Gebietes fest.

Der Bebauungsplan 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 gliedert sich von Westen nach Osten in Mischgebiete (MI) und Kerngebiete (MK) entlang der Bahnhofsstraße und um den Stadtplatz und geht hier als Übergangs- und Bindeglied zwischen der Gewerbe- und Wohnnutzung in ein Mischgebiet über. Alle Gebietscharaktere wurden ihrer bestehenden Nachbarschaft angeglichen bzw. so abgestimmt, daß gegenseitige Nutzungsbeeinträchtigungen weitestgehend ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wurden in allen Gebietsbereichen Nutzungsreduzierungen nach der BauNVO vorgenommen.

Wie bereits erwähnt, kommt dem Gebiet durch seine Zentrums- und Lage sowie der wichtigen Verkehrsachsen besondere Bedeutung zu, der durch gestalterische Festsetzungen Rechnung getragen werden soll.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich insbesondere an der vorhandenen Bebauung. Die Grund- und Geschosßflächenzahlen unterschreiten in allen Baugebieten das zulässige Maß der baulichen Nutzung gem. §17 BauNVO erheblich, um eine optimale städtebauliche Einbindung in das eher ländliche Stadtgefüge zu erreichen.

Zur Bau- und Gestaltungssatzung

Wie bereits erwähnt, werden die Ausweisungen des Bebauungsplanes auf das notwendige Maß reduziert, um den notwendigen Spielraum für die erwähnten Nutzungsarten und Baustrukturen zu gewährleisten.

Durch die ausführliche Bau- und Gestaltungssatzung (bauordnungsrechtliche Festsetzungen) soll jedoch ein Entgleiten des Konzeptes verhindert werden. Zudem kann der Plan besser auf zukünftige städtebauliche Entwicklung reagieren, da die Kriterien der Bau- und Gestaltungssatzung - wenn notwendig - kurzfristig modifiziert werden können, daß heißt der städtebauliche Rahmen bleibt erhalten, die Ausnutzungsmerkmale werden nicht verändert, jedoch die Bebauung kann den jeweiligen Anforderungen innerhalb des städtebaulichen Rahmens, zeitgemäß angepaßt werden.

Im wesentlichen greift die Bau- und Gestaltungssatzung in die Grundrißstruktur der Gebäude, die Fassadengliederung und die Dachgestaltung ein, so daß das städtebauliche Ziel, entsprechend der Bedeutung dieses Bereiches bei großzügiger Ausweisung der Baufenster gewährleistet werden kann.

Verkehr

Wirges wird überregional über die Autobahn A3, die Landesstraßen L300 und die L313 sowie die L312 erschlossen.

Die einzige Bahnstrecke verbindet Limburg, Montabaur über Wirges mit Koblenz. Wirges ist daher an die großen Ballungsräume Köln, Frankfurt sowie Koblenz hervorragend angebunden.

Die Planungen des Straßenbauamtes Dietz die Verlegung der L313 von Montabaur nach Siershahn, ursprünglich als eine echte Ortsumgehung konzipiert, sehen nunmehr eine Verlagerung innerhalb des Ortes von der Christian-Heibel-Straße zur Samoborstraße/Krümmelstraße über den Stadtplatz hinweg vor. Die Verlagerung bietet neben der Entlastung des Ortskernes auch die Vorteile einer kürzeren Streckenführung sowie geringerer Belastung, da die Trasse weitestgehend durch Gewerbe-/Sonder- bzw. Kerngebiet führt.

Die bisherige L313 wird in der Ortslage (Christian-Heibel-Straße) von Wirges heruntergezogen auf eine Sammelstraße. Sie übernimmt künftig u.a. auch die Erschließungsfunktion für das Plangebiet "Lohmühle III", für das ebenfalls ein Bauleitplanverfahren eingeleitet wurde. Die Krümmelstraße sowie die Arrondierung des Stadtplatzes sollen verkehrsberuhigt ausgebaut werden.

Der Stadtplatz selbst ist als reine Fußgängerfläche vorgesehen.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt in den Mischgebieten auf dafür ausgewiesenen oberirdischen Stellplätzen/Garagen bzw. innerhalb der überbaubaren Flächen. In den Kerngebieten in Garagengeschossen (Tiefgaragen) der baulichen Anlagen bzw. auf den dafür vorgesehenen oberirdischen Stellplätzen. Neben der Hauptfußwegachse entlang der Bahnhofsstraße als Einkaufs- und Flanierbereich führt eine zweite Achse über die verkehrsberuhigte Krümmelstraße in Richtung Nordwesten zu den naheliegenden Einkaufszentren und weiter zum künftigen Naherholungs Naherholungsbereich "Silbersee", welchen der regionale Raumordnungsplan von 1988 als Teil einer überregionalen Erholungseinrichtung vorsieht.

Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen

Für die Grundstücksfreiflächen werden Mindestflächen festgesetzt, die gärtnerisch anzulegen sind. Zusätzlich werden Festsetzungen für private Grünflächen getroffen, diese Festsetzungen sollen eine übermäßige Befestigung dieser Grundstücksfreiflächen aus Gründen der Stadtbildgestaltung und der Ökologie verhindern.

Von den festgesetzten Grünflächenanteilen ist wiederum eine Mindestfläche zu bepflanzen.

Zur ortsgerechten Gestaltung des Stadtbildes wird für die Einfriedung ein Gestaltungsrahmen festgesetzt, der in Art und Höhe der jeweiligen Funktion entsprechend einen Spielraum zuläßt, darüber hinaus jedoch verhindert, daß durch vielerlei Nebeneinander das Ortsbild negativ beeinflußt wird.

Für Bauten mit Flachdach ist eine extensive Dachbegrünung zwingend vorgeschrieben. (Ausgleich für Flächenversiegelung)

Besondere Regelungen

Zum Schutze der nicht überbaubaren Zonen im Plangebiet, soll vom Ausnahmeyausschluß nach §23 (5) BauNVO Gebrauch gemacht werden. Danach sind Nebenanlagen und Anlagen, die nach Landesbaurecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Öffentliche Grünflächen

Der Anteil der öffentlichen Grünflächen beschränkt sich neben dem Straßen- bzw. Fußwegebegleitgrün als Verkehrsgrün auf den Stadtplatz, wobei entlang der L313 (neu) intensive Pflanzmaßnahmen vorgesehen sind.

Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung der Landschaft

Die Auswahl der Pflanzvorschläge orientiert sich an der natürlichen Vegetation.

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern; Bindungen für Pflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern

Für den Innenbereich werden zusätzlich zu den potentiellen, natürlichen Pflanzengesellschaften, standortgerechte nicht einheimische Gehölze zugelassen, wobei für das Großgrün des Straßenraumes ausschließlich Laubbäume zur Anpflanzung festgesetzt sind.

Als begleitendes Grün zu den Hauptfußwegachsen bzw. zu der L313 und der Bahnhofsstraße sowie für die stadtbildprägenden Bepflanzungen im Bereich des Mischgebietes und die Bepflanzung des Stadtplatzes sind Bäume nach der Pflanzliste vorzusehen.

Vorhandene, wertvolle Einzelbäume werden zur Erhaltung festgesetzt und sind bei Überalterung bzw. Absterben langfristig zu ersetzen.

Ausgleichsmaßnahmen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt überwiegend bebauten Gebiet mit einem hohen Versiegelungsgrad. Der vorhandenen ländlichen Struktur angepaßt, wurden die Ausnutzungsziffern soweit als möglich niedrig gehalten, dabei wurde, soweit es die geplanten Nutzungen zulassen, auf geringstmögliche Oberflächenversiegelung geachtet. Ein Ausgleich für die unumgängliche Versiegelung, die nur unwesentlich vom derzeitigen Versiegelungsgrad abweicht, wird durch Fassadenbegrünung und extensive Dachbegrünungen erreicht.

Verfahrenstand

Aus vorgenannten Gründen beschloß der Stadtrat der Stadt Wirges im Februar 1989 die Aufstellung eines Bebauungsplanes, sowie zur Sicherung der Bauleitplanung im November 1990 eine Veränderungssperre, die am 24. Januar 1991 in Kraft trat. Nach einer Bestandsanalyse und Entwicklung alternativer Zielkonzepte, insbesondere auch im Einklang mit der Stadtentwicklungsplanung, die parallel erarbeitet wurde, folgte im Mai 1990 die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB in Form einer Bürgerversammlung sowie die vorgezogene Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) in der Zeit vom 28.05.1991 bis 20.07.1991. Nach Abwägung der Bedenken und Anregungen beschloß der Stadtrat in seiner Sitzung im September 1992 die Offenlage des Planentwurfes die in der Zeit vom 16.10.1992 bis einschl. 17.11.1992 stattfand.


Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes

Zur Realisierung des Bebauungsplanes werden Mittel für die Verlegung der L313, die Neugestaltung des Stadtplatzes und der Bahnhofsstraße, die Gestaltung der Anliegerstraßen, sowie die Fußwegverbindungen und das Verkehrsbegleitgrün, die Kanalisation und die Wasserversorgung erforderlich, die durch Haushaltsmittel abgedeckt werden sollen.

Ausgefertigt:

Wirges, den 22. 07. 1993

In Vertretung:

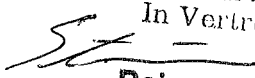

(Stein) 1. Stadtbeigeordneter

~~Stadt-Bürgermeister~~



Die Ausfertigung ist am 28. JULI 93
gemäß § 12 BauGB bekanntgemacht
worden.

Der Bebauungsplan erlangt mit der
Bekanntmachung Rechtskraft. Wirges 29. JULI 93
In Vertretung:


Beigeordneter
1. Stadt-/Ortsbürgermeister

