

Bebauungsplan: "Erdwald / Faule Äcker"

Ortsgemeinde: 56427 Siershahn

Verbandsgemeinde: 56422 Wirges

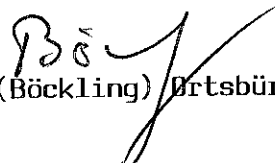
Kreis: Westerwald

Land: Rheinland-Pfalz

Bebauungsplan "Erdwald-Faule Äcker"

Ausgefertigt:

Siershahn, 29.05.1996


(Böckling) Ortsbürgermeister

Inhaltsverzeichnis:

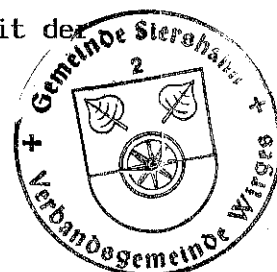
	Seite
I Begründung	1 - 6
II Textfestsetzung	7 - 9
III Bebauungsplan	10
IV landespfl. Planungsbeitrag -	
V Lärmschutzgutachten - Dr. Manns + Partner, Wirges	
VI Geologisches Gutachten - Dr. Zirfas, Limburg	



Die Durchführung des Anzeigeverfahrens
ist am 05.06.96 i. d. Wochenzeitung Nr. 23
der VG.-Wirges gem. § 12 BauGB bekanntge-
macht worden.

Der Bebauungsplan erlangt mit der
Bekanntmachung Rechtskraft.
Siershahn, 07. Juni 1996
(Böckling) Ortsbürgermeister





B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplanentwurf „ERDWALD - FAULE ÄCKER“ der Ortsgemeinde Siershahn in der Verbandsgemeinde Wirges.

Anlaß der Planung

Bereits seit dem Jahre 1979 betreibt die Ortsgemeinde Siershahn die Bebauungsplanung mit unterschiedlichen Planungsinhalten und Plangebietsabgrenzungen. Zunächst nur für den Bereich „Faule Äcker“, später dann noch ausgedehnt bis zur „Bunzlauer-/Adolfstraße“ einschließlich der Gewerbebetriebe Metallbau Jung, Baustoffhandlung Görg X, Siekera, Didier-Werke. Den eigentlichen Aufstellungsbeschluß für dieses Plangebiet faßte der Ortsgemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 11.06.1986.

Eine erste Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte bereits am 17.09.1987.

Aus Gründen der formalen Rechtssicherheit wurde der Aufstellungsbeschluß am 27.04.1992 neu gefaßt.

Nach Durchführung der Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1).

Anschließend erfolgte eine einmonatige Offenlage gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 02.08. bis 04.09.1995. Bedingt durch die Berücksichtigung vorgetragener Bedenken und Anregungen erfolgte eine erneute öffentliche Auslegung in der Zeit vom 02.01. bis einschl. 02.02.1996. Über die erneut eingegangenen Bedenken und Anregungen hat der Bauausschuß am 12.02.1996 und der Ortsgemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 26.02.1996 eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander vorgenommen und abschließend beschlossen.

Dabei wurden z. Zt. wiederum geringfügige Planänderungen und Einarbeitungen erforderlich. Um eine weitere Offenlage zu vermeiden wurden die von den Änderungspunkten betroffenen Grundstückseigentümer hierüber mit Schreiben vom 28.02.1996 gem. § 3 (3) BauGB beteiligt, da sich durch diese Änderungen die Grundzüge der Planung nicht ändern.

Das Plangebiet erstreckt sich zum größten Teil über bereits bebaute Bereiche, die nach ihrer bisherigen Nutzung bauplanungsrechtlich als unverplante Gemengelage zu werten waren. Dieser Bebauungsplan schafft eine verbesserte Wohnumfeldsituation durch nunmehr vorgenommene parzellenscharfe Nutzungsabgrenzungen und Zuordnungen nach der Baunutzungsverordnung für vorhandenes Gewerbe, Wohnen und landwirtschaftliche Nutzungen innerhalb des Plangebietes.

Unmittelbar an vorhandenes Wohnen grenzt ein Metallbaubetrieb an, der in seiner jetzigen Art Bestandsschutz genießt. Es muß jedoch das städtebaulich anzustrebende Ziel sein, diesen in ein Gewerbe- /Industriegebiet auszulagern. Sollte dieser Betrieb seine derzeitige Nutzung aufgeben oder ausgelagert werden können, sind innerhalb dieses Geländes nur noch Anlagen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1-4 BauNVO zulässig. Dementsprechend erfolgt eine Nutzungseinschränkung für diesen Bereich. Gleiches gilt für den ebenfalls eingeschränkten gewerblichen Bereich der derzeitigen Baustoffhandlung im Nordwesten des Plangebietes. Diese beiden Nutzungseinschränkungen sollen dem Schutze vorhandener, nachbarlicher Wohnnutzungen dienen.

Um den dringenden Bedarf an Wohnbaugrundstücken in Siershahn Rechnung zu tragen, werden durch diesen B.-Plan noch ca. 22 zusätzliche Neubaugrundstücke für Wohnen geschaffen, für die ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO ein „Dorfgebiet“ nach § 5 BauNVO und ein „Mischgebiet“ (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt wird.

Die Ortsgemeinde Siershahn hat auf Grund der zunehmenden Schließung von Geschäften, der Ortskernentleerung und Verfremdung, sowie des außerordentlich hohen Verkehrsaufkommens Ende der 80er Jahre (Anfang der 90er Jahre einen Leitplan zur Ortsentwicklung fertigen lassen. Die Gutachter zeigen verschiedene punktuelle Maßnahmen auf, die eine Kehrtwendung in der eingetretenen negativen Entwicklung bewirken sollen. Schwerpunktmäßig soll der Durchgangsverkehr neu - bzw. abgeleitet werden. So wird empfohlen, die L 313 (Wirges - Mogendorf) zu verlegen. Der erste Abschnitt ist im Bau und soll im Sommer 1996 unter Verkehr gehen. Mit dem II. Abschnitt soll sofort anschl. begonnen werden. Die K 143 von Leuterod kommend soll so aus dem Ort verlegt werden, daß sie zwischen Siershahn und Wirges auf die L 313 und somit auf die Ortsumgehungsstraße stößt. Für diese Maßnahme ist die Planung an ein Fachbüro vergeben. Die Umweltverträglichkeitsuntersuchung wurde bereits durchgeführt. Als weitere verkehrliche Maßnahme empfehlen die Stadtplaner die Ortsrandstraße „Kannenbäckerweg“ als kommende Baumaßnahme. Durch die Straßenbaumaßnahmen wird der Ortskern eine wesentliche Wohnwertqualität bei, insbesondere durch Verbesserungen bezüglich des Verkehrslärms, der Abgase, Staub und ganz besonders der Gefahrenreduzierung für besonders gefährdete Fußgänger wie Kinder und ältere Menschen.

Durch zusätzliche Maßnahmen, wie z.B. Neugestaltung des zentralen „Konrad-Adenauer-Platzes“, Rückbau von Verkehrsflächen usw. und städtebauliche Attraktivierungen im Zentrum soll dies alles Siershahn wieder wohnenswerter machen.

Abgeleitet aus dem vorliegenden Leitplan zur Ortsentwicklung der Gemeinde soll zur Entlastung der außerordentlich stark frequentierten Ortsdurchfahrt u.a. eine neue Ortsrandstraße gebaut werden. Diese führt vom Ortseingang aus Richtung Helferskirchen über die L 303 kommend entlang des Tongrubengeländes und führt zur L 313, der „Bunzlauer Straße“, um dort an den „...“ Teil der Ortsumgehung Siershahn anzuknüpfen.

Der Verlauf dieser geplanten Gemeindestraße „Kannenbäckerweg“ ist verkehrsplanerisch und geologisch (Standssicherheit) untersucht und mit dem Bergamt Rheinland-Pfalz, dem angrenzenden Tonabbauunternehmen und der Straßenverkehrsbehörde abgestimmt.

Übergeordnete Planungen

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wirges entwickelt. Hierfür läuft z. Zt. die zweite Änderung bzw. Fortschreibung, wobei eine Planungsabstimmung im Parallelverfahren erfolgt. Die Forderungen des § 8 Abs. 2 BauGB sind somit erfüllt. Die landesplanerische Stellungnahme liegt ebenfalls vor.

Die Bebauungsplanung ist des weiteren aus dem vorliegenden Ortsentwicklungsplan abgeleitet.

Geltungsbereich des B.-Planes

Das Plangebiet wird begrenzt im Norden durch das Tonabbaugebiet „Erdwald“ der Firma Fuchs'sche Tongruben GmbH & Co.KG, Ransbach-Baumbach, im Osten durch die „Waldstraße“ (L 303), im Süden durch die gemeindliche „Hohlstraße“ und im Westen durch die „Adolf-/Bunzlauer Straße“ (L 313).

Schutzflächen

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich durch Verordnungen geschützter Flächen (z.B. Wasserschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete etc.).

Altlasten

Im Bereich des B.-Planes liegt die Altablagerung 14110070-202. Laut Erfassungsbogen wurden hier nur Erdaushub und Bauschutt abgelagert. Das Volumen wird mit 4.000 cbm bei einer durchschnittlichen Mächtigkeit von 1,00 m angegeben. Eine neue Straße soll die Altablagerung kreuzen.

Um mögliche Standsicherheitsprobleme auszuschließen, wurde im Auftrag der Ortsgemeinde durch das Geotechnische Institut Dr. Zirfas, Limburg, ein geotechnisches Gutachten erstellt.

Bei einer Besprechung am 24.11.1994 bei der Bezirksregierung Koblenz wurde unter Beteiligung des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft Montabaur und des Landesamtes für Umwelt- und Gewerbeaufsicht, Oppenheim, festgelegt, daß, sofern im Zuge der Straßenbaumaßnahme auf Abfälle aus der früheren Ablagerung gestoßen wird, dann diese komplett entfernt werden.

Unter dieser Voraussetzung bestanden seitens der Oberen Abfallbehörde und der Fachbehörden keine Bedenken gegen die Erstellung der Straße. Die Arbeiten werden gutachterlich begleitet. Ein Bericht ist der Bezirksregierung vorzulegen.

Die neu geplanten ca. 22 Wohnbaugrundstücke innerhalb des Planbereiches liegen nicht im Bereich der v.g. Altablagerung.

Grünstruktur / Naturschutz / Landespfleger

Ein besonders wertvoller Grünbestand bzw. ökologisch bedeutsame Anpflanzungen sind nicht vorhanden.

Durch den B.-Plan soll im Rahmen der städtebaulichen Ordnung eine verbesserte und intensivere Begrünung gesichert werden.

Dies erfolgt in der Hauptsache durch Straßenbegleitgrün im Zusammenhang mit dem Bau des „Kannenbäckerweges“ als öffentliche Maßnahme.

Bestandteil des Bebauungsplanes ist ein landschaftspflegerischer Planungsbeitrag, der weitergehende Maßnahmen vorsieht und mit der Landespflegerbehörde abgestimmt ist.

Bodenordnung

Für die neu zu bildenden Wohnbaugrundstücke und für die öffentlichen Verkehrsflächen wird ein gesetzliches Bodenordnungsverfahren (Baulandumlegung) nach dem IV. Teil des BauGB auf der Grundlage der §§ 45 - 79 BauGB durchgeführt.

Verkehrerschließung

Bebaute Bereiche und die neu zu bildenden Wohnbaugrundstücke werden über dafür vorhandene oder neu zu bauende öffentliche Straßen bzw. Stichwege erschlossen. Der neu zu bauende „Kannenbäckerweg“ hat im Sinne der Aufwertung des Ortskern eine verkehrliche Entlastungsfunktion und besitzt gemeindliche Priorität. Nach Bau des „Kannenbäckerweges“ soll die „Waldstraße“ rückgebaut werden und somit eine verkehrliche Entlastung erfahren, was wiederum der Wohnwertsteigerung der dort angrenzenden Wohnbebauung dient. Somit werden entlang des „Kannenbäckerweges“ keine unmittelbar angrenzenden Zu- und Abfahrten gestattet.

Überschlägige Kostenermittlung

a) Straßenbau - Erschließungsstraßen (ohne Ortsrandstraßen)
einschl. Rinnen, Bordsteine, Beleuchtung und Bepflanzung etc.
ca. 3.000 qm x 200,00 DM/qm = 600.000,00 DM

Der „Kannenbäckerweg“ (Ortsrandstraße) wird von der Gemeinde mit finanzieller Unterstützung des Landes im Sinne einer GVFG-Zuschußmaßnahme finanziert und gebaut. Er erschließt keine Neubaugrundstücke. Eine Beitragsveranlagung auf Anliegergrundstücke entfällt somit.

b) Bewässerung
ca. 500 lfdm. x 200,00 DM/lfdm. = 100.000,00 DM

c) Entwässerung
ca. 500 lfdm. x 500,00 DM/lfdm. = 250.000,00 DM

Die Erschließungskosten für Straßen, Wasser und Abwasser, sowie Straßenbeleuchtung werden im Rahmen der Zuständigkeiten zwischen der Ortsgemeinde Siershahn und den VG-Werken Wirges aufgeteilt und nach den Bestimmungen des BauGB bzw. KAG nach den Satzungen der Ortsgemeinde bzw. VG-Werke veranlagt.

Lärmschutz - Schallschutz

Bestandteil des B.-Planes ist ein Lärmschutzgutachten des Büros Dr. Manns + Partner, Wirges. Die Ergebnisse sind im B.-Plan berücksichtigt. Soweit Grenzwertüberschreitungen errechnet wurden, werden geeignete Maßnahmen zum Schutze der Wohnbebauung ergriffen.

Hinweis zu Bodenfunden

Historische archäologische Bodenfunde innerhalb des Plangebietes sind bislang nicht bekannt geworden.

Erfahrungsgemäß werden jedoch bei den zu erwartenden Erdbewegungen Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutender Denkmäler angeschnitten und meist aus Unkenntnis zerstört.

Der Beginn der Erdarbeiten ist daher rechtzeitig dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, Außenstelle Koblenz, Festung Ehrenbreitstein, in Koblenz anzuzeigen, damit möglichst schon während der Erdarbeiten die archäologischen Befunde und Funde erkannt und fachgerecht aufgenommen werden können.

Eine Beeinträchtigung der laufenden Arbeiten erfolgt im allgemeinen nicht.

Etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen oder Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisen- bzw. andere Metallgegenstände usw.) unterliegen §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an das o.g. Landesamt für Denkmalpflege in Koblenz, Telefon 0261 - 73626.

Zum Bebauungsplanentwurf

Der vorliegende Planentwurf legt grundlegend das Nutzungssystem, die Erschließung, die Anteile an bebaubaren und nicht bebaubaren Flächen, die maximale Ausnutzungsziffern, die Geschößzahlen und Dachformen und die Ordnung zwischen privatem und öffentlichem Grün und privater und öffentlicher Fläche, sowie landschaftspflegerische Maßnahmen fest.

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet gliedert sich von Nordosten nach Südwesten in ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA), ein „Dorf-“ (MD) und ein „Mischgebiet“ (MI) bis zu „Eingeschränktem Gewerbegebiet“ (GE-NE).

Alle Gebiete wurden - soweit bereits Bebauungen vorhanden - ihrer bestehenden Nutzung und Nachbarschaft angeglichen bzw. abgestimmt. Der bestehende Metallbaubetrieb sollte zur Verbesserung des Wohnumfeldes und zur eigenen Weiterentwicklung in ein hierfür geeignetes Gewerbe-/Industriegebiet ausgesiedelt werden.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung. Die Grund- und Geschößflächenzahlen wurden im Rahmen der Zulässigkeiten nach § 17 BauNVO festgesetzt und dienen einer optimalen städtebaulichen Einbindung des Baugebietes in das ländlich geprägte Ortsbild.

56427 Siershahn, im April 1996

Planungsbüro Fasel

Friedenstr. 33

56427 Siershahn

Tel.: 02623 / 5678

Fax: 02623 / 7486