



STADT WIRGES

Bebauungsplan "ASBACH-GEBÜCKSFELDCHEN"

ausgefertigt:
Wirges 06.02.1992
Ulrich Roedel
(Schumann)
Stadtbürgermeister



TEXT UND BEGRÜNDUNG

Ausfertigung ist am 12. FEB. 92.
§ 12 BauGB bekanntgemacht

Bebauungsplan erlangt mit der
Beschlussmachung Rechtskraft. 13. FEB. 92.

Ulrich Roedel
Stadt/~~Orts~~bürgermeister



VG./OVG *11322/92*

Beilakte zu Az.:

s. Bl. *31*

OVG-31.81, 1 B 10432/92

OVG: 30. 143

-1E 10994/92-

— DIPL-ING. ROEDEL —



B e g r ü n d u n g :

zu dem Bebauungsplan "ASBACH - GEBÜCKSFELDCHEN" der Stadt WIRGES

I. Allgemeines:

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Das Planungsgebiet "ASBACH-GEBÜCKSFELDCHEN" erstreckt sich in der westlichen Stadtrandlage von WIRGES, von der Bahnhofstraße (L 300) bis zur Christian-Heibel-Straße (L 313). Es wird im Westen begrenzt von der DB-Linie Staffel-Siershahn und im Osten von der Breslauer Straße, sowie durch Grundstücksgrenzen im weiteren Verlauf. Die Flurstücksnummernliste ist in der Satzung aufgeführt. Das Gebiet ist überwiegend mit Gewerbebetrieben, Großhandelsbetrieben, einem Verbrauchermarkt und in der Randzone zur inneren Stadtlage mit Wohngebäuden bebaut. Noch unbebaute Flächen im Nordbereich sind z. Z. landwirtschaftlich als Wiesengelände genutzt. Die Planungsfläche umfaßt rund 25 ha.

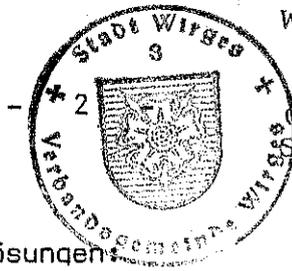
2. Verfahrensablauf:

Der Bebauungsplan "ASBACH-GEBÜCKSFELDCHEN" war seit 15. 03. 1983 rechtsverbindlich festgesetzt, ist aber durch OVG-Urteil vom 07. 12. 1983 für nichtig erklärt worden. Die Neuaufstellung mit gleichzeitiger Planänderung wurde eingeleitet durch den Stadtratsbeschuß vom 06. 06. 1984.

II. Planungsgrundlagen:

Der Bebauungsplan wurde in der ursprünglichen Fassung aus dem seit dem 17. 02. 1983 gültigen Flächennutzungsplan der Stadt WIRGES entwickelt. Das seit dem 29. 03. 1983 durchgeführte 1. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde WIRGES wird die Änderungen des BP1's "ASBACH-GEBÜCKSFELDCHEN" in den FNPl übernehmen und damit die planerische Übereinstimmung wieder herstellen.

Nördlich der L 313 schließt das Plangebiet des genehmigten Bebauungsplanes "LOHMÜHLÄ II" an.



Ausgefertigt:
Wirges, 06.02.1992

W. Schumann
(Schumann)
Stadtbürgermeister

III. Planungsziele und deren Lösungen:

Dem 1. Aufstellungsbeschuß zu diesem Bebauungsplan, gefaßt vom Stadtrat WIRGES am 14. 02. 1974, lag die Absicht zugrunde, zukünftig eine städtebaulich ungeordnete Entwicklung in diesem Gebiet zu verhindern. Als weiteres Planungsziel wurde verlangt, für die vorhandenen und die geplanten Nutzungen in dem Gebiet eine zweckmäßige und leistungsfähige Konzeption der Verkehrerschließung zu entwickeln. Besonders vordringlich sollte ein neuer Straßenanschluß für den Komplex des Verbrauchermarktes geplant werden mit einer Verkehrsentslastung für die Anwohner der Breslauer Straße.

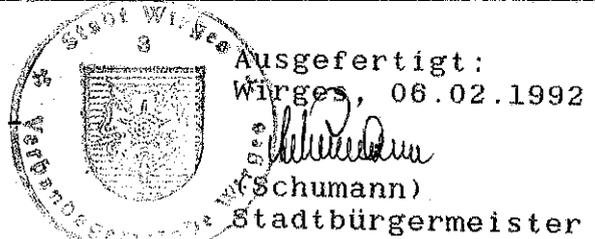
Die Aufgabenstellung für diesen Bebauungsplan sah auch vor, die flächenmäßig gegliederten Nutzungsfestsetzungen nach dem Nutzungscharakter der vorhandenen Bebauung zu treffen, dabei auch ortsplannerisch gewollte Erweiterungen vorzubereiten und möglichen Konflikten aus gegensätzlichen oder störenden Nutzungsansprüchen entgegenzuwirken. Diese planerische Zielsetzung war auch durch geeignete Bepflanzung zu unterstützen, die gleichzeitig landschaftsplannerischen Erfordernissen genügen sollte.

In der festgesetzten Art der baulichen Nutzung untergliedert sich das Plangebiet in drei Zonen:

Zone 1 - Gewerbegebiete in den nördlichen und südlichen Randlagen, gemäß vorhandenen Gewerbebetrieben.

Zone 2 - Sondergebiet Verbrauchermarkt

Zone 3 - Mischgebiete in den Rand- und Übergangsbereichen im östlichen und südlichen Planbereich, gemäß vorhandener Mischnutzung mit Wohngebäuden, Kleingewerbe, Tankstelle, Hotel, Geschäfte als "Zwischenzone" zu den angrenzenden stadttinneren Geschäfts- und Wohngebieten.



Zur Entschärfung möglicher Nutzungskonflikte wurden je 2 Teilflächen des Mischgebietes und des Gewerbegebietes mit vorhandenen gewerblichen Anlagen hinsichtlich des zulässigen Störungsgrades nutzungsbeschränkt. Die einschränkende Festsetzungen wurden vom Gewerbeaufsichtsamt vorgeschlagen und sind aus dem ursprünglichen Bebauungsplan in die Neubearbeitung übernommen worden.

Dem städtebaulichen Ortsbild angepaßt soll die höchstzulässige Geschößzahl generell

- 3 Vollgeschosse - im Gewerbegebiet und Sondergebiet, in einer Teilfläche des GE-Gebietes an der Christian-Heibel-Straße max. 4 Vollgeschosse,
- 2 Vollgeschosse - im Mischgebiet

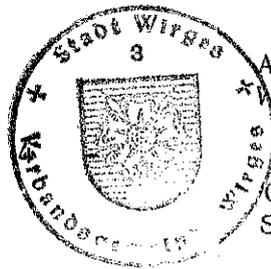
betragen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ 0,8
und Geschößflächenzahl GFZ 1,6

bei max. 3 Vollgeschossen im Gewerbe- und Sondergebiet werden einer in dieser Ortsrandlage unerwünschten, zu dichten Baukörpermassierung entgegenwirken. Darum wurde die Geschößflächenzahl gegenüber den Höchstwerten niedriger festgesetzt.

Die für das Mischgebiet zulässigen GRZ und GFZ entsprechen den gemäß § 17 BauNVO zulässigen Höchstwerten und berücksichtigen den bestehenden Zustand. Dieser ist durch eine größere Anzahl relativ kleiner Grundstücke mit teilweise intensiver baulicher Ausnutzung gekennzeichnet.

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die vorhandenen klassifizierten Hauptortsstraßen L 300 (Bahnhofstraße) und L 313 (Christian-Heibel-Straße) gegeben. Von der Bahnhofstraße erfolgt z. Z. über mehrere Querverbindungsstraßen zur Breslauer Straße der gesamte Besucher- und Lieferverkehr zu dem Verbrauchermarkt. Diese Verkehrsbelastung eines Wohngebietes soll zukünftig verlagert werden in eine geplante Straßenverbindung in Verlängerung der Krümmelstraße



Ausgefertigt:
Wirges, 06.02.1992
W. Schumann
(Schumann)
Stadtbürgermeister

bis zur L 313. Von dieser HAUPTerschließungsstraße des nördlichen Gewerbegebietes zweigt eine Zufahrtsstraße zu dem Sondergebiet ab.

Zur Verbesserung des innerstädtischen Verkehrsablaufes soll evtl. nach gegenwärtigen Überlegungen der Straßenbaubehörden die verlängerte Krümmelstraße die jetzige L 313 in der Parallellage entlasten und ersetzen. Das bedingt jedoch eine neue verbesserte Linienführung im Bereich zwischen der Breslauer Straße bis zum Knotenpunkt an der Bahnhofstraße.

Von der Breslauer Straße wird es nach der Plankonzeption nur noch einen fußläufigen Zugang, an der Stelle der jetzigen Haupteinfahrt zum Verbrauchermarkt geben.

Die vorhandene, aber nicht ausreichend ausgebaute Zufahrtsstraße zu dem südlichen Gewerbegebiet wurde als Stichstraße geplant mit einer Wendeanlage vor der höhenmäßigen Absenkung der Straße. Die beiderseitig vorhandenen Gewerbebetriebe grenzen an diese Straße an bzw. an eine vom Wendeplatz anschließende, 6,00 m breite Anliegerstraße bis zur Fa. Koch. Die Verbindung zur Breslauer Straße - die auch mit einem Wendeplatz abschließt - erfolgt nur durch einen Fußweg. Eine Fußwegeverbindung ist auch zu dieser Gewerbeerschließungsstraße in Verlängerung der Dresdener Straße geplant. Dieser Fußweg muß mit einer Durchfahrtsperre gegen Befahren mit Kraftfahrzeugen abgesichert werden. Die Dresdener Straße erhält an ihrem nordwestlichen Ende außerhalb der bebauten Wohnhausgrundstücke einen Wendeplatz mit 12,00 m Tiefe, um dem Besucher- und Anliegerverkehr durch eine Wendemöglichkeit das Zurückfahren und evtl. gefährvolle Rückwärtseinfahren in die Bahnhofstraße zu ersparen.

Der vorhandene Fußweg zu dem Silbersee durch die Bahnunterführung wurde vom Katasteramt Montabaur örtlich eingemessen und in dieser Lage in den Bebauungsplan als öffentlicher Weg übernommen. Dieser



Ausgefertigt:
Wirges, 06.02.1992

(Signature)
(Schumann)
Stadtbürgermeister

- 5

Weg wird als Rundweg um das SO-Gebiet entlang der Bahnlinie geführt und im Norden an die geplante Zufahrtsstraße zum SO-Gebiet angebunden.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind durch Anschluß an die Ortsnetze in dem derzeit erforderlichen Umfang ausgeführt. Für zukünftige Verbesserungen bzw. Erweiterungen der Ver- und Entsorgungsnetze wurden bereits Planungen ausgearbeitet.

Auf der Grundlage des 1983 genehmigten Bebauungsplanes wurde ein Bodenordnungsverfahren eingeleitet, das z. Z. bis zur Rechtskraft des neubearbeiteten Planes nicht fortgeführt wird. Die im bisher durchgeführten Verfahrensablauf erzielten Verhandlungsergebnisse bezüglich der Grundstückszuteilung wurden in die Neubearbeitung aufgenommen, insbesondere in der späteren Abgrenzung zwischen dem GE- und MI-Gebiet nördlich der verlängerten Krümmelstraße und in der neuen Abgrenzung des vorhandenen TRAFU-Grundstückes. Aus der Bodenverordnung werden insbesondere im nördlichen Gewerbegebiet vollständig neue Grundstücksaufteilungen hervorgehen.

Für die Verkehrserschließung und die Herstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen werden voraussichtlich etwa folgende Gesamtkosten entstehen wie folgt:

1. Verkehrsflächen, Fahr- und Fußwege	DM	1.400.000,--
2. Wasserversorgung	DM	180.000,--
3. Abwasserkanäle	DM	220.000,--
4. Straßenbeleuchtung	DM	75.000,--
	DM	<u>1.875.000,--</u>
		=====

Von dem beitragsfähigen Erschließungskostenaufwand gemäß §§ 127, 128 BBauG trägt die Stadt Wirges gemäß § 129 BBauG mindestens 10 v. H. Anteil.

Diese Begründung hat als Anlage zu dem Bebauungsplan "ASBACH-
GEBÜCKSFELDCHEN" der Stadt WIRGES nach ortsüblicher Bekanntmachung
am _____ in der Zeit vom _____ bis _____
öffentlich ausgelegen.

Aufgestellt für
Stadt WIRGES
am 08. Mai 1987



[Handwritten signature]
.....
(Stadtbürgermeister)

Verbandsgemeindeverwaltung
WIRGES
am 08. Mai 1987



In Vertretung:
[Handwritten signature]
.....
(Bürgermeister)

von
Planungsbüro für Bauleitplanung
Erschließung und Verkehrstechnik
Dipl.-Ing. E. ROEDEL
Auf der Haide 6 - Telefon 02624-3692
5410 HÖHR-GRENZHAUSEN

am 09. 12. 1985

Ausgefertigt:
Wirges, 06.02.1992
[Handwritten signature]
(Schumann)
Stadtbürgermeister

