

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zur Bebauungsplanänderung "Gebücksfeldchen" der Stadt Wirges in der Verbandsgemeinde Wirges

Ausgangslage

Anlaß der Planung

Das Plangebiet schließt unmittelbar an das Zentrum der Stadt Wirges an. Ihm fällt durch die geplante Verlegung der L 313 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 Gewerbegebietsflächen - einer Überplanung. 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 L 313 nicht möglich.

Übergeordnete Planungen

Der regionale Raumordnungsplan von 1988 erfaßt das Plangebiet als Siedlungsfläche gewerblicher Nutzung, der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wirges von 1983 mit 1. Änderung vom 11.4.1989 den überwiegenden Teil als Gewerbeflächen, lediglich den südöstlichen Randbereich als Übergang zu den Wohnbereichen als Mischbaufläche. Der Leitplan zur Stadtentwicklung Wirges folgt den Erkenntnissen aus der Regionalplanung sowie der Flächennutzungsplanung und schlägt ebenfalls vorerwähnte Nutzungen vor.

Die Bedeutung, die dem Teilbepbauungsplan "Gebücksfeldchen" aufgrund der Verlegung der L 313 sowie als Arrondierung vorhandener Gewerbeflächen und des vorhandenen Einkaufszentrums zukommt, wird aus dem Leitplan zur Stadtentwicklung ersichtlich. Die aus dem Bebauungsplangebiet "Krümmelfeldchen" kommende Hauptfußwegachse wird zum konzipierten Naherholungsgebiet "Silbersee" hin fortgesetzt. Der Flächennutzungsplan bedarf parallel zum Bauleitplanverfahren, bedingt durch die Verlegung der L 313 und aufgrund der Erkenntnisse der Stadtentwicklungsplanung, 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 den beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungen des Gemeindegebietes nicht entgegensteht und mit der Verlegung der L 313 ein wesentlicher Grund für seine Aufstellung besteht.

Der Bebauungsplan orientiert sich an den Vorgaben des Leitplanes zur Stadtentwicklung Wirges von 1990 und an den Vorgaben des Flächennutzungsplanes von 1983 mit 1. Änderung vom 11.4.1989.

Wirges ist im regionalen Raumordnungsplan von 1989 als Verdichtungsraum mit Zentrumsfunktion der Grundversorgung ausgewiesen. Gleichzeitig wird festgestellt, daß sinnvollerweise Wirges und Dernbach als Mittelzentrum ausgebaut werden soll.

Der Bebauungsplan entspricht den übergeordneten Planungen.

Sonstige Planungen (Fachplanungen)

Stromversorgung

Im Plan sind die 20 kV-Freileitungen mit den notwendigen Schutzstreifen dargestellt. Im Bereich der Schutzstreifen der 20 kV-Freileitungen dürfen nur solche Bäume und Sträucher verwendet werden, die bei Erreichen der maximalen Wuchshöhe die Leitungen nicht gefährden.

In den eingetragenen Schutzstreifen der 20 kV-Freileitungen ist die Errichtung von Bauwerken (u.a. Überführungsbauwerke) im allgemeinen nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden. Hierzu ist jedoch eine Überprüfung der Einhaltung der Sicherheitsabstände durch KEVAG-Fachpersonal in jedem Einzelfall erforderlich.

Bei den umfangreichen Straßenbauarbeiten und beim Bau der Lärmschutzwände im Bereich der im Plan mit dem entsprechenden Symbol gekennzeichneten 20-kV-Kabel ist unbedingt darauf zu achten, daß die zum Einsatz kommenden Maschinen (Bagger usw.) die Versorgungsleitungen nicht beschädigen.

Vor Beginn der Bauarbeiten sind entsprechende Abstimmungsgespräche zwischen den mit den Bauarbeiten beauftragten Unternehmungen und der KEVAG, Betriebsabteilung Siershahn, Bahnhofstraße 19, durchzuführen.

Bei einer gemeinsamen Ortsbegehung können die Maßnahmen zum Schutze der Stromversorgungsanlagen festgelegt werden.

Gasversorgung

Die im öffentlichen Straßenraum liegenden Gasleitungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Hauptversorgungsleitungen (nicht Hausanschlußleitungen) innerhalb der übrigen Flächen wurden im Plan einschließlich der entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte berücksichtigt.

Verkehrsplanung

Der RE-Bauentwurf des Straßen- und Verkehrsamtes Diez für den Ausbau der Umgehungsstraße (L 313) wurde der Darstellung im Bebauungsplan zugrunde gelegt, der auch Lärmschutzmaßnahmen vorsieht. Durch die Kennzeichnung "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" wird sichergestellt, daß keine Grundstückszufahrten von der L 313 (neu) erfolgen.

Geltungsbereich

Das Plangebiet umfaßt ca. 10,3 ha und wird begrenzt:

- im Westen durch die Eisenbahnstrecke Limburg - Koblenz
- im Norden durch die alte L 313 (Christian-Heibel-Straße), die bis zur westlichen Grundstücksgrenze der Parzelle 130/2 in der Flur 10 der Gemarkung Wirges im Plangebiet liegt, sowie von hier durch deren südliche Grundstücksgrenze bis zur Breslauer Straße

- im Osten durch die Breslauer Straße
- im Süden durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 2368/4, 6547/3, 6543/3 (Krümmelbach), 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

Nach Kenntnisstand der Stadt sind keine Altlasten vorhanden.

Grünstruktur

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßt ausschließlich regional- und bauleitplanerisch als Siedlungsflächen überplante Bereiche, die zu ca. 50 % bebaut sind.

Ein besonders wertvoller Grünbestand bzw. ökologisch bedeutsame Anpflanzungen sind abgesehen vom Gehölzsaum aus Bruchweiden, Korbweiden und Holunder entlang des Baches sowie vereinzelt Solitärbäumen, die soweit als möglich in die Planung aufgenommen wurden, nicht vorhanden, so daß bei zukünftiger Bebauung lediglich diese zu berücksichtigen ist.

Der vorhandene erhaltenswerte Grünbestand wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

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 Ausweisung "besonderer" nicht überbaubarer Flächen mit Pflanzzwängen sowie Vorschriften für Dach- und Fassadenbegrünungen.

Nutzung der angrenzenden Flächen

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzen:

- im Westen die Trasse der Bundesbahnstrecke Limburg - Siershahn, die die Ortslage zum Außenbereich hin abschließt,
- im Norden Gewerbe- bzw. entlang der Christian-Heibel-Straße Misch- und Wohngebietsflächen,
- im Osten ebenfalls Wohngebiets- bzw. Misch- und Sondergebietsflächen,
- im Süden und Südwesten Mischgebietsflächen sowie ein größeres Sondergebiet (Einkaufszentrum).

Zum Bebauungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan legt das Erschließungssystem, die Anteile an bebaubaren und nicht bebaubaren Flächen, die maximalen Ausnutzungsziffern, die Geschoszhöhen in Staffelung, bei Bedarf 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 ist überwiegend als Gewerbegebiet konzipiert. Im Südosten schließt sich ein ca. 50 m breiter Mischgebietsstreifen als Pufferzone zu einem anschließenden Wohngebiet bzw. in Fortsetzung vorhandener Mischgebietsbebauung an.

Der Gebietscharakter wurde der bestehenden Nachbarschaft angeglichen bzw. so abgestimmt, daß gegenseitige Nutzungsbeeinträchtigungen weitestgehend ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wurden soweit als möglich Nutzungsreduzierungen nach der BauNVO vorgenommen.

Wie bereits erwähnt kommt dem Gebiet durch seine zentrumsnahe Lage sowie der wichtigen Verkehrsachse (L 313) 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 teilweise vorhandenen Bebauung. Die Grund- und Geschosßflächenzahlen unterschreiten das zulässige Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO wesentlich, um eine optimale städtebauliche Einbindung in das eher ländliche Stadtgefüge zu erreichen.

Bau- und Gestaltungsfestsetzungen

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.

Die ausführlichen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sollen ein Entgleiten des Konzeptes verhindern. Zudem kann der Plan besser auf zukünftige städtebauliche Entwicklung reagieren, da die Kriterien der Bau- und Gestaltungsfestsetzungen - wenn notwendig - kurzfristig modifiziert werden können, das 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 greifen die Bau- und Gestaltungsfestsetzungen in die Grundrißstruktur der Gebäude, die Fassadengliederung und die Dachgestaltung ein, so daß das städtebauliche Ziel entsprechend der Bedeutung dieses Bereichs bei großzügiger Ausweisung der Baufenster gewährleistet werden kann.

Verkehr

Wirges wird überregional über die Autobahn A 3 / A 48, die Landesstraßen L 300 und L 313 sowie die L 312 erschlossen.

Die einzige Bahnstrecke verbindet Limburg und Montabaur mit Wirges.

Wirges ist daher an die großen Ballungsräume Köln, Frankfurt sowie Koblenz hervorragend angebunden.

Die Planungen des Straßen- und Verkehrsamtes Diez zur Verlegung der L 313 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 Stadt-

platz hinweg vor. Die Verlagerung bietet neben der Entlastung des Ortskernes auch die Vorteile einer kürzeren Streckenführung sowie geringerer Belastung, da die Trasse weitestgehend durch Gewerbegebiet führt und mit den Anliegern und Betroffenen abgestimmt ist.

Die bisherige L 313 wird in der Ortslage (Christian-Heibel-Straße) von Wirges heruntergezont auf eine Sammelstraße. Sie übernimmt künftig u.a. auch die Erschließungsfunktion für das Plangebiet "Lohmühle III", für das ebenfalls ein Bauleitplanverfahren eingeleitet wurde.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt in den Misch- bzw. allgemeinen Wohngebieten auf dafür ausgewiesenen oberirdischen Stellplätzen/Garagen bzw. innerhalb der überbaubaren Flächen, in dem Gewerbegebiet in Garagengeschossen (Tiefgaragen) der baulichen Anlagen bzw. auf oberirdischen Stellplätzen.

Vom Stadtplatz über den künftig verkehrsberuhigten Bereich der Krümmelstraße kommend führt eine Hauptfußwegachse, die L 313 im Bereich der Breslauer Straße durch eine Fußgängerbrücke überquerend zu den naheliegenden Einkaufszentren und weiter zum künftigen Naherholungsbereich "Silbersee", welchen der regionale Raumordnungsplan von 1988 als Teil einer überregionalen Erholungseinrichtung vorsieht.

Aus dem Naherholungsgebiet Hallenbad führt eine zweite Hauptfußwegachse über das Plangebiet "Lohmühle III" im nordwestlichen Teil des Gebietes zu dem künftigen Naherholungsgebiet "Silbersee" bzw. eine weitere Achse, das Gewerbegebiet durch eine Fußgängerbrücke durchquerend, ebenfalls zu den nahegelegenen Einkaufszentren.

Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen

Für die Grundstücksfreiflächen werden Mindestflächen festgesetzt, die gärtnerisch anzulegen sind. Diese Festsetzungen sollen eine übermäßige Befestigung der 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 Ausnahmeausschluß 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 auf Straßen- bzw. Fußwegebegleitgrün als Verkehrsgrün.

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 L 313 sowie den stadtbildprägenden Bepflanzungen im Bereich des Gewerbegebietes 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 im Misch- und allgemeinen Wohngebiet überwiegend bebaut, im Gewerbegebiet ca. zu 50 % bebauten Flächen mit hohem Versiegelungsgrad. Der vorhandenen ländlichen Struktur angepaßt wurden die Ausnutzungsziffern soweit als möglich niedrig gehalten; dabei wurde, soweit es die geplanten Nutzungen zulassen, auf geringstmögliche Oberflächenentwässerung geachtet. Ein Ausgleich für die unumgängliche Versiegelung wird durch Fassadenbegrünung und extensive Dachbegrünungen erreicht.

Verfahrensstand

Aus vorgenannten Gründen beschloß der Stadtrat der Stadt Wirges im Februar 1989 die Änderung des Bebauungsplanes sowie im November 1990 zur Sicherung der Bauleitplanung eine Veränderungssperre, die am 24.01.1991 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 gemäß § 13 (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 Planentwurfs, die in der Zeit vom 16.10.1992 bis einschließlich 17.11.1992 stattfand.

Neuere Straßenplanungen der Stadt sehen u.a. eine "Westumgehung" vor. Diese kommt von der L 300 (Dr.-Wodrich-Straße), führt entlang der Firma Oberland (ehem. Westerwald AG), unterquert die Bahnlinie und führt dann an dem Verbrauchermarktgebiet "Hüter" (mit einem Anschluß) entlang der Firma Zakowski zur L 313 in Richtung Siershahn. Diese "Westumgehung" wird direkt an den Knoten des "Durchstichs" (L 313 neu) mit der verlängerten Christian-Heibel-Straße (L 313 alt) in Form eines Kreisverkehrsplatzes angebunden.

Damit u.a. diese neuen Straßenplanungsvorstellungen über die Bauleitplanung Baurecht erhalten, beschloß der Stadtrat von Wirges demzufolge die notwendige Bebauungsplanänderung in seiner Sitzung am 05. Juli 1993.

Aufgrund von Anregungen der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises und aus sonstigen Planungsabläufen heraus beschloß der Stadtrat Wirges in seiner Sitzung am 23. September 1993, weitere Änderungspunkte im Rahmen der anstehenden Bebauungsplanüberarbeitung zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich um

1. Anbindung der "Westumgehung" und verlegten L 313 (Durchstich) sowie Anschluß der bisherigen L 313 mittels eines Kreisverkehrsplatzes sowie die Verlegung der L 313 neu auf einer Länge von ca. 120 m.
2. Nutzungsänderung der bebauten Grundstücke der Firmen Möbel Neust und Bekleidungshaus Kressner von Sondergebiet in Gewerbegebiet.
3. Entlang der künftigen L 313 (Durchstich) ist teilweise zum Schutze von Wohnbebauungen eine Lärmschutzwand erforderlich. Diese wurde nach der 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz berechnet und ist in den Bebauungsplan einzutragen.
4. Für die vorgenannte notwendige Lärmschutzwand ist - wie aus den schallschutztechnischen Unterlagen errechnet und von der Straßenverwaltung und vom Straßen- und Verkehrsamt zugesagt - eine Höhe von 4,00 m festgesetzt. Die Straßenverwaltung und das Straßen- und Verkehrsamt haben den Anliegern zugesagt, die Lärmschutzwand im Bereich der Breslauer Straße bzw. der Wohnhausgrundstücke Trumm und Merz 'gestalterisch' bis zu 4,50 m Höhe zu bauen.
5. Wegen einer vorhandenen Kanalleitung muß eine Korrektur der überbaubaren Flächenausweisung für ein Grundstück vorgenommen werden.
6. Für die Grundstücke der Firma Möbel Neust wird die höchstmögliche Geschößflächenzahl bzw. Baumassenzahl zugelassen.

Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes

Zur Realisierung des Bebauungsplanes werden Mittel für die Verlegung der L 313 sowie die Fußwegverbindungen einschließlich der Fußgängerbrücke und das Verkehrsbegleitgrün, die Kanalisation und die Wasserversorgung erforderlich, die durch Haushaltsmittel abgedeckt werden sollen.

Die erste Offenlage bezüglich der vorgenannten Änderungspunkte erfolgte vom 28.01.1994 bis zum 04.03.1994. Dabei wurden nochmals von Anliegern Bedenken und Anregungen in der Hauptsache zu verkehrlichen Anbindungsfragen vorgetragen. Diese führten nochmals zu intensiven Verhandlungen, die wiederum letztendlich zu einem gemeinsamen Konsens mit den Betroffenen und den Straßenbaubehörden führten.

Die Verhandlungsergebnisse sind in den Bebauungsplan eingeflossen und machen eine weitere öffentliche Auslegung erforderlich. Der Stadtrat hat dem Bebauungsplan am 06.12.1994 zugestimmt und die Offenlage beschlossen. Diese erfolgt vom 22.12.1994 bis einschließlich 27. Januar 1995.