

## **Begründung**

**gemäß § 10 BauGB zum Bebauungsplan "Bitzenweg" der Stadt Wirges in der Verbandsgemeinde Wirges**

### **1. Allgemeines**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Bitzenweg" beinhaltet Teilflächen der Gewannen "Oben in den Bitzen" und "In den Bitzen".

Der Stadtrat von Wirges hat in seiner öffentlichen Sitzung am 23. September 1993 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

### **2. Einfügung in die Gesamtplanung**

#### **2.1 Regionalplanung**

Das Baugesetzbuch fordert gemäß § 1 Abs. 4 BauGB die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

Das Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP) aus dem Jahre 1980 wurde durch den regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald verfeinert. Dieser wurde am 26. Juli 1988 genehmigt. Nach diesem regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald gehört Wirges zum Mittelbereich Koblenz und ist dort mit der besonderen Primärfunktion G,E ausgewiesen. Zur Weiterentwicklung des Systems der zentralen Orte wurde Wirges/Dernbach/Siershahn als Mittelzentrum mit Teilfunktion (MZT) vorgeschlagen. Der zwischenzeitlich vorgelegte neue Entwurf des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz III (LEP III) aus dem Jahre 1993 sieht die Stadt Wirges und die Gemeinde Dernbach als vollwertiges Mittelzentrum (MZ) vor.

#### **2.2 Flächennutzungsplan**

Die Stadt Wirges verfügt mit der Verbandsgemeinde Wirges über einen gültigen Flächennutzungsplan, der im Februar 1983 genehmigt wurde. Eine erste Änderung des Flächennutzungsplanes der VG-Wirges wurde am 11. April 1989 genehmigt. Dieser gültige Flächennutzungsplan weist das Gebiet des Bebauungsplanes "Bitzenweg" zum Teil als Mischbaufläche und als Wohnbaufläche aus. Der Bebauungsplan entspricht somit den Anforderungen des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

### **3. Planungsziel und -zwecke**

#### **3.1 Ziel des Bebauungsplanes**

Ziel des Bebauungsplanes "Bitzenweg" ist es, für den Planbereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

### 3.2 Gründe für die Aufstellung

Schon seit einigen Jahren befaßte sich die Stadt Wirges mit der Aufgabe, im Bereich des "Bitzenweges" eine geordnete städtebauliche Entwicklung als Fortführung vorhandener Wohnbebauung und eine ausreichende Erschließung zu sichern.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes war bereits einmal Inhalt eines früheren Bebauungsplanes mit der Bezeichnung "Schule", der jedoch vom OVG Rheinland-Pfalz im Rahmen einer Normenkontrollklage für nichtig erklärt wurde.

Bemühungen, Verkehrsflächen so zu ordnen, daß hier in verkehrsberuhigter Form ein Endausbau erfolgen könne, wobei gleichzeitig angrenzende Grundstücke zu Bauplätzen neu geordnet werden sollten, sind im Rahmen eines angegangenen Grenzregelungsverfahrens auf freiwilliger Basis trotz intensiver Bemühungen des Katasteramtes Montabaur (Herrn VD Reichling) und des Umlegungsausschusses der Stadt Wirges gescheitert.

Es ist nun Aufgabe des Bebauungsplanes, dieses nach dem Baugesetzbuch erklärte Ziel der städtebaulichen Ordnung und ausreichenden Erschließung sowie Neugestaltung von Baugrundstücken zu ermöglichen. Demzufolge wird auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes ein gesetzliches Bodenordnungsverfahren (Baulandumlegung) nach den Bestimmungen des IV. Teils des Baugesetzbuches durchgeführt (§§ 45 - 79 BauGB).

### 4. Planungsgrundsätze

Als Arten der baulichen Nutzung sind im Plangebiet entlang der Bahnhofstraße in erster Bautiefe nach der vorhandenen Bebauung ein Kerngebiet (MK) und für die anschließende Wohnnutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Über den in verkehrsberuhigender Form auszubauenden Weg "Bitzenweg" ist eine verkehrsmäßige Verbindung von der "Bahnhofstraße" (L 300) zum "Theodor-Heuss-Ring" gegeben.

Das Maß der baulichen Nutzung ist dem jeweiligen Bestand angepaßt. Baugrenzen bestimmen die überbaubaren Grundstücksflächen. Baulinien sind nicht erforderlich, um eine städtebauliche Ordnung herbeizuführen. Insgesamt führt die Realisierung dieses Bebauungsplanes zu einer stadtgestalterischen Verbesserung des Zentrum-Randbereichs.

### 5. Auswertung der Bürgerbeteiligung und Träger öffentlicher Belange

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Planauslegung bei der Verbandsgemeindeverwaltung durchgeführt. Auf diese wurde rechtzeitig und öffentlich im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Wirges unter den Bekanntmachungen der Stadt Wirges hingewiesen. Den Bürgern wurde ausreichend Gelegenheit gegeben, die Planung einzusehen und Bedenken und Anregungen vorzutragen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde ebenfalls durch die Verbandsgemeindeverwaltung Wirges vorgenommen. Bedenken oder Anregungen, die aus dem Bürgerbeteiligungsverfahren und aus dem Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange hervorgingen, wurden durch die Verbandsgemeindeverwaltung Wirges geprüft. Hierüber wurde im Stadtrat nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander sachgerecht abgewogen und entschieden.

## **6. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

Im folgenden soll auf die ausdrücklich im BauGB geforderten Auswirkungen des Planes, welche bei der anschließenden Abwägung berücksichtigt werden sollen, eingegangen werden.

Es handelt sich bei diesen Auswirkungen um folgende Aspekte, die einander gleichwertig gegenüberstehen:

- Natur und Landschaft
- Nutzungsstruktur
- Arbeitsplätze
- Verkehr
- schädliche Umwelteinwirkungen
- Altlasten

### **6.1 Natur und Landschaft**

Bei dem Plangebiet handelt es sich größtenteils um einen bebauten Bereich. Eine Neubebauung entsteht lediglich in der Verlängerung des "Bitzenweges" in Richtung "Theodor-Heuss-Ring". Zwischen der südlichen Bebauung des "Bitzenweges" und dem Bereich des vormaligen Festplatzes, wo bereits das zentrale Feuerwehrgebäude steht und in Kürze ein Altenwohnheim mit einem Kommunikationsplatz für Jung und Alt errichtet werden soll, wird eine private Grünfläche zwischengelagert.

### **6.2 Nutzungsstruktur**

Durch den Bebauungsplan wird einerseits die bestehende Nutzungsstruktur erhalten (Wohnen und Handwerksbetriebe), andererseits kann sich das allgemeine Wohngebiet fortsetzen und weiterentwickeln.

Zulässig sind daher auch in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 2 Ziffern 1, 2 und 3 BauNVO die dort genannten Einrichtungen. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen werden ausgeschlossen, da diese sich nach der bereits vorhandenen Bebauung in dieses Gebiet nicht einfügen.

In dem Bereich des Kerngebietes werden ebenfalls nach der vorhandenen Bebauung alle gemäß § 7 Abs. 1 und 2 BauNVO zulässigen Anlagen zugelassen, die nach § 7 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen wegen der bereits vorhandenen Bebauung und der sich ansonsten nicht einfügenden Gegebenheiten ausgeschlossen.

### **6.3 Arbeitsplätze**

Dadurch, daß innerhalb des Bebauungsplanes auch nach der vorhandenen Bebauung ein Kerngebiet (MK) ausgewiesen ist, dient dieser Bereich auch der Sicherung bzw. Neuschaffung von Arbeitsplätzen. Der für dieses Potential erforderliche Wohnraumbedarf wird dort ebenfalls gewährleistet sein.

### **6.4 Verkehr**

Die Straße "Bitzenweg" bewältigt ausschließlich Anliegerverkehr und soll in verkehrsberuhigter Form einen Endausbau erfahren. Diese Maßnahme liefert einen wesentlichen Beitrag zur Wohnumfeldverbesserung in der Stadt Wirges.

## 6.5 Schädliche Umwelteinwirkungen

Von seiten der zulässigen Nutzungen innerhalb des Planbereichs dürften keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von Luftverschmutzungen und Lärmbelästigungen zu erwarten sein.

## 6.6 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Flächen, deren Böden unter Verdacht stehen, erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet zu sein.

## 7. Abwägung

Für das Plangebiet ist ein Bebauungsplan erforderlich, um für die darin enthaltenen Grundstücksflächen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu treffen, außerdem soll die verkehrsmäßige Situation durch den Endausbau in verkehrsberuhigter Form verbessert werden und neue Baugrundstücke über ein gesetzliches Bodenordnungsverfahren geschaffen werden. Die zulässige bauliche Nutzung der Grundstücke wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung rechtsverbindlich festgesetzt. Bei den Planfeststellungen ist insbesondere folgendes berücksichtigt worden:

Innerhalb des Plangebietes sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Nicht unerwähnt bleiben soll, daß dieser Bebauungsplan auch dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden dient. Sparsam, weil die Stadt Wirges durch diese Gebietsausweisung die Ausdehnung in das Außengebiet bremst und schonend, weil die Ausnutzbarkeit der Grundstücke auf ein erträgliches Maß beschränkt ist und somit Grund und Boden nur im erlaubten Rahmen beeinträchtigt werden.

## 8. Bodenordnung

Das Plangebiet ist zum Teil bereits bebaut. Für die Restflächen soll ein Bodenordnungsverfahren nach §§ 45 ff. BauGB durchgeführt werden.

Wirges, Dezember 1994

Architekturbüro  
Herkenroth + Merfels  
Am Eschenacker 8  
56422 Wirges  
Tel. 02602/69555  
Fax 02602/80601

Udo Herkenroth, Architekt

Bebauungsplan "Bitzenweg"  
Ausgefertigt:  
Wirges, den 20.07.1995

Stadt Wirges

*Dr. Vertretung:*

*Beigeordneter*



Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 26. JULI 95, im Wochenblatt-Nr. 30 der VG Wirges gem. § 12 BauGB bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan erlangt mit der Bekanntmachung Rechtskraft.  
Wirges, den 28. JULI 95.

(Stadtbürgermeister)

