



## **B) BEGRÜNDUNG**

### **1. Grundlagen der Planung**

#### **1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung**

Ausgehend von einem privaten Bauvorhaben im zentralen Bereich des bestehenden Bebauungsplans „Krümmelfeldchen“ ist die Stadt Wirges bestrebt, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung der Innenstadt voranzutreiben. Konkret geplant ist die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums in Verbindung mit großflächigem Einzelhandel, Büros und Praxen sowie Wohnen nebst zugehöriger Stellplatzanlagen. Hierzu werden bestehende bauliche Anlagen umgebaut und erweitert sowie Neubauten errichtet.

Mit diesem Vorhaben der Innenentwicklung, in Fortsetzung der zentralen Achse historischer Ortskern – Bahnhofstraße - Hans-Schweitzer-Platz, werden neben der Verbesserung der Nahversorgung und der ärztlichen Versorgung neue Nutzungen im Zentrum etabliert.

Im zentralen Bereich des Plangebiets und der unmittelbaren Nachbarschaft sind derzeit ein zweigeteiltes Mischgebiet sowie ein zweigeteiltes Kerngebiet festgesetzt. Zum einen der überplante Bereich mit einem Gewerbebetrieb erheblicher Größe, zum anderen eine nordwestlich angrenzende Wohnbebauung und eine westlich angrenzende mischgenutzte Bebauung. Eine ausschließliche Umwandlung des gesamten gewerblich genutzten Teils in ein Kerngebiet würde zu einem Charakterverlust des bestehenden Mischgebietes führen, es verbliebe überwiegend reine Wohnbebauung. Aus Gründen der Rechtssicherheit ist beabsichtigt, den gesamten Mischgebietsbereich umzuwidmen bzw. an die Bestandssituation anzupassen.

In diesem Zuge sollen die Festsetzungen im gesamten Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes an die gegenwärtigen städtebaulichen Ziele des Mittelzentrums Wirges angepasst werden.

Entlang der Bahnhofstraße und am Hans-Schweitzer-Platz sind unterschiedliche Kerngebiete festgesetzt. Entlang der Krümmelstraße und am Hans-Schweitzer-Platz ist Mischgebiet festgesetzt. Das Erfordernis, die bestehenden Festsetzungen zu ändern, ergibt sich einerseits aus der Tatsache, dass die tatsächliche bauliche Entwicklung in Teilen nicht wie beabsichtigt verlaufen ist. Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans stehen teilweise und insbesondere bzgl. der möglichen Überbaubarkeit von Grundstücksflächen, der Gebäudehöhen und der Art der baulichen Nutzung im Widerspruch zu der Bestandssituation.

Darüber hinaus sind Festsetzungen teilweise und insbesondere bzgl. der Bauweise, der besonderen Zweckbestimmung von Verkehrsflächen und der Anzahl von Vollgeschossen fehlerhaft bzw. unzeitgemäß und stehen der gewünschten städtebaulichen Entwicklung entgegen.

Die Erforderlichkeit der Bebauungsplanänderung basiert auch auf der Mangelhaftigkeit der Planurkunde des aktuellen Bebauungsplans bzgl. der schlechten Lesbarkeit und fehlender Inhalte (Vermaßungen etc.). Im Zuge der Änderung erfolgt eine Digitalisierung der Planurkunde.

Die Änderung der Festsetzungen orientiert sich einerseits am baulichen Bestand, schafft jedoch andererseits gezielt städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten. Aufbauend auf den



Inhalten des vorhandenen Bebauungsplans besteht für den neuen Bebauungsplan u.a. in den nachfolgend aufgeführten Bereichen Regelungsbedarf:

- Anpassung von Art und Maß der baulichen Nutzung,
- Anpassung der Bauweise und überbaubaren Flächen,
- Anpassung von gestalterischen Festsetzungen (u.a. Werbeanlagen),
- Sicherung des Emissionsschutz der umgebenden Wohnbebauung,
- Anpassung von Straßenverkehrsflächen und straßenbegleitenden öffentlichen Grünflächen.

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird insbesondere das Ziel einer zeitgemäßen städtebaulichen Entwicklung verfolgt und eine sinnvolle Weiternutzung innerörtlicher Flächen im Sinne einer Innenentwicklung angestrebt. Dazu gehören auch - wie im vorliegenden Fall - die Verbesserung des Nahversorgungsangebots sowie die Schaffung von Arbeitsplätzen und Wohnraum in zentraler Lage. In diesem Sinne gilt es, die vorgesehene städtebauliche Erneuerung im zentralen Bereich des Plangebiets und die damit einhergehenden Maßnahmen planungsrechtlich vorzubereiten und zu sichern. Gleichzeitig erfolgt eine Überprüfung auf die aktuelle Rechtsprechung und die Gewährleistung einer rechtssicheren Planung.

## **1.2 Bauleitplanverfahren**

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt, da der Bebauungsplan die Voraussetzung einer Innenentwicklung in der Stadt Wirges erfüllt. Im Rahmen des § 13a BauGB sind die Verfahrensschritte gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB entbehrlich, insofern die Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) S.1 Nr.2 1.Halbsatz BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet wird und sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Um die Beteiligungsmöglichkeiten der Behörden und Träger öffentlicher Belange nicht zu schmälern, wird das Planverfahren trotzdem mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB eingeleitet.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, kann das sogenannte beschleunigte Verfahren angewendet werden. Der Bebauungsplan muss nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein, der Flächennutzungsplan kann nachträglich berichtigt werden (Umwandlung in Wohnbaufläche). Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Laut Gesetzesdefinition findet kein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung/ Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) S.6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist auch ein Ausgleich nicht erforderlich.

Die Summe der veränderten Grundflächen, die Gegenstand der planerischen Festsetzungen sind, beträgt ca. 18.370 m<sup>2</sup>. Da die geänderte Grundfläche deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt, ist für den Bebauungsplan der § 13a (1) S.2 Nr.1 BauGB anzuwenden.

Allerdings müssen die im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bauleitpläne mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und insbesondere mit dem § 1 BauGB vereinbar



sein. Dies schließt die Ermittlung und Berücksichtigung eventueller Auswirkungen der Bauleitpläne auf berührte Umweltbelange ein, damit diese in die Abwägung eingestellt werden können.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden Flächen im Bestand bauplanungsrechtlich überplant. Durch die Planung werden keine neuen Außenbereichsflächen erschlossen oder überplant. Eine erhebliche Beeinträchtigung umweltbezogener Aspekte ist durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet (siehe Kapitel 6 Umwelt- und Naturschutz).

Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) sind nicht gegeben. Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

### **Verfahrensschritte**

Der Rat der Stadt Wirges hat am 12.06.2017 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Krümmelfeldchen“ zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 (5) BauGB) beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 21.06.2017 gemäß § 2 (1) S.2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) S.1 Nr.2 1.Halbsatz BauGB erfolgte im Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 26.06.2017. Im Anschluss konnte die Öffentlichkeit sich mit Frist bis zum 13.07.2017 zur Planung äußern.

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde mit Schreiben vom 14.06.2017 im Zeitraum vom 15.06.2017 bis 13.07.2017 durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB wurde mit Schreiben vom 04.10.2017 eingeleitet; die Abgabefrist für die Stellungnahmen war der 13.11.2017. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB fand in Form der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 12.10.2017 bis einschließlich 13.11.2017 statt, die Bekanntmachung hierfür wurde am 04.10.2017 im Amtsblatt veröffentlicht.

Am 16.05.2018 wurde die erneute Offenlage gemäß § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB öffentlich bekannt gemacht und im Zeitraum vom 24.05.2018 bis 25.06.2018 durchgeführt. Mit Schreiben vom 16.05.2018 wurde die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) i.V.m. § 4 (2) BauGB eingeleitet und bis zum 25.06.2018 durchgeführt.

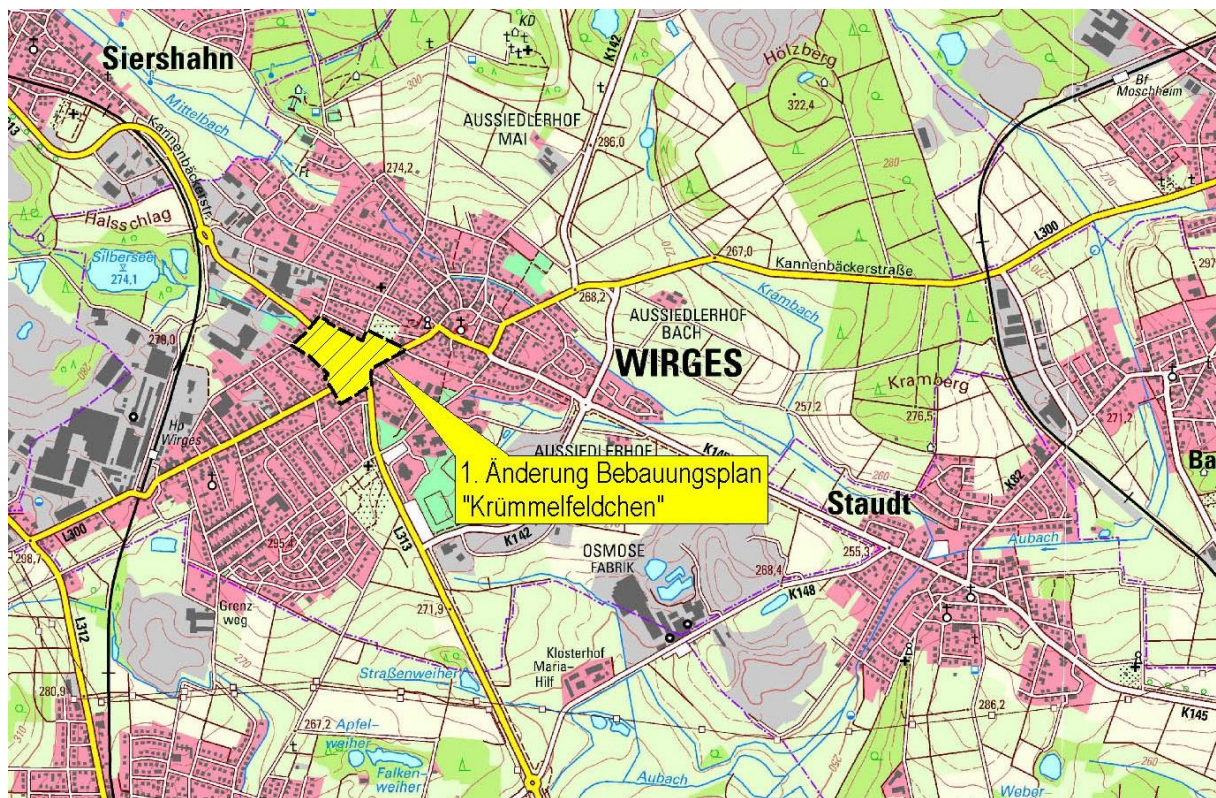
Die hier vorliegende Fassung des Bebauungsplans mit Textfestsetzungen und Begründung wurde für die Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB angefertigt. Die Stellungnahmen aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) S.1 Nr.2 1.Halbsatz BauGB, der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB, der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB sowie der



erneuten Offenlage gemäß § 4a (3) S.1 BauGB wurden den Beschlüssen des Stadtrates entsprechend in die Planunterlagen eingearbeitet.

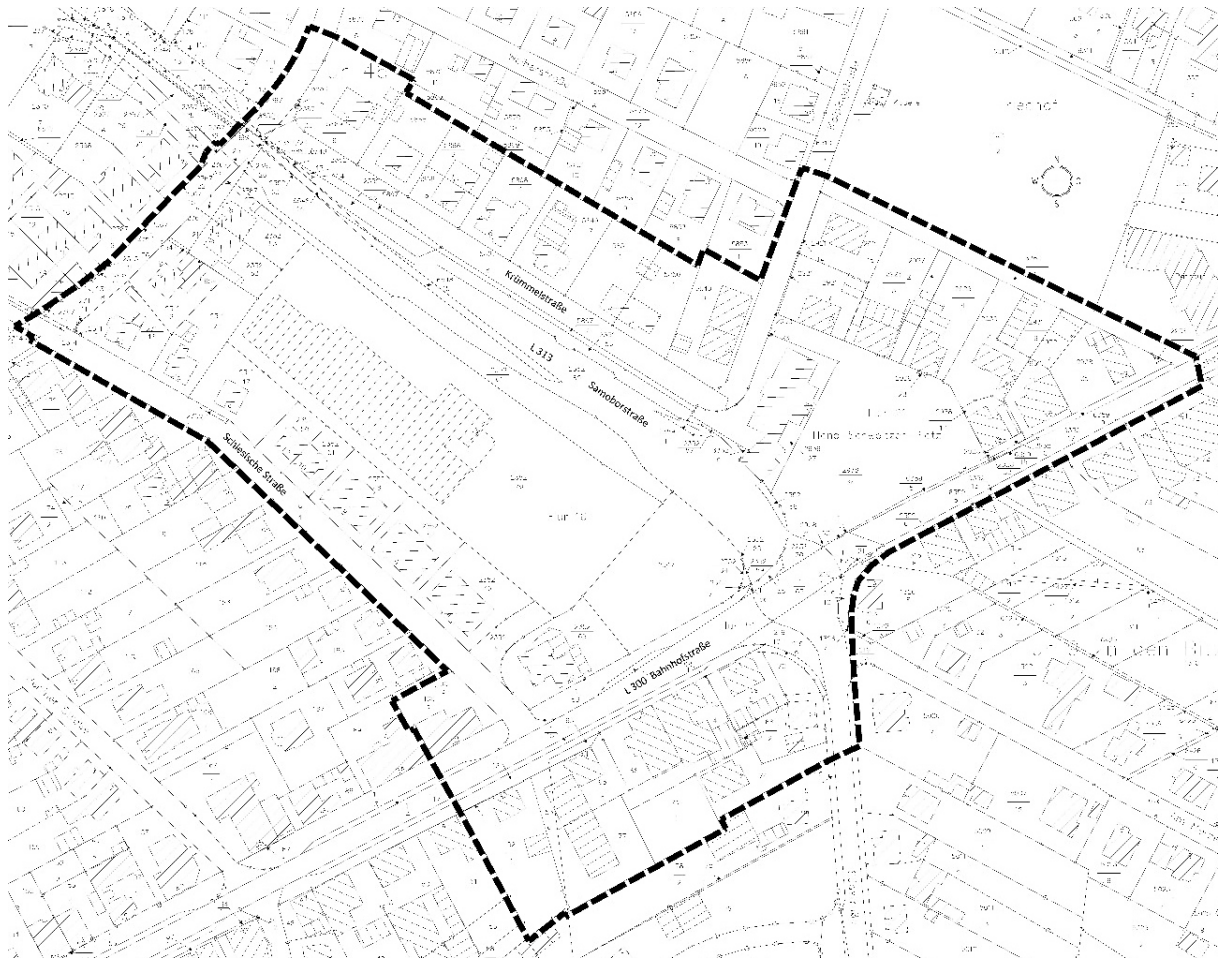
### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 5,01 ha große Plangebiet liegt zentral im Stadtgebiet, am südwestlichen Rand des historischen Ortskerns. Der zentrale Verkehrsknoten Samoborstraße (L 313)/ Bahnhofstraße (L 300) sowie der Hans-Schweitzer-Platz, als wichtiger städtischer Platz befinden sich innerhalb des Plangebiets. Der Geltungsbereich umfasst diverse städtische, landeseigene und private Flurstücke in den Fluren 5, 16, 21, 45, 46 und 51.



Lage des Plangebiets in der Stadt, Ausschnitt aus der TK25, unmaßstäblich (Quelle: [www.Lverm-geo.rlp.de/open data](http://www.Lverm-geo.rlp.de/open_data))

Im Südosten grenzt das Gebiet an den städtisch geprägten Bereich entlang der Bahnhofstraße. Im Süden, Westen und Norden schließen Wohngebiete an. Jenseits der nördlich angrenzenden Wohngebiete befindet sich ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel und ein Gewerbegebiet mit Einzelhandelseinrichtungen und diversen gewerblichen Betrieben. Im Nordosten grenzt eine Grünfläche (ehem. Friedhof) an das Plangebiet.



**Abgrenzung des Geltungsbereichs, unmaßstäblich (vgl. Planzeichnung) (Quelle: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz)**

#### **1.4 Bestandssituation**

Das Plangebiet ist derzeit von einem hohen Grad an Nutzungsmischung geprägt. An den nördlichen und westlichen Rändern dominiert, vorwiegend mit Einfamilien-, jedoch auch Doppel- und kleinen Mehrfamilienhäusern Wohnbebauung.

Der südliche Bereich entlang der Achse Bahnhofstraße und um den Hans-Schweitzer-Platz ist durch eine Mischnutzung mit Einzelhandel und Dienstleistungen im Erdgeschoss und überwiegend Wohnnutzung in den oberen Geschossen geprägt.

Die Samoborstraße (L 313) als wichtige Zufahrtsstraße von Westen zerschneidet das Plangebiet. Der zentrale Bereich des Plangebiets ist durch großflächigen Einzelhandel mit raumgreifenden Parkplatzflächen geprägt.



Verbandsgemeinde	Wirges
Kreis	Westerwaldkreis
Einwohnerzahl	5.420 (Hauptwohnsitz zum 31.12.2019)
Gemarkung	10,13 km <sup>2</sup>
Lage	267 m ü. NHN Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich der Ortslage von Wirges. Die Stadt Wirges liegt in einer Hochmulde im vorderen Westerwald.
Fließgewässer in der Ortslage	Krümmelbach (im Plangebiet), Schwarzbach
Verkehrsanbindung (klassifizierte Straßen)	L 300 Westerburg – Herschbach – Wirges – Ransbach-Baumbach L 313 Mogendorf – Anschluss an BAB 3 (Köln – Frankfurt a.M.) und BAB 48 (Koblenz - A1) – Montabaur – Holzappel/Anschluss an B 417 (Lahntal – Limburg) K 142 Ötzingen/ Anschluss an L 267 K 145 Anschluss an B 255/ B 49 (Koblenz – Herborn/ Anschluss an BAB 45)
Benachbarte Ortsgemeinden	Osten: Moschheim, Bannberscheid, Staudt Süden: Dernbach Westen: Ebernahn Nordwesten: Siershahn



## 2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Stadt und die überörtliche Planung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Relevante Ziele der Raumordnung bestehen in Form des am 25.08.2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogrammes Rheinland-Pfalz (LEP IV) und des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald (RROP 2017). Darüber hinaus sind die Ziele der Teilfortschreibungen des LEP IV als sonstige Erfordernisse der Raumordnung anzusehen und im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

### 2.1 Vorgaben übergeordneter Planungen/ vereinfachte raumordnerische Überprüfung

Die Stadt Wirges gehört zur Verbandsgemeinde Wirges und liegt im Westerwaldkreis. Für die Stadt und das Plangebiet werden in den einzelnen Programmen und Plänen der Raumordnung und Landesplanung folgende Vorgaben und Aussagen gemacht:

#### Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz - LEP IV (Stand Oktober 2008)

##### Landesplanerische Rahmenbedingungen

Raumstrukturgliederung	Verdichteter Bereich mit disperser Siedlungsstruktur und hoher Zentrenreichbarkeit und -auswahl
Zentrale Orte/ Verflechtungsbereiche	Mittelbereich der freiwillig kooperierenden Mittelzentren Montabaur/ Wirges/ Dernbach
Öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen	Z 57 Die Einrichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig ( <b>Zentralitätsgebot</b> ). Z 58 Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig ( <b>städttebauliches Integrationsgebot</b> ). Z 60 Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden ( <b>Nichtbeeinträchtigungsgebot</b> ).

##### Gestaltung und Nutzung der Freiraumstruktur

Freiraumschutz	landesweit bedeutsamer Bereich für den Freiraumschutz (Regionaler Grünzug)
Landschaftstypen	offenlandbetonte Mosaiklandschaft



#### Leitbilder für den Ressourcenschutz

Grundwasserschutz	Bereich von herausragender Bedeutung
Rohstoffsicherung	bedeutsame standortgebundene Vorkommen mineralischer Rohstoffe

#### **Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP) 2017**

<u>Raumstrukturgliederung</u>	Verdichteter Bereich mit disperser Siedlungsstruktur
<u>Zentrale Orte/ Versorgungs-</u>	kooperierende Mittelzentren Montabaur/ Wirges/ <u>bereiche</u> Dernbach; nächstgelegenes Oberzentrum: Koblenz
<u>Raum- und Siedlungsstruk-</u> <u>turentwicklung</u>	Schwerpunktentwicklungsraum

Im Bereich des Einzelhandels (großflächiger Einzelhandel, Nahversorgung) werden folgende für den Bebauungsplan maßgebliche Grundsätze ergänzend zu den Vorgaben des LEP IV getroffen:

- G 37 Die bedarfsgerechte Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im fußläufigen Entfernungsbereich soll unterstützt werden.
- G 38 In den zentralen Bereichen von Städten, Stadtteilen und Gemeinden soll entsprechend der jeweiligen Zentralitätsstufe und der örtlichen Gegebenheiten die weitere Einzelhandelsentwicklung sichergestellt werden. Dabei sollen das sich verändernde Käuferverhalten und die sektoralen Anforderungen des Einzelhandels angemessen berücksichtigt werden.
- G 40 Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen nach Umfang und Zweckbestimmung der zentralörtlichen Gliederung entsprechen und der zu sichernden Versorgung der Bevölkerung Rechnung tragen (Kongruenzgebot).
- G 41 Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen so bemessen werden, dass ihr Einzugsbereich nicht wesentlich über den Versorgungsbereich der Standortgemeinde hinausgeht.

Der vorliegende Änderungsbereich ist als Siedlungsfläche für Wohnen dargestellt. Wirges ist sowohl von einem regionalen Grünzug, als auch von Vorbehaltsgebieten für den Grundwasserschutz und Vorranggebieten für den Rohstoffabbau umgeben. Südlich der Ortslage ist zudem ein Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund dargestellt.

Mit der L 300 und der L 313 werden regionale Verbindungen im funktionalen Straßennetz dargestellt. Zudem ist Wirges durch eine regionale Schienenverbindung an das funktionale ÖV-Netz angeschlossen. Westlich des Geltungsbereichs wird eine regionale Busverbindung im funktionalen Netz des ÖV-Netzes dargestellt. Im Funktionalen Radwegenetz ist im Bereich Wirges zudem ein regionaler Radweg dargestellt.

Wirges liegt innerhalb des besonders planungsbedürftigen Raumes Montabaur. Nach G 162 soll sich hier ein Siedlungs- und Wirtschaftsschwerpunkt in Funktionsergänzung zum hochverdichteten Raum Koblenz/ Neuwied und zum Raum Diez/ Limburg entwickeln, aber auch zur Verbesserung der Lebensbedingungen in den angrenzenden ländlichen Räumen.

Vorhaben im Plangebiet haben weiterhin dem Raumordnungsrecht bzw. den Zielen der Landes- und Raumordnung zu entsprechen. Raumbedeutsame Vorhaben können demnach





dazu führen, dass ein gesondertes Raumordnungsverfahren bzw. eine vereinfachte raumordnerische Prüfung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens eingefordert wird. Derzeit ist mit raumbedeutsamen Vorhaben aufgrund der zersplitterten Lage der Kerngebiete nicht zu rechnen.

Durch den Bebauungsplan werden die Ziele und Vorgaben der Regional- und Landesplanung nicht beeinträchtigt.

## 2.2 Bauleitplanung

Das Plangebiet umfasst den vollständigen Geltungsbereich des **rechtswirksamen Bebauungsplans „Krümmelfeldchen“**. Dieser soll in seiner Gesamtheit geändert werden. Darüber hinaus wird der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans um geringfügige Verkehrsflächen erweitert.

Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans bzgl. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise lassen sich der nachfolgenden Abbildung entnehmen.



Planurkunde mit Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans „Krümmelfeldchen“, unmaßstäblich (Quelle: Verbandsgemeinde Wirges)



Der bestehende Bebauungsplan setzt entlang der Bahnhofstraße und an der Westseite des Hans-Schweitzer-Platzes Kerngebiete (MK) sowie entlang der Schlesischen Straße/ Breslauer Straße, der Krümmelstraße und der Nordseite des Hans-Schweitzer-Platzes Mischgebiete (MI) fest.

Samoborstraße/ Südstraße, Schlesischen Straße, Breslauer Straße, Kolpingstraße und der südwestliche Abschnitt der Bahnhofstraße sind als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der nordöstliche Abschnitt der Bahnhofstraße, die Krümmelstraße sowie eine Fahrgasse über den Hans-Schweitzer-Platz und südlich des ehem. Friedhofs sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Der Hans-Schweitzer-Platz ist als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich.

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen **Flächennutzungsplan** überwiegend als Gemischte Baufläche (M) und in einem kleinen Teilbereich als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die im Plangebiet verlaufende Samoborstraße/ Südstraße (L 313), Bahnhofstraße (L 300), Schlesische Straße, Breslauer Straße, Krümmelstraße und Kolpingstraße sowie der Hans-Schweitzer-Platz sind als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrs-/ Verkehrsstraßen dargestellt.



Flächennutzungsplan der VG Wirges (Neuaufstellung), Ausschnitt Stadt Wirges, unmaßstäblich (Quelle: Verbandsgemeinde Wirges)

### 2.3 Sonstige Planungen/ Zwangspunkte

Sonstige übergeordnete Belange werden durch das Verfahren des Bebauungsplans nach dem derzeitigen Stand der Kenntnisse nicht berührt.



### 3. Planinhalte

Ziel des Bebauungsplans ist die bauplanungsrechtliche Sicherung des Baus eines Nahversorgungszentrums mit Flächen für Dienstleistungen und Wohnen nebst zugehöriger Stellplatzanlagen. Darüber hinaus sollen die Festsetzungen im gesamten Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 (5) BauGB) angepasst werden.

Das Vorhaben soll neben der Verbesserung der Nahversorgung und der ärztlichen Versorgung neue Nutzungen im Zentrum etablieren und folgt den Zielen der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Wirges (Innenentwicklung, Nutzungsmischung, fußläufige Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen etc.).

#### 3.1 Städtebauliche Kenndaten

Nutzungsart	Fläche in m <sup>2</sup>	%-Anteil an der Gesamtfläche
<b>Bauflächen Gesamt</b>	<b>35.527</b>	<b>63,39%</b>
Allgemeines Wohngebiet WA	4.017	7,17%
Mischgebiet MI 1	2.034	3,63%
MI 2	6.226	11,11%
Kerngebiet MK 1a	2.922	5,21%
MK 1b	5.622	10,03%
MK 1c	1.714	3,06%
MK 2	7.146	12,75%
MK 3	5.846	10,43%
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>17.379</b>	<b>31,01%</b>
Straßenverkehrsfläche*	13.497	24,08%
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich	3.268	5,83%
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche	248	0,44%
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußweg	366	0,65%
<b>Grünflächen</b>	<b>2.977</b>	<b>5,31%</b>
Öffentliche Grünflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsgrün*	2.977	5,31%
<b>Wasserflächen</b>	<b>165</b>	<b>0,29%</b>
Krümmelbach	165	0,29%
<b>Bebauungsplangebiet</b>	<b>56.048</b>	<b>100,00%</b>

\* darin enthalten: Fußgängerbrücke über Verkehrsgrün und Straßenverkehrsfläche: 3.000 m<sup>2</sup>



## **3.2 Art der baulichen Nutzung**

In Anlehnung an die bestehenden Festsetzungen sowie im Hinblick auf die bestehenden und geplanten Nutzungen wird für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung ein Kerngebiet mit drei unterschiedlichen Ordnungsbereichen (MK1-3) gemäß § 7 BauNVO, ein Mischgebiet mit zwei unterschiedlichen Ordnungsbereichen (MI1-2) gemäß § 6 BauNVO und ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

### **3.2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Der nordwestliche Teilbereich des ursprünglichen Mischgebiets im Bereich Schlesische Straße wird zu Gunsten eines Allgemeinen Wohngebiets zurückgenommen. Damit wird der tatsächlichen Nutzung im Bestand entsprochen, die sich vorwiegend als Wohnnutzung darstellt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Im Ordnungsbereich WA sind Wohngebäude sowie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig. Darüber hinaus können Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden.

Die allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Das wird mit dem Bestand begründet, der sich vorwiegend als Wohnnutzung darstellt. Zudem sollen potenzielle Nutzungskonflikte ausgeschlossen werden.

### **3.2.2 Mischgebiet (MI1-2)**

Der südwestliche Teilbereich des ursprünglichen Mischgebiets im Bereich Schlesische Straße sowie die ursprünglichen Mischgebiete an der Krümmelstraße und am Hans-Schweitzer-Platz werden dem baulichen Bestand und den vorhandenen Nutzungen entsprechend als Mischgebiet belassen. Zwar überwiegt in diesen Gebieten die Wohnnutzung, jedoch sollen zukünftige Optionen einer städtebaulichen Entwicklung hinsichtlich einer stärkeren Mischnutzung offen gehalten werden.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In den Ordnungsbereichen MI1-2 sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe allgemein zulässig.

Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe oberhalb des 2. Vollgeschosses (1. Obergeschoss) unzulässig. Damit wird im Sinne einer gesamtstädtischen Einzelhandelsflächenpolitik eine maßvolle Erweiterung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Stadtzentrum von Wirges angestrebt.

Die allgemein zulässigen Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Damit werden Nutzungen ausgeschlossen, die einem gewissen Raumbedarf unterliegen. Dieser steht im Widerspruch zu der kleinteiligen Bebauung im Bestand.



Anlagen für sportliche Zwecke (§ 6 (2) S.1 Nr.5 BauNVO) werden im Mischgebiet jedoch ausnahmsweise zugelassen. Im Einzelfall wird über die Ausnahme entschieden, ob das beantragte Vorhaben mit den eigentlichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes (Innenentwicklung, Schaffung von Arbeitsplätzen und Verbesserung des Nahversorgungsangebots in zentraler Lage) verträglich ist. Ein gewerblich betriebenes Fitnessstudio als Beispiel könnte demnach zugelassen werden.

Aufgrund des erheblichen Konfliktpotenzials werden im Mischgebiet Bordelle und bordell-ähnliche Betriebe - die planungsrechtlich als sonstige Gewerbebetriebe i.S.d § 6 (2) S.1 Nr.4 BauNVO zu behandeln sind - ausgeschlossen. Die bestehende Bebauung ist im Mischgebiet und den angrenzenden Bereichen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs überwiegend durch Wohnnutzung und andere sensible Nutzungen, wie z.B. der Verbandsgemeindeverwaltung, geprägt. Der Schutz dieser Nutzungen steht hier im Vordergrund.

Im Mischgebiet werden zudem Vergnügungsstätten i.S.d § 4a (3) S.1 Nr.2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, ausgeschlossen. Dabei handelt es sich um die sogenannten nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten (vgl. unten), die lediglich der Entspannung und Freizeitbetätigung in einem begrenzten Stadtteil dienen sollen. Als Faustregel gilt eine maximale Nutzfläche von 100 m<sup>2</sup>. Die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten i.S.d § 4a (3) S.1 Nr.2 BauNVO außerhalb der in § 6 (2) S.1 Nr.8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets, werden nicht Teil des Bebauungsplans. Damit wird eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten in überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Gebieten verhindert und dem Schutz der Wohnnutzung Vorrang eingeräumt.

### **3.2.3 Kerngebiet (MK1-3)**

Die ursprünglichen Kerngebiete entlang der Bahnhofstraße und am Hans-Schweitzer-Platz werden dem baulichen Bestand und den vorhandenen Nutzungen entsprechend als Kerngebiet belassen. Im zentralen Bereich des Plangebiets wird das im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Mischgebiet (MI`1`) zu Gunsten eines Kerngebiets umgewidmet, um die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels in diesem Bereich zu ermöglichen. Auch am Hans-Schweitzer-Platz wird das ursprüngliche Mischgebiet zu Gunsten eines Kerngebiets umgewandelt. Damit wird der zentralen Lage am Marktplatz Rechnung getragen und eine Arrondierung der Kerngebiete um den Hans-Schweitzer-Platz vollzogen.

Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. In den Ordnungsbereichen MK1-3 sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans allgemein zulässig.

Im Kerngebiet sind Einzelhandelsbetriebe oberhalb des 2. Vollgeschosses (1. Obergeschoss) unzulässig. Damit wird im Sinne einer gesamtstädtischen Einzelhandelsflächenpolitik eine maßvolle Erweiterung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Stadtzentrum von Wirges angestrebt.



Aufgrund des erheblichen Konfliktpotenzials werden im Kerngebiet Bordelle und bordellähnliche Betriebe - die planungsrechtlich als sonstige nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe i.S.d. § 7 (2) S.1 Nr.3 BauNVO zu behandeln sind - ausgeschlossen. Die bestehende Bebauung im Kerngebiet und den angrenzenden Bereichen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs ist überwiegend durch Wohnnutzung und andere sensible Nutzungen, wie z.B. der Verbandsgemeindeverwaltung, geprägt. Der Schutz dieser Nutzungen steht hier im Vordergrund.

Die nach § 7 (2) S.1 Nr.4-5 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sind nicht zulässig. Damit werden Nutzungen ausgeschlossen, die einem gewissen Raumbedarf unterliegen und gemäß den städtebaulichen Entwicklungszielen in weniger zentralen Stadtbereichen von Wirges vorgesehen sind.

Anlagen für sportliche Zwecke (§ 7 (2) S.1 Nr.4 BauNVO) werden im Kerngebiet jedoch ausnahmsweise zugelassen. Im Einzelfall wird über die Ausnahme entschieden, ob das beantragte Vorhaben mit den eigentlichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes (Innenentwicklung, Schaffung von Arbeitsplätzen und Verbesserung des Nahversorgungsangebots in zentraler Lage) verträglich ist. Ein gewerblich betriebenes Fitnessstudio als Beispiel könnte demnach zugelassen werden.

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird insbesondere das Ziel einer zeitgemäßen städtebaulichen Entwicklung verfolgt und eine sinnvolle Weiternutzung innerörtlicher Flächen im Sinne einer Innenentwicklung angestrebt. Dazu gehören auch - wie im vorliegenden Fall - die Schaffung von Arbeitsplätzen und die Verbesserung des Nahversorgungsangebots in zentraler Lage. In diesem Sinne gilt es, die vorgesehene städtebauliche Erneuerung im zentralen Bereich des Plangebiets und die damit einhergehenden Maßnahmen planungsrechtlich vorzubereiten und zu sichern. Gleichzeitig erfolgt eine Überprüfung auf die aktuelle Rechtsprechung und die Gewährleistung einer rechtssicheren Planung.

Wohnungen i.S.d. § 7 (2) S.1 Nr.6-7 BauNVO werden im Kerngebiet aus besonderen städtebaulichen Gründen nur oberhalb des 1. Vollgeschosses (Erdgeschoss) zugelassen. Die Festsetzung zu Gunsten gewerblicher Nutzungen im Erdgeschoss, ist mit der urbanen städtebaulichen Entwicklung des Stadtzentrums Wirges begründet und trägt der Bestandssituation Rechnung.

Als sonstige Wohnungen werden im Bebauungsplan alle Wohnungen bestimmt, die nicht unter § 7 (2) S.1 Nr.6 BauNVO fallen.

Die nach § 7 (3) S.1 Nr.1-2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen, die nicht unter § 7 (2) S.1 Nr.5 BauNVO fallen sowie Wohnungen, die nicht unter § 7 (2) S.1 Nr. 6-7 BauNVO fallen, sind nicht zulässig.

Weiterer Regelungsbedarf besteht hinsichtlich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Kerngebiet. Im Kerngebiet sind gemäß § 7 (2) S.1 Nr.2 BauNVO auch die sogenannten kerngebietstypischen Vergnügungsstätten allgemein zulässig, die als zentrale Dienstleistungsbetriebe einen größeren Einzugsbereich haben und für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen. Um die Attraktivität der Innenstadt und die Nutzungsvielfalt zu sichern und das Wohnen in der Innenstadt attraktiv zu halten, werden Vergnügungsstätten in ihrer Zulässigkeit beschränkt. Ein genereller Ausschluss würde zudem der allgemeinen Zweckbestimmung eines Kerngebietes widersprechen.



Demnach sind im Kerngebiet die sogenannten nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten i.S.d § 4a (3) S.1 Nr.2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, ausnahmsweise zulässig. Auch die Vergnügungsstätten i.S.d § 7 (2) S.1 Nr.2 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig. Damit soll auch verhindert werden, dass die Ansiedlung von Spielhallen und sonstigen Vergnügungsstätten einen sogenannten „trading-down-Effekt“ (Einschränkung der Angebotsvielfalt) im Kerngebiet bewirken können.

#### **Begriff der Vergnügungsstätte**

Die Vergnügungsstätte ist ein eigenständiger Nutzungsbegriff der BauNVO (ab 1990). Vergnügungsstätten sind eine besondere Art von Gewerbebetrieben, die in unterschiedlicher Weise durch kommerzielle Freizeitgestaltung und Amüsierbetrieb gekennzeichnet sind. Aufgrund von Benutzerkreis und Nutzungszeit gehen mit Vergnügungsstätten regelmäßig erhebliche Lärmbelastigungen einher (Veranstaltungen, Zu- und Abgangsverkehr etc.).

#### **Abgrenzung von anderen Nutzungsbegriffen**

In der Rechtsprechung sind folgende Einrichtungen Vergnügungsstätten:

- **Spielhallen, Spielcasinos, Spielbanken,**
- alle Arten von **Diskotheiken und Nachtlokalen**, wie Varietés, Nacht- und Tanzbars, andere vergnügungsstättentypische **Tanzlokale** und **-cafés**,
- **Striptease-Lokale** und **Peep-Shows**,
- **Sex-Kinos** einschließlich Lokalen mit Video-Kabinen,
- **Swingerclubs** und ähnliches sind bauplanungsrechtlich Vergnügungsstätten, wenn die Nutzung Erwerbszwecken dient,
- bestimmte Erscheinungsformen von **Wettbüros** neuartiger Prägung.

Folgende Einrichtungen gehören nicht zu den Vergnügungsstätten:

- Anlagen für sportliche Zwecke: **Bowling- und Kegel-Zentren** (wurden im Hinblick auf vorherrschende Geselligkeit auch schon als Vergnügungsstätten behandelt),
- Anlagen für kulturelle Zwecke: herkömmliche **Kinos/ Lichtspieltheater** (Einrichtungen mit Film- bzw. Video-Vorführungen etwa sexuellen Charakters gelten als Vergnügungsstätten),
- Einzelhandelsbetriebe bzw. Läden: Verkaufsstellen für Sex-Artikel (**Sex-Shops**) und Videotheken (anders, falls Filmvorführungen stattfinden),
- Schank- und Speisewirtschaften: **Kegelbahnen** als Bestandteil von Schank- und Speisewirtschaften, Schank- und Speisewirtschaften mit **regelmäßigen Musikdarbietungen** sind Vergnügungsstätten, nach Übergewicht bzw. Prägung beurteilen sich auch andere Mischnutzungen, bspw. kann ein Billardcafé, je nach **Mischnutzungsverhältnis** Vergnügungsstätte sein,
- Gewerbebetriebe: Bordelle und bordellähnliche Betriebe.

#### **Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den verschiedenen Baugebieten gemäß BauNVO**

<b>Baugebiet nach BauNVO</b>	<b>Zulässigkeit von Vergnügungsstätten</b>
WB (§ 4a)	ausnahmsweise zulässig, wenn nicht kerngebietstypisch
MD (§ 5)	ausnahmsweise zulässig, wenn nicht kerngebietstypisch
MI (§ 6)	a) zulässig, wenn nicht kerngebietstypisch bei überwiegend gewerblich geprägten Bereichen
	b) außerhalb dieser Bereiche: ausnahmsweise zulässig, wenn nicht kerngebietstypisch
MK (§ 7)	zulässig
GE (§ 8)	ausnahmsweise zulässig
§ 34 BauGB	Zulässigkeit richtet sich v.a. nach § 34 (1) oder (2) BauGB



### **Unterscheidung kerngebietstypisch oder nicht kerngebietstypisch**

Kerngebietstypisch (nach § 7 (2) Nr.2 BauNVO): Vergnügungsstätten, die als zentrale Dienstleistungsbetriebe einen **größeren Einzugsbereich** haben und für ein größeres und **allgemeines Publikum** erreichbar sein sollen. Kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind lediglich im Kerngebiet zulässig.

Nicht kerngebietstypisch (nach § 6 (2) Nr.8 BauNVO): Vergnügungsstätten, die lediglich der Entspannung und Freizeitbetätigung in einem **begrenzten Stadtteil** dienen sollen und damit weniger Unruhe von außen in das Gebiet tragen.

### Kriterien und Beispiele zur Unterscheidung:

- Unterscheidung nach **Umfang und Zweckbestimmung**,
- maßgeblich für die Beurteilung sind die jeweiligen Umstände des Einzelfalls, die tatsächliche örtliche Situation und der tatsächliche Nutzungsumfang,
- allein ein übergemeindlicher Kundenstamm macht eine Einrichtung nicht zu einer kerngebietstypischen Einrichtung,
- Spielhallen bis zu einem **Schwellenwert von 100 m<sup>2</sup> Grundfläche** (Faustregel) sind nicht kerngebietstypisch,
- **Diskotheken**, abhängig von Einzugsbereich und Zahl der Besucher, haben häufig kerngebietstypische Merkmale,
- **typische Nachtlokale**, die sich auch durch ein besonderes Angebot mit Nachtbetrieb auszeichnen, zählen nach Zweckbestimmung zu kerngebietstypischen Vergnügungsstätten, dazu gehören auch Striptease-Lokale;
- Vorstadtkinos oder kleine Tanzcafé sind nicht kerngebietstypisch.

### **Weitere Beschränkungen von Vergnügungsstätten**

- Eine **räumliche Häufung** von Vergnügungsstätten nach § 6 (2) Nr.8 BauNVO kann auch in überwiegend gewerblich geprägten Gebietsteilen, bzw. eine räumliche Häufung von Vergnügungsstätten nach § 7 (2) Nr.2 BauNVO, ggfs. gegen § 15 (1) i.V.m. § 6 (1) BauNVO verstoßen.
- **Beeinträchtigungen**, wie Zu- und Abgangsverkehr oder notwendige Stellplätze können zur Unzulässigkeit nach § 15 (1) S. 2 BauNVO führen.
- **Differenzierende Festsetzungsmöglichkeiten** der allgemeinen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach § 7 (2) Nr.2 BauNVO i.V.m. §§ 1 (4) ff. BauNVO.

### **Überwiegend gewerblich geprägte Teile des Mischgebiets (i.S.d. § 4a (3) Nr.2 BauNVO)**

Die Voraussetzung für die allgemeine Zulässigkeit einer Vergnügungsstätte ist die Lage in einem Gebietsteil, der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist. Außerhalb dieser Teile des Mischgebiets kann eine Vergnügungsstätte nur ausnahmsweise zugelassen werden, vgl. § 6 (3) BauNVO. Damit wird der Zweck verfolgt, nachteilige Auswirkungen auf Wohnnutzungen und andere sensiblen Nutzungen zu vermeiden. Die Hauptnutzungsarten Wohnen und Gewerbe, können jedoch innerhalb eines Mischgebiets unterschiedlich stark verteilt sein.

### Beurteilung der Prägung des Gebietsteils:

- Bei der Prägung ist vom **tatsächlichen Nutzungszustand** auszugehen,
- der Begriff **„Gewerbliche Nutzung“** schließt zulässige Nutzungen nach §6 (2) BauNVO: sonstige Gewerbebetriebe, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen, Gartenbaubetriebe mit ein,
- **Quantitatives rechnerisches Überwiegen:** gewerbliche Nutzung macht mehr als die Hälfte aus (überschlägig ermittelte Maße baulicher Nutzung),





- **unabhängig von einem quantitativen Überwiegen:** einzelne, z.B. gewerbliche Nutzungen können in einem Gebietsteil eine überwiegende Prägung entfalten,
- die Zulässigkeit richtet sich auch nach dem **maßgeblichen räumlichen Bereich**, dieser muss so weit reichen (erstreckt werden), wie sich die konkrete Vergnügungsstätte unmittelbar auswirken kann (z.B. auch Bebauung entlang der erschließenden Straße).

Quellen: Ernst-Zinkhahn-Bielenberg – BauGB Kommentar; Dr. Donato Acocella – „Spielen ohne Grenzen?“ Kommunale Handlungsmöglichkeiten im Umgang mit Spielhallen

### 3.3 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 (2), 19 und 20 BauNVO wird im Plangebiet das Maß der baulichen Nutzung durch folgende Faktoren bestimmt:

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschoßflächenzahl (GFZ),
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe baulicher Anlagen.

Bei der Festsetzung der einzelnen Bestimmungsfaktoren im Plangebiet wird sich an den Erfordernissen einer wohngebiets-, mischgebiets- bzw. kerngebietsgemäßen baulichen Weiterentwicklung sowie der Bestands- und Umgebungsbebauung orientiert. Zeitgemäße Festsetzungen, welche die Ziele der städtebaulichen Entwicklung in Wirges widerspiegeln, werden entsprechend berücksichtigt. Das Maß der baulichen Nutzung wird so festgelegt, dass einerseits dem Gebot des sparsamen Umgangs mit den natürlichen Ressourcen (sparsamer Landverbrauch) Rechnung getragen wird, andererseits eine für das örtliche Siedlungsgefüge untypische und somit störende übermäßige Verdichtung vermieden wird.

Die Festsetzung unterschiedlicher Grund- und Geschossflächenzahlen im Geltungsbereich gibt einen städtebaulichen Rahmen vor, der sich im Sinne eines Gesamtkonzeptes am Gebäudebestand orientiert. An den Rändern des Plangebiets wird ein geringeres Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, das zum zentralen Bereich entlang der Bahnhofstraße und dem Hans-Schweitzer-Platz ansteigt.

Mit dem Ziel eines stimmigen baulichen Gesamtbildes wird im Vergleich zu den Festsetzungen bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung des Ursprungsbebauungsplans in den überwiegenden Fällen eine geringfügige Erhöhung der Grundflächen- und Geschoßflächenzahl sowie eine Anpassung der unterschiedlichen Mischgebiete und Kerngebiete vorgenommen. Die Erhöhung der Grundflächen- und Geschoßflächenzahl in den ursprünglichen Kerngebieten im Bereich Bahnhofstraße/ Schlesische Straße sowie im ursprünglichen Mischgebiet am Hans-Schweitzer-Platz ist mit der zentralen Lage, der Vielfalt von Nutzungen im Zentrum von Wirges und den gewünschten städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten begründet.

Auch wird sich an den Festsetzungen der Bebauungspläne in der Umgebung orientiert. Insgesamt erfolgt eine Anpassung an die tatsächliche bauliche Entwicklung der vergangenen Jahrzehnte. Gleichzeitig wird ein gesundes Maß einer baulichen Nachverdichtung (Innenentwicklung) ermöglicht.

In den Kerngebieten sowie im Ordnungsbereich MI1 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl für erforderliche Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten bis zu einer



Grundflächenzahl von 0,9 zulässig. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Ordnungsbereiche MK1a, MK1b und MK1c als ein Ordnungsbereich anzusehen.

Die Planung orientiert sich an der gemäß § 19 (4) S.2 BauNVO generell zulässigen maximalen Grundflächenzahl. Die Abweichung von der maximal zulässigen Grundflächenzahl in Mischgebieten gemäß § 19 (4) S.2 BauNVO ist in diesem Fall vertretbar, da durch diese Festsetzung keine Versiegelungen über das bisherige Maß stattfinden werden. Die Flächen im Plangebiet sind aufgrund der vorhergehenden Nutzungen derzeit nahezu vollständig versiegelt. Daher stellt das neue Planungsrecht eine Verbesserung der Situation dar. Öffentliche Belange stehen der Überschreitung in keiner erkennbaren Weise entgegen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse - im und außerhalb des Plangebietes - werden durch diese Festsetzung nicht in Frage gestellt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt und die Bedürfnisse des Verkehrs sind nicht zu befürchten.

Die Zahl der Vollgeschosse bleibt im Vergleich zu den ursprünglichen Festsetzungen überwiegend erhalten. Im Bereich der Kerngebiete entlang der Bahnhofstraße und am Hans-Schweitzer-Platz wird die Festsetzung zwingend III Vollgeschosse zu Gunsten der Festsetzung von II bis III Vollgeschossen als Mindest- und Höchstmaß reduziert. Im Ordnungsbereich MK1a/ MK1b wird die ursprüngliche Begrenzung auf I Vollgeschoss als Höchstmaß zu Gunsten von II Vollgeschossen als Höchstmaß erhöht. Damit wird einerseits die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels sowie weiterer vorgesehener Nutzungen wie Dienstleistungen und Wohnen ermöglicht, andererseits auf die bauliche Umgebung Rücksicht genommen.

In den folgenden Nutzungsschablonen sind Festsetzungen bzgl. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise im Vergleich dargestellt.

Art der baulichen Nutzung WA	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß II	Art der baulichen Nutzung MI1	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß II	Art der baulichen Nutzung MI2	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß II-III	Art der baulichen Nutzung MK1a	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß II
Grundflächenzahl 0,4	Geschossflächenzahl 0,8	Grundflächenzahl 0,6	Geschossflächenzahl 1,2	Grundflächenzahl 0,4	Geschossflächenzahl 1,2	Grundflächenzahl 0,8	Geschossflächenzahl 1,6
Bauweise 0	Gebäudehöhe GH= max. 11,50 m	Bauweise 0	Gebäudehöhe GH= max. 12,50 m	Bauweise 0	Gebäudehöhe GH= max. 14,50 m	Bauweise a	Gebäudehöhe GH= max. 10,50 m
Art der baulichen Nutzung MK1b	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß II	Art der baulichen Nutzung MK1c	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß II-III	Art der baulichen Nutzung MK2	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß II-III	Art der baulichen Nutzung MK3	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß II-III
Grundflächenzahl 0,8	Geschossflächenzahl 1,6	Grundflächenzahl 0,8	Geschossflächenzahl 2,4	Grundflächenzahl 0,8	Geschossflächenzahl 2,4	Grundflächenzahl 0,6	Geschossflächenzahl 1,8
Bauweise a	Gebäudehöhe GH= max. 12,50 m	Bauweise a	Gebäudehöhe GH= max. 15,50 m	Bauweise a	Gebäudehöhe GH= max. 15,50 m	Bauweise a	Gebäudehöhe GH= max. 15,50 m

#### Nutzungsschablonen (eigene Darstellung)

Entsprechend der umgebenden Bebauung ist eine Geschossigkeit von maximal III Vollgeschossen im Plangebiet vorgesehen. Dadurch wird eine überdimensionierte, ortsuntypische Höhenentwicklung neuer Baukörper vermieden.



### 3.4 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 18 (1) BauNVO wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (max. GH) bestimmt. Die Höhenfestsetzungen mittels Gebäudehöhe zusammen mit den festgesetzten Dachneigungen sichert in Verbindung mit den sonstigen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung eine maßstäbliche Architektur, die eine Einbindung neuer Baukörper in das Stadtbild gewährleistet, ohne moderne Architekturelemente auszuschließen.

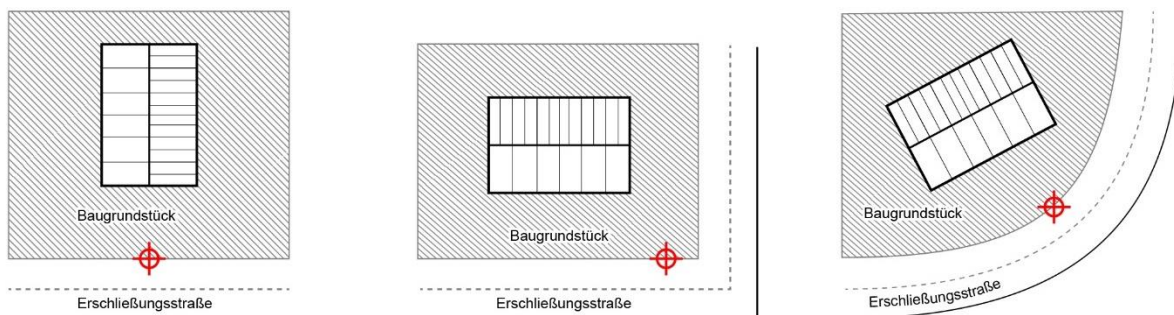
Die Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhe in den Ordnungsbereichen MI2, MK1c, MK2 und MK3 gegenüber dem vorangegangenen Verfahrensschritt wird einerseits durch die heutigen Maßgaben an die Gebäudetechnik (bspw. ENEV) und den daraus resultierenden konstruktiven Anforderungen an die Geschosshöhe, andererseits durch die räumliche Betonung der städtebaulichen Achse der Bahnhofstraße und die städtebauliche Einfassung des Hans-Schweitzer-Platzes (MK2 und MK3) begründet.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen dürfen die nachfolgend aufgelisteten Maße nicht überschreiten.

<u>Ordnungsbereich</u>	<u>Gebäudehöhe</u>
WA:	GH = max. 11,50 m
MI1:	GH = max. 12,50 m
MI2:	GH = max. 14,50 m
MK1a:	GH = max. 10,50 m
MK1b:	GH = max. 12,50 m
MK1c:	GH = max. 15,50 m
MK2:	GH = max. 15,50 m
MK3:	GH = max. 15,50 m

Oberer Bezugspunkt: Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des jeweiligen Gebäudes (ohne Schornstein, Antennen oder Solaranlagen, etc.).

Unterer Bezugspunkt: Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante nach Endausbau in der Mitte der Grenze des Baugrundstücks zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.



Skizze unterer Bezugspunkt (eigene Darstellung)

Im Ordnungsbereich MK1a/ MK1b wird das untere Bezugsniveau für die Gebäudehöhe durch die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß mit 269,00 m ü. NHN definiert.



**Skizze zur Höhenlage der Baukörper mit maximaler Höhe baulicher Anlagen, unmaßstäblich (eigene Darstellung)**

Durch die Haustechnik bedingte untergeordnete technische Aufbauten zur Versorgung mit Energie und Medien, zur Belichtung, Erschließung und Klimatisierung (wie z.B. Antennen, Aufzugsschächte, Be- und Entlüftungsanlagen, Lichtkuppeln, Schornsteine, Solaranlagen, Wärmepumpen, etc.) dürfen die maximale Gebäudehöhe (GH) um bis zu 2,00 m überschreiten.



### 3.5 Bauweise

Die Festsetzungen bezüglich der Bauweise entsprechen der vorhandenen Bauweise in den verschiedenen Teilbereichen des Geltungsbereichs.

In den Ordnungsbereichen WA, MI1 und MI2 wird die **offene Bauweise (o)** festgesetzt.

In den Ordnungsbereichen MK1c, MK2 und MK3 wird die **abweichende Bauweise (a)** festgesetzt, da es sich im Gebäudebestand überwiegend um eine einseitige seitliche Grenzbebauung handelt. Neue Gebäude sind ohne Grenzabstand auf bis maximal zwei Grundstücksgrenzen zulässig. Im Übrigen gilt die offene Bauweise.

In dem Ordnungsbereich MK1a/ MK1b wird die **abweichende Bauweise (a)** festgesetzt. Gebäude mit einer Länge von über 50 m sind zulässig. Im Übrigen gilt die offene Bauweise.

### 3.6 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch **Baugrenzen** festgesetzt. Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgt gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan wesentlich großzügiger. Damit wird der baulichen Situation im Geltungsbereich Rechnung getragen. Die Baugrenzen werden mit einem Regelabstand von 3,00 m zum Straßenraum festgesetzt. Im Fall bestehender Gebäude, die einem geringeren Abstand unterliegen, erfolgt eine Anpassung der zeichnerischen Festsetzung der Baugrenzen orientiert am baulichen Bestand.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen auf maximal 1/3 der Gebäudelänge bis maximal 1,00 m (maximal bis zur Straßenbegrenzungslinie) ist gemäß § 23 (3) S.2 BauNVO, wenn andere Rechte nicht entgegenstehen, weiterhin zulässig.

Im zentralen Bereich des Plangebiets erfolgt die Festsetzung der Baugrenzen so weiträumig, dass den Bauherren und ihren Architekten genügend Gestaltungsspielraum bei der Positionierung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglicht wird.

In den Ordnungsbereichen MK2 und MK3 sind zur Sicherung von Raumkanten **Baulinien** festgesetzt. Dies betrifft die nördliche Gebäudezeile am Hans-Schweitzer-Platz sowie die Gebäudezeilen Bahnhofstraße Nr.32-34, Nr.31-39 und Nr.12-18. Im Fall von Ersatzneubauten müssen Gebäude auf der Baulinie errichtet werden. Damit werden wichtige Raumkanten gesichert, die zum einen den Hans-Schweitzer-Platz und zum anderen die obere Bahnhofstraße prägen und räumlich einfassen.

### 3.7 Flächen für Nebenanlagen

Der Bebauungsplan befindet sich im Innenbereich. Durch die zentrale Lage und die zahlreichen Verkehrswege ist das Erfordernis für eine flexible Ausnutzung und hohe Versiegelung der Grundstücke gegeben und erforderlich.

Im Geltungsbereich sind Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports, Fahrradunterstände) sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hierzu zählen auch Nebenanlagen wie Packstationen, Schließfächer oder Bankautomaten.



Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der das jeweilige Baugrundstück erschließenden Straße sind jedoch von der Bebauung, die eine Höhe von 1,50 m über Straßenniveau übersteigt, grundsätzlich freizuhalten. Hiervon ausgenommen sind Abfallbehälter- und Fahrradabstellplätze, Einfriedungen, befestigte Flächen für Zugänge und Zufahrten sowie Stellplätze und vollständig offene Carports, wobei die ersten Stützen einen Mindestabstand von 1,50 m zu straßenseitigen Grundstücksflächen einhalten müssen. Damit wird dem Zurücktreten baulicher Nebenanlagen auf oder hinter die Bauflucht der Hauptgebäude im Bestand Rechnung getragen.

Vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zu Garagen zeitweilig hindernden Einrichtungen ist zudem ein Stauraum von mindestens 5,00 m zu straßenseitigen Grundstücksgrenzen auf dem Grundstück anzulegen.

In dem Ordnungsbereich MK1a/ MK1b/ MK1c sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) auch aus gestalterischen Aspekten innerhalb der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen. In Gebäude integrierte Garagen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen und zulässig.

Innerhalb der in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Bauverbotszone (Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind) sind Werbeanlagen nicht zulässig. Zwar dürfen gemäß § 22 (1) LStrG innerhalb der Bauverbotszone Hochbauten einschließlich Werbeanlagen nicht errichtet werden. Die genannte Festsetzung erfolgt jedoch zusätzlich, um einen evtl. Ausnahmetatbestand bzgl. der Errichtung von Werbeanlagen planungsrechtlich auszuschließen.

### **3.8 Immissionsschutzmaßnahmen**

Auf das Plangebiet wirken Immissionen durch die im Gebiet gelegenen Straßen, insbesondere die Landesstraße L 300 (Bahnhofstraße) und die L 313 (Samoborstraße, Südstraße) mit Kreisverkehrsanlage.

Des Weiteren sind im Bebauungsplan Kern- und Mischgebietseinstufungen vorgesehen, die gewerbliche Nutzungen zulassen, wobei die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der jeweils nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung gemäß TA-Lärm zu beachten sind. In diesem Zusammenhang wurde das Schalltechnische Ingenieurbüro Paul Pies, Boppard beauftragt, eine schalltechnische Immissionsprognose zu erarbeiten, die mit Datum vom 17.07.2017 vorliegt.

In Bezug auf die Verkehrsgeräuschsituation im Plangebiet durch die im Gebiet gelegenen Straßen, insbesondere die L 300 und L 313 zeigte sich, dass es sich bei Teilbereichen um durch Verkehrsgeräusche vorbelastete Flächen handelt.

Im Nahbereich der Bahnhofstraße (L 300) wird zur Tageszeit (06.00 – 22.00 Uhr) der maßgebende Orientierungswert eines Kerngebietes (MK) von tags 65 dB(A) überschritten. Der Orientierungswert eines Mischgebietes (MI) von tags 60 dB(A) wird sowohl im Bereich der Schlesischen Straße als auch an der Bebauung entlang der Krümmelstraße (hinter der Lärmschutzwand) eingehalten. Der Orientierungswert eines allgemeinen Wohngebietes (WA) von 55 dB(A) wird im Bereich der „Schlesische Straße“ und der Breslauer Straße an einzelnen Gebäuden überschritten.

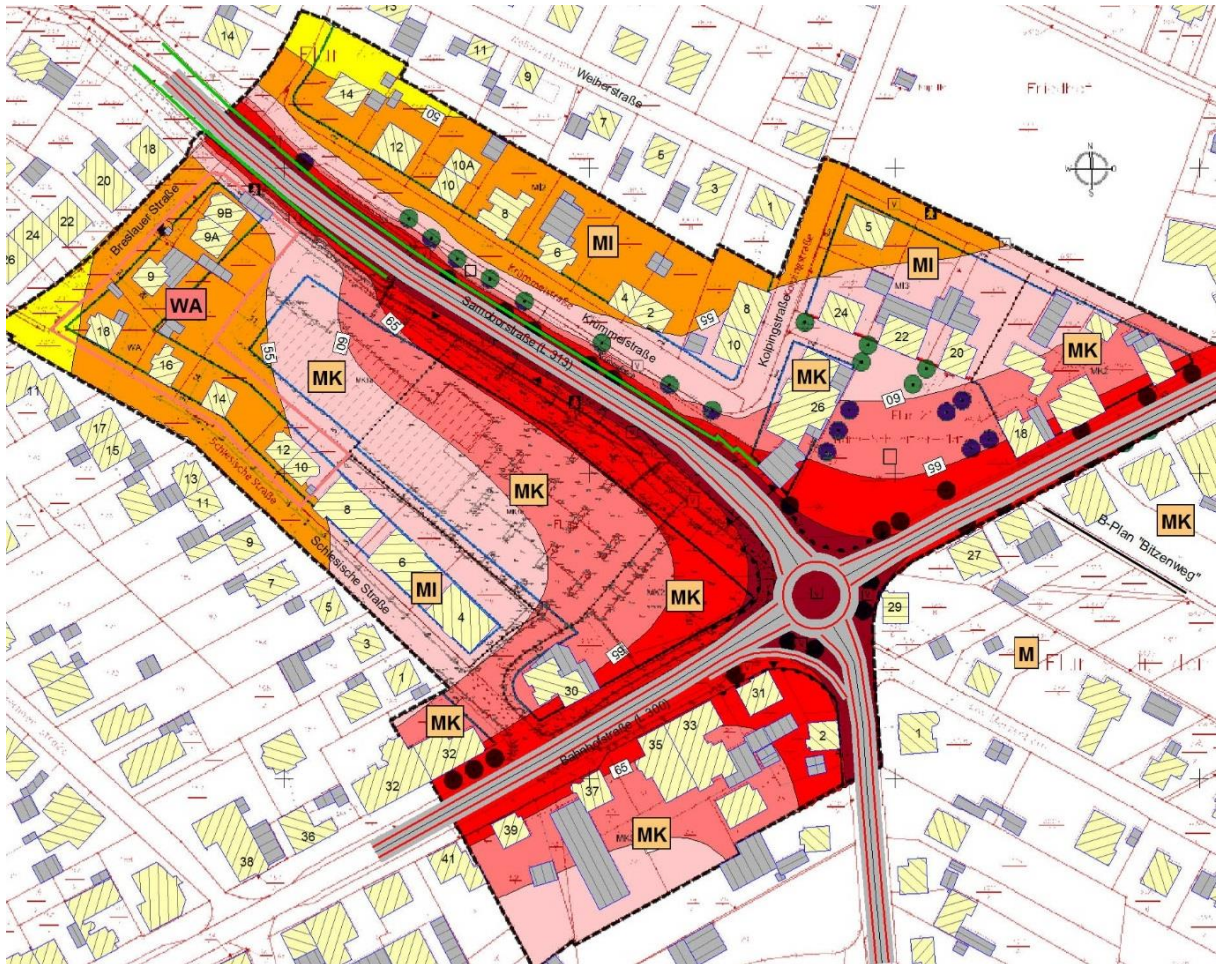


Abb.: Schalltechnische Immissionsprognose, Verkehrsgeräusche Tageszeit (06.00 - 22.00 Uhr) – Anhang 3 (ohne Maßstab) (Ingenieurbüro Pies)

Entlang der Bahnhofstraße (L 300) wird zur Nachtzeit (22.00 – 06.00 Uhr) der Orientierungswert eines Kerngebietes (MK) von nachts 55 dB(A) überschritten. Der Orientierungswert eines Mischgebietes von nachts 50 dB(A) wird sowohl im Zuge der Schlesischen Straße, als auch der Krümmelstraße (hinter der Lärmschutzwand) sowie auch im allgemeinen Wohngebiet (WA) von 45 dB(A) entlang der Schlesische Straßen und der Breslauer Straße eingehalten.



**Abb.: Schalltechnische Immissionsprognose, Verkehrsgeräusche Nachtzeit (22.00 – 06.00 Uhr) – Anhang 4 (ohne Maßstab) (Ingenieurbüro Pies)**

Aktive Lärmschutzmaßnahmen zur Verbesserung der Geräuschimmissionen innerhalb des Plangebietsbereiches, wie z.B. die Errichtung von Lärmschutzwänden etc. sind im vorliegenden Fall nicht sinnvoll. Zum einen stehen die Gebäude recht nah an der L 300. Zum anderen sieht die Planung eine neue verkehrliche Erschließung entlang der Samoborstraße gegenüber der bestehenden Lärmschutzwand vor.

Somit kommen nur planerische Maßnahmen (Orientierung von Aufenthaltsräumen zu den schallabgewandten Seiten) bzw. passive Lärmschutzmaßnahmen für Bestandsgebäude und Neubauten in Betracht. Die Innenräume der Gebäude können durch entsprechend dimensionierte Außenbauteile geschützt werden. Zum weiteren Schutz vor schädlichen Schalleinwirkungen sind bei Neubauten bzw. bei Sanierungen nach Außen abschließende Bauteile (Dach-, Wand-, Tür- und Fensterelemente) nach erhöhten Schallschutzanforderungen auszubilden. Hierbei sind die Kriterien der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“, Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile) zu berücksichtigen.

Es gelten gemäß dargestelltem Anhang 5 der gutachterlichen Stellungnahme zum Bebauungsplan die Lärmpegelbereiche II – V. Maßgeblich für die Einordnung in die Lärmpegelbereiche sind die Lage und die zukünftige Nutzung im Plangebiet.





Abb.: Schalltechnische Immissionsprognose, Außenlärmpegel nach DIN 4109; 2016-07 – Anhang 5 (ohne Maßstab) (Ingenieurbüro Pies)

Nach Außen abschließende Bauteile (Außenwände, Dächer, Fenster und Türen) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen sowie von Büroräumen sind so auszuführen, dass mindestens das jeweilige der nachstehenden Tabelle zu entnehmende resultierende Schalldämmmaß (gemäß DIN 4109) erreicht wird:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä.	Büroräume u.ä.
		erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB*	
II	55 bis ≤ 60	30	30
III	60 bis ≤ 65	35	30
IV	65 bis ≤ 70	40	35
V	70 bis ≤ 75	45	40

\* erforderliches bewertetes Gesamtschalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  des Außenbauteils in dB\*

Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen können zugelassen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis einer tatsächlich geringeren Geräuschbelastung einer oder mehrerer Gebäudeseiten erbracht wird.



Zum weiteren Schutz der benachbarten Bebauung wird bzgl. gewerblicher Nutzungen innerhalb des Mischgebietes bzw. des Kerngebietesbereiches festgesetzt, dass haustechnische Anlagen (z.B. Kühl- und Klimaanlage) so angebracht bzw. aufgestellt werden, dass sie weitestgehend durch das eigene Gebäude zur schutzbedürftigen Bebauung abgeschirmt werden bzw. zu diesen den größtmöglichen Abstand aufweisen.

Da es sich um durch Verkehrsgeräusche vorbelastete Flächen handelt und die Orientierungswerte teilweise überschritten werden, werden Außenwohnbereiche beeinträchtigt. Aus diesem Grund wird empfohlen, keine Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone, Loggien, etc. in den betroffenen Bereichen innerhalb des Plangebiets zu realisieren.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass die Nutzung von Kraftfahrzeugen mit Druckluftbremsanlagen nachts zur „lautesten Stunde“ an nahegelegenen schutzbedürftigen Gebäuden (Räumen) zu Richt- und Spitzenwertüberschreitungen führen. Daher ist deren Betrieb zur Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) auszuschließen. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ist ein entsprechender Nachweis zur Richt- bzw. Spitzenpegelhaltung zu erbringen.

### **3.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

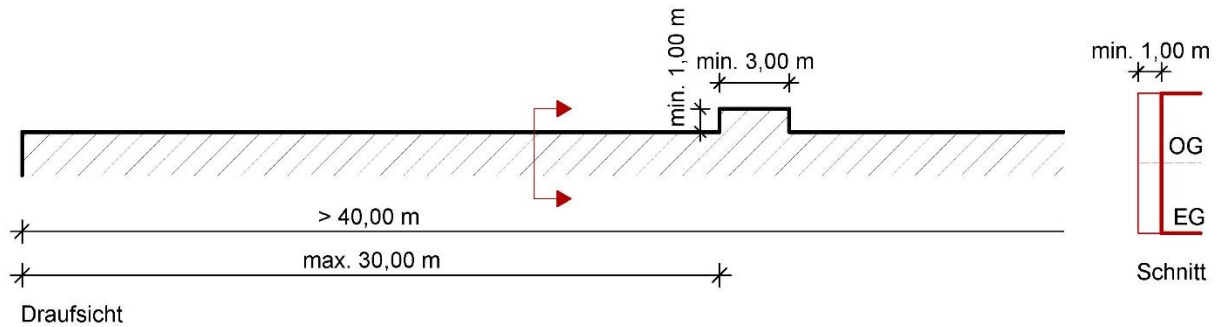
Eine wesentliche Voraussetzung für eine harmonische Einbindung des Plangebiets in das Landschafts- und Stadtbild stellen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dar, in denen gestalterische Maßnahmen geregelt werden.

In Anlehnung an die regionale Bebauung sollen den heutigen Bedürfnissen entsprechende Bautypologien unter Ausnutzung moderner Architekturgestaltelemente entwickelt werden. Die Lage des Plangebiets erfordert ein möglichst homogenes Erscheinungsbild der Bebauung. Aufgrund vielfältiger Bauformen und unterschiedlicher gestalterischer Ansätze im Geltungsbereich wird jedoch nur ein grundsätzliches Maß an Regelungen zur Erhaltung und Gestaltung des Stadtbildes getroffen.

#### **3.9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

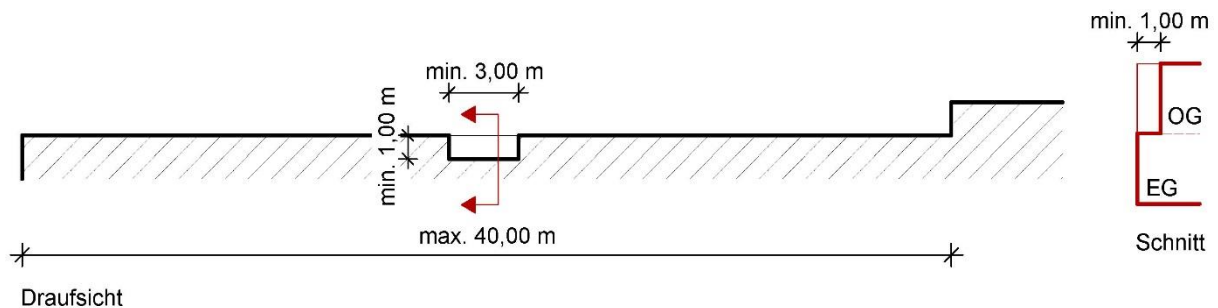
Das Zentrum von Wirges ist durch eine überwiegend kleinteilige Bebauung mit klar gegliederten Gebäudefronten geprägt. Aus diesem Grund werden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung getroffen, die eine Gliederung der Fassaden von Neubauten regeln. Ziel ist es, dass sich Neubauten in einem gewissen Maße dem gegebenen Stadtbild anpassen, jedoch gleichzeitig auch ein Weiterbauen mit modernen Typologien ermöglicht wird.

Fassaden deren Gesamtlänge mehr als 40 m beträgt, sind daher nach längstens 30 m mit einem Gebäudevor- oder -rücksprung von mindestens 1,00 m über die gesamte Gebäudehöhe zu gliedern. Gebäudevor- oder -rücksprünge müssen eine Länge von mindestens 3,00 m aufweisen.



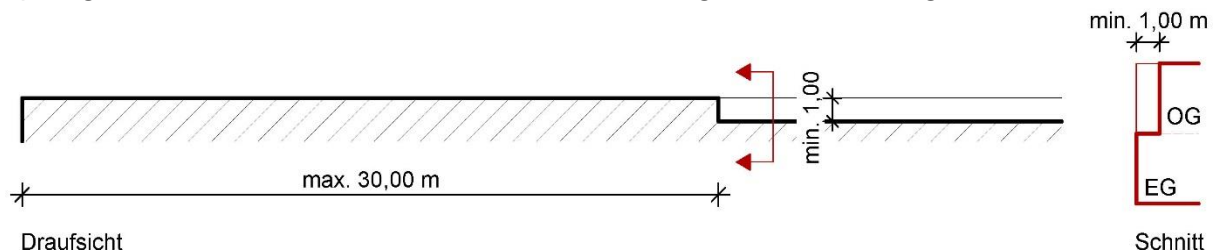
**Skizze zur zulässigen äußeren Gestaltung baulicher Anlagen I (eigene Darstellung)**

Ist eine Gliederung gemäß Satz eins nicht über die gesamte Fassadenlänge möglich, können Teilstücke der Fassade auch max. 40 m betragen, wenn in diesem Bereich eine Gliederung der Fassade durch einen Gebäudevor- oder -rücksprung von mindestens 1,00 m über eine Länge von mindestens 3,00 m, oberhalb des Erdgeschosses eingehalten wird.



**Skizze zur zulässigen äußeren Gestaltung baulicher Anlagen II (eigene Darstellung)**

An maximal einer Gebäudeseite kann die Gliederung der Fassade nach längstens 30 m alternativ auch nur mit einem Gebäudevor- oder -rücksprung in Form eines Geschossversprunges von mindestens 1,00 m oberhalb des Erdgeschosses erfolgen.



**Skizze zur zulässigen äußeren Gestaltung baulicher Anlagen III (eigene Darstellung)**

Fluchttreppen können ebenfalls zur Gliederung der Fassade verwendet werden.

Zur Wahrung eines harmonischen Erscheinungsbildes des Plangebietes sind bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude hochglänzende und spiegelnde Metall- und Kunststoffteile sowie hochglänzende und spiegelnde Fassadenanstriche unzulässig.

Hauptgebäude, Garagen, Carports oder Nebenanlagen in behelfsmäßiger Bauweise (Wellblechgaragen, Containerbauten usw.) stören das Ortsbild und sind daher unzulässig.



### 3.9.2 Dachgestaltung

Die Dachlandschaft ist einer der bestimmenden Faktoren für die Charakteristik des Stadtbildes. Es werden daher Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung getroffen. Die Wahl der Farbe der Dacheindeckung ist frei. Zwecks der Verträglichkeit mit dem Stadtbild wird jedoch empfohlen, sich bzgl. der Farbe und des Materials an den Dacheindeckungen der umgebenden Gebäude zu orientieren.

Entsprechend dem baulichen Bestand sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 45° zulässig. Hiervon ausgenommen sind untergeordnete Bauteile wie Erker oder Ähnliches, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze. Diese baulichen Anlagen haben einen deutlich geringeren visuellen Einfluss auf das Stadtbild und dürfen auch mit gering geneigten Dächern bzw. Flachdächern errichtet werden

In dem Ordnungsbereich MK1a/ MK1b ist die Dachform frei wählbar. Es sind Dachneigungen von 0° bis 30° zulässig. Damit werden im zentralen Bereich Bestimmungen getroffen, die sich einerseits am Bestand orientieren, andererseits auch moderne Dachformen zulassen.

Metalleindeckungen wie beispielsweise Zink-Stehfalz sind zulässig, Dachbegrünungen sowie Fotovoltaik- und thermische Solaranlagen sind ausdrücklich erwünscht. Zwecks der Verträglichkeit mit dem Stadtbild sind Anlagen der Sonnenenergie-Nutzung in die Dachfläche zu integrieren oder parallel zur Dachfläche anzuordnen.

### 3.9.3 Werbeanlagen

Mit den Festsetzungen bezüglich der Werbeanlagen wird das generelle Ziel verfolgt, die städtebauliche Qualität des Plangebiets im zentralen Bereich von Wirges vor einer visuellen Überfrachtung mit Werbeanlagen zu schützen.

Durch die Höhenbeschränkungen für an Gebäude angebrachte Werbeanlagen sowie freistehende Werbeanlagen wird eine mögliche Überformung des Straßen- und Ortsbildes im Plangebiet durch Werbeanlagen insofern eingeschränkt, dass keine überdimensionierten oder optisch störenden Anlagen zugelassen werden.

Fassadenwerbung darf daher nicht über die Oberkante des Gebäudes hinausragen.

Werbeanlagen auf Dachflächen und in Giebeldreiecken sind, ebenso wie über dem First aufgeständerte und an untergeordneten Gebäudeteilen (Aufzugsaufbau, Schornstein, etc.) angebrachte Werbeanlagen, nicht zulässig. Sonstige (freistehende) Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 10,00 m über Geländeoberfläche nicht überschreiten. Damit wird die mit Werbeanlagen verbundene Fernwirkung begrenzt.

Auch bezüglich der Anordnung von Werbeanlagen an Gebäudefassaden werden insofern Einschränkungen getroffen, dass Werbeanlagen wesentliche Bauglieder wie z.B. Portale, Fenster mit Fassungen und Gewänden, Gesimse und Friese etc. oder die Fassadengliederung nicht verdecken und überschneiden dürfen. Flächige Abdeckungen von Schaufenstern und Türen durch Folien, Plakatierungen, Anstrich oder ähnliches, die mehr als 1/3 der Fenster- bzw. Türenfläche beanspruchen, sind ebenfalls unzulässig. Die Beschränkungen werden mit der vorhandenen überwiegend kleinteiligen Bebauung mit klar gegliederten



Gebäudefronten im Bestand begründet. Diese prägen das Stadtbild im Plangebiet und sind daher vor einer zu starken mögliche Überformung durch Werbeanlagen zu schützen.

Zudem soll verhindert werden, dass Menschen im Umfeld der Anlagen beeinträchtigt oder gestört werden. Werbeanlagen dürfen daher nur feststehend, nicht reflektierend, nicht blinkend oder blinkend angestrahlt, nicht mit Intervallschaltung, nicht mit Wechsel- oder Laufschrift und nicht blendend betrieben werden.

#### **3.9.4 Einfriedungen**

Die Beschränkung auf bestimmte Einfriedungshöhen hat gestalterische Gründe, wie das Freihalten von Blickbeziehungen und die Verhinderung von "Verschanzung" zum öffentlichen Raum. Im Plangebiet sind daher straßenseitige Einfriedungen der Grundstücke nur bis zu einer Höhe von 1,50 m über natürlicher Geländeoberfläche zulässig.

#### **3.9.5 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke**

Da die unbebauten Bereiche gleichermaßen wie die bebauten Bereiche die gestalterische Qualität des Baugebiets wiedergeben, wird festgesetzt, dass nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke - ausgenommen der Zugänge, Einfahrten, Stell- und Lagerplätze sowie gestaltete Freiflächen und Freiräume und deren Anlagen (Freianlagen) - flächig als begrünte Flächen anzulegen und zu unterhalten sind. Dies gilt insbesondere für Böschungsf lächen.

#### **3.9.6 Abfallbehälterplätze**

Zwecks der Verträglichkeit mit dem Erscheinungsbild des Straßenraumes sind Abfallbehälterplätze gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in bauliche Anlagen zu integrieren oder durch eine Eingrünung zu umpflanzen und somit visuell abzuschirmen.

### **3.10 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Bahnhofstraße (L 300) und die Samoborstraße/ Südstraße (L 313) an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Im Plangebiet verlaufen zudem die Breslauer Straße, Schlesische Straße, Kolpingstraße und Krümmelstraße. Die B 255 ist ca. vier Kilometer entfernt, die BAB 3 (Anschlussstelle Ransbach-Baumbach) ist ca. fünf Kilometer entfernt.

#### **3.10.1 Straßenverkehr**

Als **Straßenverkehrsfläche** werden die Bahnhofstraße, Samoborstraße/ Südstraße, Breslauer Straße, Schlesische Straße, Kolpingstraße und Krümmelstraße festgesetzt. Bis auf wenige Ausnahmen sind die Zufahrten zu den privaten Grundstücken an die öffentlichen Straßen angeschlossen.

Der Straßenabschnitt Bahnhofstraße sowie die Krümmelstraße - im Ursprungsbebauungsplan als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt - werden zu Gunsten der Festsetzung Straßenverkehrsfläche geändert.

Der Hans-Schweitzer-Platz - ursprünglich überwiegend Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich - wird als **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich** festgesetzt. Damit wird der Bestandssituation entsprochen, welche die Überfahrbarkeit des Platzes mit Kraftfahrzeugen zwischen Bahnhof- und Kolpingstraße ermöglicht und Stellplätze am Rand des Platzes sowie temporäres Parken auf dem Platz aufweist.



Im Bereich der Kreisverkehrsanlage dürfen keine Grundstückszufahrten an die Samoborstraße (L 313) und die Bahnhofstraße (L 300) anschließen. Aus diesem Grund werden für die entsprechenden Teilbereiche **Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten** festgesetzt.

Im Bereich des Grundstücks südlich der Samoborstraße (L 313) werden sowohl eine **Ein-fahrt**, als auch eine **Ausfahrt** festgesetzt. Diese Anschlüsse an die Samoborstraße werden zudem als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Damit wird die Erschließung des Grundstücks von der Samoborstraße („rechts rein, rechts raus“) im Bebauungsplan bereits vorab grundsätzlich geregelt.



**Abbildung Schleppkurve Sattelzug Ein- und Ausfahrt Samoborstraße (L 313), unmaßstäblich (Quelle: Büro Stadt-Land-plus)**

Da der Abschnitt der Samoborstraße (L 313), der an das Plangebiet angrenzt, außerhalb der geschlossenen Ortsdurchfahrt liegt, gilt gemäß dem Landestraßengesetz (LStrG) eine Bauverbotszone, die nach der Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität Diez auf 10,00 m parallel zum Fahrbahnrand bestimmt wird. Dieser Bereich ist im Bebauungsplan als **von der Bebauung freizuhaltende Fläche** festgesetzt.

### 3.10.2 Fußwege

Die in ostwestlicher Richtung verlaufende Wegeverbindung südlich des Rathauses und des ehemaligen Friedhofs - ursprünglich Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich - wird in Teilbereichen als Straßenverkehrsfläche sowie als **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich** festgesetzt. Damit wird einerseits die erschließende Funktion gewahrt und andererseits der Bestandssituation als Fußweg entsprochen.

Die bestehende Fußgängerbrücke über die Samoborstraße wird ebenso wie ihre Zuwegung von der Krümmelstraße und der Breslauer Straße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt.



Darüber hinaus werden südlich und nördlich der Samoborstraße mit der Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich Fußwege planungsrechtlich gesichert.

### **3.10.3 Ruhender Verkehr**

In der Krümmelstraße wird eine öffentliche Fläche - ursprünglich Fläche für Stellplätze - entsprechend ihrer Nutzung als öffentlicher Parkplatz, als **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche** festgesetzt.

Hinsichtlich der Zahl an notwendigen Stellplätzen auf den privaten Grundstücken ist die jeweilige Stellplatzsatzung der Stadt Wirges zu beachten.

### **3.11 Grünflächen**

Im Geltungsbereich sind keine größeren zusammenhängenden Grünflächen vorhanden. Im Bereich der Krümmelstraße, der Samoborstraße, der Kreisverkehrsanlage und der verlaufenden Wegeverbindung südlich des Rathauses und des ehemaligen Friedhofs werden jedoch **öffentliche Grünfläche** mit der **Zweckbestimmung Verkehrsgrün** festgesetzt. Diese rahmen im Sinne eines einheitlichen Fußwegekonzeptes die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich.



#### **4. Ver- und Entsorgung**

Mit den Leitungsträgern werden rechtzeitig vor Baubeginn die verfügbaren Trassen, die Einzelheiten der Bauausführung sowie die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abgestimmt.

##### **Wasserversorgung**

Das Plangebiet ist an das örtliche Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen. Die Wasserversorgung im zentralen Bereich des Plangebiets soll durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz erfolgen. Die Erschließung mit Wasser wird rechtzeitig mit dem Versorgungsträger abgestimmt.

##### **Abwasserbeseitigung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist derzeit ein Mischwassersystem vorhanden. Die Planung sieht vor, dass Stadtgebiet weitestgehend im Trennsystem zu entwässern. Vorhaben im Plangebiet sollen schon vorab die private Grundstücksentwässerungseinrichtung im Trennsystem vorsehen um spätere Kosten zu minimieren. Eine Abstimmung mit dem Versorgungsträger erfolgt im Rahmen von Genehmigungsverfahren.

##### **Energieversorgung**

Die Energieversorgung (Strom/ Gas) im Plangebiet ist über das vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt. Neue Gebäude können über Hausanschlüsse an das vorhandene Versorgungsnetz angeschlossen werden. Ggf. notwendige Einrichtungen eigener Trafostationen sind im Rahmen von Bauvorhaben zu prüfen.

##### **Telekommunikation**

Das Plangebiet ist an das öffentliche Fernmeldenetz angeschlossen. Die Fernmeldeversorgung neuer Gebäude kann durch Ausbau der bestehenden Netze sichergestellt werden.

#### **5. Bodenordnung**

Die Stadt Wirges ist nur teilweise Eigentümerin der Flächen des Bebauungsplangebiets. Weitere Flächen im Plangebiet befinden sich im Privateigentum und im Eigentum des Landes Rheinland-Pfalz.

Die Notwendigkeit eines Bodenordnungsverfahrens wird derzeit nicht gesehen.





## 6. Umwelt- und Naturschutz

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB, das keinen gesonderten Umweltbericht benötigt, ist von mehreren Voraussetzungen abhängig:

- Grundfläche < 20.000 m<sup>2</sup>,
- Keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten oder Schutzgütern nach § 1 (6) Nr.7 Buchstabe b,
- Keine Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Die angepasste Grundfläche (ca. 18.370 m<sup>2</sup>) liegt unter dem Maximalwert von 20.000 m<sup>2</sup>. Die Errichtung von Gebäuden und Stellplätzen im geschlossenen Siedlungskörper unterliegt keiner UVP-Pflicht und das Plangebiet liegt weit außerhalb von Schutzgebieten (ca. 450 m Siedlungskörper zum FFH-Gebiet Westerwälder Kuppenland). Im Folgenden werden entsprechend die Auswirkungen auf die Schutzgüter beschrieben und bewertet. Eine Zulässigkeit der Planung nach § 13a BauGB ist demnach gegeben. Es werden entsprechend keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich<sup>3</sup>.

### Bestand

Die Bebauung innerhalb des Bebauungsplanes „Krümmelfeldchen“ weicht teils deutlich vom den Vorgaben des bislang rechtsgültigen Bebauungsplanes ab. Dies sind im Wesentlichen eine Abweichung von der Grundflächenzahl und die Position der Gebäude. Das Plangebiet weist stellenweise im Bestand eine weit höhere Versiegelung auf, als dies bisher vorgesehen war. Die Planung soll hier eine zeitgemäße Neuordnung unter Beibehaltung der wesentlichen Aspekte zur Durchgrünung des Zentrums von Wirges vornehmen.

Tiefgreifende Änderungen, die über eine Anpassung an den vorgefundenen Bestand hinausgehen, finden überwiegend im zentralen Bereich des Plangebiets statt (MK1a/ MK1b/ MK1c). Hier wird ein Mischgebiet in ein Kerngebiet mit deutlich erhöhter Grundflächenzahl umgewidmet. Das **zentrale Plangebiet** (Bereich weitgehend brachgefallenes Verkaufsgelände mit Stellplätzen) setzt sich dabei wie folgt zusammen:

- |                          |                                   |
|--------------------------|-----------------------------------|
| ca. 2.500 m <sup>2</sup> | Gebäude                           |
| ca. 6.000 m <sup>2</sup> | Versiegelte Flächen (Stellplätze) |
| ca. 1.500 m <sup>2</sup> | Grünflächen                       |

Das Gelände besteht aus einer großen Verkaufshalle mit den zugehörigen Stellplatzflächen entlang der L 313 zentral im Siedlungskörper von Wirges. Die Stellplätze werden teilweise von stark zurückgeschnittenen Bäumen (Spitzahorn, Roteiche) mittleren Alters ohne besondere Merkmale beschattet. Es finden sich Reste einer Unterpflanzung aus Bodendeckerrosen. In den Randbereichen dominiert die Rote Knallerbse mit einigen wildwachsenden Sträuchern wie Hundsrose und Rotem Hartriegel. Die Umgebung ist von mehrstöckiger Wohnbebauung im Süden und Osten, sowie der L 313 mit einer parallel verlaufenden Schallschutzwand geprägt. Überplant werden außerdem bestehende Verkehrsgrünflächen. Diese stellen sich als intensiv gepflegte Parkrasenflächen mit einigen Straßenbäumen mittleren Alters ohne besondere Merkmale dar. Es handelt sich um aufgeastete Stadtbirnen und Hainbuchen.

<sup>3</sup> nach Battis/ Krautzberger/ Lühr 13. Auflage S.372 gilt: §13a (2) Nr.4 BauGB fingiert für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für Grundflächen von unter 20000 m<sup>2</sup> die Abgeltung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (§ 1a (3) BauGB).



Blick von Süden auf den Parkplatzbereich und L 313



Blick auf das nördliche Ende des brachgefallenen Geländes



Blick auf das Verkehrsgrün entlang der L 313



Blick entlang der Schlesischen Straße auf Mischgebietsbereich (eigene Fotos)



#### Übergeordnete Planungen:

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten inmitten des Siedlungskörpers von Wirges. Die übergeordneten Planungen machen keine gesonderten Aussagen jenseits der Ausweisung von Wirges als kooperierendes Mittelzentrum.

#### Auswirkungen der Planung

Die Planung soll zum einen die reale Situation im Zentrum von Wirges in Form des zukünftig rechtsgültigen Bebauungsplanes unter Beibehaltung der Kernaspekte der Grünordnung abbilden und ordnen, zum anderen die Entwicklung eines großflächigen Einzelhandels zusammen mit einem Geschäftshaus, Hotel mit angeschlossener Gastronomie und zugehörigen Stellplatzanlagen ermöglichen.

Die Festsetzungen zur Ausgestaltung der Flächen bestehen aus zwei Kernpunkten, die sich aus den bisherigen Festsetzungen ergeben:

- Minimierung des anfallenden Oberflächenwassers,
- Durchbegrünung des Zentrums von Wirges.

Im Zuge einer Vorhabenplanung im Geltungsbereich des Bebauungsplans hat das Büro TERRA Umwelt Consulting GmbH, 41472 Neuss mitgeteilt, dass der anstehende Boden eine ungewöhnlich geringe Versickerungsfähigkeit besitze, es entsprechend zu einem Rückstau in der Tragschicht versickerungsfähiger Bodenbefestigungen kommen würde. Aus diesem Grund werden versickerungsfähige Bodenbefestigungen nicht zwingend festgesetzt. Der Bau von befestigten Flächen in versickerungsfähiger Bauweise würde mit hoher Wahrscheinlichkeit zu baulichen Schäden führen. Zur Minimierung des anfallenden Oberflächenwassers müssen Gebäude mit Flachdächern (definiert über eine Dachneigung unter 10°) auf mindestens 15 % ihrer Fläche eine Begrünung aufweisen. Diese kann frei gestaltet werden.

Zur Schaffung einer ausreichenden Durchbegrünung des Zentrums von Wirges werden Pflanzgebote erlassen. Dies geschieht zum einen über konkrete Festsetzungen einzelner Bäume in der Planurkunde, zum anderen über die Grundstücksfläche. In beiden Fällen sind die Festsetzungen als minimale Auflage, die der entsprechenden Pflanzenliste der Textfestsetzung folgen soll, zu verstehen. Bepflanzungen jenseits dieser Vorgaben sind auf privaten Flächen frei zu wählen.

Als Grundmaß wird dabei die Grundstücksfläche angesetzt. Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind 1 Baum und 5 Sträucher gemäß der Pflanzenliste zu setzen, zu entwickeln und langfristig zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen, um eine dauerhafte Durchbegrünung zu gewährleisten. Für eine gesunde Entwicklung von Gehölzen innerhalb befestigter Flächen wird außerdem festgesetzt, dass jedem Baum eine unverbaute Fläche (Baumscheibe) von mindestens 4 m<sup>2</sup> zu gewähren ist. Die Baumscheibe ist nicht zu befestigen. Weitere 8 m<sup>2</sup> dürfen nur mit luft- und wasserdurchlässigem Material befestigt werden.

Um die positiven klimatischen Wirkungen von Bäumen zu maximieren wird überdies eine Konzentration der Baumpflanzungen im Bereich von Stellplatzanlagen in den Kerngebieten festgesetzt. Hierdurch wird eine Beschattung dieser großflächigen Versiegelungen erreicht, die Erhitzung des Bereichs verringert.



Mit der Festsetzung einer Abweichung von bis zu 10 m des festgesetzten Standortes in der Planurkunde wird eine freiere Anordnung der Gehölze ermöglicht, ohne dass deren Anzahl reduziert wird.

Durch die Planung kommt es zu folgenden Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Tiere und Pflanzen	Durch die Planung kommt es zum Verlust von intensiv gepflegten verkehrsflächenbegleitenden Rasenflächen, Straßenbäumen, Bäumen auf Parkplatzflächen inklusive ihrer Unterpflanzungen sowie Grünstreifen entlang der L313 mit einem Bewuchs von Knallerbse und einigen heimischen Straucharten sowie einem Aufwuchs aus Jungbäumen. Insgesamt gehen voraussichtlich etwa 35 im bestehenden Bebauungsplan vorhandene Bäume verloren. Es ist entsprechend unter Einhaltung der gesetzlichen Schonzeiten bezüglich der Rodung zwischen 1. März und 30. September nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen der Planungen auf den Arten- und Biotopschutz zu rechnen. Eine Neupflanzung entsprechend der grundstücksflächenbezogenen Festsetzungen ist außerdem vorgesehen und trägt zu einer weiterhin gewährleisteten Durchgrünung bei.
Boden	Durch die Planung werden weitere Flächenversiegelungen in einem bereits durch Versiegelung geprägten Bereich des Siedlungskörpers ermöglicht. Große Teile dieser Mehrversiegelung bestehen faktisch bereits. Aufgrund der Lage und Vorbelastung sowie der Festsetzung zur Ausführung weiterer Versiegelungen in einer versickerungsfähigen Bauweise ist nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen auf den Bodenhaushalt zu rechnen.
Wasser	Durch die Planung werden weitere Flächenversiegelungen in einem bereits durch Versiegelung geprägten Bereich des Siedlungskörpers ermöglicht. Große Teile dieser Mehrversiegelung bestehen faktisch bereits. Aufgrund der Lage und Vorbelastung sowie der Festsetzung zur Ausführung weiterer Versiegelungen in einer versickerungsfähigen Bauweise ist nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu rechnen.
Klima	Durch die Planung entfallen insgesamt ca. 35 vorhandene Bäume. Basierend auf der Grundstücksfläche werden Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Es bestehen außerdem Festsetzungen zu Pflanzungen von Bäumen auf öffentlichen Flächen. Durch eine Anordnung der Pflanzungen an oder auf besonders von Aufheizung bedrohten, größeren versiegelten Bereichen werden die negativen Auswirkungen der Planungen auf das Lokalklima minimiert. Es ist entsprechend nicht mit erheblichen Mehrbelastungen zu rechnen.
Landschaftsbild	Die bestehende Verkaufshalle und der zugehörige Parkplatz weisen eine insgesamt nur geringe Dominanz des Ortsbildes auf. Dies ist zum einen topografisch, zum anderen durch die umgebende, mehrstöckige Wohnbebauung bedingt. Die Planung soll die Entwicklung eines großflächigen Einzelhandels zusammen mit einem Geschäftshaus, Hotel mit angeschlossener Gastronomie und zugehörigen Stellplatzanlagen in dem Ordnungsbereich MK1a/ MK1b/ MK1c ermöglichen. Dies fügt sich in die bestehende, teils



	mehrstöckige Umgebungsbebauung ein, die von der Planung in ihrem Bestand gesichert wird. Es sind somit keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Eine Fernwirkung ist in keinem Fall zu erwarten.
Mensch	Die Planung soll die Entwicklung eines großflächigen Einzelhandels zusammen mit einem Geschäftshaus, Hotel mit angeschlossener Gastronomie und zugehörigen Stellplatzanlagen in dem Ordnungsbereich MK1a/ MK1b/ MK1c ermöglichen sowie die bestehenden Festsetzungen zeitgemäß an die real vorhandene Situation im Kernbereich von Wirges anpassen und eine nachhaltige Bauleitplanung gewährleisten. Hierdurch kommt es aller Voraussicht nach zu einem erhöhten Aufkommen an Standverkehr. Die bisherige Nutzung unterscheidet sich dabei nicht wesentlich von der künftig geplanten. Die Richtwerte zur Geräuschbelastung bleiben bei der Umwidmung von Mischgebiets- in Kerngebietsflächen unverändert. Schalltechnische Untersuchungen wurden durchgeführt. Mögliche Überschreitungen lassen sich durch lärmschutztechnische Maßnahmen effektiv ausschließen. Diese Maßnahmen werden im Erläuterungsbericht näher beschrieben. Insgesamt ist nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen.

Insgesamt kommt es jenseits des zentralen Änderungsbereichs (Mischgebiet zu Kerngebiet) zu keinen erheblichen Änderungen. Diese beschränken sich überwiegend auf die Plandarstellung sowie eine Anpassung der Grundflächenzahl an die real gegebenen Verhältnisse und eine Festsetzung der real bestehenden Straßenbäume. Innerhalb des zentralen Bereichs ist eine Verdichtung der Bebauung mit größeren Gebäudehöhen von bis zu 14,5 m Höhe mit Bezug auf einen festen Höhenpunkt vorgesehen. Aufgrund der Lage zentral im Siedlungskörper mit teils mehrstöckiger Wohnbebauung in der unmittelbaren Umgebung in einem bereits fast vollständig versiegelten Bereich ist unter Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen zur Minimierung des anfallenden Oberflächenwassers und der inneren Durchgrünung nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umwelt- und Naturschutzes zu rechnen.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus  
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Philipp Hachenberg  
Dipl.-Ing. Stadtplaner HAK  
c/o zukunft – urbane strategien  
Boppard-Buchholz, Hamburg April 2021

i.A. Kai Schad  
B.Eng. Landschaftsarchitektur