

Bebauungsplan: Lohmühle III

Ortsgemeinde: 56422 Wirges

Verbandsgemeinde: 56422 Wirges

Kreis: Westerwaldkreis

Land: Rheinland-Pfalz

Inhalt:

Seite

I	Begründung	2 - 6
II	Textfestsetzung	7 - 8

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan "Lohmühle III" der Stadt Wirges

1. Allgemeines

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Lohmühle III" ist auf der Planurkunde gemäß der Planzeichenverordnung zeichnerisch abgegrenzt.

Das Plangebiet wird begrenzt im Osten durch die Plangebietsgrenze des Bebauungsplangebietes "Lohmühle II", im Süden durch die L 313, im Westen durch die Gemarkungsgrenze Siershahn und im Norden durch das Hallenbad der Verbandsgemeinde Wirges.

Der Stadtrat Wirges hat in seiner öffentlichen Sitzung am 01. Februar 1989 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB erfolgte am 30. Mai 1990 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Wirges. Gleichzeitig wurde veröffentlicht, daß am Donnerstag, dem 31. Mai 1990 um 19.00 Uhr im Bürgerhaus der Stadt Wirges eine Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes stattfindet.

In seiner Sitzung vom 23. April 1990 hat der Stadtrat einem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, die Bürgerbeteiligung und das Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Mit Schreiben vom 17. September 1990 wurden die Träger öffentlicher Belange von der Bebauungsplanung in Kenntnis gesetzt und um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Mit den eingegangenen Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange hat sich der Bauausschuß in seiner Sitzung vom 31. Januar 1991 und der Stadtrat in der öffentlichen Sitzung vom 03. Juni 1991 befaßt und nach Abwägung der unterschiedlichen Interessen und Belange gegeneinander und untereinander über die Bedenken und Anregungen beschlossen.

Die einmonatige Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19. August bis einschließlich 19. September 1991. Die öffentliche Bekanntmachung der Offenlage erfolgte gemäß der Hauptsatzung der Stadt Wirges im Amtsblatt Nr. 32 am 07. August 1991. Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 13. August 1991 vorgenommen.

In seiner öffentlichen Sitzung vom 10. Februar 1992 hat sich der Stadtrat mit den eingegangenen Bedenken und Anregungen aus dem Offenlegungsverfahren befaßt und wiederum nach Abwägung der verschiedensten Interessen und Belange gegeneinander und untereinander hierüber beschlossen. Dies und weitergehende Anregungen aus dem parallel laufenden Bodenordnungsverfahren, hier insbesondere aus dem Erörterungstermin mit den Grundstückseigentümern, führten zu einer weiteren Überarbeitung des Planes. Den diesbezüglichen Beschluß faßte der Stadtrat in seiner öffentlichen Sitzung am 10. Februar 1992. Diesem dann überarbeiteten Bebauungsplanentwurf stimmte der Stadtrat in seiner Sitzung am 29. Juni 1992 zu und beschloß die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, die dann in der Zeit vom 16. Juli bis einschließlich 17. August 1992 erfolgte und im amtlichen Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Wirges "Das Rathaus" Nr. 28 am 08. Juli 1992 bekannt gemacht wurde.

Mit den dabei eingegangenen Bedenken und Anregungen befaßte sich der Bauausschuß am 12. November 1992. Während der Offenlage des Bebauungsplanes wurde unter anderem von der Unteren Landespflegebehörde bei der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises beanstandet, daß der landespflegerische Planungsbeitrag gemäß § 17 LPflG Rh-Pf zu erbringen und in den Bebauungsplan zu integrieren sei. Diesen Anregungen hat der Stadtrat zugestimmt. Am 09. und 10. November 1992 fand bei der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises - Untere Landespflegebehörde - ein diesbezügliches Planungsgespräch statt. Parallel dazu fand ein Erörterungstermin mit den Grundstückseigentümern im laufenden Bodenordnungsverfahren statt.

Beides führte dann zu dem Ergebnis, daß der Bebauungsplan nochmals überarbeitet wurde. Den entsprechenden Änderungs- bzw. Überarbeitungsbeschuß faßte der Stadtrat in seiner öffentlichen Sitzung am 06. Dezember 1994.

Der Stadtrat Wirges hat in seiner Sitzung vom 22. Juni 1995 dem geänderten und überarbeiteten Bebauungsplanentwurf "Lohmühle III" zugestimmt und den Beschluß über die Einleitung der erneuten Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gefaßt.

Die einmonatige Offenlage fand in der Zeit vom 02.08.1995 bis 04.09.1995 bei der Verbandsgemeindeverwaltung Wirges statt, nachdem die öffentliche Bekanntmachung über die Offenlage gemäß Hauptsatzung der Stadt Wirges in der Wochenzeitung für die Verbandsgemeinde Wirges Nr. 30 am 26.07.1995 erfolgt war. Die Benachrichtigung der betroffenen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 27.07.1995 vorgenommen.

Über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen hat der Stadtrat Wirges in seiner Sitzung vom 12.01.1996 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 III) sieht die Stadt Wirges mit der Gemeinde Dernbach als Mittelzentrum mit Ergänzungsfunktion (MZ) vor. Die Stadt ist danach verpflichtet, zu ihrer Weiterentwicklung entsprechende Baugebiete für Wohnnutzungen auszuweisen.

2.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Wirges verfügt mit der Verbandsgemeinde Wirges über einen gültigen Flächennutzungsplan, der im Februar 1983 genehmigt wurde. Eine erste Änderung wurde am 11. April 1989 genehmigt. Diese sieht die Gebietsausweisung des Baugebietes "Lohmühle III" vor. Zur Zeit läuft eine II. Änderung des Flächennutzungsplanes. Dabei wird eine inhaltliche und nutzungsrechtliche Abstimmung zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan vorgenommen. Der Bebauungsplan entspricht somit den Anforderungen des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

3. Planungsziel

3.1 Ziel des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes "Lohmühle III" 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 betreibt die Stadt Wirges die Aufstellung dieses Bebauungsplanes, der eine kontinuierliche Weiterentwicklung der bisherigen Bauentwicklung zum Ziel hat. Die Planung geht bis an die Gemarkungsgrenze Siershahn. Demzufolge wurde diese im Vorfeld insbesondere auf ihre Nutzungsabgrenzungen und Verkehrserschließung untereinander abgestimmt.

4. Planungsgrundsätze

Als Arten der baulichen Nutzung sind im Plangebiet parallel der L 313 zunächst eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung, dann im sogenannten mittleren Bereich mit Pufferwirkung eine Mischgebietsnutzung und angrenzend bis zur Bachau eine allgemeine Wohngebietsnutzung ausgewiesen. Die Flächen nördlich des Bachbettes bis zum Hallenbad sind als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die von der Straße "Auf der Klaus" abgehende Erschließungsstraße für das eingeschränkte Gewerbe- und Mischgebiet übernimmt in ihrer Fortführung gleichzeitig eine Verkehrsverbindungsfunktion mit dem sich entwickelnden Baugebiet der Ortsgemeinde Siershahn.

Die "Lohmühlenstraße" wird aus dem Baugebiet "Lohmühle II" heraus verlängert und erschließt die für die Wohnbebauung vorgesehenen Grundstücke. Diese Verkehrserschließung erfolgt in verkehrsberuhigender Form.

Das Maß der baulichen Nutzung ist den in der Stadt Wirges vorhandenen anderen Baugebieten entsprechend angepaßt. Baugrenzen bestimmen die überbaubaren Grundstücksflächen. Baulinien sind nicht erforderlich, um eine städtebauliche Ordnung herbeizuführen.

5. 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

5.1 Natur und Landschaft

Bei dem Plangebiet handelt es sich ausschließlich um landwirtschaftlich genutzte Flächen (Wiesen) und um eine Bach- und Talaue.

Nach § 17 LPflG ist für den Eingriff in Natur und Landschaft durch die Auswirkungen dieser Bebauungsplanung entsprechender Ersatz und/oder Ausgleich zu schaffen. Die fachliche Beurteilung erfolgt durch die GfL, Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH, Koblenz in Form eines mit der Landespflegebehörde abgestimmten Planungsbeitrages, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes wird.

5.2 Nutzungsstruktur

Durch den Bebauungsplan wird die bestehende Nutzungsstruktur des angrenzenden Bebauungsplanes "Lohmühle II" aufgenommen und fortgesetzt. Hierdurch können sich die dort vorhandenen Funktionen (Wohnen sowie Handels- und Handwerksbetriebe) fortsetzen und weiterentwickeln.

Damit sich diese unterschiedlichen Nutzungen gemeinsam in das Gebiet einfügen, wird im Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, daß bestimmte Arten von Nutzungen unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes nicht zulässig sind.

Das Gewerbegebiet (GE(E)) soll insofern eine Einschränkung erfahren, als daß lediglich Vorhaben gemäß § 8 Abs. 2 Ziffern 1, 2 und 3 sowie § 8 Abs. 3 Ziffern 1 und 2 BauNVO zugelassen werden.

Vorhaben gemäß § 8 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO und Vorhaben nach § 8 Abs. 3 Ziffer 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Im Mischgebiet (MI) werden Vorhaben gemäß § 6 Abs. 2 Ziffern 1 bis 4 BauNVO zugelassen. Die Vorhaben nach § 6 Abs. 2 Ziffern 5 bis 8 BauNVO und die Vorhaben nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 4 BauNVO alle Vorhaben nach Abs. 2 Ziffern 1 bis 3 zulässig. Die Vorhaben nach § 4 Abs. 3 Ziffern 1 bis 5 BauNVO sollen nicht zugelassen werden.

5.3 Arbeitsplätze

Durch die Ausweisung des eingeschränkten Gewerbegebietes und des Mischgebietes dient dieser Bereich der Sicherung bzw. Neuschaffung von Arbeitsplätzen. Der für dieses Potential erforderliche Wohnraumbedarf wird durch das Allgemeine Wohngebiet ebenfalls gewährleistet sein.

5.4 Verkehr

Die verkehrstechnische Anbindung der öffentlichen Grünfläche erfolgt durch einen Fußweg, der vom Hallenbad kommend verschiedene Anschlüsse in die vorhandenen Wohnbaugebiete ermöglicht (Anbindung an die obere Nordstraße, die Bachaue, die Mühlwiese und die neue Wohnstraße des Allgemeinen Wohngebietes). Dieser Fußweg ist Teil einer Wegeführung, die das gesamte Gebiet von Norden nach Süden durchschneidet und eine fußläufige Verbindung vom Hallenbad in Richtung Silbersee/Einkaufszentrum schafft.

Die neue Wohnstraße in Verlängerung der "Lohmühlenstraße" wird ausschließlich Anliegerverkehr bewältigen und soll in verkehrsberuhigter Form ausgebaut werden.

Der als eingeschränktes Gewerbe- bzw. Mischgebiet ausgewiesene Bereich wird über eine Straße erschlossen, die als Verlängerung der bereits im Bebauungsplangebiet "Lohmühle II" begonnenen Straße bis zur Gemarkungsgrenze läuft. Hier ist ein Anschluß an das geplante Baugebiet der Ortsgemeinde Siershahn vorgesehen.

5.5 Schädliche Umwelteinwirkungen

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

5.6 Altlasten

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

6. Abwägung

Für das Plangebiet ist ein Bebauungsplan erforderlich, um für die darin enthaltenen Grundstücksflächen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu treffen; hierbei sollen 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. Innerhalb des Plangebietes sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

Dieser Bebauungsplan dient dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, weil die Ausnutzbarkeit der Grundstücke auf ein erträgliches Maß beschränkt ist und somit Grund und Boden nur im erlaubten Rahmen beeinträchtigt werden.

7. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren nach §§ 45 ff. BauGB wurde bereits eingeleitet.

Bebauungsplan
"Lohmühle III" Ausgefertigt:
Wirges, den 18.07.1996

(Noll) Stadtbürgermeister



Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 24.07.1996 i.d. Wochenzeitung Nr. 30 der VG Wirges gem. § 12 BauGB bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan erlangt mit der Bekanntmachung Rechtskraft.
Wirges, den 25.07.1996

i.V. (1. Stadtbeigeordneter

Wirges, Juni 1995/Januar 1996

Architekturbüro Herkenroth + Merfeld
Am Eschenacker 8, 56422 Wirges

Udo Herkenroth, Architekt

