
- BEBAUUNGSPLAN -

"Lohmühle III (1. Änderung)", Stadt Wirges

Begründung

genehmigt:
Kreisverwaltung
des Westerwaldkreises
in Montabaur
Montabaur, den 23. Dez. 2016
Im Auftrage

(Vorher Schwona)



Ingenieurgesellschaft
Dr. Siekmann + Partner mbH

Oktober 2016



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Erforderlichkeit der Planung/ Aufstellungsbeschluss	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
3.	Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und übergeordnete Planung	4
4.	Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes	5
5.	Städtebauliche Konzeption	6
5.1	Erschließung	6
5.2	Entwässerung, Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser	7
5.3	Grünflächen	7
5.4	Bauliche und sonstige Nutzung	7
5.5	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	8
6.	Lärmimmissionen	8
7.	Umweltauswirkungen	9
8.	Ver- und Entsorgung	9
9.	Bodenordnung	10
10.	Flächenaufteilung	10



1. Erforderlichkeit der Planung/ Aufstellungsbeschluss

Das im Geltungsbereich befindliche Areal umfasst den Bereich zwischen Schwimmbad und der südlich gelegenen Bebauung angrenzend an die „Lohmühlenstraße“ und „Mühlwiese“.

Aufgrund der guten Anbindung und Nähe zum Stadtkern verbunden mit dem hohen Bedarf an Wohnbauland, soll die Fläche in Verlängerung der Gemeindestraße „Bauaue“ im Sinne einer sinnvollen und nachhaltigen Entwicklung in ein Wohnbaugebiet umgewandelt werden.

Darüber hinaus dient die vorliegende Bebauungsplanänderung dazu den ursprünglichen Bebauungsplan an aktuelle und tatsächliche Gegebenheiten anzupassen.

Aus diesem Grund werden im südlichen Plangebiet eine Wohnbaufläche (ohne Baugrenzen) sowie eine private Grünfläche ausgewiesen.

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB wurde am **07.03.2016 der Aufstellungsbeschluss** zur vorliegenden Bebauungsplanänderung „Lohmühle III (1. Änderung)“ durch den Stadtrat Wirges gefasst.

Da die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) hinsichtlich der dort genannten Vorgaben erfüllt sind und es sich um einen bereits beplanten Innenbereich handelt, wird das vorliegende Verfahren als beschleunigtes Verfahren gemäß dem genannten Paragraphen durchgeführt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen ebenfalls nicht.

Die Durchführung einer Umweltprüfung sowie das Verfassen eines Umweltberichts und die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sind somit nicht erforderlich.

Die zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke werden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung rechtsverbindlich festgesetzt und bilden die Grundlage für die weiteren, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen für den übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lohmühle III“ aus dem Jahre 1996 bleiben von dieser Änderung unberührt. Alle nachstehenden Festsetzungen betreffen ausschließlich den Geltungsbereich dieser Änderung.

2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Verlängerung der Straße „Bachaue“. Es umfasst eine Größe von ca. 1,5 ha.



Die östlich und nördlich angrenzenden Flächen sind vollständig bebaut und als Wohngebiet bzw. Sondergebiet (Schwimmbad) ausgewiesen.
Die größtenteils zwei- und dreigeschossigen Gebäude sind fast ausschließlich mit Satteldächern versehen.
Das Gelände verfügt über ein durchschnittliches Gefälle von ca. 10% (Nord-Süd).

Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1 : 500.

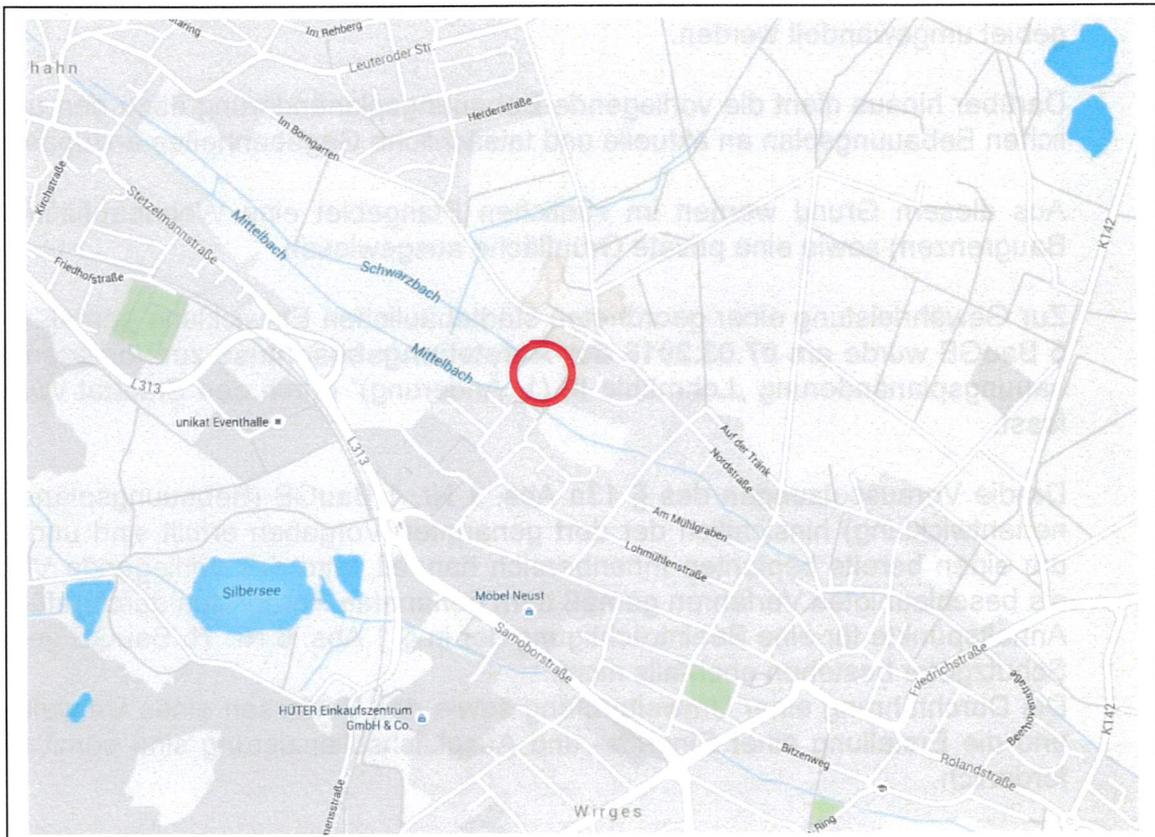


Abb. 1: Lage des Plangebietes, unmaßstäblich

3. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und übergeordnete Planung

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Wirges, ist der Geltungsbereich als Gemeinbedarfsfläche (Hallenbad) ausgewiesen.

Die angestrebte wohnbauliche Nutzung stimmt somit nicht mit den Festsetzungen des FNP überein.

Aufgrund der Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB wird der FNP im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren, eventuell bereits im derzeitigen Neuaufstellungsverfahren angepasst (§ 13a Abs. 2 Satz 2).

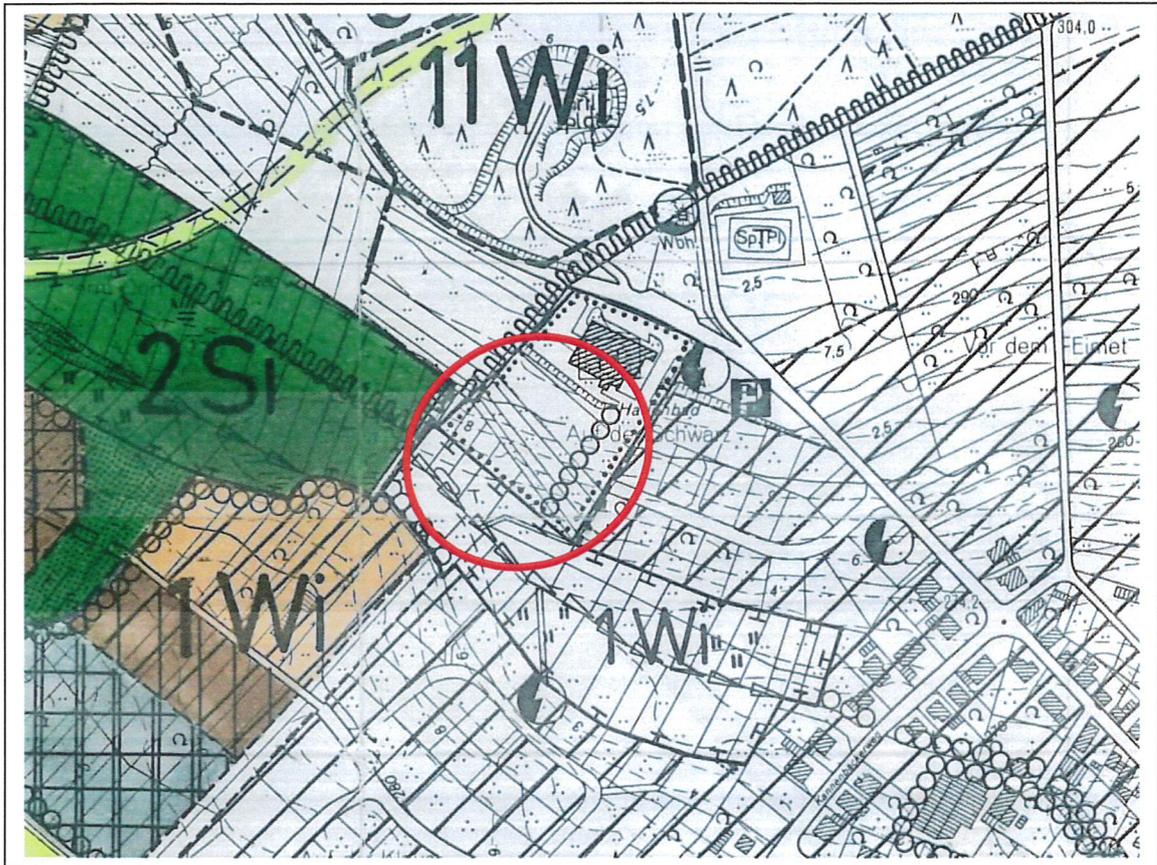


Abb. 2: Auszug aus der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Wirges, unmaßstäblich

4. Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Lohmühle III“ stammt aus dem Jahre 1996 und weist den gesamten Bereich als Grünflächen verschiedener Ausprägung aus.

Der größte Teil ist als öffentliche Grünfläche (ohne Zuordnung/Zweckbestimmung) festgesetzt, lediglich angrenzend an die im Osten vorhandene Bebauung sind private Grünflächen festgesetzt.

In Nord-Südlicher Richtung ist eine Fußwegeverbindung zum Hallenbad vorgesehen. Diese ist linksseitig mit einer Baumreihe eingegrünt und bindet an die bestehenden Gemeindestraßen „Bachaue“, „Lohmühlenstraße“ und „Mühlwiese“ an.

Das Plangebiet der Änderung wird vom „Schwarzbach“ durchflossen.



Abb. 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Lohmühle III“, unmaßstäblich

5. Städtebauliche Konzeption

5.1 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Gemeindestraße „Bachau“, welche bis an das Plangebiet heranzführt.

Die künftige Erschließungsstraße wird als Stichstraße geführt. Wendeanlagen und Straßenradien sind so ausgelegt, das die Befahrung mittels eines 3-achsigen Müllfahrzeugs gewährleistet ist.

Die bestehenden Fuß- und Wirtschaftswegebeziehungen innerhalb des Plangebietes bleiben bestehen. Der Fußweg südlich der Erschließungsstraße wird in westlicher Richtung verlegt, um angrenzend an die bestehende Bebauung ein Grundstück in nutzbarer Größe anlegen zu können.



5.2 Entwässerung, Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser

Die Entwässerungskonzeption sieht eine Entwässerung im modifizierten Trennsystem vor. Hierbei wird das anfallende Schmutzwasser in den bestehenden Mischwasserkanal der Gemeindestraße „Bachaue“ geleitet.

Regenwasser der künftigen Straßenfläche, sowie der bergseitigen Bebauung und der Bebauung rechts und links der südlichen Wegeverbindung wird über einen neuen Kanal in ein dafür vorgesehenes Rückhaltebecken geleitet und gedrosselt an den „Schwarzbach“ abgeführt.

Die übrigen, talseitigen Grundstücke versickern breitflächig in die Parzelle 218 in Richtung des Vorfluters.

Darüber hinaus plant die VG Wirges den Bau eines weiteren Regenrückhaltebeckens für das bestehende Entwässerungsgebiet „Bachaue“ auf dem unmittelbar an die bestehende Einleitungsstelle angrenzenden Flurstück 46/1 (RRB „Bachaue“). Das bestehende im Trennsystem entwässernde Gebiet umfasst neben dem Wohngebiet „Bachaue“ auch einen großen Teil der Parkplatzflächen des Hallenbades. Bisher erfolgt diese Niederschlagswassereinleitung ohne Rückhalt in die bestehende Verrohrung des Schwarzbaches.

Das Regenrückhaltebecken „Bachaue“ wird zusätzlich zum geplanten Regenrückhaltebecken „Lohmühle III“ hergestellt, so dass insgesamt keine Verschärfung, sondern sogar eine deutliche Verbesserung der Hochwassersituation für die Ortslage Wirges zu erwarten ist.

5.3 Grünflächen

Die im Plan dargestellten Grünflächen erfüllen mehrere Funktionen. So dienen diese neben der Eingrünung des Plangebietes -und damit der Einfügung in die Landschaft- auch der Unterbringung von Pflanzmaßnahmen.

Bei den dargestellten öffentlichen Grünflächen handelt es sich überwiegend um Flächen, die sich bereits im Ursprungsplan finden. Die diesbezüglichen Festsetzungen werden teilweise konkretisiert und an aktuelle Gegebenheiten angepasst. Darüber hinaus erfolgt zur Minimierung des Eingriffs auch die Pflanzung zusätzlicher Bäume auf der Fläche sowie eine adäquate Eingrünung des Plangebietes.

5.4 Bauliche und sonstige Nutzung

Im Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist die Errichtung von Wohnhäusern vorgesehen.

Die Größe der Fläche ermöglicht eine Ansiedlung von max. 10 Gebäuden bei Grundstücksgrößen von durchschnittlich 600 m².



Durch die Festsetzung der dargestellten Baugrenzen wird gewährleistet, dass sich die neuen Baukörper in die vorhandene Baustruktur im Bereich „Bachau“ einfügen und diese aufnehmen. Gleichzeitig erhalten die zukünftigen Bauherren einen Spielraum zur Positionierung ihrer Baukörper auf dem Grundstück.

Die Etablierung von Tankstellen oder Gartenbaubetrieben ist städtebaulich nicht gewünscht. Auch wären die bestehenden Straßen- und Kreuzungsbereiche nicht in der Lage entsprechenden Verkehr und Verkehrsmengen aufzunehmen. Daher sind diese Nutzungen nicht zulässig.

Zur Anpassung an die tatsächlichen Eigentumsverhältnisse werden im südlichen Plangebiet eine Wohnbaufläche (ohne Baugrenzen) in einer Größe von 350 m² sowie eine private Grünfläche von 190 m² ausgewiesen.

5.5 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Um Störungen des städtebaulichen Gefüges und damit insbesondere der bestehenden Bebauung zu vermeiden, werden die wesentlichen gestalterischen Vorgaben aus dem Bestand übernommen und für die künftige Bebauung festgesetzt (Grund- und Geschossflächenzahl, offene Bauweise).

Durch die Festsetzungen zum Maß der Nutzung wird den zukünftigen Bauwilligen ein Gestaltungsspielraum angeboten, der diverse Möglichkeiten der Ausgestaltung der Baukörper offeriert.

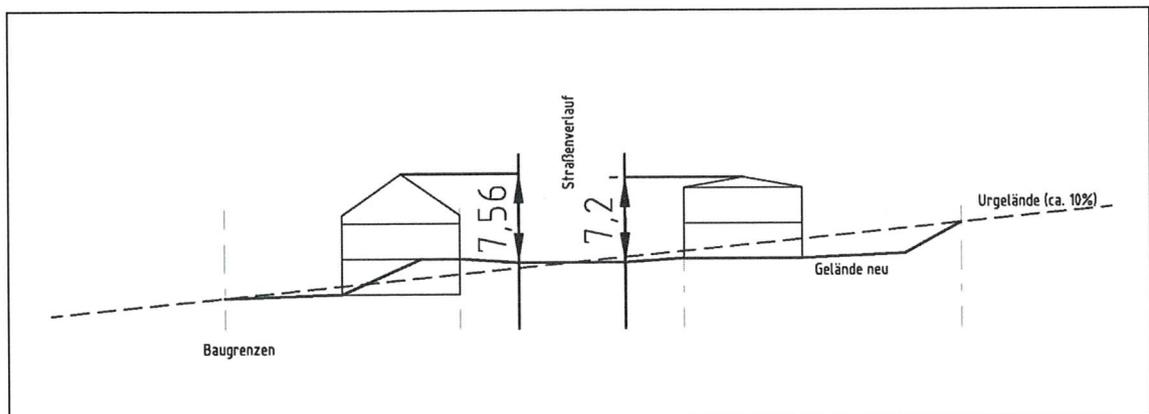


Abb. 4: Schemaschnitt Gelände und mögliche Bebauung, unmaßstäblich

6. Lärmimmissionen

Das Plangebiet "Lohmühle III (1. Änderung)" wird von keiner überörtlichen Straße tangiert. Die Anbindung erfolgt an die Anliegerstraße „Bachau“. Insofern sind unverhältnismäßige Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr nicht zu erwarten.



7. Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Zusammenhang mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist kein Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als bereits vor der Planung erfolgt.

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind jedoch vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft weiterhin zu berücksichtigen.

Zur Minimierung des Eingriffs wurden neben dem Erhalt bereits vorhandener Bereiche auch die Pflanzung zusätzlicher Bäume sowie eine adäquate Eingrünung des Plangebietes festgesetzt.

Im Vorfeld der vorliegenden Bauleitplanung wurde die Fläche einer Artenschutzrechtlichen Risikoabschätzung unterzogen. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Lage und bisherigen Nutzung sowie der Ausprägung der Fläche keine artenschutzrechtlichen Belange betroffen sind.

8. Ver- und Entsorgung

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan lediglich um die Fortführung einer vorhandenen Erschließung („Bachaue“) handelt, sind die Ver- und Entsorgung grundsätzlich gewährleistet.

Müll

Straßenbreiten und Kreuzungsbereiche sind so ausgelegt, dass ein problemloses Befahren mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug möglich ist.

Entwässerung

Die Entwässerungskonzeption sieht eine Entwässerung im modifizierten Trennsystem vor. Hierbei wird das anfallende Schmutzwasser in den bestehenden Mischwasserkanal der Gemeindestraße „Bachaue“ geleitet.

Regenwasser der künftigen Straßenfläche, sowie der bergseitigen Bebauung und der Bebauung rechts und links der südlichen Wegeverbindung wird über einen neuen Kanal in ein dafür vorgesehenes Rückhaltebecken geleitet und gedrosselt an den „Schwarzbach“ abgeführt.

Die übrigen, talseitigen Grundstücke versickern breitflächig in die Parzelle 218 in Richtung des Vorfluters.

Die dargestellte Konzeption wurde mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

Strom/Gas/Wasser



Ein Anschluss an die vorhandenen Netze ist grundsätzlich möglich. Entsprechende Anschlussleitungen befinden sich innerhalb der angrenzenden Straße „Bachaue“.

Die Verlegung notwendiger Ver- und Entsorgungsleitungen ist rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 6 Wochen) mit den jeweils zuständigen Institutionen/Versorgern abzustimmen.

9. Bodenordnung

Der vorliegende Entwurf enthält Aussagen über die künftige Gestaltung der Grundstückszuschnitte (Parzellierungsvorschlag).

Da sich die Flächen nicht vollständig im Eigentum der Stadt Wirges befinden, ist ein Umlegungsverfahren durchzuführen.

10. Flächenaufteilung

Nettobauland	ca.	6.405 m ²
Verkehrsflächen		
Straßenfläche	ca.	925 m ²
Fußwege	ca.	475 m ²
Verkehrsgrün	ca.	160 m ²
Private Grünflächen	ca.	1.430 m ²
Öffentliche Grünflächen	ca.	4.735 m ²
Wirtschaftswege (Bestand)	ca.	195 m ²
Wasserfläche (Bachlauf)	ca.	240 m ²
<hr/>		
Plangebiet gesamt	ca.	14.565 m ²

Aufgestellt:

Westerburg, den 31.10.16

ppa. Stefan Schmutzler
Ingenieurgesellschaft Dr. Siekmann+Partner mbH