

Verbandsgemeinde Wissen

1. Änderung des Bebauungsplanes "Tiergartenstraße" in Birken-Honigsessen

Begründung

Projekt-Nr.: 782

**Ausfertigung:
- Planfassung -**

Wiehl, im Mai 2003

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung	1
2. Beschreibung des Plangebietes	2
2.1 <i>Räumlicher Geltungsbereich / Lage des Plangebietes</i>	2
2.2 <i>Planerische Vorgaben</i>	2
2.3 <i>Städtebauliche und verkehrliche Situationsbeschreibung</i>	3
3. Planung	4
3.1 <i>Städtebauliches Konzept und Erschließung</i>	4
3.2 <i>Art und Maß der baulichen Nutzung; Höhenfestsetzungen und Baugestaltung</i>	4
3.3 <i>Ver- und Entsorgung</i>	6
3.4 <i>Eingriff / Ausgleich</i>	6
3.5 <i>Umwelteinwirkungen</i>	7
3.6 <i>Städtebauliche Daten</i>	7
3.7 <i>Bodenordnung und Realisierung</i>	7

1. Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung

Der Ortsgemeinderat Birken-Honigsessen hat in seiner Sitzung am 14.12.1999 den Grundsatzbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes "Tiergartenstraße" (2. Erschließungsbereich) gefasst.

Planungsziel ist, die planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen, um den nordwestlichen Teilbereich erschließen und bebauen zu können. Der Bebauungsplan ist seit 1976 rechtskräftig. Die Umlegung für den zweiten Teilabschnitt (nördlicher Planbereich) wurde auf Grund massiver Einsprüche der Anlieger zurückgestellt.

Da sich zwischenzeitlich jedoch Bauinteresse an den Baugrundstücken des nördlichen Planbereiches des Bebauungsplanes geregt hat, soll durch eine bestandsorientierte Planänderung die Möglichkeit zur Umsetzung dieser Bauleitplanung geschaffen werden.

Der Ortsgemeinderat hat in seiner Sitzung am 09.02.2000 die Änderungsplanung des Bebauungsplanes beauftragt. In Abstimmung mit der Verbandsgemeindeverwaltung wurden 4 Varianten für die Änderungsplanung erarbeitet, die am 27.10.2000 im Bau- und Liegenschaftsausschuss der Ortsgemeinde Birken-Honigsessen vorgestellt und beraten wurden.

Am 21.11.2000 wurde in einer Anliegerversammlung, zu der 37 Anlieger und Grundstückseigentümer eingeladen waren, der aktuelle Planungsstand anhand der 4 Varianten vorgestellt und diskutiert. Der Bau- und Liegenschaftsausschuss der Ortsgemeinde Birken-Honigsessen hat in seiner Sitzung am 28.11.2000 das Beratungsergebnis der Anliegerversammlung vom 21.11.2000 zur Kenntnis genommen und gemäß dem Vorschlag der Anlieger beschlossen, die abgeänderte "Planvariante 4" weiter zu verfolgen.

Den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Tiergartenstraße" hat der Ortsgemeinderat Birken-Honigsessen in seiner Sitzung am 16.01.2001 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger (§3 (1) BauGB) erfolgte am 02.04.2001. Im Anschluss daran die Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB. Aufgrund der schwierigen topographischen Situation Eisenhardtstraße/Tiergartenstraße (Planstraße A) wurde im Dezember 2001 die Erschließungsplanung zum Bebauungsplan beauftragt, die eine der Grundlagen des hier vorliegenden Entwurfs darstellt. Die Offenlegung des Entwurfs wurde schließlich am 03.07.2002 beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplan mit der abgestimmten Erschließung wurde vom 26.07.2002 bis einschließlich 25.08.2002 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Von den eingegangenen Anregungen und Bedenken hat die Anregung des Eigentümers Flur 19, Parzelle Nr. 1/5, besondere Auswirkungen auf den Offenlageentwurf. Diese Anregung

sieht eine Verlagerung der Planstraße "C" in Richtung Flurstück Nr. 26/1 vor, um eine "faire und gerechte Straßenplanung" in Bezug auf die erforderlichen Grundstücksinanspruchnahmen zu erzielen.

Mit der Verlegung der Planstraße "C" in diesen Bereich musste aufgrund der Abstände zur vorhandenen Bebauung eine Reduzierung der angestrebten Verkehrsfläche von 7,50 m Breite auf 6,75 m Breite vorgenommen werden.

Der Ortsgemeinderat hat am 17.12.2002 beschlossen, diese Änderung in den Bebauungsplanentwurf zu integrieren und den hier vorliegenden Bebauungsplanentwurf gemäß § 3, Abs. 3, i.V.m. § 3, Abs. 2 BauGB mit der Bestimmung neu auszulegen, dass Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Räumlicher Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Das ca. 4,1 ha große Änderungsgebiet des Bebauungsplanes umfasst den nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes "Tiergartenstraße" westlich der Kreisstraße 71 (Hauptstraße).

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand in zentraler Lage von Birken-Honigsessen, in der Gemarkung Birken, Flur 18 und 19.

Der Änderungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden durch die Eisenhardtstraße (K 70).
- Im Osten durch die Hauptstraße (K 71).
- Im Süden durch die Straße "Im Tiergarten" sowie durch (Teilflächen der) Parzellen Gemarkung Birken, Flur 19, Flurstücke 93, 94, 141, 164/5, 38/16 und 60/1.
- Im Westen durch Teilflächen der Parzellen Gemarkung Birken, Flur 19, Flurstücke 39, 41, 42, 43, 44, 64, 51, 68; Flur 18, Flurstücke 26/1 (Teilanspruchnahme) und 26/4.

2.2 Planerische Vorgaben

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wissen stellt diesen Bereich in Birken-Honigsessen als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, dar. Gemäß der Ur-

sprungsplanung des Bebauungsplanes "Tiergartenstraße" aus dem Jahre 1976 bleibt die Art der baulichen Nutzung als Wohn- und Mischgebiet festgesetzt.

2.3 Städtebauliche und verkehrliche Situationsbeschreibung

Das Plangebiet westlich der K 71 ist überwiegend ein Teilbereich der bebauten Ortslage von Birken-Honigsessen, der durch die Straßen "Hauptstraße", "Im Tiergarten", "Tiergartenstraße" (Wirtschaftsweg) und die "Eisenhardtstraße" umgrenzt wird.

Der westliche Teilbereich des Plangebietes umfasst landwirtschaftliche Flächen, die an den Wirtschaftsweg der "Tiergartenstraße" angrenzen.

Der Bereich entlang der Hauptstraße (K 71) ist, wie der Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahre 1976 zeigt, schon zum überwiegenden Teil seit dieser Zeit bebaut. Baulücken, die im Satzungsentwurf aus dem Jahre 1976 noch nachvollziehbar sind, wurden zwischenzeitlich geschlossen. Geprägt wird die Bebauung durch eine ein- und maßgeblich zweigeschossige offene Wohnbebauung mit unterschiedlichen Steildachformen.

Im nördlichen Teilbereich befinden sich zwei Gewerbebetriebe.

Die rückwärtigen Bereiche der Hausgrundstücke entlang der Hauptstraße sowie die unbebauten Flurstücke östlich des Wirtschaftsweges "Tiergartenstraße" werden gärtnerisch genutzt. Teilweise sind entsprechende Nebengebäude und auch Wohngebäude als sogenannte Hinterlandbebauung anzutreffen.

Eine Nachverdichtung gemäß den planerischen Zielen des Bebauungsplanes hat nicht stattgefunden, da nur für den südlichen Bereich ab der Straße "Im Tiergarten" eine Umlegung durchgeführt worden ist.

Wie ein Blick auf die Flurkarte aus dem Jahre 1972 zeigt, ist heute noch die Parzellenstruktur unverändert und eine Bebauung gemäß der Einzelbaukörperfestsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes ohne Umlegung und Realisierung der Erschließung nicht möglich.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Hauptstraße (K 71), von der die Straßen "Im Tiergarten" und die "Eisenhardtstraße" abgehen. Die "Tiergartenstraße" als nicht ausgebauter Wirtschaftsweg verbindet im Westen des Plangebietes diese beiden Erschließungsstraßen.

In der Mitte des Plangebietes verläuft in Ost-West-Richtung ein Wirtschaftsweg (Flurstück 52), der an dem westlichen Feldweg (Flurstück 64) anbindet. Im Norden und Süden des Änderungsbereiches erschließen zwei Wirtschaftswege Flurstück 68 und Flurstück 60/1 die westliche Feldflur.

3. Planung

3.1 Städtebauliches Konzept und Erschließung

Planungsziel ist es, in Anlehnung an die vorhandene Eigentümer- und Grundstückstruktur die Bebauung und Erschließung insbesondere des westlichen Planbereiches zu ermöglichen. Somit können Baulandreserven innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes genutzt sowie dem Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen werden.

Die Einzelbaufelder des Bebauungsplanes werden als zusammenhängende überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen zusammengezogen, sodass ohne gravierende bodenordnende Maßnahmen eine Neubebauung der Grundstücke ermöglicht wird.

Die Änderung des Offenlageentwurfs bewirkt eine Verschiebung der Lage und Breite der Planstraße "C". Die Planstraße "C" erfährt eine leichte Verschwenkung auf das Grundstück 26/1 und weist mit einer Breite von 6,75 m eine um ca. 0,75 m reduzierte Breite gegenüber dem ersten Offenlageentwurf auf.

Der neue Entwurf wurde zur Abstimmung dem Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen Rheinland-Pfalz, Straßen- und Verkehrsamt Koblenz, der den Ausbau der Eisenhardtstraße (K 70) plant, vorgelegt.

Die Konformität zwischen Entwurf Planstraße "C" und geplantem Ausbau K 70 wurde am 02.04.2003 bestätigt.

Die Planstraße "D" wird ebenfalls mit einer Breite von 6,75 geplant. Die Planstraßen "C" und "D" weisen somit eine Erschließungsqualität auf, die langfristig die Anbindung neuer Wohnbauflächen im Westen ermöglichen. Der dazwischen liegende Bereich (Planstraße "A") ist als Verkehrsfläche in einer Breite von 5,50 m festgesetzt. In der Mitte des Plangebietes wird über Fußwege die Verbindung zum Dorf und in die freie Feldflur ermöglicht. Ein 4,00 m breiter Stichweg - mit Wendehammer und Stellplatz für Mülltonnen (Planstraße "B") - hat hier Erschließungsfunktion.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung; Höhenfestsetzungen und Baugestaltung

Gemäß dem Ursprungsbebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung entsprechend als Wohngebiete und Mischgebiete für den nördlichen Teilbereich übernommen. Die Wohn- und Mischgebiete werden in dieser Änderungsplanung jedoch gemäß § 1 Absatz 6 und 7 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) gegliedert, um dem Gebietscharakter der vorhandenen, überwiegend bebauten Ortslage Rechnung zu tragen. Dies bedeutet insbesondere für die Wohngebiete im rückwärtigen/westlichen Teilbereich (WA 2), dass hier nur Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind.

Entlang der Hauptstraße / K 71 werden darüber hinaus in dem WA 1-Gebiet Schank- und Speisewirtschaften sowie ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes aufgenommen.

In dem Mischgebiet MI 2, im rückwärtigen Teil der K 71, sind nur Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe zulässig.

Analog der Festsetzung für die Wohngebiete werden in dem MI 1-Gebiet, entlang der Hauptstraße / K 71, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen.

Somit wird auch der Planungsintension Rechnung getragen, dass dieses Gebiet vordringlich dem Wohnungsbau vorbehalten bleiben soll und somit der festgesetzte Nutzungsausschluss begründet ist. Darüber hinaus ist der Parkverkehr für Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gerade in den Abend- und Nachtstunden erheblich, und könnte somit die gewünschte Wohnruhe beeinträchtigen.

In Anlehnung an die vorhandene Wohnbebauung wird das Maß der baulichen Nutzung durch eine zweigeschossige Bebauung, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 und einer max. Gebäudehöhe von 10,0 m für die Wohngebiete festgeschrieben. Die Festsetzung der Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser sowie die Begrenzung von max. 2 Wohnungen in Wohngebäuden nimmt ebenfalls die ortstypische Baustruktur auf.

Für die Mischgebiete wird das Maß der baulichen Nutzung gemäß den Vorgaben der Bau-nutzungsverordnung entsprechend festgesetzt (GRZ 0,6, GFZ 1,2 und Gebäudehöhe max. 12,0 m).

Mit den gestalterischen Festsetzungen bezüglich der Dach- und Baugestaltung wird beabsichtigt, Fehlentwicklungen im äußeren Erscheinungsbild dieses Wohnquartiers, das durch seine Ortsrandlage von weitem sichtbar ist, zu verhindern. Die aufgeführten Möglichkeiten lassen einen großen Spielraum für individuelle Entfaltung und eine vielfältige Architektur zu, sodass der Anspruch auf die "Baufreiheit" erhalten bleibt.

3.3 Ver- und Entsorgung

Über die neuen „Planstraßen“ können alle Ver- und Entsorgungsleitungen in das Baugebiet geführt werden und darüber hinaus besteht die Option für eine mittel- und langfristige Erschließung der westlich angrenzenden Feldflur.

Für das Plangebiet, das weitgehend den Gebäudebestand umfasst, ist die Entwässerung im Mischsystem vorgesehen. Der zentrale Abwasserplan der Verbandsgemeinde Wissen berücksichtigt, dass aus diesem Baugebiet das anfallende Schmutz- und Regenwasser aufgenommen wird. Für die neuen Baugrundstücke westlich der Planstraße A wird das Schmutzwasser an den Schmutzwasserkanal in der Planstraße angebunden. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist schadlos gegenüber Dritten über die belebte Bodenzone zu versickern.

3.4 Eingriff / Ausgleich

Im vorliegenden Fall handelt es sich um keine Neuplanung, sondern ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahre 1976 wird geändert. Dies bedeutet konkret, dass der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft, der durch den Ursprungsplan ermöglicht worden ist, der Änderungsplanung gegenüber zu stellen ist.

Die Verkehrserschließung ist sowohl in ihrem Umfang als auch in ihrer Dimensionierung reduziert worden (auch nach Änderung der 1. Offenlage). Die überbaubaren Grundstücksflächen sind zwar in der Änderungsplanung zusammengezogen worden, jedoch durch die Reduzierung der Grundflächenzahl auf 0,3 wird die Versiegelung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan reduziert. Neben diesen maßgeblichen Festsetzungen, die den Eingriff erheblich mindern, wird auf die eingriffsminimierenden und ausgleichenden Festsetzungen des Bebauungsplanes hingewiesen. Dies sind im Einzelnen die Erhaltung von vorhandenen Laubgehölzen, die Pflanzgebote für die neue Wohnstraße („Tiergartenstraße“), die Pflanzbindung der privaten Baugrundstücke (pro 300 m²/1 Baum) und die flächige Ortsrandeingrünung im Westen des Plangebietes.

Diese grundsätzliche Gegenüberstellung zeigt, dass durch die Änderungsplanung die baulichen Eingriffe gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan in diesem Teilbereich erheblich reduziert werden und somit kein Ausgleich gemäß den Maßgaben des Baugesetzbuches erforderlich wird, sondern dem Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden durch diese nachhaltige Innenentwicklung Rechnung getragen wird.

3.5 Umwelteinwirkungen

Negative Ein- bzw. Auswirkungen auf bzw. von dem Plangebiet sind nicht feststellbar. Die Prognosewerte für die K 71 bzw. die K 70 liegen bei einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke von ca. 3.200 bzw. 220. Die vorhandene Bausubstanz liegt als gewachsene zentraldörfliche Struktur im vorbelasteten Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Vor allem entlang der K 71 können die Orientierungswerte der DIN 18005 in dieser Situation (die Vorgärten grenzen unmittelbar an die Straße) nicht eingehalten werden. Da die erste Änderung keine Veränderung an den Ausweisungen immissionsschutzrelevanter Nutzungen (WA, MI) vornimmt, die gewachsene typische zentraldörfliche Situation keine immissionsbedingte städtebaulichen Missstände aufweist, ist aus städtebaulicher Sicht eine Lärmsanierung (aktive und/oder passive Lärmschutzmaßnahmen) durch den Planungsträger nicht erforderlich.

Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten oder anderen Bodenverunreinigungen bestehen nicht.

3.6 Städtebauliche Daten

1.	Räumlicher Geltungsbereich:	<u>ca. 4,10 ha</u>
2.	Wohngebiete:	<u>ca. 3,35 ha</u>
2.1	WA 1:	ca. 0,55 ha
2.2	WA 2:	ca. 2,80 ha
3.	Mischgebiete:	<u>ca. 0,32 ha</u>
3.1	MI 1:	ca. 0,08 ha
3.2	MI 2:	ca. 0,24 ha
4.	Verkehrsflächen:	<u>ca. 0,38 ha</u>
4.1	Straßen:	ca. 0,35 ha
4.2	Fußwege:	ca. 0,03 ha

3.7 Bodenordnung und Realisierung

Die Ortsgemeinde ist bemüht, im Rahmen von freiwilligen und abgestimmten Grenzregelungen die Erschließung zu realisieren. Sofern dies auf diesem Wege nicht möglich ist, können die bodenordnenden Instrumente des Baugesetzbuches zur Anwendung kommen. Bezüglich der Erschließung verbleiben gemäß Baugesetzbuch 10 % der Ausbaukosten bei der Ortsgemeinde.