

BEBAUUNGSPLAN

„RATHAUSSTRASSE“ HERVORGEHEND AUS: BEBAUUNGSPLAN SANIERUNGSGEBIET II

**Stadt:
Kreis:**

**Wissen
Altenkirchen**

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Wissen

**Ingenieurbüro Pfeiffer
Unternehmergesellschaft
Beratende Ingenieure
Nisterfeld 11 57629 Müschenbach
Tel.: 02662/9556-0 Fax: 02662/9556-20**

Begründung gemäß § 9, Abs. 8 BauGB:

1. Ziele und Zweck der Planung.....	4
2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	6
3. Einfügung in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung.....	6
4. Darstellung der Verkehrsverhältnisse und der zu erwartenden Auswirkungen durch die Planung	8
5. Technische Gestaltung der Straßenverkehrsflächen	8
5.1 Trassierung.....	8
5.2 Kreuzungen und Einmündungen, Änderungen im Wegenetz	9
5.3 Entwässerung	9
5.4 Öffentliche Verkehrsanlagen.....	9
5.5 Leitungen	9
6. Landespflege	9
7. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	9
8. Lärmschutz	10

Textliche Festsetzungen (Rechtsgrundlagen)

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Ziele und Zweck der Planung

Der Stadtrat Wissen hat in seiner Sitzung am 20.07.2005 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan „Sanierungsgebiet Teil 2“ aufzustellen.

Wesentliches Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes war die Schaffung eines Sanierungsbebauungsplanes, der Planungsrecht für den Ausbau der Rathausstraße ermöglichte und die bauliche Entwicklung des Sanierungsgebietes steuern konnte.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes lag im genehmigten und gemäß § 142 BauGB förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet der Stadt Wissen und hatte eine Größe von rund 1,6 ha. Das ehemalige Sanierungsgebiet wurde mit Beschluss vom 16.11.2011 aufgehoben, da die Sanierungsziele des Sanierungsprogrammes aus den 80er Jahren abgeschlossen sind.

Da die Rathausstraße jedoch erst im Jahr 2010 als ehemalige Bundesstraße ins Eigentum der Stadt fiel, konnte die Stadt erst ab diesem Zeitpunkt die verkehrstechnische und gestalterische Struktur der Straße überplanen.

Zwischenzeitlich konnte das Gebiet nach Aufhebung der alten Sanierungsgebiete beidseits der Rathausstraße in das Bund-Länder-Förderprogramm „Aktive Stadtzentren“ aufgenommen werden. Mit Beschluss vom 28.04.2015, veröffentlicht im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Wissen am 07.05.2015 ist die Sanierungssatzung in Kraft getreten.

Ein wesentliches Sanierungsziel, der Rückbau der Rathausstraße konnte jedoch nicht abgeschlossen werden, da sich die Rathausstraße nicht im Eigentum der Kommune befand, sondern erst im Jahr 2010 von einer Bundesstraße zur Stadtstraße abgestuft wurde.

Der Rückbau der Rathausstraße ist eines der wichtigsten Ziele und Maßnahmen der Stadterneuerung der nächsten 10-12 Jahre.

Neben dem Rückbau der Rathausstraße, der einen wichtigen Beitrag zur Erhalt und zum Ausbau des zentralen Versorgungsbereiches in der Stadt Wissen darstellen soll, müssen Flächen für großflächigen innerstädtischen Einzelhandel im Stadtzentrum vorgesehen werden. Detailliert wird im Einzelhandelskonzept der Stadt Wissen aus dem Jahr 2010 aufgezeigt, dass ein wesentlicher Baustein der Innenstadtentwicklung im Angebot von Flächen zu sehen ist, die ausreichend Platz für großflächigen innerstadtrelevanten Handel bieten können.

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Wissen wurden zwei mögliche Potentialflächen nördlich und südlich der Rathausstraße in der Höhe des jetzigen Rathauses dargestellt.

Diese Flächen sollen in Zukunft sowohl dem Neubau eines Rathauses als auch als Potential zur Entwicklung von innerstädtischen Handelsflächen für zentrenrelevante Sortimente dienen.

Der ehemalige Bebauungsplan Sanierungsgebiet II, der nur die südlichen Anliegergrundstücke der Rathausstraße abbildete, soll mit der Erweiterung der Grenzen des Geltungsbereiches um die im Einzelhandelskonzept der Stadt innerstädtischen Entwicklungspotentialflächen ergänzt werden.

Die Zulässigkeit soll entsprechend einer Kerngebietsfestsetzung ermöglicht werden. Das Gebiet soll überwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung dienen.

Die innerhalb des Gebietes vorliegenden Gebäude der Kirchen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sind ebenso in dem Gebiet vorhanden und grenzen unmittelbar daran an (Krankenhaus, Ev. Kirche).

Ebenso soll das innerstädtische Wohnen in diesem Kernbereich ermöglicht werden. Der Stadt fehlen innerstädtisch insbesondere Wohnungen, die mit modernem Standards das innerstädtische Wohnen –insbesondere auch das altersgerechte Wohnen- mit fußläufigen Erreichbarkeit von Geschäften und Dienstleistern, ermöglicht.

Dem Ausbau der Rathausstraße und somit die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan „Rathausstraße“ lagen folgende Ausgangspunkte zugrunde, auf die über die Jahre bis zum zukünftigen Rückbau der Rathausstraße hingearbeitet wurde:

Aufgrund der zukünftigen Verkehrsführung in der Rathausstraße (Rückbau des bestehenden Fahrbahnquerschnittes) müssen Alternativen für den zukünftigen Verkehrsablauf auf den Straßen im Einzugsbereich der Rathausstraße und des neuen Regio-Bahnhofes untersucht werden.

Ein Verkehrskonzept, das im Jahre 2002 für den Innenstadtbereich der Stadt Wissen aufgestellt wurde, kommt zu dem Ergebnis, dass eine Verkehrsumlenkung sinnvoller Weise nur über eine zeitnahe Realisierung der Süd-Ost-Tangente (Oststraße – Nassauer Straße – Hachenburger Straße) möglich ist.

Aus diesen Gründen ist es wichtig eine zielgerichtete Neugestaltung der Rathausstraße unter Einbeziehung des gesamten Straßenraumes im betrachteten Plangebiet des Bebauungsplanes vorzunehmen. Der Bebauungsplan „Sanierungsgebiet Teil 2“, bzw. „Rathausstraße“ beinhaltet in großen Teilen die Ausweisung verschiedener Verkehrsflächen – Rathausstraße mit den dazugehörigen Gehwegen und Freiflächen – die mit dem Ziel einer Attraktivitätssteigerung des Zentrums der Stadt Wissen neu organisiert und umgestaltet werden sollen.

Weitere Ziele der Planung ist die Schaffung attraktiver Bereiche, die die Ansprüche des Bürgers in Bezug auf die Funktionen Wohnen, Erholen, Einkaufen und Verkehrserschließung erfüllt durch:

- Konzentration und Neuordnung der Kfz-Stellplätze
- Reduzierung der Fahrbahnbreite zugunsten von attraktiven Aufenthaltsräumen für Fußgänger
- Gestalterische Aufwertung durch das Anpflanzen von Laubbäumen, die Anlage von Grünflächen und die Schaffung von attraktiven Aufenthaltsmöglichkeiten

2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rathausstraße“ liegt im Zentrum der Stadt Wissen und innerhalb des nach dem Einzelhandelskonzept abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich der Stadt Wissen. Das Plangebiet hat eine Größe von 3,7 ha.

Dabei stellt die Rathausstraße einen wesentlichen Bereich des Planes dar. Die Fahrbahn mit den dazugehörigen Verkehrsflächen ist als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ im Geltungsbereich des Plangebietes erfasst.

Weiterhin werden nach § 7 BauNVO im Bereich des Rathauses und der Straßen „Im Buschkamp“ und „Auf der Rahm“ Kerngebietsflächen ausgewiesen. Diese sollen insbesondere der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben sowie der Verwaltung dienen

Im übrigen Bereich der Rathausstraße werden dem Bestand folgend, Mischgebietsflächen nach § 6 BauNVO ausgewiesen.

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung / Bauweise § 16 BauNVO:

<u>MK – Kerngebiet</u>		<u>Mi – Mischgebiet</u>
Grundflächenzahl:	GRZ = 1,0	GRZ = 1,0
Geschossflächenzahl:	GFZ = 3,0	GFZ = 3,0
Zahl der Vollgeschosse:	III	III
Bauweise:	o	g

3. Einfügen in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planungen

Der Bebauungsplan „Rathausstraße“ grenzt im östlichen Teil des Plangebietes an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Bahnparallele“ (Teilbereich Regio-Bahnhof) sowie im nördlichen Teil an den Bebauungsplan „Sanierungsgebiet Kernbereich“ an. Er umfasst somit den südlichen Teil der des Wohn- und Geschäftsbereiches entlang der Rathausstraße als zentrale Haupteinkaufsstraße und die verbleibenden Potentialflächen für innerstädtischen Einzelhandel und für die Verwaltung in der Wissener Innenstadt.

Im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Wissen, soll entlang der Rathausstraße bis zur Einmündung „In der Hüll“ ein Mischgebietes ausgewiesen werden. Die Flächen im Bereich der Westerwaldbank und nördlichen des Rathauses, die im Einzelhandelskonzept als Potentialflächen zur Entwicklung großflächiger Einzelhandelsstruktur dargestellt sind, sollen vorwiegend der Unterbringung von

Handelsbetrieben und von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dienen und somit als Kerngebiet ausgewiesen werden.

Da der Bereich des Kerngebiets innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Wissen liegt, soll die Ansiedlung von Einzelhandelsflächen mit sämtlichen zentrenrelevanten Sortimenten innerhalb der Festlegung als „Kernbereich“ ohne Größenbeschränkung der Verkaufsfläche möglich sein.

Die Standorte, die nunmehr als Kerngebiet festgesetzt werden sollen, wurden als Entwicklungsflächen für großflächigen Einzelhandel sowohl im Einzelhandelskonzept als auch im Bebauungsplan „Erhalt und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wissen“ beschrieben.

Da die gutachterlich befürworteten Verkaufsflächenerweiterungen im Einzelhandelskonzept der Stadt aufgrund der allgemeinen Markteinschätzungen ausgewiesen wurden und individuelle Unternehmenskonzepte und Marktveränderungen sowohl zur Erhöhung als auch zur Reduzierung des Flächenbedarfes führen, wird der Stadt bereits im Einzelhandelskonzept im Falle einer konkreten Projektplanung eine Detailprüfung empfohlen.

Diese wird die Stadt entsprechend projektbezogen durchführen. Eine Beschränkung der Verkaufsfläche soll auf Ebene des Bebauungsplanes zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht erfolgen.

Ziele des LEP IV

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Rathausstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt und Ausbau des zentralen Versorgungsbereiches (LEP IV, Z 58) sowie den Rückbau der Rathausstraße geschaffen werden.

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV, Z 40) weist die Mittelzentren Betzdorf, Kirchen, Wissen als so genannten Mittelzentralen Verband kooperierender Zentren aus. Kooperierende Mittelzentren im Verdichtungsraum erfüllen die Versorgung des Mittelbereiches zukünftig gemeinsam in informeller Aufgabenteilung. Im Rahmen von Vereinbarungen sind Umfang und Qualität des Versorgungsstandards für den jeweiligen Mittelbereich (Verflechtungsbereich) im Sinne einer Selbstbindung zu definieren.

Der Bebauungsplanentwurf steht im Einklang mit den Zielvorgaben Z 57 und Z 58 des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV).

Einzelhandelskonzept der Stadt Wissen

Grundlage für das **Einzelhandelskonzept der Stadt Wissen**, April 2011, bildete eine Erhebung und Bewertung aller Einzelhandelsbetriebe in der Stadt und Verbandsgemeinde Wissen sowie eine Analyse der Nachfragesituation (Kaufkraftpotential und Kundeneinzugsgebiet).

Die Rathausstraße liegt gem. Kap. 6.3.3, Abb. 47 im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Wissen und wird in dem Konzept als zentrale Haupteinkaufsstraße von Wissen definiert.

Im Einzelhandelskonzept wurde dargelegt, dass im Bereich des Rathauses/Westerwaldbank und somit im Bereich der nun als Kerngebiet ausgewiesenen Flächen (Kap. 6.1, S. 56 f) ein neuer Einzelhandelsschwerpunkt entstehen kann. Neben den Zielvorgaben des LEP IV hat sich die Stadt Wissen selbst im Bebauungsplan „Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wissen“, (am 19.12.2013 in Kraft getreten) aufgelegt, Ansiedlungen mit zentrenrelevantem Sortiment nunmehr nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen zuzu-

lassen. Hier setzt die Stadt die Grundregeln der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in Wissen (Kap. 12.2) fest. Demnach sind im zentralen Einkaufsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“ zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig. Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sind hingegen in Gewerbe- und Mischgebietes Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment, analog der Wissener Sortimentsliste, grundsätzlich (aber nicht ausnahmslos) unzulässig.

Die vorgeschlagene Flächenentwicklung nördlich der Westerwald Bank und südlich des Rathauses steht nach Einschätzung der CIMA (Einzelhandelskonzept, Kap. 5.3, S. 49) im Einklang mit der regionalplanerischen Funktion der Stadt Wissen als kooperierendes Zentrum im Mittelzentralen Verbund. Die Einzelhandelsentwicklung der Nachbarstädte wird durch die Empfehlungen nicht oder höchstens nicht wesentlich beeinträchtigt. Somit steht der Entwurf des Bebauungsplanes im Einklang mit der Zielvorgabe Z 60 (Nichtbeeinträchtigungsgebot) des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV).

4. Darstellung der Verkehrsverhältnisse und der zu erwartenden Auswirkungen durch die Planung

Die heutige Verkehrssituation in der Rathausstraße ist durch ein hohes Kraftfahrzeugaufkommen (bis zu 10.000 pro Tag) gekennzeichnet.

Dies bedeutet insbesondere für Fußgänger und Anwohner eine Belastung durch Lärm und Abgase und stellt zudem eine Gefahrenquelle beim Überqueren der Straße dar. Die stark befahrene Rathausstraße soll zudem durch ihren Rückbau an Aufenthaltsqualität hinzugewinnen und sowohl die Entwicklung des innerstädtischen Wohnens als auch des innerstädtischen Handels stärken.

Durch die Reduzierung der jetzigen Fahrbahnbreite der Rathausstraße entstehen größere Freiflächen im Bereich der jetzigen Gehwege, die zur Warenpräsentation oder zum Aufstellen von Tischen und Stühlen genutzt werden können.

5. Technische Gestaltung der Straßenverkehrsflächen

5.1 Trassierung

Der höhen- und lagemäßige Verlauf der Rathausstraße / Im Buschkamp / Auf der Rahm wird durch Zwangspunkte der angrenzenden Bebauung beibehalten.

Für die Querschnittsbemessung werden die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06 – Ausgabe 2006 – zugrunde gelegt.

Folgender Ausbauquerschnitt ist vorgesehen:

Fahrbahnbreite: = ca. 6,00 m

Parkbuchten beidseitig = ca. 2,0 m Breite

Gehwegbreite variabel: = ca. 2,0 m

5.2 Kreuzungen und Einmündungen, Änderungen im Wegenetz

Grundsätzliche Änderungen im bestehenden Wegenetz werden nicht vorgenommen. Allerdings sind entsprechende Verkehrsentslastungsmaßnahmen in den Anschlußstraßen (u.a. Hachenburger Straße) vorgesehen.

5.3 Entwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser wird analog dem vorhandenen Zustand über Regeneinläufe der Ortskanalisation zugeführt.

5.4 Öffentliche Verkehrsanlagen

Im Plangebiet sind innerhalb der Verkehrsflächen innerstädtische Bushaltestellen vorhanden. Diese werden beim Rückbau der Rathausstraße im Bereich der Rathausstraße verbleiben.

Der überwiegende Verkehrsablauf des ÖPNV erfolgt jedoch über den Regio-Bahnhof der Stadt Wissen, der sowohl Schiene als auch Busbahnhof darstellt.

5.5 Leitungen

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) werden die Versorgungsträger zur Stellungnahme aufgefordert und beteiligt. Entsprechende Hinweise fließen in die Planung ein.

6. Landespflege

Es findet keine zusätzliche Versiegelung statt. Der Straßenraum wird entsprechend durch Gestaltungs- und Bepflanzungsmaßnahmen aufgewertet.

Die Neugestaltung der Rathausstraße führt zu einer Entsigelung von Flächen in den Bereichen in denen Bepflanzungen vorgenommen werden. Der Boden wird ausgetauscht und mit pflanzfähigem Substrat wieder verfüllt.

In der Folge kann es an diesen Stellen wieder zu einer Anreicherung des Grundwassers und somit auch zu einer Verringerung des Oberflächenabflusses kommen.

7. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Zur Neuordnung der Grundstücke wird eine einvernehmliche, privatrechtliche Regelung angestrebt.

8. Lärmschutz

Da die Linienführung der Rathausstraße auf der vorhandenen Trasse verläuft, ist das Kriterium der wesentlichen Änderung der 16. BImSchV nicht gegeben. Somit entfällt die Notwendigkeit einer lärmtechnischen Untersuchung.

Hinweise:

Aus der Beteiligung der Behörden ergaben sich folgende Hinweise:

- Hinweis der Kabel Deutschland und der Deutsche Telekom Technik GmbH
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanleitungen, die entsprechend gesichert werden müssen. Sollten diese um verlegt werden müssen, muss die entsprechend mit dem Leitungsträger abgesprochen werden.
- Rhein-Ruhr Verteilnetz GmbH
Im Planbereich werden Mittel-, Nieder- und Straßenbeleuchtungskabel betrieben. Sollten Änderungen an den Kabeln erforderlich werden, muss der Leitungsträger hierüber frühzeitig informiert werden.
- Stadtwerke Wissen GmbH
Trink- und Löschwasserversorgung:
Die über die Löschwassermengen von 96 m³/Std. für die Dauer von zwei Stunden hinausgehenden Löschwassermengen müssen durch die Stadt Wissen durch geeignete Maßnahmen bereitgestellt werden. Der zur Verfügung stehende Druck beträgt 2,0 bar.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung im Bereich der Rathausstraße wird als Trennsystem erneuert. Im Bereich Auf der Rahm, Im Buschkamp und Kirchweg bleibt das vorhandene Mischwassersystem erhalten. Soweit auf dem einzelnen Grundstück eine Fläche befestigt wird, die größer ist als die der Grundflächenzahl 0,7 muss für den zusätzlich befestigten Flächenanteil eine Rückhaltung auf dem Grundstück betrieben werden und das abzuleitende Oberflächenwasser gedrosselt oder aber ggf. zeitverzögert abgegeben werden. Die Ausführung der Drosselung hat so zu erfolgen, dass die Abflusspende pro Zeiteinheit nicht größer als die bei der Grundflächenzahl von 0,7 ist. In jedem Fall ist die Drosselung und Rückhaltung als jeweilige Einzelfallentscheidung mit den Verbandsgemeindewerken abzustimmen.

Textliche Festsetzungen

**zum Bebauungsplan
„Rathausstraße“**

Stadt Wissen

A) RECHTSGRUNDLAGE

Die Rechtsgrundlagen für die Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplanverfahrens bilden:

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung
4. Landesnaturschutzgesetz
5. Bundesimmissionsschutzgesetz
6. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

in der jeweils gültigen Fassung

B) IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNG WIRD FOLGENDES FESTGESETZT:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
(gem. Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Baunutzungsverordnung (BauNVO))

Art der baulichen Nutzung:

Im vorliegenden Bebauungsplan wird folgendes Baugebiet festgesetzt:

MI – Mischgebiet § 6 BauNVO

Zulässig sind die in § 6 BauNVO genannten Nutzungsarten

MK– Kerngebiet § 7 BauNVO

Zulässig sind die in § 7 BauNVO genannten Nutzungsarten.

- Gemäß § 7 Abs. 5 BauNVO sollen aufgrund der Großflächigkeit Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen ausgeschlossen werden.
- Gemäß §(7) 7 BauNVO sind innerhalb des Kerngebietes Wohnungen innerhalb der Innenstadt ausdrücklich erwünscht.

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung / Bauweise:

Gemäß § 16 BauNVO wird zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise im Baugebiet folgendes festgesetzt.

<u>MK– Kerngebiet</u>		<u>MI – Mischgebiet</u>
Grundflächenzahl:	GRZ = 1,0	GRZ = 1,0
Geschossflächenzahl:	GFZ = 3,0	GFZ = 3,0
Zahl der Vollgeschosse:	III	III
Geschlossene Bauweise:	-	-
offene Bauweise:	o	g

Grundsätzlich ist im Bereich des Kerngebietes die offene Bauweise vorgesehen. Im Einzelfall kann bei der Errichtung von großflächigen Betrieben von der offenen Bauweise abgesehen werden.

3. Verkehrsflächen

Entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 11 des BauGB wird der gesamte Straßenraum der Rathausstraße als Straßenverkehrsfläche sowie als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Text, Zeichnung, Farbe und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrates Wissen übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften insbesondere die des Baugesetzbuches (Bau-GB) – in der derzeit gültigen Fassung – beachtet wurden.

Stadt Wissen, den 03.02.2016


.....
Claus Behner
1. Beigeordneter

