Dr.-Ing. Siegfried Imlau
Architekt
Stadtplaner

INSTITUT FÜR STÄDTEBAU · RAUM- UND UMWELTPLANUNG

6530 Bingen am Rhein 1
Pfarrer-Roemheld-Straße 21

V. G. V. - Wissen
EINGEGANGEN
07. AUG. 1992
Abt.:

Begründung

zum

Bebauungsplan

"Sanierungsgebiet Kernbereich"

der Stadt Wissen

Hat vorgelegen - 5. 08. 92
Bezirksregierung Koblenz

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Stadt Wissen verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes macht ein Abweichen vom Flächennutzungsplan erforderlich. Die Ausweisung der Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan als Mischgebiet (MI) entspricht nicht der Darstellung im Flächennutzungsplan (Kerngebiet) (MK).

Der Verbandsgemeinderat hat in seiner Sitzung am 3.5.1988 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan beschlossen. Im Rahmen dieser Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist die Änderung des Baugebietes von MK- auf MI vorgenommen worden, womit die Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan herbeigeführt ist.

Die Planungen (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) sollten im Parallelverfahren durchgeführt werden, um dem Entwicklungsgebot für den Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB gerecht zu werden.

Aufgrund nicht vorhersehbarer Schwierigkeiten sind bei der Flächennutzungsplanung zeitliche Verzögerungen eingetreten, die die gleichzeitige Fortführung der beiden Planverfahren verhinderten.
Der Planungsstand des neuen Flächennutzungsplanes läßt eine Genehmigung des Bebauungsplanes noch nicht zu.

Wegen der fast gleichzeitig gefaßten Beschlüsse der Gremien vom Frühjahr 1988 zum Flächennutzungsplan und Bebauungsplan kann davon ausgegangen werden, daß dem Entwicklungsgebot entsprochen wurde und die Darstellungen mit den Planungsabsichten übereinstimmen.

Bereits durchgeführte und eingeleitete Maßnahmen der Stadtsanierung machen es erforderlich, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung nicht zu verzögern und den Bebauungsplan vorzeitig rechtskräftig werden zu lassen.

Unter Berücksichtigung aller vorgenannten Gründe sind die Voraussetzungen gegeben, den Bebauungsplan vor Wirksamwerden des Flächennutzungsplanes als vorzeitigen Bebauungsplan gem.§ 8 Abs. 4 BauGB rechtskräftig werden zu lassen.

Hat vorgelegen - 5. 08. 92
Bezirksregierung Koblenz

2.. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan ist zudem aus der Planungskonzeption der Stadtsanierung Wissen entwickelt und umfaßt eine Fläche von ca. 4,5 ha. Er fügt sich in den Prioritätenkatalog der Sanierungsplanung ein und soll die bauliche Entwicklung des betroffenen Bereiches planungsrechtlich absichern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist weitgehend mit dem gemäß § 142 BauGB förmlich festgelegten Sanierungsgebiet identisch.

Für Teile dieses Bebauungsplanes existieren bereits zwei rechtskräftige Bebauungspläne. Die Pläne haben folgende Bezeichnungen:

1. Rathaus - Mittel - Maar - Bahnhofstraße
2. Teilbebauungsplan Wissen, Flur 4

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Sanierungsgebiet Kernbereich" verlieren die vorgenannten Bebauungspläne für die von diesem Bebauungsplan erfaßten Bereiche ihre Gültigkeit.

Für den Bereich um die Kirche ist die Denkmalzone nachrichtlich übernommen worden. Die Denkmalzone trägt die Bezeichnung "Halbmond".

Die katholische Pfarrkirche ist gemäß des Unterschutzstellungsbescheides vom 1.10.1981 zum Kulturdenkmal erklärt worden.

3.. Erfordernis der Planaufstellung

Für die ordnungsgemäße Weiterentwicklung (§ 1 BauGB) der Stadt Wissen ist die Planaufstellung erforderlich.

Den Bedürfnissen der Stadt Wissen wird durch die Ausweisung von MI-Gebieten entsprochen, die im einzelnen wie folgt begründet werden:

Die Stadt Wissen hat als Mittelzentrum Versorgungsfunktionen über den Nahbereich hinaus zu erfüllen. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgewiesenen "Mischgebiete" (MI) dienen dem Ausbau des Handels- und Dienstleistungssektors im Stadtkern. Darüberhinaus soll auch das "Wohnen" im Innenbereich gezielt gefördert und durch die Beseitigung städtebaulicher Mißstände die Attraktivität der Stadt erhöht werden.

Hat vorgelegen - 5. 08. 92
Bezirksregierung Koblenz

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 9.3.1988 aus vorgenannten Gründen die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung "Sanierungsgebiet Kernbereich" beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt überwiegend im genehmigten und gemäß § 142 BauGB förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet der Stadt Wissen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Rahmen der notwendigen Durchführung der Stadtsanierung zur Beseitigung städtebaulicher Mißstände.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Infrastruktur sichergestellt und die Wohnqualität im Innenstadtbereich gesteigert werden. Es ist aber auch unerläßlich, die Unterbringung von Handelsbetrieben sowie von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zu gewährleisten.

Die Einrichtung von Spielhallen, Videotheken etc., die in letzter Zeit verstärkt in die Innenstadtbereiche drängen, wird durch diesen Bebauungsplan ebenfalls geregelt.

Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur des Plangebietes (Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs) soll die Einrichtung von Spielhallen etc. ausgeschlossen werden.

Hierfür findet der § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO Anwendung. Darin ist festgesetzt, daß bestimmte Arten von Nutzungen, die entsprechend den Baugebietskatalogen allgemein zulässig sind, für nicht oder nur ausnahmsweise zulässig erklärt werden können.

Wegen der bereits durchgeführten Sanierungsmaßnahmen, zur Steigerung der Wohnqualität und der Sicherung der Versorgungsfunktion, die der Stadt Wissen als Mittelzentrum zukommt, ist es geboten, die vorhandenen Strukturen zu bewahren und weiter zu entwickeln.

Durch die Nichtzulassung der o.a. Vergnügungsstätten soll der Charakter des Fußgängerbereiches als innerstädtischer Wohnbereich gewahrt und die entsprechenden Immissionen verhindert werden, womit die Wohnqualität Priorität erhält.

Aus vorgenannten Gründen ist es deshalb geboten, den Bereich des Bebauungsplans als Mischgebiet auszuweisen und den § 1 Abs. 9 BauNVO anzuwenden und damit aus städtebaulichen Gründen die Zulässigkeit von Spielhallen auszuschließen.

Hat vorgelegen - 5. 08. 92
Bezirksregierung Koblenz

4. Raumplanerische Voraussetzungen

Überörtliche Planungen werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Im Regionalen Raumordnungsplan ist die Stadt Wissen als Mittelzentrum ausgewiesen. Wissen ist Sitz der Verbandsgemeindeverwaltung
Die Bevölkerungsentwicklung während der letzten Jahre weist eine rückläufige Tendenz auf. Die Einwohnerzahl betrug am 30.6.1986 7.862 (1981 = 8.501 EW).

5. Bebauung innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Sanierungsgebiet Kernbereich" ist Teil des bebauten Stadtkerns von Wissen. Bei dem vorhandenen Gebäudebestand handelt es sich überwiegend um gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser in geschlossener Bauweise. Zur Beseitigung städtebaulicher Mißstände und zum Ausbau der innerstädtischen Verkehrsführung ist die Beseitigung ungenutzter bzw. mangelhafter Altbausubstanzen und Nebengebäude erforderlich.

Das Plangebiet wird von vorhandenem Baubestand tangiert. Bei dem unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Baubestand handelt es sich ebenfalls um Mischgebiete in geschlossener Bauweise. Die Gebäude haben zwei bis vier Geschosse. Das Maß der baulichen Nutzung im Stadtkernbereich übersteigt deshalb die zulässigen Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO zum Teil erheblich.

6. Grundbesitzverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind überwiegend in Privatbesitz, die Straßenverkehrsflächen im Eigentum der öffentlichen Hand

7. Anbindung des Plangebietes an die äußere Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird über die bestehenden innerstädtischen Straßen an das überörtliche Verkehrsnetz der B 62, L 278 und der L 289 angebunden.

Hat vorgelegen - 5. 08. 92
Bezirksregierung Koblenz

Der Bau der Umgehungsstraße "Bahnparallele" (künftige B 62) von der Bahnunterführung Güterbahnhof bis zum Ortsteil Nisterbrück ist zwischenzeitlich abgeschlossen und die Strecke dem Verkehr übergeben. Sie entlastet den Stadtkern (Rathausstraße) weitgehend vom Durchgangsverkehr aus den Richtungen Betzdorf und Altenkirchen.

8. Gliederung der Verkehrsflächen und der Flächen für den ruhenden Verkehr

Mit Ausnahme der Straße "Im Buschkamp" sollen die öffentlichen Verkehrsflächen als Fußgängerbereiche bzw. als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebaut werden.

Der verkehrsberuhigte Bereich erstreckt sich auf den nördlichen Teil der Hintergasse entlang der vorgeschlagenen Neubebauung bis zu der Einfahrt der geplanten Tiefgarage und erfaßt einen Teil der Maarstraße bis zur westlichen Begrenzung des Parkplatzes nördlich der Maarstraße.

Mittelstraße, Marktstraße, Auf dem Platz, sowie Teile der Hintergasse und Maarstraße werden als Fußgängerbereiche festgesetzt. Durch entsprechende Regelung wird die Andienung der Geschäfte gewährleistet (die Anlieferung für die Läden kann in der Zeit von 06.oo - 10.oo Uhr erfolgen).

Für die Anwohner ist die Anfahrt zu ihren Grundstücken durch eine besondere Erlaubnis ganztägig gestattet.

Der Parkplatz in der Maarstraße auf den Parzellen Nr. 80/6 und 87/2 ist vorhanden. Im Zuge des Ausbaues der Maarstraße erfolgte der Ausbau des Parkplatzes. Die im Planentwurf dargestellte Bepflanzung mit hochstämmigen Bäumen wurde so vorgenommen. Vom Parkplatz führt ein Fußweg zur Hintergasse.

Im Einmündungsbereich der Maarstraße in die Bahnhofstraße ist ein weiterer Parkplatz geplant. Von diesem Parkplatz ist eine fußläufige Verbindung zur Rathausstraße vorgesehen. Sie erfolgt über die derzeitigen Parzellen Nr. 283/32 (Haus Nr. 26) und wird durch die Eintragung eines Gehrechtes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der Allgemeinheit gesichert. Eine Über- bzw. Unterbauung dieser Passage ist beabsichtigt, um an der Rathausstraße weitgehend eine geschlossene Gebäudefront zu erreichen.

Hat vorgelegen - 5. 08. 92
Bezirksregierung Koblenz

Zwischen der Straße "Im Buschkamp" und Marktstraße entsteht ebenfalls eine fußläufige Verbindung, die zur Zentrumsfunktion des Planbereiches beiträgt und die die Erreichbarkeit der öffentlichen Einrichtungen und Geschäfte für den täglichen Bedarf erleichtert (Prinzip der kurzen Wege).

Die Passagen an der Straße "Im Buschkamp" als auch in der Marktstraße und Rathausstraße können über- bzw. unterbaut werden.

Von der Marktstraße muß die Durchfahrt eine lichte Höhe von 3,50 m haben, um den Innenbereich weiterhin mit Kraftfahrzeugen andienen zu können und die Zuwegung im Katastrophenfall zu gewährleisten (siehe Regeldarstellung)

Die lichte Höhe der Passage von der Straße "Im Buschkamp" beträgt 3,00 m, da sie nur fußläufig passiert werden kann (siehe Regeldarstellung)

Auf dem Kirchplatz ist die Eintragung eines Geh- und Fahrrechtes erforderlich. Die Erreichbarkeit der Gebäude in der Denkmalschutzzone ist ohne Inanspruchnahme des kircheneigenen Grundstücks Parzelle 125/1 nicht möglich.

Die Eintragung des Geh- und Fahrrechtes erfolgt zugunsten der Anwohner in einer Breite von 5,00 m gemessen von der Gebäudeflucht.

9. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Anwendung des § 17 (2) und 17 (3) BauNVO ist für das Plangebiet erforderlich.
Aufgrund der dichten historisch gewachsenen Stadtkernbebauung und zur Wahrung des Bestandsschutzes können die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Höchstmaße der baulichen Nutzung nicht eingehalten werden.

Zur Erhaltung des ablesbaren Stadtgrundrisses ist die geschlossene Bebauung weitgehend wieder herzustellen. Eine Überschreitung dieser Höchstmaße ist deshalb aufgrund der zwingenden städtebaulichen Gründe, in Anwendung des § 17 Abs. 2 und 3 BauNVO notwendig.

Im Bebauungsplan ist für einen Teilbereich eine Grundflächenzahl (GRZ) mit 1,0 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 3,0 abweichend vom § 17 BauNVO festgesetzt worden. Rechtsgrundlage ist dabei der § 17 Abs. 2 BauNVO:

Hat vorgelegen - 5. 08. 92
Bezirksregierung Koblenz

Die Entscheidungskriterien sind im einzelnen:

1. Besondere städtebauliche Gründe.

2. Der Ausgleich der Überschreitung durch Maßnahmen, die die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigen und die Belange des Verkehrs gewahrt sind.

3. Sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Zu 1:
Die besonderen städtebaulichen Gründe sind , da es sich um vorhandene Bausubstanz handelt, die wichtige Raumkanten bildet,aus der Bewahrung noch ablesbarer Stadtgrundrißstrukturen, gegeben.

Dieses verdichtete Gebiet ist ein Teil des eigentlichen Stadtkerns. Die II-, III- und IV-Geschossigkeit der vorhandenen Baumasse rechtfertigt damit die Überschreitung der GRZ und GFZ.

Zu 2:
Durch den Ausbau zum Fußgängerbereich sind Ausgleichsmaßnahmen getroffen worden, die den Wohnwert erheblich erhöhen und damit bessere Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten.

Zu 3:
Sonstige öffentliche Belange werden durch diese Festsetzungen nicht berührt.

10. Allgemeines

Aufgrund der vorhandenen Bebauung lassen sich nicht alle wünschenswerten städtebaulichen Vorstellungen realisieren. Dieser Bebauungsplanentwurf ist darauf ausgerichtet, die vorhandenen Gebäudefluchten festzuschreiben bzw. durch entsprechende Festsetzungen wieder herzustellen. In allen Bereichen lassen sich diese Vorstellungen nicht durchführen.
So läßt sich eine geschlossene Bauflucht in der Rathausstraße im Eckbereich zur Straße "Im Buschkamp" nicht verwirklichen. Das Eckgebäude (Rathausstraße 54) ist so konzipiert, daß die Belichtung auch vom Nachbargrundstück erfolgt und eine geschlossene Bebauung ausschließt.

Hat vorgelegen - 5. 08. 92
Bezirksregierung Koblenz

Die Festsetzungen der überbaubaren Flächen sind darauf ausgerichtet, den Bestand zu erfassen und Erweiterungen in geringem Umfang zu ermöglichen. Es wird besonderer Wert auf die Erhaltung der vorhandenen Innenhöfe gelegt. Dementsprechend ist keine Überbauung dieser Freiflächen vorgesehen.

Die vorgesehenen Hauptfirstrichtungen orientieren sich im wesentlichen am derzeitigen Bestand. Sie sind größtenteils traufständig zur Erschließungsfläche.

Gebäude, für die keine Firstrichtungen angegeben sind, sind grundsätzlich traufständig. Nur die giebelständigen Gebäude sind entsprechend gekennzeichnet.

11. Bodenordnung

Für die Verwirklichung des Bebauungsplanes sind in folgenden Bereichen bodenordnerische Maßnahmen erforderlich:

1. Fußläufige Verbindung zwischen der Marktstraße und der Straße "Im Buschkamp"

2. Einmündungsbereich der Straße "Im Buschkamp" in die Bahnhofstraße.

3. Einmündungsbereich der Hintergasse in die Bahnhofstraße.

4. Parkplätze im Bereich der Maarstraße.

5. Vorgeschlagene Grenzkorrekturen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Rathausstraße 26 und 28 zur Schaffung bebaubarer Grundstücke (Aufwertung der rückwärtigen Gebäudefassaden aufgrund der vorgenommenen Ausbaumaßnahmen der Maarstraße).

12. Grünordnung

Die Parkplätze werden mit Schattenbäumen versehen. Hierfür sind hochstämmige Laubbäume zu verwenden.

Die vorhandenen Bäume auf dem Kirchplatz sind zu erhalten.
Innerhalb der verkehrsberuhigten Bereiche sind Bepflanzungen, soweit dies aufgrund vorhandener Versorgungsleitungen überhaupt möglich war, vorgenommen worden.

Hat vorgelegen - 5. 08. 92
Bezirksregierung Koblenz

Wie der Ausbau und die Gestaltung des Einmündungsbereiches der Hintergasse in die Bahnhofstraße erfolgt, kann derzeit noch nicht festgelegt werden. Entscheidend für die Dimensionierung der Verkehrsfläche ist die Planung der zukünftigen Eckbebauung.
Beabsichtigt ist jedenfalls im Einmündungsbereich eine Grünfläche anzulegen.

13. Erschließungsmaßnahmen

Das Bebauungsplangebiet ist an die zentralen Anlagen und Einrichtungen der Energie- und Wasserversorgung sowie der Abwasserbeseitigung angeschlossen. Gegebenenfalls sind Erweiterungen und Änderungen vorzunehmen.

Das Rückhaltebecken unterhalb des Kirchenvorplatzes ist bereits vorhanden.

Bingen/Rhein, 16.9.91 Mar/En.
INSTITUT FÜR STÄDTEBAU
RAUM UND UMWELTPLANUNG
DR.ING.SIEGFRIED IMLAU
6530 BINGEN AM RHEIN 1

Hat vorgelegen - 5. 08. 92
Bezirksregierung Koblenz