

B E B A U U N G S P L A N

"Süd – Ost – Tangente" der Stadt Wissen

Stadt:
Kreis:

Wissen
Altenkirchen

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Wissen

**Pfeiffer-Consult
Planungsgesellschaft mbH
Beratende Ingenieure
Alexanderring 9 57627 Hachenburg
Postfach 1365 57622 Hachenburg
Tel.: 02662/9556-0 Fax: 02662/9556-20**

Begründung gemäß § 9, Abs. 8 BauGB:

1. Ziele und Zwecke der Planung
2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
3. Rechtliche Grundlagen, Einfügung in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung
4. Darstellung der Verkehrsverhältnisse und der zu erwartenden Auswirkungen durch die Planung
5. Technische Gestaltung der Straßenverkehrsflächen
 - 5.1 Trassierung
 - 5.2 Querschnitt
 - 5.3 Kreuzungen und Einmündungen, Änderungen im Wegenetz
 - 5.4 Baugrund, Erdarbeiten
 - 5.5 Entwässerung
 - 5.6 Ingenieurbauwerke
 - 5.7 Straßenausstattung
 - 5.8 Öffentliche Verkehrsanlagen
 - 5.9 Leitungen
6. Landespflege
7. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden
8. Lärmschutz

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 "Süd – Ost – Tangente" aufzustellen.

Hinsichtlich der Baumaßnahme Regio-Bahnhof Wissen werden neue Anforderungen an die Verkehrsführung im bestehenden Straßennetz des Innenstadtbereiches der Stadt Wissen gestellt.

Aufgrund der neuen Verkehrsführung in der Rathausstraße (Rückbau des bestehenden Fahrbahnquerschnittes und Einbahnverkehr in Richtung Kreisverkehrsplatz) müssen Alternativen für den zukünftigen Verkehrsablauf auf den Straßen im Einzugsbereich 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 Süd-Ost-Tangente unter Einbeziehung des gesamten Straßenraumes im betrachteten Plangebiet des Bebauungsplanes vorzunehmen.

Mit dem Bebauungsplan sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im nördlichen Teil des Plangebietes von der Bebauung der Gericht- / Heister- / Oststraße tangiert.

Im westlichen und östlichen Teil des Bebauungsplanes wird die Randbebauung der Nassauer Straße mit erfasst, einschl. der Zufahrten sowie der Wegeanbindungen. Insbesondere im südlichen Plangebiet des Bebauungsplanes wird der komplette Knotenpunktbereich der Nassauer Straße / Hachenburger-Straße / Schulstraße sowie Bruch-Langstraße und Böhmerstraße in die Planung der Süd-Osttangente mit berücksichtigt.

Der Bebauungsplan hat im Geltungsbereich eine Größe von ca. 2,7 ha.

Die Fahrbahn mit den dazugehörenden Verkehrsflächen und den vorüber in Anspruch genommenen Flächen sind im Geltungsbereich des Plangebietes erfasst.

Weiterhin werden nach § 6 BauNVO Mischgebietsflächen sowie § 4, BauNVO, Allgemeine Wohngebietsflächen ausgewiesen.

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung / Bauweise § 16 BauNVO:

<u>Allgemeines Wohngebiet:</u> WA		<u>Mischgebiet MI</u>	
Grundflächenzahl:	GRZ = 0,4	Grundflächenzahl	GRZ = 0,6
Geschossflächenzahl:	GFZ = 0,8	Geschossflächenzahl:	GFZ = 1,2
Zahl der Vollgeschosse:	II	Zahl der Vollgeschosse:	II

Zugangsmöglichkeit der einzelnen Grundstücke zwischen Einmündungsbereich Bruchstraße und Hüttenstraße

Aufgrund, dass einige wenige Grundstücke keine offiziellen Zugangsmöglichkeiten zur Nassauer-Straße besitzen und dadurch, dass die bisherige Gewohnheit der Anlieger bekannt ist, den Zugang zur Nassauer Straße über die Gartengrundstücke zu nutzen, wird zwischen Einmündung Bruchstraße und Hüttenstraße jedem Grundstück ein verkehrssicherer Zugang über eine kleine Treppenanlage geschaffen.

Auf Empfehlung des Bauausschusses hat der Stadtrat Wissen deshalb am 02.11.2009 beschlossen, dass für jedes Grundstück zwischen Bruchstraße und Hüttenstraße ein verkehrssicherer Zugang in Form einer kleinen Treppenanlage geschaffen wird.

3. Einfügung in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung

Mit der Neugestaltung der Süd-Ost-Tangente und den dazugehörigen Gehwegflächen sowie der Grünflächengestaltung wird eine wesentliche Aufwertung des Straßenraumes gegenüber der jetzigen Struktur erreicht.

Der Bebauungsplan Süd-Ost-Tangente grenzt im nördlichen Teil des Plangebietes an den rechtskräftigen Bebauungsplan Oststraße an.

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

Städtebaulich sowie straßenverkehrstechnisch betrachtet, befindet sich der Straßenraum der Nassauer-Straße in einem unattraktiven Zustand.

Der im jetzigen Zustand sehr breite Straßenraum erhält eine neue Querschnittsaufteilung durch die Reduzierung der Fahrbahnbreite auf 6,0 m und die Anlage von Parkbuchten sowie Grünflächen mit Baumbepflanzung. Diese Neugestaltung der Nassauer-Straße führt zu einer städtebaulichen Aufwertung des Straßenraumes.

Die Einmündung der Schulstraße ist wegen des Befahrens mit Bussen zur Grundschule und zum Kindergarten talseits so verschoben, dass die Straßenachse der Schulstraße senkrecht auf die Nassauer Straße trifft und somit ein optimales Befahren in beiden Richtungen zulässt.

Die Hachenburger Straße wird durch die Linienführung im Einmündungsbereich Schulstraße / Nassauer Straße "abgeschnitten", so dass man zum Erreichen der Hachenburger Straße erst ein Stück in die Schulstraße einbiegen muss, um dann in die Hachenburger Straße einzufahren. Die bestehende Einmündung der Böhmerstraße wird wie im vorliegenden Bebauungsplan dargestellt so verlegt, dass die vorhandene Linde erhalten bleibt. Der Einmündungsbereich wird so gestaltet, dass ein Begegnungsfall Bus/Bus gewährleistet ist.

Durch das Zusammentreffen der vielen aufmündenden Straßen auf die innerörtliche Umgehung Nassauer Straße sollte nach Auffassung des Büros Pfeiffer Consult sowie der Verwaltung die Langstraße aus Sicherheitsgründen, vor allen Dingen wegen der unübersichtlichen Innenkurve, als Sackgasse ausgeführt werden. Für die Fußgänger ist eine Überquerungshilfe im Bereich zwischen der Langstraße und Bruchstraße bzw. der gegenüber liegenden Böhmerstraße und Schulstraße vorgesehen.

Der Einmündungsbereich Nassauer-Straße / Heisterstraße / Gerichtstraße wird wie bisher beibehalten. Lediglich in der Heisterstraße ist eine Fußgängerüberführung mit Trenninsel vorgesehen.

5. Technische Gestaltung der Straßenverkehrsflächen

5.1 Trassierung

Der höhen- und lagemäßige Verlauf der Nassauer-/Oststraße wird bestimmt u.a. durch Zwangspunkte der angrenzenden Bebauung, Eingänge, Hofzufahrten sowie Einmündungen der Stadtstraßen.

Als kleinste Entwurfselemente wurden gewählt:

Kreisbogenhalbmesser:	12,50 m
Klothoide:	-----
größtes Längsgefälle:	ca. 13 %

5.2 Querschnitt

Der Straßenraum der Nassauer Straße wird neu gestaltet und erhält folgende Querschnittsaufteilung:

Breite der Ausbauquerschnitte:

Fahrbahnbreite:	2 x 3,00 m
Rinne:	2 x 0,30 m
Gehweg min. Breite:	2 x 1,50 m (-3,0 m)
Grünstreifen:	2,00 m
Parkstand:	2,00 m

Der Aufbau des Straßenkörpers erhält gemäß RstO-01 folgende Gliederung:

Bauklasse III

Deckschicht:	4 cm
Binderschicht:	4 cm
bit. Tragschicht:	14 cm
<u>Frostschuttschicht:</u>	<u>48 cm</u>
Gesamtaufbau:	<u>70 cm</u>

Grundsätzlich ist für die Park- und Gehwegflächen kein Pflaster aus Rasengittersteinen vorgesehen, sondern alternativ ein so genanntes Ökopflaster mit einer Sickerfuge (Zwangsfuge) oder Drainpflaster.

5.3 Kreuzungen und Einmündungen, Änderungen im Wegenetz

Bei Bau-km 0 + 56 münden die Böhmerstraße und die Langstraße in die Nassauer Straße. Die Hachenburger Straße (L 289) wird unmittelbar an die Schulstraße angebunden.

Die Schulstraße sowie die gegenüberliegende Bruchstraße schließen bei Bau-km 0+90 an die Nassauer Straße an. Im weiteren Verlauf schließen die Hüttenstraße bei Bau-km 0+245, die Bergstraße bei Bau-km 0+250, die Hockelbachstraße bei Bau-km 0+372, die Steinbuschstraße bei Bau-km 0+383 und die Heisterstraße bei Bau-km 0+410 an die Nassauer Straße an.

Die Gemeindestraßen werden lage- und höhenmäßig angeglichen.

5.4 Baugrund, Erdarbeiten

Baugrunduntersuchungen sind im Hinblick auf die höheren Verkehrsbelastungen durchzuführen u.a. Überprüfung der Dichte des vorhandenen Straßenaufbaus sowie der Frostsicherheit im Ausbaubereich.

5.5 Entwässerung

Im Bereich der Nassauer Straße ist zurzeit ein Mischwasserkanal verlegt. Einleitungserlaubnisse für die Einleitung des Oberflächenwassers wurden beantragt und sind genehmigt. Bei einem späteren Ausbau der Nassauer Straße durch den zuständigen Straßenbaulastträger wird von den Stadtwerken Wissen GmbH zusätzlich zu dem Mischsammler ein Regenwassersammler verlegt.

Entsprechend der jetzigen Situation soll die Straßenentwässerung über Rinnen und Straßenabläufe in die Ortskanalisation erfolgen.

5.6 Ingenieurbauwerke

Ingenieurbauwerke sind nicht vorhanden.

5.7 Straßenausstattung

- entfällt -

5.8 Öffentliche Verkehrsanlagen

Die B 62 / L 278 mit dem neuen Regio-Bahnhof Wissen stellt für den ÖPNV der Stadt Wissen einen Verknüpfungspunkt aus der unmittelbaren Anbindung des Straßennetzes B 62 alt / Oststraße / Schloßstraße / Bahnparallele mit der Park- und Ride-Anlage sowie Bus-Bahnhof auf einer Ebene mit der Bahnparallele dar.

5.9 Leitungen

Vor dem Ausbau ist rechtzeitig eine Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsträgern über Neuverlegung bzw. Veränderung von vorh. Versorgungsleitungen herbeizuführen.

Nach Aussage des Fernmeldeamtes 2 Koblenz ist das betroffene Plangebiet fernmeldetechnisch ausgebaut. Dies bedeutet, dass vorhandene Anlagen im Zuge der Ausbaumaßnahme erneuert bzw. umgelegt werden müssen.

Vor dem Ausbau ist rechtzeitig eine Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsträgern über Neuverlegung bzw. Veränderung von vorh. Versorgungsleitungen herbeizuführen.

6. Landespflege

Entlang der "Süd-Ost-Tangente" werden Baumpflanzungen im Bereich der Gehwegflächen sowie der Parkbuchten vorgenommen.

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

Der Umweltbericht liegt vor und ist dem Bebauungsplan beigelegt.

7. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

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

8. Lärmschutz

Die Stadt Wissen beabsichtigt, zur Entlastung der Innenstadt die L 289 (Hachenburger Straße) ab der südlichen Verkehrsspinne über die Nassauer-, Gerichts- und Oststraße an den Kreisel der Bahnparallele anzuschließen. Für das Planungsvorhaben erfolgte am 21.12.2006 mit Auftrag.: 12263 / 1206 eine schalltechnische Untersuchung, in der der Einfluss der baulichen Maßnahme auf die nächstgelegenen vorhandenen Wohngebäude nach den Kriterien der "wesentlichen Änderung" gemäß 16.BImSchV schalltechnisch untersucht wurde. Dabei wurden die Abgrenzungen gemäß des Bebauungsplanes "Süd-Ost-Tangente" berücksichtigt, die im Bereich der Gerichtsstraße in Höhe der Gebäude, Gerichtsstraße 32 bzw. Gerichtsstraße 19 a endete.

Nach Auftrag soll die schalltechnische Untersuchung auf den Einmündungsbereich Gerichtsstraße / Oststraße erweitert werden, wobei auch hier der Einfluss der baulichen Maßnahme (Wegfall des Gebäudes, Gerichtsstraße 17 und der Einmündung) berücksichtigt werden soll.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung im Zusammenhang mit dem Erweiterungsbereich werden hinsichtlich der Zielsetzung (Lärmvorsorge) mit folgenden Arbeitsschritten erreicht:

- 1.) Berechnung der Prognosemittelungspegel unter Berücksichtigung der zurzeit vorhandenen Verkehrsführung der Gerichtsstraße / Oststraße (mit vorhandenem Gebäude, Gerichtsstraße 17)
- 2.) Berechnung der Prognosemittelungspegel unter Berücksichtigung der Umbaumaßnahmen im Knotenpunktsbereich (Rückbau des Gebäudes, Gerichtsstraße 17 und Umbau der Einmündung).
- 3.) Überprüfung der Kriterien der "wesentlichen Änderung" gemäß der 16.BImSchV
- 4.) Festlegung der Gebäude mit Grenzwertüberschreitungen.

Die schalltechnische Untersuchung mit den Ergebnissen ist als Anhang beigefügt.

Stadt Wissen ,

Müschbach, November 2009

.....
Michael Wagener
Bürgermeister

.....
Für die Planung

Textliche Festsetzungen

**zum Bebauungsplan
Süd-Ost-Tangente
der Stadt Wissen**

A) RECHTSGRUNDLAGE

Die Rechtsgrundlagen für die Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplanverfahrens bilden:

1. Baugesetzbuch
2. Baunutzungsverordnung
3. Planzeichenverordnung
4. Landespflegegesetz
5. Bundesimmissionsschutzgesetz
6. Landesbauordnung

B) IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNG WIRD FOLGENDES FESTGESETZT:

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

1.1 Art der baulichen Nutzung

Im vorliegenden Bebauungsplan wird folgendes Baugebiet festgesetzt:

Mischgebiet MI

Zulässig sind die in § 6 BauNVO genannten Nutzungsarten
- ausgenommen Vergnügungsstätten –

Allgemeines Wohngebiet:

Zulässig sind die in § 4 BauNVO genannten Nutzungsarten
- ausgenommen Vergnügungsstätten –

1.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung / Bauweise:

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

Mischgebiet – MI:

Grundflächenzahl:	GRZ = 0,6
Geschossflächenzahl:	GFZ = 1,2
Zahl der Vollgeschosse:	II

Allgemeines Wohngebiet - WA:

Grundflächenzahl:	GRZ = 0,4
Geschossflächenzahl:	GFZ = 0,8
Zahl der Vollgeschosse:	II

1.3 Pflanzbindungen und Erhaltungsgebot, Pflanzgebot
gemäß § 9 (1) Ziff. 25 a, b, BauGB

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Öffentliche Grünflächen: Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün

G 1 Auf den öffentlichen Grünflächen zwischen den Baugrundstücken an der „Nassauer Strasse“ und dem Gehweg sowie auf den sonstigen öffentlichen Grünflächen im Straßenrandbereich sind 28 einheimische und standortgerechte Baumarten und auf je 10 m² ausgewiesener Grünfläche mind. 2 Sträucher zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Grünflächen sind unter landschaftsgestalterischen Aspekten zu gestalten und zu pflegen.

Zwischen den Parkbuchten an der „Naussauer Straße“ und auf den Inseln im Kreuzungsbereich sind die im Bebauungsplan eingetragene Anzahl von Laubbäumen zu pflanzen. Die im Plan dargestellten Pflanzstandorte für Laubbäume sind variabel und nicht verbindlich. Folgende Mindestqualität sind zu verwenden:

Laubbäume: Hochstamm Stammumfang 18/20, 3 x verpflanzt mit Ballen

Sträucher: 2 x verpflanzt Höhe 60 bis 100 cm

- Für Pflanzungen sind einheimische Baum- und Straucharten zu verwenden, z.B.:

Bäume (Mindeststammumfang 18-20 cm):

Stieleiche (*Quercus robur*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Straßen-Esche (*Fraxinus excelsior* „Westhof's Glorie“), Buche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Feldahorn (*Acer campestre*), Birke (*Betula pendula*), Erle (*Alnus glutinosa*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*).

Sträucher (Mindestgröße 60-100 cm):

Hasel (*Corylus avellana*), Wildrosen (*Rosa canina* u.a.), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Weißdorn (*Crataegus spec*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).

Die angegebenen Qualitätsanforderungen der zu pflanzenden Gehölze müssen den gültigen „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“ des BdB (Bund Deutscher Baumschulen e. V.) entsprechen.

Die öffentlichen Grünflächen sind für die Bepflanzung nach DIN 18915 durch Auftragen von geeignetem Oberboden und Durchführung von Bodenverbesserungsmaßnahmen (z. B. Mulchen, Düngung) für die Bepflanzung vorzubereiten. Bodenverdichtungen sind zuvor zu lockern und im Bereich von Entsiegelungsflächen ist der Unterbau ordnungsgemäß zu entsorgen. Pflanzgruben für Laubbäume sind gem. DIN 18916 herzustellen.

Die Gehölzplantagen sind über die Fertigstellungspflege hinaus durch eine Entwicklungspflege für 5 Jahre zu entwickeln. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Gehölze zu ersetzen.

ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

- S Alle Gehölze im Randbereich der Straße, die nicht durch den Straßenausbau beseitigt werden müssen, sind durch geeignete Gehölzschutzmaßnahmen während der Bauzeit vor Beschädigungen zu schützen. Besonders die Linde im Kreuzungsbereich von „Böhmerstraße/Hachenburger Straße“ ist durch Schutzmaßnahmen vor Beschädigungen zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Arbeiten im Wurzelbereich sind nur von Hand auszuführen. Hierbei sind die DIN 18920 und die RAS - LP 4 zu beachten.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (gemäß § 9, Abs. 4, BauGB in Verbindung mit § 86 Landesbauordnung (LBauO))

2.1 Dächer

Es sind folgende Dachformen zugelassen:

- SD - Satteldach
- WD – Walmdach

-

3. Verkehrsflächen

Entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 11 des BauGB wird der Straßenraum als Verkehrsfläche festgesetzt.

Grundsätzlich ist für die Park- und Gehwegflächen kein Pflaster aus Rasengittersteinen vorgesehen, sondern alternativ ein so genanntes Ökopflaster mit einer Sickerfuge (Zwangsfuge) oder ein Drain-Pflaster.

4. Hinweis

§ 202 – Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

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 das die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches (BauGB) - in der derzeit gültigen Fassung - beachtet wurden.

Stadt Wissen, den.....

.....
Michael Wagener
- Bürgermeister -