

**Ortsgemeinde Sohren
Verbandsgemeinde Kirchberg**

**Begründung zur 1. Änderung
und Ergänzung des Bebauungsplans
„Im Grund“**

Fassung für die Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB

Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Sohren



Stadt-Land-plus

Friedrich Hachenberg
Dipl. Ing. Stadtplaner

Büro für Städtebau
und Umweltplanung

Rhein - Mosel - Straße 3
56154 Boppard Buchholz

Telefon 0 67 42 - 87 80 - 0
Telefax 0 67 42 - 87 80 - 88

e-mail
stadt-land-plus@rz-online.de



Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung/Zielsetzung	3
2. Räumlicher Geltungsbereich, Bestandssituation	5
3. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Ortsgemeinde Sohren	6
3.1. Raumordnung	6
3.2. Bauleitplanung	6
3.3. Städtebauliche Sanierung	7
3.4. Immissionen	7
3.5. Sonstige Planungen	8
4. Planung	9
4.1. Planungskonzeption	9
4.2. Erschließung	10
4.2.1 Straßenerschließung	10
4.2.2 Fuß- und Radwegenetz	12
4.2.3 ÖPNV-Anbindung	12
4.3. Grün- und Freiflächenkonzept	12
4.4. Nutzungsart	13
4.5. Maß der baulichen Nutzung	15
4.6. Bauweise	16
4.7. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	17
4.7.1 Dach	17
4.7.2 Fassadengestaltung	18
4.7.3 Einfriedungen	18
4.7.4 Grünflächen	19
4.7.5 Begrünung baulicher Anlagen	19
4.8. Landespflege	19
4.9. Erdaushub	21
5. Ver- und Entsorgung	23
5.1. Wasserversorgung	23
5.2. Abwasserbeseitigung	23
5.3. Energieversorgung	23
5.4. Telekom	23
6. Bodenordnung	24
7. Realisierung und Kosten	25
Anhang	26
Anlage 1: Lärmberechnung	
Anlage 2: Biotop- und Nutzungstypenplan	



1. Aufgabenstellung/Zielsetzung

Die Ortsgemeinde Sohren plant die Änderung und Ergänzung des seit 1990 rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Im Grund“. Ausgangspunkt für die anstehende Planung ist die Tatsache, daß im Zuge der Konversion die bestehenden 148 teils von Amerikanern bewohnten Wohnungen nun freigeworden sind. Andererseits sind Teilflächen in einer Größenordnung von ca. 6,5 ha des insgesamt ca. 15,8 ha großen Areals noch nicht bebaut.

Die konversionsbedingten strukturellen Veränderungen (Abzug der Amerikaner, Zuzug von Aussiedlern) in der Ortsgemeinde Sohren haben weitreichende Auswirkungen auf die Wohnraum- und Baulandnachfrage in der Ortsgemeinde Sohren.

Der sich weiterhin abzeichnende konversionsbedingte Zuzug von Aussiedlern wird durch die Sogwirkung des freigewordenen Wohnraums und angesichts der noch un bebauten Flächen im Bebauungsplangebiet „Im Grund“ weiter verstärkt. Des weiteren ist davon auszugehen, daß durch die anstehenden Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen im Ortskern Sohren eine erhebliche Attraktivitätssteigerung mit einem weiteren Flächenbedarf auf den unterschiedlichen Sektoren, insbesondere hinsichtlich des Wohnens einhergeht. Andererseits existieren in der Ortsgemeinde Sohren derzeit nur noch eine unwesentliche Anzahl freier Bauplätze.

Zur Vermeidung einer ungesteuerten Entwicklung im Bereich des Bebauungsplangebiets soll durch die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans eine ausgewogene Entwicklung, sowohl in funktionaler und räumlich struktureller Hinsicht, als auch unter sozialen Gesichtspunkten erfolgen.

Die städtebaulichen Hauptkriterien für die anstehende Planung sind zum einen die günstige Lage am südöstlichen Rand des Ortskerns, die Verfügbarkeit des Areals sowie die nahezu vollständige Erschließung des Plangebiets.

Eine wesentliche Zielsetzung der Änderung des Bebauungsplans besteht in der Sicherung der Flächen für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde, soweit diese noch un bebaut sind. Beabsichtigt ist die zukünftige Nutzung der Flächen und der bestehenden Gebäude durch breite Bevölkerungskreise, um einer „Ghettoisierung“ entgegenzuwirken. Daher wird es notwendig, auf Grundlage städtebaulicher Überlegungen, die Festsetzungen des Bebauungsplans derart zu ändern, daß zukünftig eine eigentümerorientierte Nutzung durch Beschränkung des Mietwohnungsbestands erfolgt.

Der Rat der Ortsgemeinde Sohren beschloß daher die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Im Grund“ zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Die Ziele einer geordneten städtebaulichen Entwicklung lassen sich für Sohren in Anlehnung an § 1 (5) BauGB wie folgt beschreiben:



- Erhaltung und Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen,
- Eigentumsbildung weiter (oder auch für sozial schwächere Bevölkerungsgruppen, junge Familien etc.) Kreise der Bevölkerung,
- Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Darüber hinaus soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden.

Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden vom Ortsgemeinderat gewürdigt und entsprechend in Planurkunde und Begründung berücksichtigt.

Das Verfahren des Bebauungsplans wird nach dem seit 01.01.1998 gültigen Baugesetzbuch weitergeführt.



2. Räumlicher Geltungsbereich, Bestandssituation

Gebietsabgrenzung

Das Bebauungsplangebiet „Im Grund“ liegt südöstlich des Ortskerns von Sohren zwischen der Bahnlinie „Simmern-Hermeskeil“ und der Niedersohrener Straße (K 2). Es erstreckt sich von der Wegeparzelle Nr. 133 im Nordwesten ca. 620 m in südöstlicher Richtung. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen das Kommunikationszentrum mit seinen angrenzenden Flächen im äußersten Nordwesten sowie die Grünfläche zwischen der K 2 und dem Grundbach.

Topographie

Die topographische Ursituation des Plangebiets war bestimmt durch eine leichte Geländeneigung in nördlicher bis nordöstlicher Richtung. Die durchschnittliche Geländeneigung beträgt ca. 6 %. Im Rahmen der Erschließung und Bebauung des Plangebiets wurde das Gelände dergestalt geändert, daß vom Grundbach zum Bahndamm ansteigend unterschiedlich gestaffelte Terrassen angelegt wurden.

Derzeitige Nutzungen

Das ca. 15,8 ha große Plangebiet wurde bis vor kurzem als amerikanische Wohnsiedlung genutzt und ist bereits voll erschlossen. Zwei Drittel der ursprünglich geplanten Bebauung wurden realisiert. Bei den Gebäuden handelt es sich um Ketten-, Doppel- und einige Einzelhäuser. Die gesamte bisherige Planung orientierte sich an den Nutzungsansprüchen der amerikanischen Nutzer. Auf Grundstückseinteilungen wurde verzichtet. Größere zusammenhängende Freiflächen mit Gemeinschaftseinrichtungen wie Grillplatz und 3 Kleinkind-Spielplätze sind typisch.

Das im äußersten Nordwesten gelegene Kommunikationszentrum befindet sich derzeit noch im Bau. Das ehemals als Gefrieranlage genutzte Gebäude soll nach Fertigstellung der Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen als Begegnungsstätte für Jugendliche aus den Reihen der Neu- und Altbürger dienen.

Zwischen Grundbach und K 2 befinden sich extensiv gestaltete Wiesen, in denen die Mischwasserkanalisation der Ortsgemeinde und ein unterirdisches Regenrückhaltebecken integriert sind. Zwei weitere offene Regenrückhaltebecken, südlich des Grundbachs gelegen, nehmen die Niederschlagswasser des ehemaligen amerikanischen Wohngebiets auf.



3. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Ortsgemeinde Sohren

3.1. Raumordnung

Die Ortsgemeinde Sohren liegt im südwestlichen Teil des Rhein-Hunsrück-Kreises und gehört zur Verbandsgemeinde Kirchberg.

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) III ordnet die Ortsgemeinde Sohren dem dünn besiedelten ländlichen Raum in ungünstiger Lage zu. Laut Regionalem Raumordnungsplan der Planungsregion „Mittelrhein-Westerwald“ (RROP) wird die gesamte Verbandsgemeinde Kirchberg dem Strukturraumtyp III b mit stärksten Strukturschwächen zugeordnet.

Darüber hinaus gibt der RROP der Ortsgemeinde Sohren folgende Vorgaben:

- Grundzentrum gemeinsam mit Büchenbeuren mit Mittelbereich Simmern,
- besondere Funktionen:
 - G - Gewerblicher Entwicklungsort,
 - E - Erholung

3.2. Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg befindet sich im Fortschreibungsverfahren (zur Zeit wird der Landschaftsplan erstellt). Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche des Bebauungsplans als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die vorgesehene Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans abzüglich den Flächen des Kommunikationszentrums ist durch die Festlegung Wohnbaufläche des Flächennutzungsplans abgedeckt.

Die Einbeziehung des im nordwestlichen Teil des Plangebiets gelegenen Kommunikationszentrums in die Festsetzung WA-Gebiet ist allerdings nicht beabsichtigt. Da das Kommunikationszentrum einen Veranstaltungsort darstellt, der auf die Gesamtgemeinde ausstrahlt und sich nicht allein aus den Bedürfnissen des WA-Gebiets herleitet, ist eine Ausweisung dieser Fläche als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kommunikationszentrum“ vorgesehen. Des weiteren weichen die Festsetzungen der Grünflächen und Regenrückhaltebecken von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans ab. Diese Abweichungen vom Flächennutzungsplan liegen noch im Rahmen der Entwicklungsmöglichkeiten gemäß § 8 (2) BauGB. Der Flächennutzungsplan ist bei der Fortschreibung entsprechend zu korrigieren.



Bebauungsplan

Wie schon in Kapitel 1 (Aufgabenstellung/Zielsetzung) dargestellt, existiert für das Plangebiet ein seit 1990 rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Bei den nun anstehenden Planungen handelt es sich um eine Änderung und Ergänzung des bestehenden Bebauungsplans. Die Inhalte des bestehenden Bebauungsplans entsprechen der damaligen Zweckbestimmung als Wohngebiet für die amerikanischen Streitkräfte und ihrer Angehörigen - „US-Family-Housing“.

Art der Nutzung:	reines Wohngebiet (WR)
Bauweise:	besondere Bauweise, nur Reihen- und Kettenhäuser
Maß der baulichen Nutzung:	- Zahl der Vollgeschosse = 2 - Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4 - Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,8

Eine Parzellierung des Areals in einzelne Baugrundstücke erfolgte nicht.

Unter Berücksichtigung der Lebensgewohnheiten der Amerikaner wurden auch die Grünflächen bezüglich ihrer Standorte, Größe und Zweckbestimmung festgesetzt. Hervorzuheben sind die Grillplätze, die in dieser Form und Zweckbestimmung nach dem Abzug der Amerikaner nicht mehr notwendig sind.

3.3. Städtebauliche Sanierung

Für den nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Ortskern wurden 1994/95 die vorbereitenden Untersuchungen zur Festlegung des Sanierungsgebiets durchgeführt. Mittlerweile liegt der Satzungsbeschluß des Ortsgemeinderats für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets vor. Die anstehenden Sanierungsmaßnahmen im Ortskern haben Auswirkungen über die Grenzen des Sanierungsgebiets hinaus. Sie beeinflussen in hohem Maße die zukünftige Entwicklung der gesamten Ortsgemeinde. Im engen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Im Grund“ steht der Bau des Kommunikationszentrums in der ehemaligen Gefrieranlage und die Entwicklung der „Grünzone Grundbach“. Beide Maßnahmen liegen räumlich im Übergangsbereich zwischen dem Ortskern und dem Bebauungsplangebiet „Im Grund“, wobei das Kommunikationszentrum eine Scharnierfunktion und die „Grünzone Grundbach“ eine Verbindungsfunktion wahrnimmt.

3.4. Immissionen

Zur Beurteilung des Verkehrslärms, hervorgerufen durch den Verkehr auf der nördlich des Plangebiets verlaufenden Kreisstraße (K 2), wurde eine Lärmabschätzung nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) durchgeführt (Anlage 1).

Demzufolge ist lediglich nachts eine geringfügige Überschreitung (1 dB(A)) für ein der Kreisstraße am nächsten gelegenes Grundstück (Baufeld) zu erwarten.



Beurteilungspegel für die K 2:

- tags: 54 dB(A)
- nachts: 46 dB(A).

Orientierungswerte der DIN 18005:

- tags: 55 dB(A)
- nachts: 45 bzw. 40 dB(A).

Der niedrigere Nachtwert kommt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm zum Ansatz. Als Orientierungswert für Verkehrslärm wurde der höhere Wert angenommen.

Zum Schutz vor Verkehrslärm wird empfohlen, an denen zur K 2 orientierten Gebäude-seiten, die mittlerweile als Standart einzustufenden Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 einzubauen.

Problematik Bahnlärm

Die Bahnlinie Simmern-Hermeskeil grenzt südlich an das Plangebiet. Der Personenverkehr ist stillgelegt. Die Strecke wird lediglich für den Güterverkehr genutzt. Derzeit ist auf der eingleisigen Strecke weder eine Reaktivierung des Personenverkehrs noch eine Ausdehnung des Güterverkehrs beabsichtigt.

Über die weitere Nutzung dieses Verkehrswegs kann derzeit nur spekuliert werden. Sowohl eine Stilllegung als auch eine deutliche Steigerung des Güterverkehrsaufkommens im Zusammenhang mit der geplanten Entwicklung des Flugplatzes Hahn sind möglich. Sollten im weiteren Bebauungsplanverfahren gesicherte Planungen bekannt werden, könnten diese als Grundlage für Lärmabschätzungen und Maßnahmen festgesetzt werden. Für den heutigen geringfügigen Bahnverkehr ist eine Lärmabschätzung nicht notwendig.

Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans handelt es sich um eine Änderung und Ergänzung eines bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Ein Heranrücken der möglichen Bebauung an die Bahnlinie über das bereits zulässige Maß wird nicht ermöglicht.

3.5. Sonstige Planungen

Andere übergeordnete Planungen werden durch das Bebauungsplanverfahren nach dem derzeitigen Stand der Kenntnisse nicht berührt.



4. Planung

4.1. Planungskonzeption

Ziel der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Im Grund“ ist die bauplanungsrechtliche Sicherung sowohl der bestehenden Wohnbebauung als auch der noch unbebauten Wohnflächen im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für den gesamten Planungsbereich. Dabei wurden 56 weitere Bauplätze ausgewiesen.

Zur Wahrung des Charakters eines ländlichen Wohngebiets, sowohl unter funktionellen Aspekten als auch unter sozialen Gesichtspunkten, wird es notwendig, in Anbetracht der erheblichen Anzahl noch freier Bauflächen, Art und Maß der baulichen Nutzung auf die in der Umgebung herrschende Situation anzupassen. Eine unangemessene Verdichtung soll vermieden werden.

Bislang ist das Wohngebiet als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Die Ausnahmen gemäß § 3 (3) BauNVO

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

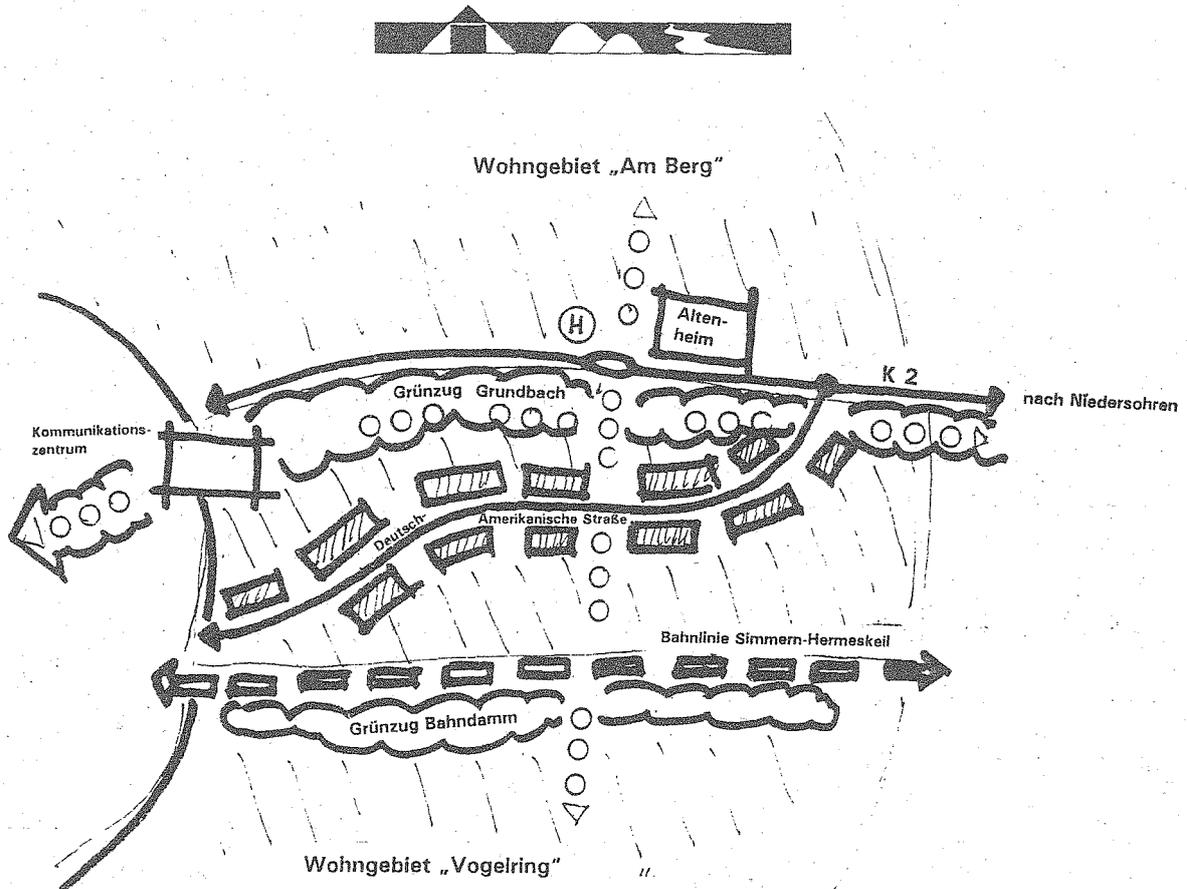
sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Nähe zum Ortskern und die dadurch entstehenden Wechselbeziehungen zwischen Versorgungskern und Wohngebiet widersprechen allerdings einer monostrukturellen Entwicklung, die durch die Festsetzung als Reines Wohngebiet (WR) ohne die in § 3 (3) BauNVO genannten Ausnahmen zu erwarten ist.

Entsprechend des in Abbildung 1 dargestellten Leitbilds soll städtebaulich auf den angrenzenden Ortskern reagiert werden.

Entlang der Deutsch-Amerikanischen-Straße als Haupterschließungsstraße des gesamten Plangebiets sollen Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zugelassen werden. Dadurch wird eine sinnvolle Nutzungsabstufung zum Ortskern erreicht. Die Wohnstraßen im Bebauungsplangebiet bleiben von Quell- und Zielverkehr der „Läden“ und „nicht störenden Handwerksbetriebe“ verschont.

Das Plangebiet grenzt im Norden unmittelbar an ein im Bau befindliches, größeres Altenwohnheim an. Betreutes Wohnen im Plangebiet könnte eine sinnvolle Ergänzung dieser Einrichtung sein. Daher sollen Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausnahmsweise im gesamten Bebauungsplangebiet zulässig sein.



Städtebauliches Leitbild

Folgende Bilanzierung der städtebaulichen Kenndaten zeigt die Verteilung von Netto-Bauland, Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen innerhalb des Plangebiets.

Flächenbilanz

Gesamtfläche: 15,84 ha Plangebiet entsprechend Bebauungsplan-Festsetzungen

Bauflächen (Netto-Bauland)	11,28 ha
Straßen	1,14 ha
Wirtschaftswege	0,30 ha
Fußwege	0,58 ha
Öffentliche Grünflächen	2,09 ha
Versorgungsflächen	0,01 ha
Bachfläche	0,34 ha
Gemeinbedarf (Kommunikationszentrum)	0,10 ha
Gesamt	15,84 ha

4.2. Erschließung

4.2.1 Straßenerschließung

Das bestehende Erschließungssystem bleibt im wesentlichen unverändert. Die verkehrliche Erschließung ist gekennzeichnet durch die das Plangebiet von Ost nach West durchlaufende Deutsch-Amerikanische-Straße. Diese hat die Funktion einer Sammelstraße und