

B e g r ü n d u n g

zur II. Änderung des Bebauungsplanes

"Auf den Hüllen/Auf dem Küppel"

der Stadt W I S S E N

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Verbandsgemeinde Wissen verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Der Bebauungsplan "Auf den Hüllen/Auf dem Küppel" ist vollinhaltlich aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wissen - Bereich der Stadt Wissen - entwickelt.

Die Änderung des Bebauungsplanes macht kein Abweichen vom Flächennutzungsplan erforderlich.

2. Erfordernis der Planänderung

In der Stadtratsitzung am 13.08.1997 wurde über die Entwässerung des Baugebietes "Auf den Hüllen/Auf dem Küppel", 2. Bauabschnitt beraten. In diesem Zusammenhang wurde der Stadtrat unterrichtet, daß das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft (StAWA), Montabaur und die Untere Wasserbehörde, Kreisverwaltung Altenkirchen, in einem Ortstermin am 12.08.1997 gefordert haben, das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser auf den einzelnen Grundstücken zu belassen.

Mit Schreiben vom 29.08.1997 bestätigte das StAWA Montabaur die vor Ort getroffene Anordnung.

Die Verbandsgemeindewerke haben diese Entscheidung bei der Planung und Herstellung der Abwasseranlagen im 2. Erschließungsbereich des Baugebietes berücksichtigt.

Die seitens des StAWA Montabaur getroffene Anordnung, das gesamte Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken im 2. Erschließungsbereich zu belassen steht jedoch im Widerspruch zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Auf den Hüllen/Auf dem Küppel" die unter Ziffer 1.5 lauten:

"Fünfundzwanzig von Hundert des von überbauten und befestigten Flächen abfließenden Niederschlagswassers ist von den Grundstückseigentümern auf eigene Kosten breitflächig zu verteilen oder zu versickern.

Sofern erforderlich, ist von den Grundstückseigentümern auf ihre Kosten eine Einleitungserlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen."

Diese textliche Festsetzung, die für das gesamte Bebauungsplangebiet gilt, sollte daher wie folgt geändert werden:

"1.5.

Mindestens **fünfundzwanzig von Hundert** des von überbauten und befestigten Flächen im 1. Erschließungsbereich gemäß Aufteilungsplan abfließende Niederschlagswasser ist von den Grundstückseigentümern auf eigene Kosten ohne Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke großflächig auf der belebten Bodenzone zu verteilen und dem Untergrund zuzuführen soweit es nicht verdunstet oder in Zisternen eingeleitet wird.

Im 2. Erschließungsbereich gemäß Aufteilungsplan muß das **gesamte** auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zurückgehalten werden.

Die Rückhaltung kann zum Beispiel so erfolgen, daß das anfallende Regenwasser durch Muldenversickerung auf den einzelnen Grundstücken zurückgehalten wird. Für die Bemessung solcher Anlagen, die Nachbargrundstücke nicht wesentlich beeinträchtigen dürfen, rechnet man pro 1 m² angeschlossener versiegelter Fläche mit einem Rückhaltevolumen von 50 mm Niederschlag pro 24 Stunden. Die einstaubare Tiefe sollte nicht mehr als 0,30 m betragen. Die Regenwassernutzung durch eine zwischengeschaltete Zisterne ist möglich.

Hat die Stadt im Bereich von Grundstücken innerhalb der Erschließungsstraße eine Drainagesammelleitung mit Hausanschlußleitungen verlegt, so können die betreffenden Grundstücke evtl. anfallendes Sicker- und Schichtenwasser der Drainageleitung zuführen."

Unter Berücksichtigung dieses Sachverhaltes ist eine Änderung des Bebauungsplanes "Auf den Hüllen/Auf dem Küppel" dringend geboten.

3. Überörtliche Planungen

Überörtliche Planungen werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Das Gebiet wird über die ausgewiesenen Straßen erschlossen und ist durch den Anschluß an die K 126 Fürst-Hatzfeldt-Straße, die den Bebauungsplan im Süden tangiert, mit dem überörtlichen Verkehrsnetz verbunden.

Nach der Gliederung des Landesentwicklungsprogrammes III 1995 ist die Stadt Wissen innerhalb der Region "Mittelrhein-Westerwald" als Mittelzentrum und gewerblicher Entwicklungsort festgesetzt. Sie ist zentraler Ort und Sitz der Verbandsgemeindeverwaltung Wissen. Die Bevölkerungsentwicklung ist derzeit steigend, so daß verstärkte Anstrengungen zum Ausbau der Wohnfunktion erforderlich sind. Die Einwohnerzahl der Stadt Wissen belief sich am 31.12.1996 auf 8.793 Einwohner und am 31.12.1997 auf 8834 Einwohner (Hauptwohnsitz).

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Im zur Zeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wissen - Bereich der Stadt Wissen - ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) dargestellt. Sonstige rechtliche Bestimmungen existieren für dieses Gebiet nicht.

5. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes und naturräumliche Gegebenheiten
(Oberflächengestalt und -Beschaffenheit, Vorhandene Bepflanzung, die
die Planung beeinflussen):

Das Bebauungsplangebiet liegt südöstlich der Ortslage Schönstein. Die Erschließung für den 1. Bauabschnitt (73 Grundstücke) ist abgeschlossen, für den 2. Bauabschnitt werden die Maßnahmen z.Z. noch durchgeführt. Die Geländeoberfläche weist leichtes bis mittleres Nord-West-Gefälle auf. Die mittlere Neigung liegt bei ca. 6% bis 8%. Das bestehende Eichenwäldchen im Bereich des ehemaligen Steinbruches an der K 126 soll erhalten bleiben und als öffentliche Erholungsfläche gestaltet werden.

Das Gebiet umfaßt eine Fläche von ca. 16,2 ha und stellt eine ortsplannerisch sinnvolle und organische Weiterentwicklung des Ortsteiles Schönstein dar. Insgesamt sind 190 neue Baugrundstücke in offener Bauweise vorgesehen.

5.1 Das Plangebiet wird unmittelbar von vorhandenem Baubestand tangiert mit nachstehenden Angaben über Art und Maß der baulichen Nutzung. Die angrenzenden Baugebiete im Norden und Westen stellen sich nach der Art der Nutzung als Wohnbauflächen in offener, ein- bis zweigeschossiger Bauweise dar.

5.2 Im Plangebiet sind folgende Grundbesitzverhältnisse:
Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Auf den Hüllen/Auf dem Küppel" befinden sich je zur Hälfte in Privatbesitz und im Besitz der Stadt Wissen.

5.3 Öffentliche Verkehrsmittel sind im einzelnen und in folgenden Entfernungen erreichbar:

Wissen verfügt über einen Bahnhof der Deutschen Bahn AG und ist somit an das überregionale öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. In Schönstein sind Bushaltestellen für den öffentlichen Personennahverkehr vorhanden.

5.4 Anbindung des Plangebietes an die äußere Erschließung:
Das Bebauungsplangebiet wird über die ausgewiesenen Erschließungsstraßen und bestehenden Gemeindestraßen an die K 126 "Fürst-Hatzfeldt-Straße", und damit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Im Osten ist eine Anschlußmöglichkeit für die spätere Erweiterung des Baugebietes vorgesehen.

5.5 Gliederung und Dimensionierung der Verkehrsflächen und der Flächen für den ruhenden Verkehr:

Die Hapterschließung des Baugebietes erfolgt von der K 126 aus über eine Anbindung mit einer Fahrbahnbreite von 6,5 m und durch ein übergeordnetes Ringnetz mit einer Fahrbahnbreite von 5,5 m. Die innere Erschließung regelt ein System von untergeordneten Wohnstraßen, verkehrsberuhigten Anliegerstraßen und Wohnwegen, verbunden durch ein Netz von Fußwegen.

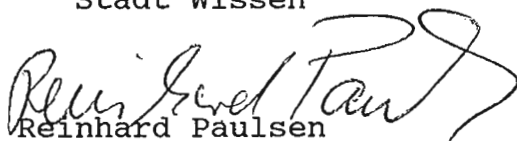
5.6 Die unmittelbar an die K 126 angrenzenden Grundstücke sind an die Kanalisation und somit an die zentrale Kläranlage Wissen angeschlossen. Die Verlegung der Kanalisation innerhalb des Plangebietes erfolgt im Zuge der Erschließung des Geländes.

6. Bodenordnung

Eine Baulandumlegung gemäß §§ 45 ff. BauGB ist für den 1. und 2. Bauabschnitt erfolgt.

Die öffentlichen Verkehrsanlagen werden entsprechend den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen hergestellt.

Wissen, 08.06.1998
Stadt Wissen


Reinhard Paulsen
Stadtbürgermeister