

**Begründung
zum Bebauungsplan
"In der Bornscheidt/
Am hohen Berge"**

Stadt Wissen

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

BRENDEBACH INGENIEURE

Wissen

Dipl.-Ing. Jörg Kleine

mit

Pfeiffer Consult GmbH

Hachenburg

Dipl.-Ing. Stefan Schmidt

Wissen, im Februar 2001

Begründungspflicht:

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beizufügen. In der Begründung sollen die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans dargelegt werden. Die Begründung ist erforderlich bei der Aufstellung, Änderung und Aufhebung eines Bebauungsplanes.

Nach § 3, Abs. 2 BauGB sind die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung auszulegen und nach § 9, Abs. 8 ist dem Bebauungsplan eine Begründung beizufügen.

Damit unterscheidet das Baugesetzbuch

- die Entwurfsbegründung (§ 3, Abs. 2, Satz 1)
- die Planbegründung (§9, Abs. 8)

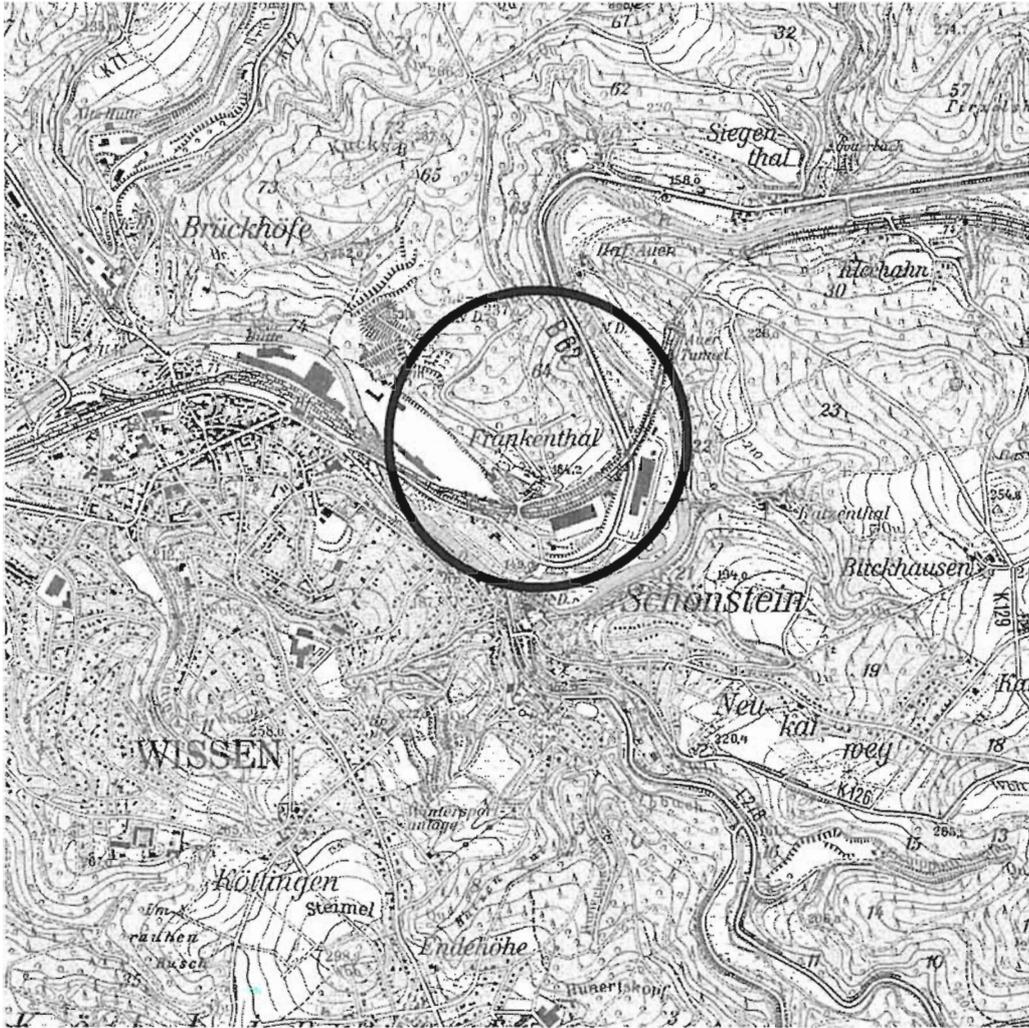
Die Entwurfsbegründung, bzw. Planbegründung nimmt an allen Verfahrensschritten des Bebauungsplanes teil und ist entsprechend fortzuschreiben, damit der Planinhalt und der Inhalt der Begründung in allen Verfahrensschritten übereinstimmen. Die Entwurfsbegründung muss zu Beginn der Auslegung vorliegen. Die Planbegründung muss den Mitgliedern des Gemeinderates beim Satzungsbeschluss vorliegen. Die Begründung wird nicht als Satzung beschlossen und ist somit auch nicht Bestandteil des Satzungsbeschlusses. Die Begründung ist dem Bebauungsplan lediglich beigelegt. Während der Bebauungsplan nach § 10 durch die Genehmigung, rechtsverbindlich wird, ist die Begründung lediglich jedermann zur Ansicht bereitzuhalten.

Begründungsfunktion:

Die Begründung hat folgende Funktionen:

- Erläuterung des Planinhaltes,
- Rechtfertigung der Planung zum Zwecke der Rechtskontrolle (Einhaltung des Abwägungsgebotes),
- Hinweis auf weitere zum Vollzug erforderlichen Maßnahmen.

Die Begründung muss auf die zentralen Punkte der Planung eingehen, wie den Inhalt des Bebauungsplanes und die ihn tragenden Gründe sowie die Abwägung wiedergeben. Der Inhalt der Begründung ist abhängig von dem jeweiligen Bebauungsplan und den sich daraus ergebenden zentralen Punkten.



Bebauungsplangebiet "In der Bornscheidt/Am hohen Berge"

Maßstab 1:25.000

1. Anlass der Planung

Der Rat der Stadt Wissen hat in seiner Sitzung am 13.03.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet „In der Bornscheidt/Am hohen Berge“ beschlossen.

Nach eingehender Prüfung vorgelegter Kostenschätzungen ist die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens nach den vorliegenden Unterlagen am 01.04.1998 durch einen Stadtratsbeschluss bekräftigt worden.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird erforderlich, da die derzeitigen Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt Wissen im Bereich gewerblicher Grundstücke als sehr begrenzt anzusehen sind. Es stehen mittelfristig in der Stadt Wissen kaum Flächen für die Ansiedlung oder Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe zur Verfügung. Der Bebauungsplan „In der Bornscheidt/Am hohen Berge“ soll mit dem im direkten räumlichen Zusammenhang stehenden „Gewerbepark Frankenthal“ für eine kontinuierliche Gewerbeentwicklung im stadtentwicklungsplanerischen Kontext von Wissen sorgen.

2. Planungsgrundlagen

Es liegen folgende Planungsgrundlagen vor:

- a) Auszug aus dem einheitlichen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wissen - Bereich der Stadt Wissen - von 1998, M. 1: 5.000, hierin ist das gesamte Plangebiet als GE-Gebiet dargestellt.

Die Stadt Wissen verfügt über einen rechtswirksamen FNP.

Der Bebauungsplan „In der Bornscheidt/Am hohen Berge“ ist inhaltlich aus dem FNP entwickelt.

- b) Topographische Karte, M. = 1:25.000
- c) Deutsche Grundkarte, M. = 1: 5.000
- d) Rahmenkarte, M. = 1: 1.000

3. Angaben zur Stadt

3.1 Lage im Raum

Die Stadt Wissen liegt im nördlichen Rheinland-Pfalz. Sie ist Verwaltungssitz der Verbandsgemeinde Wissen und hat eine Entfernung zur südlich gelegenen Kreisstadt Altenkirchen (Mittelzentrum) von ca. 15 km.

Im Osten liegt das nächstgelegene Mittelzentrum Betzdorf ca. 15 km entfernt.

Die nächstgelegenen Oberzentren sind im Nord-Osten Siegen (Entfernung ca. 35 km) und im Süden Koblenz (Entfernung ca. 60 km).

Die Stadt Wissen ist geprägt als ehemaliger Standort der stahlverarbeitenden Industrie. Mit Schließung des letzten Werkes im Jahre 1996 spielt die Stahlverarbeitung keine Rolle mehr.

Zur Erweiterung des Industriestandortes wird seitens der Stadt die Erlangung eines ausgewogenen Gewerbe-, Dienstleistungs- und Wohnverhältnisses angestrebt.

Überörtliche Verkehrsanbindung erhält die Stadt Wissen zum einen über die Bundesstraße 62 und zum anderen über die Bahnstrecke Köln - Siegen.

Die Stadt Wissen hat zur Zeit rund 9.040 Einwohner (Stand: 31.07.1998).

4. Bestandsanalyse des Plangebietes

4.1 Lage und Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Teil A: Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Wissen, Gemarkung Schönstein, Flur 1 und 2.

Es steht für die Planung eine Fläche von 16,35 ha zur Verfügung.

Es wird abgegrenzt:

- im Norden durch Flächen, bzw. Teilflächen der Gemarkung Schönstein, Flur 2, Flurstück 27/2 und Gemarkung Wissen, Flur 22, Flurstück 98, Gemarkung Hövels, Flur 8, Flurstück 21/9, Gemarkung Schönstein, Flur 2, Flurstück 20/2
- im Osten durch Flächen, bzw. Teilflächen der Gemarkung Schönstein, Flur 2, Flurstücke 20/2, 20/1, 22/4, 22/5
- im Süden durch die Trasse der Eisenbahn und Flächen, bzw. Teilflächen der Gemarkung Schönstein, Flur 2, Flurstücke 32/10, 16/1, 16/2, 16/5, 17/37, 17/33, 17/31, 30/12, 6/29, Flur 1, Flurstücke 131/2, 131/6, 131/5, 58/3, 205/58, 50/11
- im Westen durch Flächen bzw. Teilflächen der Gemarkung Schönstein, Flur 1, Flurstücke 134/14, 50/2, 48/27, 48/23, 48/19, 48/13, 48/23, 48/26, 135/6, 16/29, 16/24, 16/6, 16/7, 1/13, 1/11, 1/7, 1/9, Flur 2, Flurstück 116/27, 27/4, 27/3

Teil B: Flächen für Kompensationsmaßnahmen

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Wissen, Flur 9 und 11 im Köttingsbachtal

Es wird abgegrenzt

- im Norden durch Flächen, bzw. Teilflächen der Gemarkung Wissen, Flur 6, Flurstücke 133/3, 16/18, 16/14, 16/13, 16/10
- im Osten durch Flächen, bzw. Teilflächen der Gemarkung Wissen, Flur 9, Flurstücke 1/2 , 2/5, 3/4, 44/3, 42/1, 41/2, 41/1, 40/7, 40/9, 40/11, 40/13, 39/4, 39/6, 38/3, 37/4, 37/2, 36/2, 35/2, 104/19, 103, 98/3, 22/22, 21/32
- im Süden durch Flächen, bzw. Teilflächen der Gemarkung Köttingerhöhe, Flur 16, Flurstücke 20, 19, 18, Gemarkung Wissen, Flur 11, Flurstück 59/1

- im Westen entlang der Wegeparzelle Gemarkung Wissen, Flur 11, Flurstück 163, durch Flächen, bzw. Teilflächen der Gemarkung Wissen, Flur 11, Flurstücke 52, 51, 161/2, 255/1, 254/1, 45/1, 160/1, Flur 9, Flurstücke 49/2, 50/2, 105

Die genaue Abgrenzung kann der Planurkunde entnommen werden.

4.2 Verkehrsanbindung

Das Gewerbegebiet wird erschlossen durch die Straße "Auf der Bornscheidt", die ihrerseits über eine Bahnbrücke mit der B 62 verbunden ist. Desweiteren besteht eine Verbindung zum Gewerbepark auf der Fläche des ehem. Hoesch I Werkes.

4.3 Vorhandene Bebauung/Topographie

Lediglich auf den Parzellen der Tennisanlage im Osten steht ein zugehöriges Vereinshaus. Ansonsten ist keine Bebauung vorhanden.

Das Gelände im Urzustand besitzt eine Gefälle von ca. 10 % von Nordwest nach Südost. Im Südosten verläuft im unteren Hangbereich die zweigleisige Bundesbahnstrecke. Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von 237,5 m ü. NN bis 170,0 m ü. NN.

4.4 Nutzung/Grünstruktur

Das Plangebiet wird zur Zeit als land-, bzw. forstwirtschaftliche Fläche genutzt. Detaillierte Erläuterungen sind dem landespflegerischen Planungsbeitrag und der Bestands- und Konfliktkarte zu entnehmen.

4.5 Planungsziel

Im Plangebiet sollen möglichst viele Grundstücke in den Größenordnungen zwischen 1.500 und 4.000 qm entstehen. Zu beachten ist, dass in Grenzbereichen zu bestehendem Hochwald eine Abstandsfläche (Schutzstreifen) von mind. 30 m zu den Grundstücken eingehalten werden muss. In Gebieten mit angrenzenden städtischen Hochwaldgrundstücken kann die oben aufgeführte Regelung durch Haftungsausschlussverträge mit den Grundstückskäufern aufgehoben werden.

Die künftige Bebauung soll sich in das Umfeld so gut wie möglich integrieren. Dementsprechend werden zur Gliederung des Gebietes zwei 15 m breite öffentliche Grünstreifen vorgesehen. Umfangreiche Begrünungsmaßnahmen durch Pflanzgebote auf den privaten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen (insbesondere Böschungflächen) sollen einerseits zur Vernetzung des Baugebietes mit der Landschaft beitragen und andererseits die Einsehbarkeit des exponierten Standortes verringern.

5. Planungskonzept

5.1 Festsetzungen für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan

a) Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt "Gewerbegebiet" gem. § 8 BauNVO fest. Die in § 8, Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für den Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie nach § 8, Abs. 3, Nr. 2: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind allgemein zulässig.

Die gemäß § 8, Abs. 3 Nr. 3 ausnahmsweise zulässige Art der Nutzung: Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

b) Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan wird in zwei Teile aufgeteilt. Im nördlichen Teil (GE1) soll eine mittlere Wandhöhe von 12 m gelten. Im südlichen Teil (GE2) soll eine mittlere Wandhöhe von 8 m gelten. Die Festlegung der mittleren Wandhöhe ist erforderlich, damit die Einsehbarkeit in das Gewerbegebiet aus angrenzenden Ortslagen minimiert wird und die Gewerbebetriebe in das Landschaftsbild integriert werden. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Bei geneigter Geländeoberfläche ist die im Mittel gemessene Wandhöhe maßgeblich. Für die Festsetzungen der Baumassen und Grundflächenzahl werden die §§ 16 und 17 BauNVO zu Grunde gelegt.

Allgemein gelten folgende Obergrenzen für die Maße der baulichen Nutzung:

	GE1	GE2
• Grundflächenzahl (GRZ):	0,6	0,6
• Baumassenzahl (BMZ):	7,0	5,0
• mittlere Wandhöhe (HA):	12,0 m	8,0 m

Gemäß § 17, Abs. 2 (2) BauNVO ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis auf max. 0,8 ausnahmsweise zulässig, sofern die zulässige Baumassenzahl nicht überschritten wird.

c) Bauweise

Das Gebiet ist in 10 Baufelder unterteilt. Es ist eine offene Bauweise vorgesehen. Grundstücke innerhalb der Baufelder können zusammengelegt werden.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu sammeln und wo möglich für den Produktionsprozess zu nutzen, bzw. für die Bewässerung des Grundstücks o. ä. zu verwenden.

Überschüssige Wassermengen sind an geeigneter Stelle unter Berücksichtigung des Leitfadens „Flächenhafte Niederschlagswasserversickerung“ zu versickern. Hierbei ist unbedingt auf die standörtlichen geologischen Gegebenheiten zu achten. Im Bereich mit aufgeschüttetem Boden ist auf eine solche Maßnahme zu verzichten.

7 Flächen für Versorgungsanlagen

7.1 Verkehrsflächen

Als äußere Erschließung dient die Straße "Auf der Bornscheidt".

Die innere Erschließung erfolgt im Gebiet als Mittelerschließung von der die einzelnen Baufelder links und rechts der Straße erschlossen werden.

Im Osten und im Norden wird die Erschließung in zwei Stichstraßen fortgeführt, die jeweils in einem Wendehammer Typ 7 der EAE enden.

Die Erschließungsstraße soll in einer Breite von 6,50 m mit einseitigem Gehweg von 1,5 m und Schrammbord auf der gegenüberliegenden Seite ausgebaut werden.

Die Längsneigung der Erschließungsstraße beträgt zwischen 1 und 10 %.

Die notwendigen Stellplätze sind, bis auf wenige Besucherstellplätze im Straßenraum, auf den Grundstücken unterzubringen.

7.2 Grünflächen

Entlang des Waldrandes (innerhalb des 30 m Schutzstreifens) und auf den zahlreichen Böschungflächen stehen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur Verfügung. Für diese Flächen trifft der landespflegerische Planungsbeitrag Aussagen zu möglichen Kompensationsmaßnahmen für den durch den Bebauungsplan festgelegten Eingriff.

Weiterhin wird das Baugebiet durch zwei durchlaufende Grünzüge (öffentliche Grünfläche) strukturiert, an die die Bepflanzung auf den Böschungflächen angeschlossen werden kann.

7.3 Flächenaufteilung

1. Verkehrsflächen (Straßen-, Gehweg- und öffentliche Stellplatzflächen.	1,49 ha
2. Flächen gewerblicher Nutzung	10,65 ha
3. Waldwirtschaftswege	0,27 ha
4. Grünzüge	0,92 ha
5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	2,75 ha
6. Tennisgelände	0,20 ha
7. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge	0,07 ha
Gesamtfläche:	16,35 ha

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

8.1 Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung wird durch die Stadtwerke Wissen GmbH sichergestellt. Hierbei werden die geforderten 96 m³ Löschwasser pro Stunde über die Dauer von 2 Stunden aus dem Trinkwasserrohrnetz zur Verfügung gestellt. Zur Zeit wird davon ausgegangen, daß eine Druckerhöhungsanlage erforderlich ist. Im Rahmen der Planung werden auch andere Möglichkeiten eingehend geprüft.

8.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch das Elektrizitätswerk Siegerland (RWE). Um die Stromversorgung sicherzustellen ist eine 10 KV-Kompaktstation erforderlich. Der hierfür benötigte Platz wird zur Verfügung gestellt und in der Planurkunde nachgetragen.

8.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung soll, falls das Niederschlagswasser nicht auf den jeweiligen Grundstücken verwertet bzw. versickert werden kann, im Trennsystem erfolgen. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden „Flächenhafte Niederschlagswasserversickerung“ nochmals hingewiesen. Die erforderliche Detailplanung ist bisher nicht erfolgt.

Die Abwasserbeseitigung ist Pflichtaufgabe der Verbandsgemeinde Wissen, Betriebsführerin der Verbandsgemeindewerke sind die Stadtwerke Wissen GmbH.

Es ist geplant, die Schmutzwasserableitung über vorhandene Rohrleitungen im Gewerbepark Frankenthal und die Niederschlagswasserableitung nördlich der Bundesbahnbrücke am Steilhang hinunter in Richtung Sieg sicherzustellen.

Weiterhin ist ein Teil des anfallenden Oberflächenwassers auf den einzelnen Grundstücken unter Berücksichtigung des Bodengutachtens breiflächig zu verdunsten, bzw. zu versickern.

8.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt aufgrund des Abfallbeseitigungsgesetz durch den Kreis Altenkirchen.

8.5 Ablagerung von Aushubmaterial

Anfallendes Aushubmaterial ist auf gen. Abfallbeseitigungsanlagen abzulagern, wenn es nicht auf den Grundstücken verbleiben kann.

8.6 Rodung von Wald

Für die erforderliche Waldrodung des geplanten Gewerbegebietes ist ein entsprechendes Genehmigungsverfahren durchzuführen.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Realisierung der Planung ist eine gesetzliche Umlegung gem. den §§ 45 ff BauGB erforderlich.

10. Denkmalschutz

Denkmäler und Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Bei der Entdeckung von Bodendenkmälern ist die Stadtverwaltung unverzüglich zu unterrichten und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand freizuhalten.

Die Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes "Am hohen Berge/In der Bornscheidt".

Der Begründung beigefügt ist das Bodengutachten - Auftrag Nr. 998 des Ingenieurbüros Dr. Ing. Paul-Gerhard Abel vom 02.12.1993 zur Erkundung der Bodenverhältnisse im Gebiet "Am hohen Berge/In der Bornscheidt".

aufgestellt:

Wissen, 05.02.2002

Wissen, im März 2001



Wagener
(Michael Wagener)
Bürgermeister

**Kosten- und Finanzierungsübersicht
geschätzte finanzielle Belastung
für die Gemeinde**

A.	Baureifmachung Beplanungsgebiet Rodungen/Baufeld räumen, Geländeherichtung	DM	1.267.000,00
		DM	6.775.000,00
B.	Straßenbau Herstellung Verkehrsflächen, Brücke Anteil	DM	2.725.000,00
		DM	480.000,00
C.	Kanalbau (Trennsystem) Abwasserbeseitigung	DM	2.000.000,00
D.	Versorgungsmedien Gas, Wasser Druckerhöhung	DM	900.000,00
		DM	75.000,00
	Zwischensumme	DM	14.222.000,00
E.	Planungskosten ca. 10 % der Zwischensumme ca.	DM	1.422.200,00
F.	Grunderwerb		
	a) Verkehrsflächen angen. Kosten bei Straßenlandpflichtiger Zuteilung 10.400 qm x 19,64 DM/qm	DM	204.256,00
	b) Ausgleichs- und Ersatzflächen (außerhalb des B-Plangebiets) 52.730 qm x 3,50 DM/qm	DM	184.555,00
	c) Ausgleichs- und Ersatzflächen (Grundflächen) innerhalb des B-Plangebietes 26.700 qm x 3,50 DM/qm	DM	93.450,00
G.	Vermessungskosten (Umlegung) - pauschal -	DM	150.000,00
		DM	16.276.461,00
H.	Unvorhergesehenes	DM	23.539,00
	Gesamtmaßnahme (gerundet)	DM	16.300.000,00

Bebauungsplan

"In der Bornscheidt/Am hohen Berge" der Stadt Wissen

Bestehend aus: a) den Planzeichnungen (Teil A und Teil B)
b) den textlichen Festsetzungen (Teil C)

Gemäß § 9 (8) BauGB ist eine Begründung beigefügt.

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dez. 1986 (BGBl. I S. 2253); zuletzt geändert am 20.12.1996; ab dem 01.01.1998 in novellierter Fassung (Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches, BR-Drucksache 478/97)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. S. 466)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 -)** vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** vom 24. November 1998 (GVBl. Nr. 365).