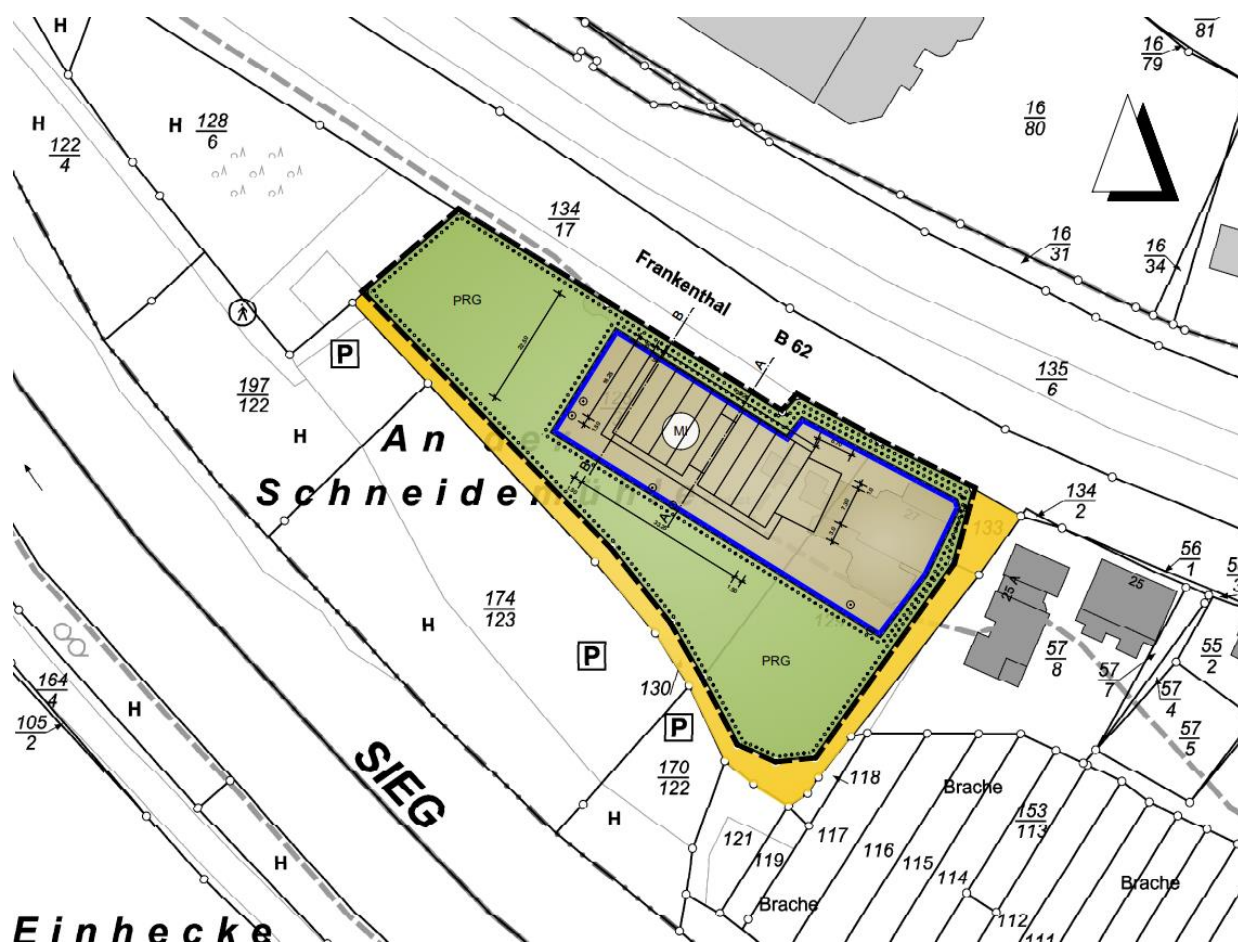




Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Wissen „Tagespflegestation Frankenthal mit Wohnappartements“

BEGRÜNDUNG



Stand: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3(1) BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange gemäß §4(1) BauGB

Februar 2024



Verfasser : Architekt Alhäuser
Mittelstraße 2
57578 Elkenroth

Inhaltsübersicht

1. Vorbemerkungen, Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung.....	Seite 1-4
1.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	Seite 4-7
1.2 Übergeordnete Planungen.....	Seite 8-11
1.2.1 Regionaler Raumordnungsplan	
1.2.2 Flächennutzungsplan	
1.2.3 Bebauungsplan	
1.2.4 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete	
1.3 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen.....	Seite 11
1.3.1 Topografie	
1.3.2 Heutige Nutzung und Baustrukturen	
1.3.3 Verkehrliche Anbindung	
1.3.4 Besitz- und Eigentumsverhältnisse	
2. Inhalt und Festsetzungen.....	Seite 12-13
2.1 Art der Flächennutzung	
2.2 Maß der baulichen Nutzung	
2.2.1 Grundflächenzahl	
2.2.2 Geschoßflächenzahl	
2.2.3 Zahl der Vollgeschosse	
2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	
3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	Seite 13
3.1 Dachgestaltung, Dachneigung und Dachaufbauten	
3.2 Aufschüttungen und Stützmauern	
4. Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	Seite 13
5. Berücksichtigung umweltrechtlicher Belange.....	Seite 13-14
6. Immissionsschutz.....	Seite 14
7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	Seite 14-16
7.1 Überschwemmungsgebiet	
7.2 Wasserversorgung / Grundwasserschutz	
7.2.1 Technische Anlagen, Trink- und Löschwasser	
7.2.2 Schutz des Grundwassers	
7.2.3 Versickerung von Niederschlagswasser	
7.2.4 Einbringen von Stoffen in das Grundwasser	
8. Abwasserbeseitigung.....	Seite 16
8.1 Gesicherte Erschließung	
8.2 Anforderung an die Schmutzwasserbeseitigung	
8.3 Anforderung an die Niederschlagswasserbeseitigung	
9. Kosten- und Zeitplan.....	Seite 16

Gesetzliche Grundlagen für Text und Begründung der Planung

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zur Zeit gültigen Fassung
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zur Zeit gültigen Fassung;
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der zur Zeit gültigen Fassung;
4. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), in der zur Zeit gültigen Fassung;
5. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zur Zeit gültigen Fassung;
6. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274 ff.), in der zur Zeit gültigen Fassung;
7. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), in der zur Zeit gültigen Fassung;
8. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) in der zur Zeit gültigen Fassung;
9. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), in der zur Zeit gültigen Fassung;
10. Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459), in der zur Zeit gültigen Fassung;
11. Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), in der zur Zeit gültigen Fassung;
12. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), in der zur Zeit gültigen Fassung;
13. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), in der zur Zeit gültigen Fassung;
14. Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), in der zur Zeit gültigen Fassung;
15. Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), in der zur Zeit gültigen Fassung;
16. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), in der zur Zeit gültigen Fassung.

1. Vorbemerkungen, Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Eheleute Mechthild und Klaus Molzberger, nachfolgend immer Vorhabenträger genannt, beabsichtigen, auf dem Gelände der ehemaligen Villa mit Gartenrestaurant, Haus-Nummer 27, an der Straße „Im Frankenthal“, B62, in der Stadt Wissen eine „Tagespflegestation Frankenthal mit Wohnappartements“ zu errichten.

Sachverhalt

Die Eheleute Mechthild und Klaus Molzberger führten in den letzten 15 Jahren ein gutgehendes gemütliches Gartenrestaurant in einer alten Villa, Haus-Nummer 27 an der Straße „Im Frankenthal“ B62, in Wissen, mit einer parkähnlich angelegten Außengastronomie.

Der sogenannte „Garten“ wurde schnell zu einer Anlaufstation für jung alt und bald auch weit über die Grenzen von Rheinland-Pfalz hinaus bekannt und beliebt. Da sich viele Besucher nach einem Treffen im „Garten“ ebenfalls noch die Stadt Wissen und Umgebung erwandert haben, sorgte dies insofern noch für einen Synergieeffekt, als dadurch auch die Stadt Wissen und ihre Umgebung selbst von diesem Touristenmagnet teilweise partizipieren konnte.

Um den großen Besucherverkehr von der B62 fernzuhalten, wurde unterhalb der Gastronomie einvernehmlich mit der Bauaufsichtsbehörde ein Parkplatz für ca. 70 Fahrzeuge genehmigt, der damals sogar außerhalb einer eingetragenen Überschwemmungslinie der Sieg lag. Die Zufahrtsstraße zum Parkplatz wurde offiziell gewidmet, ein Fußgänger- und Fahrradweg offiziell installiert, ein Pagodenzelt und eine überdachte Gartenterrasse genehmigt, sodass man mit Fug und Recht sagen durfte, dass man es mit einer von allen Seiten genehmigten und akzeptierten Anlage zu tun hatte. Neben weiteren familiären Aufgaben bescherte der Betrieb und die Unterhaltung dieser Anlage dem Betreiberehepaar über viele Jahre hinweg einen Riesenberg an Arbeit, der oft einen 20 Stunden Tagesrhythmus nach sich zog. Trotz großem Engagement und guter Ausbuchung des Gartencafés und trotz versuchsweiser Überlassung des sehr gut eingeführten Geschäftsbereiches, -betriebes in jüngere Hände konnte die bekannte erfolgsgewohnte Dienstleistung an bis dahin sehr zufriedenen Besuchern des Gartencafés mangels fehlender gut ausgebildeter Mitarbeiter sowie mangels fehlender Arbeitsmoral schon bald nicht mehr angeboten werden.

Da die hohen Erwartungen nicht erfüllt wurden, kamen immer weniger Gäste ins Gartencafé und somit musste zu guter Letzt bereits vor und während der Corona Pandemie notgedrungen die Notbremse gezogen werden, auch weil die ehemals preisgekrönte Gartenanlage mit ihrem faszinierenden Alleinstellungsmerkmal nicht mehr die notwendige Pflege und den Respekt bekam und der Charme der vergangenen Jahre auf der Strecke geblieben war.

Nach dem Bekanntwerden der Schließung des bekannten Gartencafés wurden Mechthild und Klaus Molzberger von vielen neuen gastronomischen Interessenten überrannt, die die Anlage weiterführen wollten. Sie wurden schnell eines Besseren belehrt, denn die potenziellen zukünftigen Betreiber hatten entweder keine oder nur eine ganz geringe Kapitaldecke und meistens gar kein Eigentum. Ohne Sicherheiten für die Familie Molzberger bieten zu können war man nur an einem schnellen Umsatz interessiert.

Hierdurch lösten sich die Übernahmeideen schnell in Rauch auf und aufgrund der Tatsache, dass sich keiner der Interessenten mit der herrlichen Anlage, Park und Gartencafé identifizieren konnte, keiner mehr gärtnerisch und gestalterisch kreativ sein wollte und somit keiner mehr da war, um das Kultobjekt der Eheleute Molzberger mit der dazugehörigen Philosophie zu betrachten, kam die Familie Molzberger nach reiflicher Überlegung dazu, auf der Hälfte ihres Grundstücks eine andere Nutzung zu beantragen. Die Idee dazu entstand zum einen altersbedingt und zum anderen auch aus familiären Gesichtspunkten, da sich eines ihrer Kinder bei Ihnen in häuslicher Pflege befindet. Man entschied sich für die Errichtung einer Tagespflegereinrichtung mit angrenzenden Unterbringungsmöglichkeiten

der Patienten in Wohnmodulen. Diese Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke werden heute von der Politik dringend gefordert und werden vor allem älteren Menschen ohne Versorgungsplätze mehr als gerecht.

Die Grundstücksflächen sind in besonderer Weise für die beabsichtigten gesundheitlichen Zwecke geeignet, weil sie zum einen über die B62 direkt in der Stadt Wissen liegend, sehr gut erreichbar sind und zum anderen durch die Lage in der Topographie direkt in der Nähe der Sieg keinerlei Störungen für angrenzende Wohngebiete zu erwarten sind.

Die Grundstücke sind der Einsichtnahme von außen durch die vorhandene Begrünung weitestgehend entzogen und die geringe Nähe zur Wissener Innenstadt ist für eine Fußläufigkeit von großer Bedeutung. Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Tagespflegestation Frankenthal mit Wohnappartements“ werden auch die Erarbeitung eines Umweltberichtes sowie eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages erforderlich.

Im Zuge dessen wird eingehend untersucht, wie sich das geplante Vorhaben auf die Schutzgüter Natur+ und Umwelt auswirken wird und welche Maßnahmen zu ergreifen sein werden, um die Auswirkungen in einem vertretbaren Rahmen zu halten. Der Stadtrat der Stadt Wissen hat dem vom Vorhabenträger am 14.08.2023 eingereichten Antrag auf Aufstellung eines vorhaben-bezogenen Bebauungsplanes „Tagespflegestation Frankenthal mit Wohnappartements“ zugestimmt. Dem gemäß § 12 (2) BauGB gestellten Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens als vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde im Sinne des § 12 BauGB entsprochen.

Mit Errichtung der Tagespflegestation Frankenthal mit Wohnappartements, in der Stadt Wissen, Gemarkung Schönstein soll auch ein weiterer Beitrag zur gesundheitlichen Vorsorge im Landkreis Altenkirchen geleistet werden. Die Durchführung des Bauleitplanverfahrens ist somit unbedingt dem öffentlichen Interesse zuzuordnen. Weitere zusätzliche ergänzende Regelungen über den vorhaben-bezogenen Bebauungsplan hinaus werden in einem Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Wissen und dem Vorhabenträgern Mechthild und Klaus Molzberger vereinbart.

Ein wesentlicher Baustein für eine attraktive Wohngemeinde wie die Stadt Wissen ist die Bereitstellung eines ausreichenden Angebotes an Betreuungseinrichtungen für ältere Personen und Menschen mit einem Handicap. Der Ausbau eines bedarfsgerechten und attraktiven Angebotes für eine Tagespflegestation durch einen Vorhabenträger sollte zu einem wesentlichen Planungsziel der Stadt Wissen gehören. Bei der Standortfindung für diese Einrichtung handelt es sich vorliegend um einen schon bestehenden städtebaulich integrierten Standort, der neben der Lagegunst auch eine günstige Erreichbarkeit in fußläufig zumutbarer Entfernung der Stadtmitte von Wissen aufweist. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse und den getroffenen Abstimmungen zwischen der Stadt Wissen und den Vorhabenträgern ist dann eine zeitnahe Umsetzung der Errichtung der Tagespflegestation Frankenthal mit Wohnappartements nach Schaffung des Baurechts auf jeden Fall gegeben. In Zusammengefasster Form lassen sich folgende Planungsgründe und -ziele definieren:

- Berücksichtigung der Bedürfnisse der älteren Bevölkerungsschichten sowie der Menschen mit Handicaps nach Bereitstellung entsprechender Betreuungsangebote
- Stärkung der Attraktivität und der Konkurrenzfähigkeit der Stadt Wissen als Standort im interkommunalen Vergleich durch den weiteren Ausbau der sozialen und gesundheitlichen Infrastruktur

Im Einzelnen stellt sich das neue Projekt wie folgt dar:

BAUBESCHREIBUNG

Geplant ist der Umbau der ehemaligen Restaurant- Villa in eine moderne ganzheitliche Tagespflegestation mit Betreuungsmöglichkeiten.

Gleichzeitig wird es in dem Hauptgebäude Bereiche geben, die als Aufenthaltsorte dienen und gesellige Begegnungen mit kleineren kreativen Angeboten fördern sollen.

Denn trotz einem mehr oder weniger ausgeprägten Pflegebedarf sollen ein hauswirtschaftlicher Service und eine abrufbare medizinische Versorgung die Bewohner jederzeit, wie gewohnt aktiv am täglichen Leben teilhaben lassen. Eine enge Kooperation mit den jeweiligen Haus- und Fachärzten gehört deshalb zu den Grundvoraussetzungen für das Betreiben einer Tagespflegestation.

Des Weiteren ist geplant, in Verlängerung der Villa für Tagespflege, entlang der B62 in nordwestlicher Richtung verbunden durch einen Anbau (Aufenthaltsraum) aus Glas jeweils 8 zweigeschossige aufgeständerte Wohnappartements zu errichten (siehe EG-Grundriss, KG-Grundriss, Schnitte A-A + B-B und Perspektive). Die Wohnmodule können jeweils 2 Personen auf einer Geschosebene aufnehmen. Das bedeutet bei einer anvisierten max. Ausnutzung der Wohnmodule von ca. 30-35 Personen bei einer Modulbreite von ca. 3,50m-4,0m eine Gebäudelänge der aneinandergereihten Module mit innenliegendem Treppenhaus und 2 Aufzugsschächten sowie einem verglasten Aufenthaltsraum als Anbau an das Hauptgebäude von insgesamt ca. 40m.

Die Erdgeschosse der Gebäude liegen in etwa auf gleicher Höhe wie die B62 und werden auch von dort fußläufig erschlossen. Die oberen Geschosse sind durch ein mittig angeordnetes Flursystem über Treppenanlagen sowie Lifte erschlossen. Alle Gebäudeteile sind untereinander durch leichtfallende oder steigende Rampen barrierefrei erreichbar und mit der Villa für Tagespflege auf gleicher

Erdgeschosshöhe OKEF verbunden. Zusätzlich ist der Bau von jeweils einem größeren Personen- sowie Lastenaufzug fest eingeplant. Durch diese kleinteilige Bauweise wird das Prinzip einer homogenen Innenentwicklung weiterverfolgt und man passt sich städtebaulich gut und attraktiv an die vorhandene Bebauung der Umgebung an.

Wichtig erscheint den Vorhabenträgern die Notwendigkeit, nach Möglichkeit heimische Firmen für die Errichtung dieser sozialen und gesundheitlichen Anlage zu beauftragen. Erwähnenswert ist darüber hinaus die Tatsache, dass Stützpunkte dieser Art zukünftig immer mehr gebraucht werden und somit auch in der aktuellen Politik eine immer größer werdende Rolle spielen.

Bezüglich der Grünordnung sollen die neuen Gebäude, in die bereits seit langem bestehende Baum- und Pflanzenwelt integriert werden.

Die vordere Eingangszeile wird zur B62 hin durch eine abwechselnd blühende dichte Hecke abgeschirmt und bei ausreichendem Platz zusätzlich mit Solitärbäumen gesäumt, die eine kleine Baumallee bilden sollen, die auch den Gesamteindruck der langen B-62 Geraden etwas auffrischen werden. Nach Möglichkeit kommen für die Solitärbäume nur artgerechte heimische Arten in Betracht.

Für die Dacheindeckung selbst sollen des Weiteren auch Dachbegrünungen vorgesehen werden. Auf der Rückseite der geplanten Anlage zur Sieg hin soll die bestehende Parkanlage auf jeden Fall erhalten und ergänzt werden. Gedacht ist hier an Hochbeete, Nutzgärten und gestaltete

Gartenräume mit Laubengängen aus Hecken. Die herrlichen Solitärbäume, die bunten Sträucher und Pflanzen, die Wiesenflächen und Teichanlagen laden sowohl die späteren Bewohner als auch deren Besucher automatisch zum Spaziergehen und Kommunizieren ein.

Die Anlage für die Tagespflege sowie die Wohnappartements sollen nach dem Willen der Bauherrenschaft eins werden mit der Natur des angrenzenden Siegtales. Man ist auch bereit, durchaus einige Flächen, die nicht überbaut werden, ökologisch noch weiter durch geeignete Maßnahmen aufzuwerten.

An diesem Gesamtbauwerk mit herrlicher Parkanlage sollen später auch alle Nutzer des Fußgänger- und Radfahrweges entlang der Sieg ihre helle Freude haben.

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Ortsteil Schönstein mit dem Plangebiet für die neue Tagespflegestation Frankenthal mit Wohnappartements befindet sich im östlichen Teil der Stadt Wissen und wird über die in Richtung Betzdorf führende Straße „Im Frankenthal, B62“ verkehrstechnisch erschlossen.

Nördlich des Plangebietes erstreckt sich das große Gewerbegebiet Bornscheidt, weitere Wohnbebauung östlich Richtung Betzdorf sowie auf der gegenüberliegenden Siegeseite im westlichen und südlichen Bereich überwiegend dichte Wohnbebauung. Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bezieht sich in der Gemarkung Schönstein, Flur 1 auf die Flurstücke 128/3 und 129 und umfasst eine Gesamtgröße von 4653 m². Die Höhenlage des Geländes bewegt sich zwischen 149,00 m und 153,00 m ü. NN.

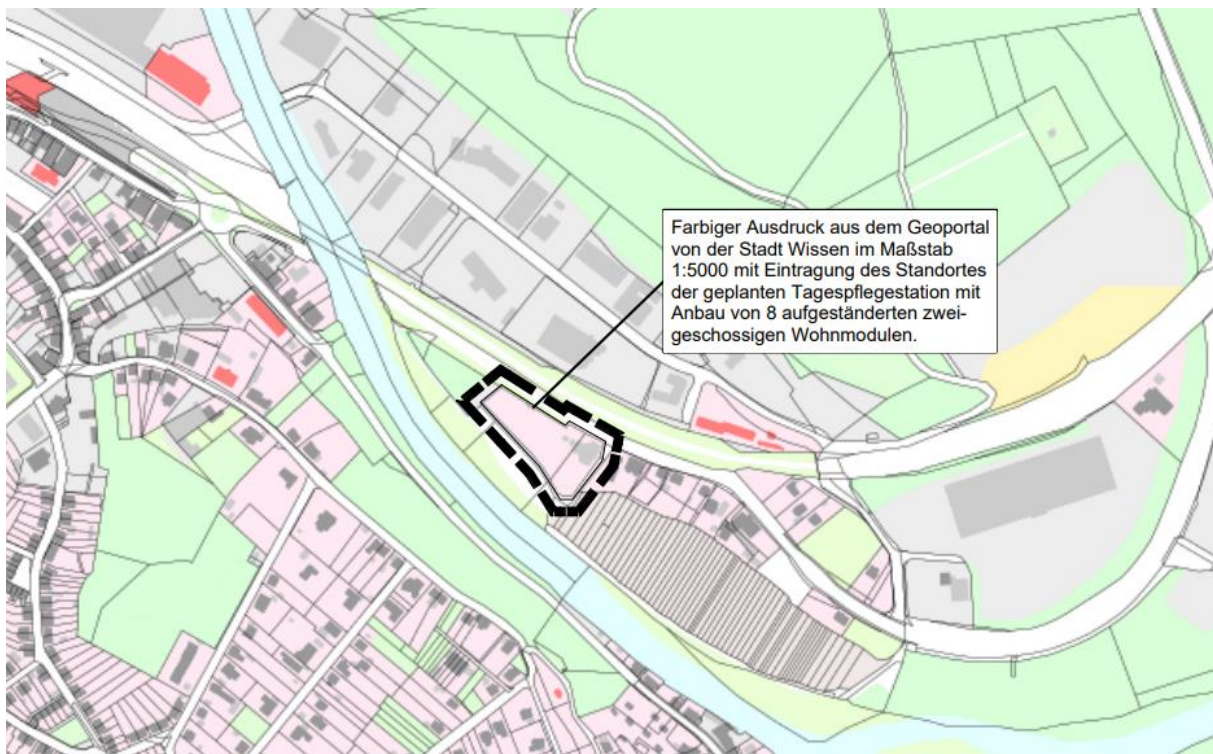




Foto 1

Blick von der B62 auf die
genehmigte Zufahrt zum Plangebiet



Foto 2

Bestehende Villa mit Wintergarten



Foto 3

Blick auf die Fläche rechts der Villa,
auf der die Wohnappartements
entstehen sollen



Foto 4

Zuwegung zu den 70 vorhandenen und genehmigten Parkplätzen hinter der Villa



Foto 5

Zufahrt zum bestehenden Parkplatz



Foto 6

Detail aus der südwestlichen Parkanlage mit Eingangstoranlage



Foto 7

Parkanlage südwestlich hinter der
Tagespflegestation Frankenthal und
den Wohnappartements



Luftbild des Plangebietes (Auszug aus dem GeoPortal)

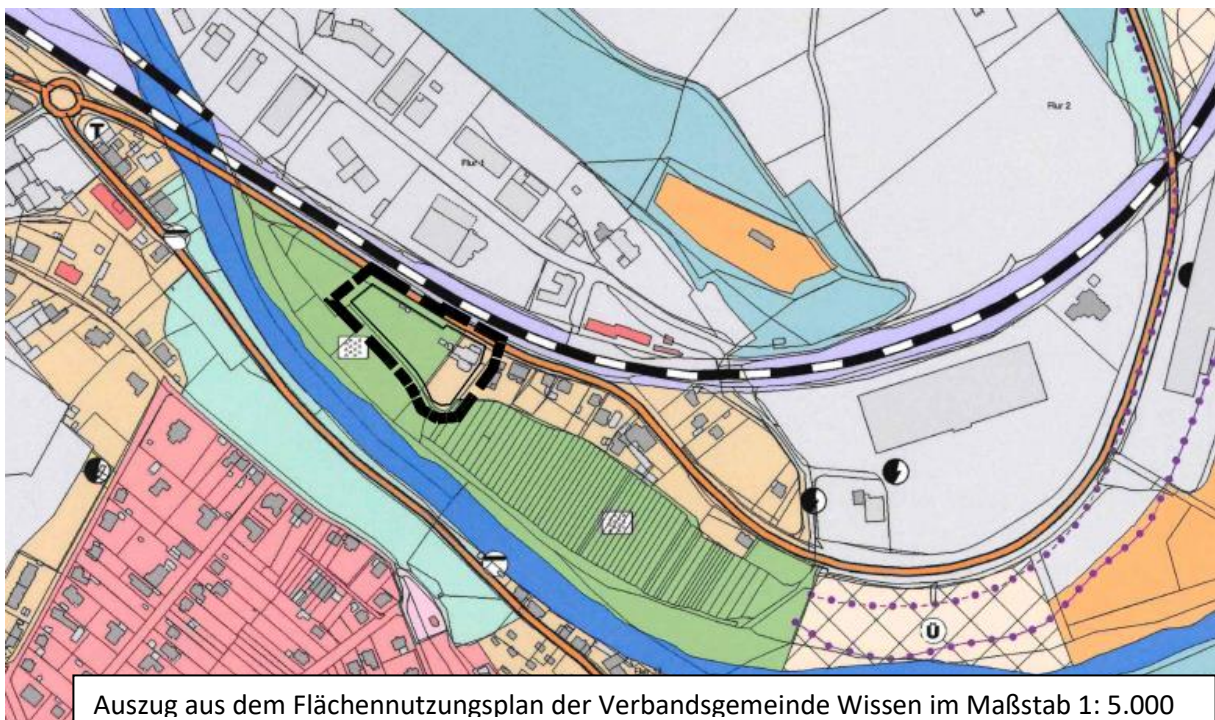
1.2 Übergeordnete Planungen

1.2.1 Regionaler Raumordnungsplan

Der gültige Regionale Raumordnungsplan für den Bereich Mittelrhein-Westerwald stellt die Ortslage der Stadt Wissen und damit auch den Ortsteil Schönstein überwiegend als Siedlungsfläche dar. Der RROP Mittelrhein-Westerwald wird immer an das Landesentwicklungsprogramm, zurzeit LEP IV, angepasst. Trotz der Maßstäblichkeit des Regionalplanes 1:100.000 kann die regionalplanerische Darstellung „Siedlungsfläche Wohnen“ zugeordnet werden. Obwohl ein Teil des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dem Außenbereich zuzuordnen ist, handelt es sich bei der Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes um eine potenzielle Außenbereichsfläche zur Siedlungsentwicklung mit der Errichtung der Tagespflegestation Frankenthal mit Wohnappartements als bauliche Entwicklung in der Stadt Wissen.

1.2.2 Flächennutzungsplan

Das betroffene Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wissen im Bereich des bestehenden Villabereichs als Mischgebiet und weiter nordwestlich als Grünfläche dargestellt.



1.2.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan/Durchführungsvertrag

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen, sobald es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist als eine Sonderform des Bebauungsplans anzusehen, der wie in diesem Fall immer dann Anwendung findet, wenn ein exakt geplantes Bauvorhaben, hier eine Tagespflegestation Frankenthal mit Wohnappartements, von einem Vorhabenträger in die Tat umgesetzt werden soll.

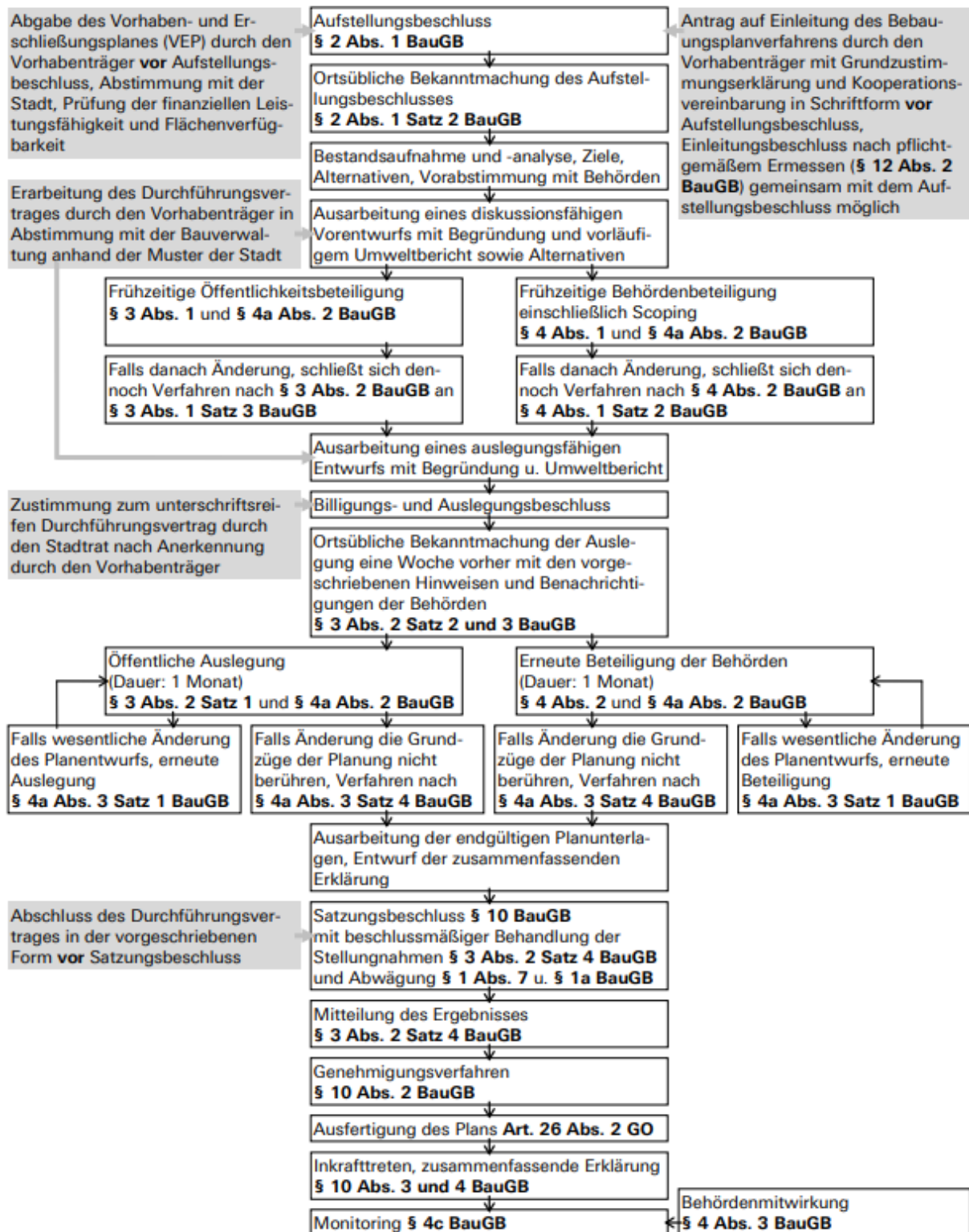
Er besteht aus 3 verschiedenen Komponenten:

- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Durchführungsvertrag

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird zwischen der Stadt Wissen und dem Vorhabenträger abgestimmt und stellt anhand von Zeichnungen und Plänen das Bauvorhaben und die Erschließung dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist die Grundlage für die spätere Baugenehmigung. Ein wichtiger Bestandteil ist in diesem Bebauungsplan der Vorhaben- und Erschließungsplan. Alles, was sonst dort nicht geregelt werden kann, findet seine vertragliche Vereinbarung im Durchführungsvertrag, der als städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen Vorhabenträger und der Stadt Wissen abgeschlossen wird. Alle drei Komponenten müssen im Verfahren zwingend vorhanden sein. Mit der Festsetzung der Fläche für die Errichtung einer Tagespflegestation Frankenthal mit Wohnappartements im vorhabenbezogenen Bebauungsplan unterliegt die zu überplanende Fläche im Ortsteil Schönstein an der Straße „Im Frankenthal B62“ einer hinreichenden Zweckbestimmung.



Verfahrensschema für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes



1.2.4 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete werden durch das Vorhaben nicht betroffen. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet LSG-7132-016 „Elbergrund, Elbbachtal und Sieghöhen bei Durwittgen“ liegt bei Schloss Schönstein rund 300 m südöstlich des Plangebietes.

Die Sieg südwestlich des Plangebietes stellt mit ihrem Flussbett bei Mittelwasser das FFH-Gebiet DE-5212-302 „Sieg“ dar. Das Plangebiet reicht in seinem südlichen Bereich bis auf 30 m an das Siegufer heran, die überbaubare Fläche liegt in einer Entfernung von 50 – 70 m vom Ufer entfernt. Außerdem stellt der Erlen-Weiden-Uferstreifen entlang des rechten Siegufers das gesetzlich geschützte Biotop GB-5212-0006-2012 dar. Diese geschützten Strukturen werden von dem Vorhaben nicht direkt berührt. Im Gegenteil, mit vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen wird eine Anreicherung des Geländes am rechten Siegufer durch aquatisch-amphibische Strukturen vorgesehen, die gleichzeitig zusätzliche Volumina bei Hochwasserereignissen erzielen und diesbezüglich zur Konfliktentschärfung beitragen.

Das nächstgelegene Europäische Vogelschutzgebiet DE-5312-401 „Westerwald“ liegt etwa 800 m südöstlich des Plangebietes und wird von dem Vorhaben ebenfalls nicht betroffen.

Durch das geplante Vorhaben – Errichtung einer Tagespflegestation Frankenthal mit angeschlossenen Wohnappartements – im Ortsteil Schönstein kommt es voraussichtlich zu keiner Flächenbeanspruchung oder erheblichen Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und/oder Europäischen Vogelschutzgebieten. Auch gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG werden nicht berührt.

1.3 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen

1.3.1 Topografie

Das Gelände ist auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche zur B62 hin angebösch, ansonsten weitestgehend eben. Erst im nordöstlichen rückwärtigen Bereich fällt das Gelände von der B62 in Richtung der Sieg ab.

Die Höhen liegen auf der nordöstlichen Zufahrt „Im Frankenthal B62“ bei ca. 153 m ü NN und fallen dann im südwestlichen Planbereich innerhalb der überbaubaren Fläche auf ca. 149 m ü NN.

1.3.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur

Die bestehende alte Villa diente viele Jahre als Gartenrestaurant, die südwestliche Grundstücksfläche wurde als Grünfläche parkähnlich mit Bäumen, Büschen, Hecken und Sträuchern, angelegt und diente als Kommunikations- und Verweilzentrum der Gastronomie.

1.3.3 Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung von Wissen und von Betzdorf aus erfolgt über die nordöstlich des Plangebietes gelegene Straße „Im Frankenthal, B62“. Die ehemalige Zufahrt zum Gartenrestaurant wird nun auch weiterhin als Zufahrt zur Tagespflegestation Frankenthal mit angeschlossenen Wohnappartements und zu den dahinterliegenden Parkplätzen genutzt.

1.3.4 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich alle im Eigentum der Vorhabenträger und sind somit eine Grundvoraussetzung für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

2. Inhalt und Festsetzungen

2.1 Art der Flächennutzung

Da die Fläche des ehemaligen Gartenrestaurants (alte Villa) und die weiter nordöstlich liegenden Wohngebäude schon immer als Mischgebiet (MI) deklariert waren, bietet es sich auf der nordwestlichen Seite an, für die Errichtung der Wohnappartements ebenfalls ein Mischgebiet (MI) festzulegen.

Der für das Verfahren vorgesehene vorhabenbezogene Bebauungsplan beinhaltet allerdings als einzige Zweckbestimmung die Errichtung einer Tagespflegestation Frankenthal mit Wohnappartements. Diese Vorgehensweise, übrigens auch im Sinne der Vorhabenträger, ist zwingend notwendig, um eine sachgerechte Abwägung vornehmen zu können. Mit dem Einverständnis der Stadt Wissen zu der Errichtung dieser Tagespflegestation Frankenthal mit Wohnappartements über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu agieren, wird gleichzeitig auch ein wesentlicher Beitrag durch die Stadt Wissen für die soziale und gesundheitliche Fürsorgepflicht geleistet.

Zulässig sind innerhalb der Mischgebietsfläche sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienende bauliche Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen sowie Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen einschließlich erforderlicher Wege und Zufahrten. Außer den getroffenen Festsetzungen für die Errichtung der „Tagespflegestation Frankenthal mit Wohnappartements“ sind keine weiteren Nutzungen zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grundflächenzahl

Im gesamten Plangebiet wird durchgehend eine Grundflächenzahl von GRZ 0,4 festgesetzt. Dies ist städtebaulich erforderlich, zumal gemäß §17 BauNVO die ursprünglichen Obergrenzen nunmehr als Orientierungswerte gelten und orientiert sich an der baulichen Dichte, der näheren Umgebung sowie der Bestandsbebauung am Plangebiet.

2.2.2 Geschossflächenzahl

Im gesamten Plangebiet wird durchgehend eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 als Höchstmaß festgesetzt.

2.2.3 Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wird die Zahl der Vollgeschosse auf II als Höchstmaß festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Rahmen des Landesrechtes (LBauO Rheinland-Pfalz) durch die hier erlaubte jeweilige Vollgeschosszahl sowie die maximale Gebäudehöhe festgelegt. Bei der hier zulässigen zweigeschossigen Bauweise ist die Höhenlage der baulichen Anlagen, gemessen ab dem Wert OKF 152,64 m im Eingangsbereich Wintergarten mit einer max. Wand- bzw. Traufhöhe, WH bzw. TH von 7,50 m und einer max. Firsthöhe FH von 11,0 m bestimmt.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Mischgebietsfläche (MI) mit Baugrenzen

(— — • —) gekennzeichnet. Die bewusst bemessenen überbaubaren Grundstücksflächen wurden so gewählt, um zum einen die vorhabenbezogene Grundstücksfläche ausnutzen zu können und zum anderen, um den Vorhabenträgern eine möglichst große Gestaltungsfreiheit bei der Platzierung der baulichen Anlagen (Wohnappartements) auf den Baugrundstücken zu gewährleisten.

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1 Dachgestaltung, Dachneigung und Dachaufbauten

Das Gebäude der Tagespflegestation Frankenthal mit Wohnappartements soll sich in Maßstab und Ausführung so weit wie möglich in die vorhandene Umgebungsbebauung integrieren. Hierzu sollen allerdings auch die architektonischen Freiheiten der Planer nicht zu kurz kommen. Insofern sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowohl für die Tagespflegestation Frankenthal als auch für die angeschlossenen Wohnappartements alle Dachformen und als Dachneigung 0-60° zulässig. Als Dachaufbauten sind Dachgauben und Dacheinschnitte ebenfalls zulässig.

4. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die verkehrliche Anbindung der Tagespflegestation Frankenthal mit Wohnappartements von der Stadt Wissen und von Betzdorf aus erfolgt über die nordöstlich des Plangebietes gelegene Straße „Im Frankenthal, B62“. Die ehemalige Zufahrt zur alten Villa wird nun auch weiterhin als Zufahrt zur Tagespflegestation Frankenthal mit angeschlossenen Wohnappartements und zu den dahinter liegenden Parkplätzen genutzt.

5. Berücksichtigung umweltrechtlicher Belange

Im Aufstellungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, besteht lt. EU-Richtlinie und §2a BauGB die Notwendigkeit zur Erstellung eines Umweltberichtes als gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Im Umweltbericht werden die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt.

Im Zuge der Bauleitplanung wurde für die Erstellung des Umweltberichtes durch den Vorhabenträger das Ingenieurbüro für Landschaftsplanung Rainer Backfisch, Netphen-Frohnhausen beauftragt. Die Ergebnisse des Umweltberichtes und die eingegangenen Anregungen und Hinweise werden dann in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend berücksichtigt. Der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich für die Neuversiegelung der Fläche für die Tagespflegestation Frankenthal mit Wohnappartements wird über Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt. Der exakte Kompensationsbedarf wird durch das Büro für Landschaftsplanung ermittelt und bewertet.

Sofern die Kompensationsmaßnahmen nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erbracht werden können, besteht auch die Möglichkeit, diese über externe Kompensationsflächen in der Nähe oder im Stadtgebiet sicherzustellen, da der Vorhabenträger hierfür über genügend eigene Kompensationsflächen verfügt. Entsprechende Ausführungen werden im Laufe des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergänzt. Nach derzeitigem Stand werden Maßnahmen auf hierfür

geeigneten Flächen zwischen Siegufer und Plangebiet entwickelt, da die dort vorhandenen, wassergebunden befestigten Parkplätze künftig nicht mehr im bisherigen Umfang benötigt werden. Ziel ist die Etablierung eines fließenden Übergangs von intensiv gepflegten, parkähnlichen Strukturen am südwestlichen Rand des Plangebietes zu ökologisch hochwertigen, aquatisch-amphibischen Biotoptypen entlang des rechten Siegufers, auf denen eine sukzessive Entwicklung des hier schmal ausgeprägten Erlen-Weiden-Uferstreifens zugelassen werden soll. Dies verbessert die ökologische Vernetzung entlang der Gewässerachse des FFH-Gebiets DE-5212-302 „Sieg“ trotz dessen örtlichen Verlaufs in einem beiderseits urban geprägten Gewässerumfeld.

6. Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Tagespflegestation Frankenthal mit Wohnappartements“ sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen.

Nach den Vorgaben des §50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BimSchG) sind bei Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung (Tagespflegestation) vorgesehenen Flächen so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf benachbarte dem Wohnen dienende Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Bei der Ausweisung von Flächen mit der Zweckbestimmung „Sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Tagespflegestation Frankenthal mit Wohnappartements, gilt gemäß BimSchG, dass Geräuscheinwirkungen, die von diesen Einrichtungen hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung darstellen.

7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

7.1 Überschwemmungsgebiet

Die Grundstücke in der Gemarkung Schönstein, Flur 1, Flurstücke 128/3 und 129, befinden sich innerhalb des Überschwemmungsgebietes (ÜSG) der Sieg und dienen vor allem der Rückhaltung im Hochwasserfall. Das bestehende Gebäude Hausnummer 27 befindet sich dagegen im sogenannten nachrichtlichen Bereich des ÜSG, der nur bei extremem Hochwasser überflutet wird. Die Genehmigung zum geplanten Bauvorhaben darf im Rahmen einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung gemäß § 78 Abs. 5 WHG, erteilt werden, wenn im Einzelfall das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig ist und folgendes beachtet, wird:

1. Keine oder nur unwesentliche Beeinträchtigung der Hochwasserrückhaltung
2. Zeitlicher Ausgleich von verloren gegangenem Rückhalteraum
3. Keine nachteilige Veränderung des Wasserstandes und des Abflusses bei Hochwasser
4. Keine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes
5. Hochwasserangepasste Ausführung des Bauvorhabens

Der Vorhabenträger hat für das Bauvorhaben eine hochwasserverträgliche aufgeständerte Variante gewählt, die von einem zukünftigen Hochwasser HQ 100 dauerhaft durchströmt werden kann.

Ein Verlust von Hochwasserrückhalteraum ist somit durch das Bauvorhaben nicht zu erwarten. Nicht zulässige Aufhöhungen oder Anschüttungen über das vorhandene Geländeniveau hinaus sind vom Vorhabenträger nicht geplant. Technische Bereiche wie Hausanschlüsse, Heizungsanlagen,

Stromanschlüsse und dgl. sind in der alten Villa als Bestand überall enthalten. Alle neuen Leitungen und Anschlüsse an das vorhandene Netz werden hochwasserfrei angeordnet, damit auch im Hochwasserfall in der Tagespflegestation Frankenthal und den Wohnappartements eine einwandfreie Funktion aller Anlagen sichergestellt ist.

Neue Heizöl- bzw. Gasverbraucheranlagen sind aufgrund des zukünftigen Verbotes für das gesamte Bauvorhaben nicht mehr vorgesehen. Die zukünftigen Fluchtwege aus den Gebäuden sind in Richtung B62 vorgesehen, sodass hier eine Überflutungsgefahr äußerst gering ist. In den Schnitten

A-A und B-B wurden die natürlichen Geländehöhen und die Fußbodenunterkante der geplanten aufgeständerten Wohnappartements in m ü NN eingetragen. Das Volumen der Aufständigung wurde überschlägig bei 34 notwendigen Pfeilern bis zur Oberkante der HQ 100 Linie mit ca. 10m³ ermittelt. Gleichzeitig wurde als maßgeblicher Hochwasserfall (Hundertjähriges Jahrhunderthochwasser) die HQ 100-Linie in den Schnitt eingetragen, deren Scheitel bei 151,23 m ü. NN liegt. Die aufgeständerten Bauvorhaben liegen ca. 1,0 m oberhalb dieser Marke, sodass davon auszugehen ist, dass eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung gemäß § 78 Abs. 5 WHG durchaus in Aussicht gestellt werden kann.

7.2 Wasserversorgung / Grundwasserschutz

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Brauchwasser erfolgt hier durch den Anschluss an die bestehenden Netze und einen Ausbau der Leitungsinfrastruktur für Neubauten. Die Schmutzwasserbeseitigung sollte ebenfalls durch einen Anschluss an das bestehende Leitungssystem erfolgen, sodass in Abstimmung mit den Stadtwerken von einer ausreichenden Versorgung des Plangebietes ausgegangen werden kann.

7.2.1 Technische Anlagen, Trink- und Löschwasser

Auch die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser sollte durch den Anschluss an das bestehende Netz und durch neue Anschlüsse im Plangebiet funktionieren. Die Stadt Wissen geht aufgrund der Lage der Fläche in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt von Wissen und der künftigen direkt angeschlossenen Tagespflegestation davon aus, dass neben der Trinkwasserversorgung auch genügend Löschwasser durch eine Netzerweiterung zur Tagespflegestation Frankenthal mit Wohnappartements vorhanden sein wird und dafür auch gesichert werden kann. Die Detailabstimmung wird noch mit der Kreisverwaltung Altenkirchen, Abt. Brandschutz und den Stadtwerken Wissen im Bebauungsplanverfahren erfolgen.

7.2.2 Schutz des Grundwassers

Das Grundwasser darf durch die Errichtung der Tagespflegestation Frankenthal mit Wohnappartements qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden. Für die Ableitung von Niederschlagswasser, das auf Straßen und Wohnwege fällt, wird ein Kanalanschluss oder ein Überlauf in die Sieg erforderlich. Eine Niederschlagswasserversickerung darf maximal über die bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

7.2.3 Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Da sich die Maßnahmen und Baumaterialien zur Errichtung der Tagespflegestation Frankenthal mit angeschlossenen Wohnappartements später nur auf die Verlegung von Leitungen beschränken wird und die Wohnappartements sogar aufgeständert werden, kann davon ausgegangen werden, dass sich die verwendeten Baumaterialien nicht auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken werden und keine größeren Eingriffe beim Bau der Tagespflegestation Frankenthal mit angeschlossenen Wohnappartements zu erwarten sind.

8. Abwasserbeseitigung

8.1 Gesicherte Erschließung

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Tagespflegestation Frankenthal mit Wohnappartements“ werden der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt (§1 Abs. 6 BauGB). Auf die entsprechenden Ausführungen im Umweltbericht des Büros Rainer Backfisch wird hier verwiesen.

8.2 Anforderung an die Schmutzwasserbeseitigung

Eine geordnete Schmutzwasserbeseitigung ist in der Regel gegeben, wenn der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und das anfallende Abwasser in einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann, die Abwasseranlagen den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entsprechen und beim Einleiten des Abwassers die Menge und Schädlichkeit des Schmutzwassers so geringgehalten wird, wie es nach dem Stand der Technik möglich ist.

Der vorliegende Bebauungsplan „Tagespflegestation Frankenthal mit Wohnappartements“ berücksichtigt die vorgenannten Kriterien durch die Einleitung des Schmutzwassers in den Kanal. Die Leistungsfähigkeit der Abwasseranlage bleibt auch durch die Errichtung der neuen Tagespflegestation erhalten.

8.3 Anforderung an die Niederschlagswasserbeseitigung

Grundsätzlich soll Niederschlagswasser je nach topographischen und geologischen Möglichkeiten ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über einen Kanal ohne Vermischung mit Grundwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Niederschlagswasser kann auch bei den Personen und Einrichtungen (Tagespflegestation Frankenthal mit Wohnappartements), bei denen es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

9. Kosten und Zeitplan

Bei dem hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Tagespflegestation Frankenthal mit Wohnappartements“ werden alle relevanten Daten wie Kosten, Zeitplan etc. in einem Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Wissen geregelt. Grundsätzlich entstehen der Stadt Wissen bei diesem Vorhaben keinerlei Kosten, da sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, alle anfallenden Kosten zu übernehmen.

Ausfertigungsvermerk

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus einer durch Zeichen und Schrift erläuterten Zeichnung mit textlichen Festsetzungen, stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrates überein.

Das Für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Wissen, den _____

Berno Neuhoff
Stadtbürgermeister