

Begründung

gemäß § 9 (8) BBauG zur Änderung des Bebauungsplanes
"Wassersack" in St. Wendel

Inhaltsverzeichnis:

1. Erfordernis der Planung
 - 1.1. Allgemeines
 - 1.2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes
 - 1.3. Gründe für die vorzeitige Aufstellung
2. Erschließung
3. Art der baul. Nutzung
4. Bodenordnung und Maßnahmen zur Verwirklichung
5. Erschließungskosten

1. Allgemeines

1.1. Notwendigkeit der Bebauungsplanänderung

Für das zur Zeit noch unbebaute Gelände "Am Wassersack" weist der rechtskräftige Bebauungsplan eine mehrgeschossige Bebauung aus. Es sollten drei sechsgeschossige Wohnblocks mit 56 Wohneinheiten für Bundeswehrangehörige errichtet werden.

Da inzwischen der Wohnraumbedarf für Bundeswehrangehörige gedeckt ist, regte die Bonner Wohnbau GmbH, Eigentümerin der gesamten Fläche, an, dieses Gebiet entsprechend der Nachbargrundstücke mit Einfamilienhäusern bebauen zu können.

Diese Entwicklung erfordert die Änderung des Bebauungsplanes. Außerdem wird die Biermannstraße östlich der Cusanusstraße bis zu einer Länge von 54 m aufgrund privatrechtlicher Verträge nicht mehr miteinbezogen in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes und ist zusammen mit der nördlich angrenzenden Parzelle Nr. 158/1 als ein Baugrundstück zu nutzen, das von der Cusanusstraße aus erschlossen ist.

1.2. Ziel und zweck der Bebauungsplanänderung

Mit dem Bebauungsplan verfolgt die Stadt zwei Ziele. Sie will im Rahmen ihrer Daseinsfürsorge den Bauwilligen eine baldige Bebauung ihrer Grundstücke ermöglichen. Sie ist bestrebt, einen Baulandengpaß mit allen nachteiligen Folgen für eine städtebauliche Entwicklung und dem Einzelnen zu vermeiden. Mit dem Bebauungsplan ist die Möglichkeit gegeben, neues Bauland zu erschließen und damit einen stadtnahen Wohnstandort zu schaffen.

Wesentliches Ziel der Stadt ist es darüber hinaus, die innerstädtischen Freiflächen durch eine an die Umgebung angepaßte und den Bedürfnissen entsprechende Bebauung aufzufüllen.

Es sollen 13 Baugrundstücke mit Größen von 6 bis ca. 15 ar entstehen, die sowohl mit Einzelhäusern als auch Hausgruppen bis zu 50 m lang und zweigeschossig bebaut werden können, wobei eine Bebauung mit Hausgruppen oder Reihenhäusern gestaffelt zu erfolgen hat.

Bebauungspläne sind im allgemeinen gem. § 8 (2) BBauG aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Für die Stadt St. Wendel besteht noch kein rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan, jedoch ist das Verfahren zur Aufstellung eingeleitet und das Anhörverfahren gem. § 2a (2) BBauG abgeschlossen.

Im Flächennutzungsplanentwurf ist das o.g. Baugebiet auch als Wohnbaufläche dargestellt und fügt sich somit in die Flächennutzungsplanung ein.

1.3. Gründe für die vorzeitige Aufstellung des Bebauungsplanes im Sinne des § 8 (4) BBauG

Die Eigentümerin des gesamten Geländes, die Bonner Wohnbau GmbH, will ihren bauwilligen Interessenten Bauland zur Verfügung stellen. Diese haben in Erwartung einer baldigen Genehmigung durch Ansparen von Bausparverträgen die Finanzierung ihrer Bauvorhaben gesichert.

Wegen der fortschreitenden Teuerung erwarten diese Bauinteressenten von der Stadt, die für die Aufstellung der Bebauungspläne verantwortlich ist, daß sie bald mit ihrem Bauvorhaben ~~beginnen~~ beginnen können.

Aus diesem und aus städtebaulichen Gründen, wie u.a. Auffüllen der innerstädtischen Freiflächen und Arrondierung, muß die Stadt bestrebt sein, neues Bauland zu erschließen, um schwerwiegende Nachteile für sie und einzelne ihrer Bürger zu vermeiden.

2. Erschließung

Das Gelände "Am Wassersach" wird von der Schorlemerstraße aus erschlossen. Entgegen dem Entwurf im Anhörverfahren wird die innere Erschließungsstraße nicht bis zur Cusanusstraße durchgeführt, sondern wird als Sackgasse ausgebildet, um den späteren Bewohnern eine Lärmbelästigung des Durchgangsverkehrs zu ersparen.

Außerdem soll die Straße so gestaltet werden, daß eine zusätzliche Verkehrsberuhigung erzielt wird.

Da das gesamte Gebiet nur mit Ziel- und Quellverkehr frequentiert

wird, ist die Fahrbahnbreite mit 4,50 m ausreichend bemessen, jedoch ist das Parken der Autos im Straßenbereich nicht mehr möglich. Aus diesem Grunde weist der Entwurf im nördlichen und südlichen Bereich insgesamt neun Parkplätze aus, die zum Wohngebiet hin abgepflanzt werden.

Diese Maßnahmen tragen dazu bei, daß ein gleichberechtigtes Nebeneinander von Autofahrern und Fußgänger im Straßenbereich möglich ist und die Wohnqualität erhöht wird.

Die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt im Mischsystem über den bereits vorhandenen Kanal.

Die Versorgung des Gebietes mit Trink- und Brauchwasser erfolgt über das vorhandene Ortsnetz.

Die Stromversorgung dieses Gebietes wird durch die VSE sichergestellt. Die dafür benötigte Trafostation ist westlich der nördlichen Parkplätze vorgesehen.

3. Art der baulichen Nutzung

Für den gesamten Geltungsbereich ist Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO ausgewiesen entsprechend der im Norden, Süden und Westen angrenzenden Nutzung.

Um eine klare Trennung zwischen dem Wohn- und dem Schulbereich zu erhalten, ist zwischen beiden ein privater Grünstreifen vorgesehen, der auch gleichzeitig als Filter für den vom Sportplatz verursachten Staub dient.

4. Bodenordnung und Maßnahmen zur Verwirklichung

Die Bonner Wohnbau GmbH ist Eigentümerin der gesamten Fläche. Sie wird die Erschließung durchführen und **die erschlossenen** Grundstücke entsprechend dem Bebauungsplan veräußern.

5. Erschließungskosten

5.1. Grunderwerb für

1850 m ² Straßen- u. Parkfläche	à 35,-- DM	64.750,-- DM
150 m ² Grünfläche	à 35,-- DM	5.250,-- DM

5.2. 280 lfdm Straße	à 800,-- DM	224.000,-- DM
115 lfdm Parkfläche	à 130,-- DM	14.950,-- DM

5.3. Kanalkosten

270 lfdm Kanal	à 200,-- DM	54.000,-- DM
----------------	-------------	--------------

5.4. Straßenbeleuchtung

8 Straßenleuchten	à 4000,-- DM	32.000,-- DM
-------------------	--------------	--------------

5.5. Bepflanzung der Grünflächen

150, m ²	à 10,-- DM	<u>15.000,-- DM</u>
---------------------	------------	---------------------

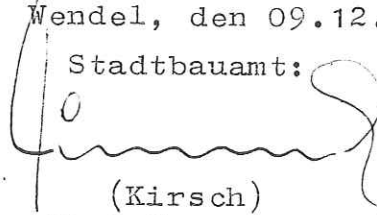
409.950,-- DM

für Unvorhergesehenes 5.050,-- DM

insgesamt: 415.000,-- DM

Aufgestellt:
St. Wendel, den 09.12.1982

Stadtbauamt:



(Kirsch)
Dipl.Ingenieur
Stadtbauamtsleiter

Diese Begründung hat vom 24.01.1983 bis 24.02.1983 offengelegen