

B e g r ü n d u n g  
=====

Gem. § 9 Abs. 8 BBauG zum Bebauungsplan Nr. 6 "Kapellenweg-Ostertalstraße"  
in St. Wendel

Inhaltsübersicht:

1. Erfordernis der Planung
  - 1.1. Allgemeines
  - 1.2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes
  - 1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
2. Erschließung
3. Art der baulichen Nutzung
4. Bodenordnung und Maßnahmen zur Verwirklichung
5. Grünordnungsmaßnahmen
6. Erschließungskosten

## 1. Erfordernis der Planung

### 1.1. Allgemeines

Der Stadtrat der Kreisstadt St. Wendel hat am 01.10.1985 die Änderung des seit 15.08.1968 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 "Kapellenweg - Ostertalstraße" in St. Wendel beschlossen.

Begrenzt wird der Geltungsbereich im Norden von der Ostertalstraße, im Osten von den östlichen Grundstücksgrenzen an dem Bosenbergweg, im Süden von den südlichen Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke am Bosenbergweg, der Straße Wendelsborn und dem Kapellenweg, im Westen von dem Verbindungsweg vom Kapellenweg zur Ostertalstraße.

Die Beteiligung der Bürger nach § 2 a Abs. 2 BBauG erfolgte in Form einer einmonatigen Offenlegung des geänderten Planes in der Zeit vom 27.01.1986 bis 27.02.1986.

Dieser Bebauungsplan wurde am 18.12.1986 als Satzung beschlossen.

### 1.2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Stadt will im Rahmen ihrer Daseinsfürsorge die Planunterlagen schaffen, die einerseits die Bebauungsmöglichkeiten in diesem Gebiet regeln, andererseits den vorhandenen Baubestand berücksichtigen.

Gegenüber dem derzeitigen Plan sind nachstehende Änderungen vorgesehen:

- a) Ausweisung der vorhandenen Bebauung und Nutzung
- b) Ausweisung der noch nicht ausgebauten Straßenteilstücke als Stichstraßen
- c) Ausweisung der öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend dem Ausbau
- d) Ausweisung der Baustellen im noch nicht erschlossenen Bereich nach dem Umlegungsplan.

Die ursprünglich vorgesehene verkehrsmäßige Erschließung zum Kapellenweg hin hätte <sup>von</sup> zwei Anliegern Teilstücke aus ihren Grundstücken erforderlich gemacht. Diese Anlieger waren jedoch nicht zu einer Abgabe bereit. Dies im Gegensatz zu der Möglichkeit in dem vor dem Abschluß stehenden Umlegungsverfahren die für eine Zuwegung erforderliche Fläche in Richtung Ostertalstraße zu bekommen.

Mit 3 %iger Steigung im Einmündungsbereich auf 20 m und sonst max. 10 % ist die gewählte Straßenführung zur Ostertalstraße durchaus in einem vertretbaren Rahmen.

### 1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wurde gem. § 8 Abs. 2 BBauG aus dem Flächennutzungsplan entwickelt bzw. entspricht den Eintragungen und Berechnungen dieses Planes.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind an noch zu bauenden Straßen 25 Baustellen ausgewiesen. Alle anderen Baustellen sind durch vorhandene Straßen und Wege bereits erschlossen.

Die Wohneinheiten werden nicht in die Wohneinheiten - Neubedarfsberechnung einbezogen; da es sich bei dem Bebauungsplan "Kapellenweg - Ostertalstraße" um einen bestehenden Bebauungsplan handelt, der bereits bei der Baulückenberechnung zum Flächennutzungsplan mit einbezogen wurde.

### 2. Erschließung

Wie bereits oben erwähnt, ist der größte Teil der Erschließung bereits vorhanden. Die Erschließungskosten für diese Bereiche sind abgerechnet. Die restlichen Straßenstücke können nach Abschluß des Umlegungsverfahrens gebaut werden.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über das vorhandene Ortsnetz der WVV. Die Ableitung der Schmutz- und Regenwässer erfolgt im Mischsystem an das örtliche Kanalnetz.

Die Stromversorgung wird durch die VSE sichergestellt.

### 3. Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist Allgemeines Wohngebiet und Reines Wohngebiet nach der BauNVO ausgewiesen.

Für die Hanggrundstücke an der Ostertalstraße ist eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung vorgesehen, während für alle anderen Grundstücke eine max. zweigeschossige Bauweise ausgewiesen ist.

### 4. Bodenordnung und Maßnahmen zur Verwirklichung

Durch die derzeit laufende Umlegung wird die Stadt in den Besitz der Verkehrs- und Grünflächen kommen. Der überwiegende Teil der Baugrundstücke wird im Privatbesitz bleiben.

Bei dem gesamten Bebauungsplanänderungsverfahren wurde versucht, die öffentlichen und privaten Belange gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen.

## 5. Grünordnungsmaßnahmen

Der Bebauungsplan "Kapellweg-Ostertalstraße" ist seit 15.08.1968 rechtskräftig. Von den ca. 100 Baustellen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, sind mehr als 50 % bebaut. Neu erschlossen werden nur noch 22 Baustellen. Die anderen Baustellen liegen an historischen Straßen oder in Bereichen, wo die Erschließung bereits abgerechnet ist. Viele Häuser stehen 50 Jahre und länger. Die Hausgärten sind angelegt. Durch die großzügige Festsetzung der Grundstücksflächen sind die Freiflächen bzw. Hausgärten mit vielen Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Wenn man die vorhandene Bebauung in Ansatz bringt, wo auf jedem Baugrundstück etwa 150 qm bebaut bzw. versiegelt sind, bedeutet dies, daß ein Baum gepflanzt werden mußte. Tatsächlich sind aber mehr Bäume auf dem Grundstück vorhanden. Auf freiwilliger Basis ist ein Vielfaches erreichbar.

Es wurde deshalb nachstehende Empfehlung für ein Pflanzgebot und eine Pflanzbindung im Bebauungsplan als nachrichtliche Übernahme aufgenommen.

- 1) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen der Bebauung durch einheimische Laubbäume zu gliedern. Je 150 m<sup>2</sup> überbauter oder versiegelter Fläche ist ein Baum zu pflanzen. Vorgeschlagen werden: Ahorn, Linde, Eberesche, Hainbuche, Eiche, Obstbaumhochstamm usw.
- 2) Die außerhalb der überbaubaren Fläche vorhandenen Baum-Strauchgruppen sind dauernd zu erhalten. Insbesondere ist während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Erdarbeiten jeglicher Art, wie Leitungsgräben usw. sind in einem Bereich von 3,5 m Umkreis um die Stämme zur Erhaltung des Wurzelballens zu vermeiden.



6. Erschließungskosten

a) Gründerwerbskosten

360 lfdm, 8 m breit = 2.880 qm

2.880 qm a 50,-- DM = 144.000,--

Vermessungskosten = 13.000,--

Notariatskosten = 13.000,--

170.000,--

=====

b) Straßenbaukosten

360 lfdm a 1.000,-- DM = 360.000,--

=====

c) Kanalisationkosten

360 lfdm a 500,-- DM = 180.000,--

=====

d) Straßenbeleuchtungskosten

360 lfdm a 100,-- DM = 36.000,--

=====

e) öffentliche Grünflächen

800 qm a 10,-- DM = 8.000,--

=====

Zusammenstellung der Erschließungskosten

a) Gründerwerbskosten 170.000,--

b) Straßenbaukosten 360.000,--

c) Kanalisationkosten 180.000,--

d) Straßenbeleuchtungskosten 36.000,--

e) öffentliche Grünflächen 8.000,--

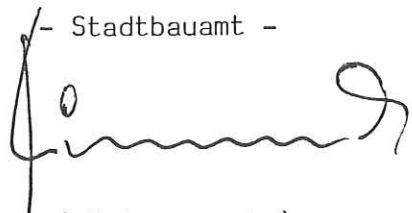
754.000,--

=====

Aufgestellt

St. Wendel, den 17.02.1987

- Stadtbauamt -



( K i r s c h )  
Dipl.-Ing.