

Kreisstadt St. Wendel
Abt. D I - 610/570-Lei

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 (6) BBauG zum Bebauungsplan
"Auf Kaupersbäumchen und Auf Hüttengarten"
in St. Wendel, Stadtteil Urweiler

Inhaltsübersicht:

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

1. Erfordernis der Planung

1.1 Allgemeines

Der Ortsrat des Stadtteiles Urweiler hat am 12. Februar 1980 dem Stadtrat empfohlen, die Aufstellung des Bebauungsplanes "Auf Hüttengarten und Auf Kaupersbäumchen" Abschnitt II zu beschließen, da eine große Nachfrage von Ortsansässigen und Bürgern aus anderen Stadtteilen nach Wohnbaugrundstücken vorlag.

Daraufhin hat der Stadtrat am 10. April 1980 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Auf Kaupersbäumchen und Auf Hüttengarten" Abschnitt II beschlossen.

Vorgesehen ist die Ausweisung eines Wohnbaugebietes. Das Gebiet ist ca. 7 ha groß und liegt nordöstlich des Ortskernes Urweiler. Es wird begrenzt im Norden von der Tallage "Plattwies", im Osten von einer baustellentiefen Fläche von 40 m, die entlang des vorhandenen Feldwirtschaftsweges liegt, im Süden durch den Walmetzbacher Weg, im Westen durch die rückwärtigen Grenzen der östl. der Hauptstraße liegenden Grundstücke. Nicht miteinbezogen in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die zum größten Teil bebaute Fläche mit einer Tiefe von 40 m nördlich und südlich der Stichstraße Im Hüttengarten.

1.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Stadt St. Wendel will im Rahmen ihrer Daseinsfürsorge für die Bürger der Kreisstadt Wohnbaugrundstücke zur Verfügung stellen. Zur Zeit stehen keine eigenen Baugrundstücke mehr zur Verfügung. Für Bauwillige ist es sehr schwer, Baugrundstücke aus privater Hand zu erwerben. Um einen Baulandengpaß mit allen nachteiligen Folgen für die städtebauliche Entwicklung und den Einzelnen zu vermeiden, muß die Stadt neues Bauland erschließen. Es sollen 51 Baugrundstücke in der Größe von ca. 6 bis 10 ar angeboten werden. Die Baugrundstücke können mit Einzelhäusern mit max. 2 Geschossen für 1 oder 2 Familien bebaut werden.

Bebauungspläne sind im allgemeinen gem. § 8 (2) BBauG aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Wegen der Neugliederung der Gemeinden und Landkreise wurde die Flächennutzungsplanung bis zu deren Abschluß zurückgestellt. Für die Stadt St. Wendel besteht daher noch kein rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan, jedoch liegt ein seit dem 5. Januar 1970 rechtskräftiger Flächennutzungsplan der ehemals selbständigen Gemeinde Urweiler vor, in dem das Gebiet "Auf Kaupersbäumchen und Auf Hüttengarten" entsprechend dem Baulandbedarf als Wohnbaufläche ausgewiesen ist.

Inzwischen hat die Stadt St. Wendel das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes eingeleitet. Der Flächennutzungsplan befindet sich im Anhörverfahren. Im Flächennutzungsplanentwurf ist das o.g. Baugebiet auch als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Es fügt sich somit in die Flächennutzungsplanung ein.

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

Folgende Gründe rechtfertigen die Aufstellung des Bebauungsplanes bevor der Flächennutzungsplan erstellt ist:

- a) Der größte Teil der zur Bebauung vorgesehenen Fläche ist zwischenzeitlich im Besitz der Stadt, die für den Erwerb des Geländes hohe Investitionen getätigt hat. Sie mußte dafür ein Darlehen aufnehmen. Die Haushaltslage der Stadt läßt eine längerfristige Verschuldung nicht zu. Sie muß daher bestrebt sein, durch die Realisierung des o.g. Bebauungsplanes und den damit verbundenen Verkauf der Baugrundstücke die eingegangene Verschuldung zu decken. Die Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung ist so groß, daß eine Bebauung in kurzer Zeit möglich ist. Es stehen z.Zt. 80 potente Bewerber an.
- b) Durch den Erwerb des Geländes hat die Stadt St. Wendel gezeigt, daß sie den Bedarf an Baugrundstücken der Bevölkerung bereitstellen will.

In Erwartung einer baldigen Baugenehmigung haben viele Bauinteressenten durch Ansparen von Bausparverträgen die Finanzierung der Bauvorhaben gesichert. Wegen der fortschreitenden Teuerung erwarten diese Bauinteressenten von der Stadt, daß sie bald mit ihrem Bauvorhaben beginnen können.

Aus diesen vorgenannten Gründen wird ersichtlich, daß bei Nichtrealisierung der beabsichtigten Erschließung schwerwiegende Nachteile für die Stadt und einzelne ihrer Bürger entstehen. Es liegen somit nicht nur dringende sondern zwingende Gründe im Sinne des § 8 (4) BBauG vor.

Der Genehmigung des Flächennutzungsplanes kann daher nicht abgewartet werden. Auch in der Studie zur Stadtentwicklung wird darauf hingewiesen, daß im Rahmen der Bauflächenverteilung im Stadtteil Urweiler großzügige Bauflächen auszuweisen sind.

2. Erschließung

Das Baugebiet wird von einer Erschließungsstraße, die im Südwesten und Nordwesten an die Hauptstraße, LIII 309, anbindet, erschlossen. Von dieser Erschließungsstraße aus führen drei Stichstraßen in die Wohngebiete, die z.T. durch Fußwege miteinander verbunden werden.

Das gesamte Gebiet wird nur von Ziel- und Quellverkehr frequentiert. Die Straßenbreite ist daher mit 5 m Breite ausreichend. Die Straßen erhalten beiderseits 1,50 m breite Gehwege. Die Fußwege werden 3,00 m breit ausgebaut.

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

Die Abwasserleitung der Schmutz- und Regenwässer erfolgt im Mischsystem in das örtliche Kanalnetz und hier aus in die zentrale Kläranlage in St. Wendel.

Die Stromversorgung wird durch die VSE sichergestellt.

3. Art der baulichen Nutzung

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird reines Wohngebiet im Sinne des § 3 BauNVO ausgewiesen.

4. Bodenordnung und Maßnahmen zur Verwirklichung

Die Stadt St. Wendel besitzt inzwischen ca. 50 % der gesamten Fläche.

Die gesamte Fläche wird neu aufgeteilt.

Die Stadt wird für die Erschließung die entsprechenden Haushaltsmittel bereitstellen und sobald wie möglich die Aufstellung der Entwürfe für die Straße, Fußwege, den Kanal, die Wasserleitung und die Elektroversorgung in Auftrag geben.

5. Erschließungskosten

5.1 Grunderwerb für:	Fläche qm	DM/Fläche	DM
Straßen- u. Wegefläche	8.620		
Kinderspielplatz	<u>1.180</u>		
	9.800	14,-	137.200,--

5.2 Straßenbaukosten	Länge m	Breite m	DM/m	
Straße A mit Gehweg	240	8,00		
Straße B " "	125	8,00		
Straße C " "	75	8,00		
Straße D " "	280	8,00		
Straße E " "	200	8,00		
Straße F " "	<u>100</u>	8,00		
	1.020		1.150,-	1.173.100,--
Fußwege	150	3,00	450,-	67.500,--
Kanal	1.020		600,-	612.000,--
30 Straßenleuchten Stck. à 3.500,- DM				<u>105.000,--</u>
				2.094.800,--
				+ 13 % Mehrwertsteuer 272.324,--
				f. Unvorhergesehenes <u>32.876,--</u>

insgesamt: 2.400.000,--
=====

A u f g e s t e l l t
St. Wendel, den 13. Mai 1980
Stadtbauamt


Dipl.-Ingenieur
Stadtbauamtsleiter