

B e g r ü n d u n g

zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes  
"An der Seiters" in St. Wendel, Stadtteil Winterbach  
gem. § 9 (8) BBauG

Inhaltsübersicht:

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 baulichen Nutzung
4. Bodenordnung und Maßnahmen zur Verwirklichung
5. Erschließungskosten

## 1. Erfordernis der Planung

### 1.1. Allgemeines

Der Stadtrat der Kreisstadt St. Wendel hat am 18. Januar 1979 die Änderung und Erweiterung des seit 14. April 1973 rechtskräftigen Bebauungsplanes "An der Seiters" im Stadtteil Winterbach beschlossen.

Die Änderung betrifft die Neufestsetzung der vorhandenen 10 KV-Leitung mit dem erforderlichen 14 m breiten Schutzstreifen, bedingt durch die im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht lagerichtig eingetragenen Leitung.

Entgegen dem Bebauungsplanentwurf in der Offenlegung sieht der Bebauungsplan, der als Satzung beschlossen werden so,, auf Anregung des Orsrates von der Ausweisung eines bzw. zweier Baugrundstücke im Bereich des Kinderspielplatzes ab.

Die Erweiterung, angeregt durch die Eigentümer der an der Höhenstraße gelegenen Grundstücke, umfaßt eine ca. 122 ar große unbebaute Fläche zwischen der östlichen Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes und der Höhenstraße.

### 1.2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Stadt St. Wendel kann z.Zt. ihren bauwilligen Bürgern keine eigenen Baugrundstücke mehr zur Verfügung stellen. Sie ist daher bestrebt, im Rahmen ihrer Daseinsfürsorge neues Bauland zu schaffen, zumal es für Bauwillige sehr schwer ist, Baugrundstücke aus privater Hand zu erwerben.

Um einen Engpaß mit allen nachteiligen Folgen für die städtebauliche Entwicklung und den Einzelnen zu vermeiden, muß die Stadt neues Bauland erschließen.

Es sollen 13 Baugrundstücke in der Größe von ca. 6 ar bis ca. 11 ar ausgewiesen werden, die mit ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern bebaut werden können.

Die Bebauungspläne sind gem. § 8 (2) BBauG im allgemeinen aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für die Stadt St. Wendel besteht noch kein rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan, jedoch ist inzwischen das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes eingeleitet und das Anhörverfahren gem. § 2a (2) BBauG abgeschlossen.

Im Flächennutzungsplanentwurf ist die zur Erweiterung vorgesehene Fläche als Wohnbaufläche (W) dargestellt und 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 vorliegenden Bebauungsplanes, bevor der Flächennutzungsplan erstellt ist:

Die Erschließung des Baugebietes "An der Seiters" im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes steht zur Zeit an. So wird die Entwässerung der Straßen "Oberes-", "Mittleres -" und "Unteres Sonnenland" über den ausgewiesenen 4 m breiten Weg vorgenommen. Ohne großen Mehraufwand können die anfallenden Wasser des zur Erweiterung vorgesehenen Gebietes bei der Dimensionierung der Kanalquerschnitte und bei der Verlegung des Kanals berücksichtigt werden.

Außerdem entsteht der Stadt und den gesamten Grundstückseigentümern durch die Verbreiterung des 4 m breiten Weges auf die erforderliche Straßenbreite von 5 m und beiderseitigen 1,50 m breiten Bürgersteig eine Ersparnis der Kosten. Auch sind die Anlieger bereit, die dafür notwendigen Flächen abzugeben.

Durch den Antrag der Eigentümer der an der Höhenstraße gelegenen Grundstücke, eine Teilfläche ihrer Parzellen sobald wie möglich bebauen zu können und durch den Beschluß des Stadtrates zur Erweiterung des Bebauungsplanes haben diese Grundstückseigentümer in Erwartung einer baldigen Baugenehmigung durch Ansparen von Bausparverträgen die Finanzierung ihrer Bauvorhaben gesichert. Wegen der fortschreitenden Teuerung erwarten diese Bauinteressenten von der Stadt, daß sie bald mit ihren Bauvorhaben beginnen können.

Aus vorgenannten Gründen wird ersichtlich, daß bei Nichtrealisierung der beabsichtigten Erschließung schwerwiegende Nachteile für die Stadt und einzelne ihrer Bürger entstehen.

Es liegen somit dringende Gründe im Sinne des § 8 (4) BBauG vor.

Der Genehmigung des Flächennutzungsplanes kann daher nicht abgewartet werden.

Auch wird in der Studie zur Gemeindeentwicklung St. Wendel vorgeschlagen, für dieses Gebiet einen Bebauungsplan zu erstellen, wodurch eine Arrondierung erfolgt.

## 2. Erschließung

Das geplante Baugebiet wird durch die Verbreiterung des im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen Weges von 4 m auf eine normale Straßenbreite mit beiderseitigem Bürgersteig und drei Stichstraßen erschlossen.

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

Die Ableitung der Schmutz- und Regenwässer erfolgt im Mischsystem in das örtliche Kanalnetz.

Die Stromversorgung wird durch die VSE sichergestellt.

## 3. Art der baulichen Nutzung

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO ausgewiesen.

## 4. Bodenordnung und Maßnahmen zur Verwirklichung

Die Eigentümer der an der Höhenstraße gelegenen Grundstücke haben sich zu einer freiwilligen Umlegung bereit erklärt.

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

5. Erschließungskosten

5.1 Grunderwerb für

Straßen- u. Wegefläche:  $940 \text{ m}^2 \text{ á } 15,- \text{ DM} = 14.100,- \text{ DM}$

5.2 Straßenbaukosten

	Länge m	Breite m	DM/m	
--	------------	-------------	------	--

Straße A m. Gehweg	193,0	8,00	1.000,-	= 193.000,- DM
--------------------	-------	------	---------	----------------

Straße B m. Gehweg	30,0	6,50		
--------------------	------	------	--	--

Straße C m. Gehweg	30,0	6,50		
--------------------	------	------	--	--

Straße D m. Gehweg	<u>28,0</u>	6,50		
--------------------	-------------	------	--	--

	88,0		850,-	= 74.800,- DM
--	------	--	-------	---------------

5.3 Kanal:  $290,- \text{ lfdm} \text{ á } 250,- \text{ DM} = 72.500,- \text{ DM}$

5.4 Straßenleuchten 9 Stück á  $3.500,- \text{ DM} = 31.500,- \text{ DM}$

385.900,- DM

+ 13 % = 50.167,- DM

436.067,- DM

für Unvorhergesehenes 3.933,- DM

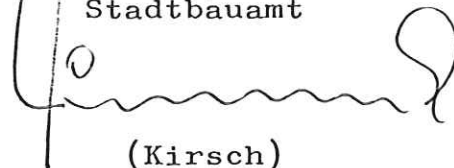
440.000,- DM

=====

A u f g e s t e l l t

St. Wendel, den 02. Oktober 1983

Stadtbauamt



(Kirsch)

Dipl. Ingenieur

Stadtbauamtsleiter