

Stadtbauamt St. Wendel  
D I - 610/570 - He/Tr

## B e g r ü n d u n g

gem. § 9 (8) BBauG zum Bebauungsplan Nr. 14  
"Am Tholeyer Berg und Am Brunnen" in St. Wendel

### Inhaltsübersicht:

1. Erfordernis der Planung
  - 1.1 Allgemeines
  - 1.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes
  - 1.3 Gründe der vorzeitigen 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 1.3.1973 die Änderung des seit 27.8.1970 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 14 "Am Tholeyer Berg und Am Brunnen" in St. Wendel beschlossen.

Mit Schreiben vom 12.3.1973 wurden die Träger öffentlicher Belange bei der Änderung beteiligt.

Durch Beschluß des Stadtrates vom 26.6.1980 wurde die Beteiligung der Bürger an der Änderung nach § 2a Abs. 2 BBauG in Form einer einmonatigen Offenlegung in der Zeit vom 19.12.1980 - 19.1.1981 durchgeführt. Durch Beschluß des Stadtrates vom 12.3.1981 erfolgt die Offenlegung nach § 2 Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 6.4.1981 - 6.5.1981. Am 20.8.1981 hat der Stadtrat den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Der Geltungsbereich wird begrenzt im Westen von der Straße "Unterer Härling" bis zur südlichen Grundstücksgrenze der Parzelle Nr. 3/4 Flur 5 entlang dieser Grenze und der südlichen Grenze der Parzelle Nr. 989/5 bis zur Breitener Straße, im Norden von der Breitener Straße im Osten von der St. Annenstraße und im Süden von der Tholeyer Straße.

### 1.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Stadt will im Rahmen ihrer Daseinsfürsorge die Planungsunterlagen schaffen, die einerseits die Bebauungsmöglichkeiten in diesem Gebiet regeln, andererseits aber auch den Bauzustand berücksichtigen.

Von den Festsetzungen im Plan ist in erster Linie die Ausweisung der Fläche für Gemeinbedarf (Post) zu erwähnen, die neu im Plan aufgenommen ist. Diese Fläche soll von der Post mit einer Knoten- und Ortsvermittlungsstelle und mit einem Fernmeldedienstgebäude für den Baubezirk St. Wendel bebaut werden.

Weiter ist vorgesehen die teilweise Neuausweisung von öffentlichen Verkehrsflächen und die Neufestsetzung der Nutzung nach der Baunutzungsverordnung.

Die sonstige vorhandene Bebauung wurde im Plan aufgenommen, wobei die Wünsche und Vorstellungen der Betroffenen weitgehend berücksichtigt wurden.

Die Stadt hat schon einige Grundstücke angekauft, um die Neuordnung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes durchzuführen. Weitere bebaute und unbebaute Grundstücke sind noch anzukaufen.

Die Neubildung von Wohnbauflächen ist vorgesehen.

Bebauungspläne sind im allgemeinen gem. § 8 Abs. 2 BBauG aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Ein Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet ist noch nicht vorhanden. Ein Entwurf des Flächennutzungsplanes auf der Basis des bereits vorliegenden Stadtentwicklungsplanes liegt vor. Die Beteiligung der Bürger an der Planung ist durch Bürgerversammlungen und einer vierwöchigen Offenlegung erfolgt. Der Stadtrat hat über die eingegangenen Bedenken und Anregungen beraten und einige Änderungen und Ergänzungen des Planes beschlossen. Dieser Plan wird in der nächsten Zeit den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt. Im Flächennutzungsplanentwurf sind die im Bebauungsplan vorgesehenen Planungen dargestellt. Ein vorgezogener Bebauungsplan für dieses Gebiet hat keine negativen Auswirkungen auf den endgültigen Flächennutzungsplan.

### 1.3 Gründe für die vorzeitige Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes im Sinne des § 8 Abs. 2 BBauG

Die Stadt hat für die Planung und den Erwerb von Baugrundstücken hohe Investitionen getätigt. Teilweise mußten dafür Darlehen aufgenommen werden. Die Haushaltslage läßt eine längerfristige Verschuldung nicht zu. Sie muß daher bestrebt sein, durch die Realisierung und dem damit möglichen Verkauf der einer Bodenordnung unterzogenen Grundstücke die eingegangene Verschuldung zu tilgen. Durch den Erwerb dieser bebauten und unbebauten Grundstücke hat die Stadt St. Wendel ihren ernstesten Willen bekundet, für die Bürger der Stadt Möglichkeiten zu schaffen, nach einer rechtskräftigen Planung entsprechend neu oder umzubauen.



Um bei der derzeitigen Wirtschaftslage mit der für unseren Raum sehr hohen Arbeitslosenzahl schwerwiegende Nachteile für die Stadt abzuwenden, müssen alle Möglichkeiten genutzt werden. Die Rechtskraft des Flächennutzungsplanes kann daher nicht abgewartet werden.

## 2. Erschließung

Die Erschließung des Gebietes ist weitgehend gewährleistet durch die vorhandenen Straßen, deren Trasse nicht verändert wird. Drei kurze Straßenstücke sind zur Erschließung des Postgeländes und der Wohnbebauung vorgesehen.

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. Es wurde ein zusätzlicher Standort für eine Trafostation vorgesehen.

## 3. Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist "Mischgebiet" nach der BauNVO ausgewiesen. Die nach der Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen sind im Mischgebiet teilweise unterschritten. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, daß es sich hier um bestehende Bebauung handelt.

Im Plangebiet sind öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Ein Kinderspielplatz ist auf einer dieser Grünflächen vorgesehen.

## 4. Bodenordnung und Maßnahmen zur Verwirklichung

Die Stadt ist zwischenzeitlich Eigentümerin von Flächen in diesem Gebiet. Sie hat Flächen angekauft zur Anlegung der neuen Straßen, zur Bodenordnung und zum Tausch mit Planungsbetroffenen. Zur Verwirklichung der Planung sind jedoch noch weitere Ankäufe erforderlich.

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

Da anzunehmen ist, daß mit einigen Grundstückseigentümern eine Einigung auf freiwilliger Basis nicht erzielt werden kann, sind bodenordnende Maßnahmen evtl. im Wege einer Umlageung bzw. einer Grenzregelung erforderlich.

Die im Plan zum Abriß dargestellten Gebäude müssen teilweise aus verkehrstechnischen Gründen und teilweise aufgrund der vorgesehenen Bebauung beseitigt werden. Da sich alle Gebäude in einem schlechten Zustand befinden, kann für den Ankauf und den Abriß eine geringe Summe in Ansatz gebracht werden.

## 5. Erschließungskosten

### a) Grunderwerbskosten

1. Stichstraße von der Bungertstraße in südlicher Richtung

120 lfdm 8,0 m breit = 960 qm á 30,- DM = 28.800,- DM

2. Stichstraße von der Bungertstraße in westlicher Richtung

180 lfdm 8,0 m breit = 1.440 qm á 30,- DM = 43.200,- DM

3. Verbindungsstraße von der Zeyerstraße zur Straße "Am Brunnen"

110 lfdm 8,0 m breit = 880.- qm á 30,- DM = 26.400,- DM

4. Verbindungsweg von der Straße "Am Brunnen zur Breitener Straße

70 lfdm 3,5 m breit = 245.- qm á 30,- DM = 7.350,- DM

5. Ankauf und Abriß der zum Abriß vorgesehenen Gebäude

= 14.000,- DM

---

119.750,- DM

Vermessungskosten

= 10.250,- DM

Grundbuch- und Notariatskosten

= 10.000,- DM

---

140.000,- DM

=====

b) Straßenbaukosten

1.	120 lfdm á 1 lfdm	1.000,- DM	=	120.000,-- DM
2.	180 lfdm á 1 lfdm	1.000,- DM	=	180.000,-- DM
3.	110 lfdm á 1 lfdm	1.000,- DM	=	110.000,-- DM
4.	70 lfdm á 1 lfdm	400,- DM	=	28.000,-- DM
				<hr/>
				438.000,-- DM
				=====

c) Kanalisationskosten

1.	120 lfdm á 1 lfdm	500,- DM	=	60.000,-- DM
2.	180 lfdm á 1 lfdm	500,- DM	=	90.000,-- DM
3.	110 lfdm á 1 lfdm	500,- DM	=	55.000,-- DM
4.	70 lfdm á 1 lfdm	500,- DM	=	35.000,-- DM
				<hr/>
				240.000,-- DM
				=====

d) Straßenbeleuchtungskosten

1.	120 lfdm á 1 lfdm	100,- DM	=	12.000,-- DM
2.	180 lfdm á 1 lfdm	100,- DM	=	18.000,-- DM
3.	110 lfdm á 1 lfdm	100,- DM	=	11.000,-- DM
4.	70 lfdm á 1 lfdm	100,- DM	=	7.000,-- DM
				<hr/>
				48.000,-- DM
				=====

Zusammenstellung der Erschließungskosten

a) Grunderwerbskosten	=	140.000,-- DM
b) Straßenbaukosten	=	438.000,-- DM
c) Kanalisationskosten	=	240.000,-- DM
d) Straßenbeleuchtungskosten	=	48.000,-- DM
		<hr/>
		866.000,-- DM
		=====

A u f g e s t e l l t  
St. Wendel, den 30. Nov. 1981  
Stadtbauamt

