

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. 19 "Heiligenhäuschens Acht" in St. Wendel (Nr. 16 "Stadtkern" Teil e) ist Teilfläche, Sanierungsgebiet "B")

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 27.3.1969 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Heiligenhäuschens Acht" beschlossen. Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 2a BBauG erfolgte durch eine Bürgerversammlung und eine vierwöchige Offenlegung des Planentwurfes in der Zeit vom 14.4.1978 - 14.5.1978. Die Offenlegung nach § 2 Abs. 6 BBauG erfolgte in der Zeit vom 26.1.1979 - 26.2.1979. Der Stadtrat hat am 10.4.1980 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Der Geltungsbereich wird begrenzt im Westen durch die Verbindungsstraße von der Wendalinusstraße zur Balduinstraße, im Norden durch die Balduinstraße und die Ostertalstraße, im Osten durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 "Kapellenweg - Ostertalstraße", im Süden durch den Kapellenweg und die Wendalinusstraße. Der Bereich "Stadtteil e), der eine Teilfläche im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist, liegt im Sanierungsgebiet "B", das seit 18.8.1972 förmlich festgelegt ist.

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 Baubestand berücksichtigen.

Von den Festsetzungen im Plan ist in erster Linie die Ausweitung der Verbindungsstraße von der Werschweilerstraße zur Urweilerstraße zu erwähnen. Diese Verbindungsstraße ist ein Teilstück des geplanten innerstädtischen Umfahrungsringes. Für diese Straße liegt bereits die Zustimmung der zuständigen Dienststellen vor. Zwei auf der Trasse stehende Gebäude müssen abgerissen werden. Mit einem Besitzer ist zwischenzeitlich Einigung über den Ankauf erzielt worden, während mit dem anderen Besitzer noch verhandelt wird.

Wegen der an den vorhandenen Straßen ausgewiesenen Bebauung ist der Abbruch von zwei weiteren, im Innenbereich liegenden, Gebäuden vorgesehen. 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 anzu kaufen.

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. In der nächsten Zeit wird der Stadtrat über die eingegangenen Bedenken und Anregungen beraten und die Offenlegung beschließen. 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 ernsten Willen bekundet, für die Bürger der Stadt Möglichkeiten zu schaffen, nach einer rechtskräftigen Planung entsprechend neu oder umzubauen.

Weitere dringende Gründe, wie die verkehrsgerechte Erschließung und die Notwendigkeit des Vorhandenseins eines rechtskräftigen Bebauungsplanes für die Anforderung von Förderungsmitteln machen eine Planaufstellung erforderlich. Dies um so mehr, als ein Teil des Geltungsbereiches im Sanierungsgebiet "B" liegt und weiterhin im Programm des Bundes für "Weiterentwicklung des Wohnungs- und Städtebaus durch Modellvorhaben, Versuchs- und Vergleichsvorhaben" aufgenommen ist.

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.

Die neu vorgesehene Verbindungsstraße von der Werschweilerstraße zur Urweillerstraße ist weitestgehend anbaufrei. Eine Stichstraße, die an eine vorgesehene Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Kapellenweg-Ostertalstraße" anbindet, ist zur Erschließung von einigen Wohnbaustellen ausgewiesen.

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 sind "Reine Wohngebiete" "Allgemeine Wohngebiete" und "Mischgebiete" nach der BauNVO ausgewiesen. Die nach der Landesbauordnung notwendigen Abstandsf lächen sind im Mischgebiet teilweise unterschritten.

Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, daß es sich hier um bestehende Bebauung handelt.

Im Plan ist eine private Grünfläche, die auch als solche benutzt wird, ausgewiesen.

4. Bodenordnung und Maßnahmen zur Verwirklichung

Die Stadt ist zwischenzeitlich Eigentümerin von großen 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.

Mit den Darlehen und Zuschüssen des Bundes und des Landes wird die Stadt die Haushaltsmittel für die Erschließung bereitstellen, die entsprechend dem vorgesehenen Zeitplan jährlich erforderlich sind.

Die Planung für die einzelnen Erschließungsanlagen wird nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes in Auftrag gegeben. In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, daß für die Verbindungsstraße bereits von einem Ingenieurbüro Pläne erarbeitet wurden, die dem zuständigen Ministerium vorgelegt und von diesem akzeptiert worden sind.

Mit der Bodenordnung und den Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung wurde auch der Sozialplan erstellt bzw. fortgeschrieben. Im Laufe der Jahre wurde mit den Betroffenen die Auswirkungen der Bebauungsplantentwürfe erörtert und Vorstellungen entwickelt, wie diese vermieden oder gemildert werden können.

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 Umlegung bzw. einer Grenzregelung erforderlich.

5. Erschließungskosten

Verbindungsstraße

Grunderwerbskosten:

120 lfdm = 1.600 qm á 50,- DM	= 80.000,-- DM
Vermessungskosten	= 8.000,-- DM
Grundbuch- u. Notariatskosten	= 8.000,-- DM
Gebäudeankauf u. Abbruch	= <u>164.000,-- DM</u>
	260.000,-- DM

Straßenbaukosten lt. Berechnung. des Ing. Büros W. Keller, Saar- brücken mit Teuerungszuschlag	<u>500.000,-- DM</u>
	760.000,-- DM
	=====

Stichstraße:

a) Grunderwerbskosten

100 lfdm, 8,0 m breit = 800 qm	
800 qm á 50,- DM	= 40.000,-- DM
Vermessungskosten	= 4.000,-- DM
Notariats- u. Grundbuchk.	= <u>4.000,-- DM</u>
	48.000,-- DM

b) Straßenbaukosten

100 lfdm á 650,- DM	= 65.000,-- DM
---------------------	----------------

c) Kanalisationskosten

100 lfdm á 450,- DM	= 45.000,-- DM
---------------------	----------------

d) Straßenbeleuchtungskosten

100 lfdm á 150,- DM	= <u>15.000,-- DM</u>
	173.000,-- DM
	=====

Gesamtkosten	933.000,-- DM
	=====

A u f g e s t e l l t

St. Wendel, den 18. Sept. 1980

Stadtbauamt

Dipl.-Ingenieur
Stadtbaumeister