

B e g r ü n d u n g

gem. § 9 (8) BBauG zum Bebauungsplan Nr. 23 "Wirthembösch"
in St. Wendel

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 in seiner Sitzung vom 30. Juni 1982 die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gelände "Wirthembösch" in St. Wendel gem. § 2 (1) BBauG beschlossen.

Das Gebiet ist ca. 5,5 ha groß und liegt südwestlich des Stadtkerns. Es wird begrenzt im Norden durch die rückwärtigen Grenzen der an der Marpinger Straße gelegenen Grundstücke, im Osten von der Coburger Straße, im Süd-Osten von einer Linie, die von der Einmündung der Straße "Am Wirthembösch" in die Coburger Straße in Verlängerung der Straße "Am Wirthembösch" zur Koblenzer Straße verläuft und im Süd-Westen von der Koblenzer Straße.

Für das unbebaute Gelände ist "Allgemeines Wohngebiet" und für das bebaute Grundstück an der Koblenzer Straße ist "Gewerbegebiet" ausgewiesen.

Das zur Wohnbebauung vorgesehene Gelände ist in zwei separate Bereiche mit insgesamt 35 Baustellen gegliedert.

Die zwischen ca. 6 und 10 ar große Baugrundstücke können mit maximal zweigeschossigen Häusern bebaut werden.

Im Südosten, Süden und Südwesten des geplanten Wohnbaubietes ist aufgrund einer Bodenuntersuchung durch das Geologische Landesamt ein 10 m breiter Sicherheitsstreifen entlang des vorhandenen Schutzzaunes festgesetzt worden, der nicht bebaut werden darf, da dieses Gebiet an die Anbaufront der alten Ziegelei grenzt.

Im Südwesten ist dieser Schutzstreifen mit den beim Bau der Straße anfallenden Erdmassen zu einem etwa 2 m hohen Erdwall, Neigungsverhältnis 1 : 1,5, aufzufüllen, damit die Fenster der geplanten Gebäude außerhalb des Einwirkungsbereiches des Gewerbegebietes liegen. Außerdem soll dieser Erdwall entsprechend dem Begrünungsplan bepflanzt werden.

1.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan verfolgt die Stadt mehrere Ziele. Sie will im Rahmen ihrer Daseinsfürsorge den Bauwilligen eine baldige Bebauung der Grundstücke ermöglichen. Sie ist bestrebt, einen Baulandengpaß mit allen nachteiligen Folgen für die städtebauliche Entwicklung und den Einzelnen zu vermeiden. Darum muß die Stadt neues Bauland erschließen.

Wesentliches Ziel der Stadt ist es darüber hinaus, die städtischen Freiflächen durch eine an die Umgebung angepaßte und den Bedürfnissen entsprechende Bebauung aufzufüllen.

Das geplante Baugebiet "Am Wirthembösch" ist im Flächennutzungsplanentwurf, der das Anhörverfahren durchlaufen hat, als Wohnbaufläche 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 dieses Bebauungsplanes, bevor der Flächennutzungsplan erstellt ist:

- a) Die Stadt St. Wendel hat inzwischen das gesamte zur Wohnbebauung vorgesehene Gelände erworben. Sie mußte für diesen Grundstückserwerb hohe Investitionen tätigen und dafür ein Darlehen aufnehmen.
Sie muß bestrebt sein, durch Realisierung des oben genannten Bebauungsplanes und dem damit verbundenen Verkauf der Baugrundstücke die eingegangene Verschuldung zu decken.

Da die Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung so groß ist, kann man davon ausgehen, daß eine Bebauung innerhalb kurzer Zeit möglich ist.

b) Durch den Erwerb des Geländes hat die Stadt St. Wendel gezeigt, daß sie den Bedarf der Bevölkerung an Baugrundstücken zu reduzieren versucht.

Viele Bauinteressenten haben 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.

2. Erschließung

Die Anbindung des östlichen und südöstlichen Bereiches erfolgt nach dem Sackgassenprinzip über die Coburger Straße, während der südwestliche Bereich ebenfalls nach dem Sackgassenprinzip von der Koblenzer Straße aus erschlossen wird. Ein Fußweg, der über den zentral gelegenen Kinderspielplatz führt, verbindet beide Bereiche.

Da keine Durchfahrtsmöglichkeit von der Coburger bis zur Koblenzer Straße gegeben ist, wird dieses Gebiet auch nicht von gebietsfremden Verkehr belastet. Dadurch ist es möglich, die Straßen als verkehrsberuhigte Zonen auszubilden, wobei die Straßen im südöstlichen Bereich als Mischfläche und die Straßen im südwestlichen Bereich nach dem Separationsprinzip ausgebaut werden.

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

Die Ableitung der Schmutz- und Regenwasser erfolgt im Mischsystem in die vorhandene Kanalisationsleitung.

Die Stromversorgung wird durch die VSE sichergestellt.

3. Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 BauNVO und "Gewerbegebiet" nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

4. Bodenordnung und Maßnahmen zur Verwirklichung

Die Stadt St. Wendel ist im Besitz der gesamten für die Wohnbebauung vorgesehene Fläche. Sie wird, sobald die Straßen gebaut, die Kanäle verlegt, die Wasser- und Stromversorgung gesichert sind, die Baugrundstücke entsprechend dem Bebauungsplan zur Verfügung stellen.

5. Erschließungskosten

5.1 Grunderwerb für

5.1.1. Straßen- und Wegeflächen

$$\begin{array}{rcl} \text{Straße A: } 160,00 \times 7,75 & = & 1240 \text{ qm} \\ + 45,00 \times 4,50 & = & \underline{203 \text{ qm}} \\ & & 1443 \text{ qm} \end{array} \quad 1443 \text{ qm}$$

$$\begin{array}{rcl} \text{Straße B} \\ \text{und C: } 75,00 \times 6,25 & = & 469 \text{ qm} \end{array} \quad 469 \text{ qm}$$

$$\begin{array}{rcl} \text{Straße D: } 85,00 \times 6,25 & = & 531 \text{ qm} \\ + 24,00 \times 4,50 & = & \underline{108 \text{ qm}} \\ & & 639 \text{ qm} \end{array} \quad 639 \text{ qm}$$

$$\begin{array}{rcl} \text{Straße E: } 90,00 \times 9,95 & = & 886 \text{ qm} \\ + 45,00 \times 6,25 & = & \underline{281 \text{ qm}} \\ & & 1067 \text{ qm} \end{array} \quad 1067 \text{ qm}$$

$$\begin{array}{rcl} \text{Fußweg: } 65,00 \times 3,00 & = & 195 \text{ qm} \\ & & \underline{195 \text{ qm}} \\ & & 3813 \text{ qm} \end{array}$$

Übertrag: 28,-- = 106.764,-- D

5.1.2 Kinderspielplatz und Grünfläche

Kinderspielplatz = 2 000,00 qm

Grünfläche;
1600 + 1650 qm = 3 250,00 qm
5 250,00 qm à 28,00 DM = 147.000,00 DM

5.2 Notariats- und Vermessungskosten

Notariatskosten 7.000,-- DM

Vermessungskosten 10.000,-- DM

17.000,-- DM = 17.000,00 DM

5.3 Straßenbaukosten

3.820 qm x 150,-- DM/qm = 573.000,00 DM

5.4 Kanalisationskosten

650 lfdm à 300,-- DM = 195.500,00 DM

5.5 Straßenbeleuchtungskosten

15 Stück Straßenleuchten à 4.000,-- DM = 60.000,00 DM

5.6 Kosten für die Begrünung

5.250,00 qm Grünfläche anlegen
à 10,00 DM = 52.500,-- DM

28 Stück Hochstämme
à 400,00 DM = 11.200,-- DM
63.700,-- DM

= 63.700,00 DM

1.162.964,00 DM

+ 13 % Mehrwertsteuer 151.185,32 DM

+ Unvorhergesehenes 5.850,68 DM

Insgesamt: 1.320.000,00 DM

Aufgestellt:
St. Wendel, den 19 Mai 1983
Stadtbauamt
(Kirsch)
Dipl.-Ing.
Stadtbauamtsleiter