

**Bebauungsplan Nr. 02.03 „Breitenacker - Hohlengraben, 1.  
Änderung“ im Stadtteil Bliesen**

**Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch**

## **1. Erfordernis der Planung**

### **1.1 Allgemeines**

Die Änderung des Bebauungsplans „Breitenacker - Hohlengraben“ bezieht sich auf die gesamte Fläche des Bebauungsplans in der genehmigten Fassung vom 05.04.1965. Das Gebiet ist rund 1,6 ha groß und liegt im Süden des Ortskerns des Stadtteils Bliesen. Es wird im Norden begrenzt durch den Hochweg, im Osten durch die Hungerthalstraße, im Süden durch die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke südlich der Blumenstraße und im Westen durch zwei Feldwege.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans in der ursprünglichen Fassung ist ein „Reines Wohngebiet“ nach § 3 BauNVO festgesetzt mit einer maximal eingeschossigen Bebauung in offener Bauweise. Lediglich für vier Baustellen südwestlich der Blumenstraße war eine zweigeschossige Bauweise erlaubt.

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die Hungerthalstraße als Sammelstraße und die Blumenstraße als Stichstraße mit einem Wendehammer am Ende der rd. 190 m langen Ausbaustrecke. Von den 15 Baustellen sind bereits 12 bebaut.

Die Änderung des Bebauungsplanes und das Bauleitplanverfahren werden durch das Stadtbauamt durchgeführt.

### **1.2 Ziel und Zweck der Änderung**

Die Änderung des Bebauungsplans „Breitenacker - Hohlengraben“ zielt auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß §1a Abs.2 BauGB durch eine innerörtliche Nachverdichtung ab.

Im geänderten Bebauungsplan soll die tatsächliche Situation hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und Dichte und Infrastruktur sowie der heutige Bedarf wiedergegeben werden. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei Vollgeschosse einheitlich für alle Baugrundstücke festgesetzt und einzelne Baufelder werden optimiert, sodass sinnvolle Anbauten ermöglicht werden und so weitere Wohneinheiten geschaffen werden können ohne dass auf der „grünen Wiese“ Neubaugebiete entwickelt werden müssen. Die bestehenden Baulinien werden durch Baugrenzen ersetzt.

Die örtlichen Bauvorschriften gemäß Polizeiverordnung vom 13.05.1965 mit Festsetzungen bzgl. Dachform und –neigung sowie der Gestaltung von Garagen und Einfriedungen können künftig entfallen.

Außerdem wird anstelle des Reinen Wohngebietes ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, sodass weitere Nutzungen insbesondere in dieser Dorfrandlage möglich sind ohne jedoch die Wohnnutzung zu beeinträchtigen. Diese Änderung kann weiterhin mit der geänderten Umgebungs Nutzung (Sport, Gewerbe) begründet werden.

Zusätzlich wird die ausgewiesene Verkehrsfläche parallel zur Hungerthalstraße wegen eines nicht bestehenden Bedarfs zu einer Grünfläche umgewidmet.

## **2. Bestand**

### **2.1 Bauliche Nutzung**

Die Fläche des Plangebiets wird zum größten Teil bereits baulich durch Ein- und Zweifamilienwohnhäuser genutzt. Die Gebäude sind durch Hausgärten und Baumpflanzungen stark eingegrünt.

### **2.2 Erschließung**

Der Bebauungsplanbereich wird durch die beidseitig von Fußwegen begleiteten „Blumenstraße“, die als Sackgasse mit Wendehammer endet, erschlossen. Das Baugebiet wird nur von Ziel- und Quellverkehr befahren. In den Wendehammer münden Feldwirtschaftswege ein.

Die technische Infrastruktur für die Ver- und Entsorgung ist vollständig vorhanden.

Das Plangebiet ist in allen Bereichen an die Ver- und Entsorgungsnetze der Stadtwerke, Wasserversorgung, Telekom und des Abwasserwerkes der Stadt St. Wendel angeschlossen. Die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt im Mischsystem. Die Reinigung des Abwassers erfolgt in der Kläranlage Bliesen.

Die Hauptleitungen sind soweit bekannt nachrichtlich im Plan dargestellt.

### **2.3 Grünstruktur**

Insgesamt ist das Plangebiet sehr stark mit privaten Gartenflächen durchgrün, z. T. sind innerhalb dieser Flächen auch gute Baumstrukturen vorhanden.

### **2.4 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**

Im Plangebiet sind keine Festsetzungen und Kennzeichnungen anderer Planungsträger bekannt. Für den Bebauungsplanbereich sind keine naturschutz- oder wasserrechtlichen Schutzgebiete eingetragen, immissionsschutzrechtliche Maßnahmen sind nicht notwendig.

## **3. Festsetzungen**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Änderungen der Art der baulichen Nutzung erfolgen nur hinsichtlich der Festsetzung des Wohngebietscharakters gemäß der textlichen Festsetzungen.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Es erfolgt lediglich eine Anpassung der Baufenster hinsichtlich einer Optimierung und besseren Ausnutzbarkeit der Grundstücke.

### **3.3 Bauweise**

Im gesamten Bebauungsplangebiet wird eine offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand nach Landesbauordnung als einzige erlaubte Bauweise festgesetzt.

### **3.4 Stellplätze und Garagen**

Stellplätze und Garagen sind innerhalb der Baufenster zu errichten.

### **3.5 Grünflächen**

Zu Beginn der Blumenstraße war eine spätere Erweiterung des Wohngebietes in Richtung Süden in den 1960er Jahren noch angedacht, was aber durch die nachfolgende Entwicklung nicht mehr realisierbar ist. Die hierfür festgesetzte Verkehrsfläche parallel zur Hungerthalstraße ist künftig somit nicht mehr erforderlich und kann als private Grünfläche ( $376 \text{ m}^2$ ) umgewidmet werden. Die genaue Lage ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## **4. Landschaftspflegerische Betrachtung**

Da bei der Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Änderung zudem der Nachverdichtung im Innenbereich dient, von der keine Umweltauswirkungen zu erwarten ist, kann die Änderung im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt werden.

Dem entsprechend kann auf eine Umweltprüfung gemäß §2(4) sowie ein eigenständiger Umweltbericht gemäß §2a BauGB verzichtet werden.

Im Bereich des Bebauungsplans „Breitenacker - Hohlengraben“ sind keine Schutzgebiete betroffen. Auch ist durch die Änderung keine Auswirkung auf die Schutzwerte Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild oder Biologische Vielfalt zu erwarten, da der Bereich bereits genutzt und durch die Änderung nur eine unwesentliche Nachverdichtung erlaubt wird. Diese wird durch die Aufgabe einer geplanten Verkehrsfläche zu Gunsten einer Grünfläche mehr als ausgeglichen. So muss auch keine rechnerische Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgen.

Auf eine Alternativenprüfung mit Prüfung einer Nullvariante kann verzichtet werden, da durch die innerörtliche Nachverdichtung auf die zusätzliche Ausweisung weiterer Baugrundstücke in dieser Größenordnung im Außenbereich verzichtet werden kann. Dadurch ist der schonende Umgang mit Grund und Boden nach §1a Abs.2 BauGB gewährleistet.

Ebenso muss kein Monitoring nach § 4c BauGB durchgeführt werden, da keine Schutzwerte oder geschützte Arten durch die Änderung des Bebauungsplans betroffen werden.

## **5. Auswirkungen der Planung/ Abwägung**

Durch die Planänderung sind die Grundzüge der Planung nicht tangiert und es sind keine Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten. Vielmehr wird durch die innerörtliche Nachverdichtung ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden und somit eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Durch die Anpassung und Optimierung der Baufenster wird außerdem eine sozialgerechte Bodennutzung sichergestellt.

Im Rahmen der Abwägung kommt die Kreisstadt St.Wendel zu dem Ergebnis, dass die Änderung des Bebauungsplans „Breitenacker - Hohlengraben“ eine nachhaltige Entwicklung begünstigt und städtebaulich sinnvoll ist.

Aufgestellt:



Dipl. Geogr. H. Harth

Tarifl. Beschäftigter

Gesehen:



Dipl. Ing. H. P. Rupp

Stadtbauamtsleiter