

Kreisstadt St.Wendel

Bebauungsplan Nr. 02.11 „Auf Thalrech Teil 2,
1. Änderung“

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Stand: Januar 2011

Inhaltsverzeichnis

<u>1. Erfordernis der Planung</u>	3
<u>1.1 Allgemeines</u>	3
<u>1.2 Ziel und Zweck</u>	3
<u>2. Bestand</u>	4
<u>2.1 Wohnen</u>	4
<u>2.2 Erschließung</u>	4
<u>2.3 Grün</u>	4
<u>2.4 Ver- und Entsorgung</u>	5
<u>2.5 Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen</u>	5
<u>3. Festsetzungen</u>	5
<u>3.1 Art der baulichen Nutzung</u>	5
<u>3.2 Maß der baulichen Nutzung</u>	5
<u>3.3 Bauweise</u>	5
<u>3.4 Stellplätze und Garagen</u>	6
<u>3.5 Verkehrsflächen</u>	6
<u>3.6 Flächen für Ver- und Entsorgung</u>	6
<u>3.7 Grünflächen</u>	6
<u>4. Umweltbericht</u>	6
<u>5. Auswirkungen der Planung/ Abwägung</u>	7

1. Erfordernis der Planung

1.1 Allgemeines

Die Änderung des Bebauungsplans „Auf Thalrech II“ bezieht sich auf die gesamte Fläche des Bebauungsplans in der genehmigten Fassung vom 23.09.1982. Das Gebiet ist rund 4,1 ha groß und liegt im Nordwesten des Ortskerns des Stadtteils Bliesen. Es wird im Norden begrenzt durch die Flächenbachstraße, im Osten durch die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke entlang der Flächenbachstraße, im Süden durch die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke nördlich der Friedhofstraße und im Westen durch die Straße „Auf Thalrech“.

Der Geltungsbereich ist im Bebauungsplan der ursprünglichen Fassung als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO sowie als „Dorfgebiet“ nach § 5 der BauNVO eingetragen. Im Osten des Allgemeinen Wohngebiets wie auch im Dorfgebiet ist eine maximal zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise erlaubt, im übrigen Geltungsbereich ist die Zahl der Vollgeschosse auf eins begrenzt.

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über eine Sammelstraße und zwei Stichstraßen. Im Süden verbindet ein geplanter Fußweg das Gebiet über die Friedhofstraße mit dem Ortskern.

Für den nordöstlichen Eingangsbereich des Baugebiets ist beidseits des Narzissenwegs eine öffentliche Grünfläche eingetragen. Nördlich der Straße stehen Wertstoffcontainer innerhalb der Fläche. Eine weitere öffentliche Grünfläche im Südosten des Geltungsbereichs wurde zuvor als Spielplatz genutzt. Durch Aufgabe des Spielplatzes wegen fehlendem Bedarf und fehlender Nutzung kann an dieser Stelle eine Bebauung mit zwei Wohnhäusern erfolgen.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird durch das Stadtbauamt durchgeführt.

1.2 Ziel und Zweck der Änderung

Die Änderung des Bebauungsplans „Auf Thalrech II“ zielt auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs.2 BauGB durch innerörtliche Nachverdichtung ab.

Durch die Aufgabe des Spielplatzes im Narzissenweg gemäß des von Ortsrat und Stadtrat beschlossenen Spielplatzkonzeptes der Stadt sowie die Änderung und Optimierung einiger Baufelder sind weitere Flächen entstanden, die sich für eine Bebauung anbieten. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf diesen Grundstücken sicherstellen zu können, muss der Bebauungsplan geändert werden.

Außerdem befinden sich einige örtlich vorhandene Häuser bzw. Häuserteile außerhalb der ursprünglichen Baufenster. Für die jeweiligen Befreiungen soll im Rahmen der Bebauungsplanänderung eine planungsrechtliche Anpassung der Baufenster allgemein verbindlich festgesetzt werden.

Zusätzlich soll im geänderten Bebauungsplan die tatsächliche Situation hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und Dichte, Infrastruktur und Grünflächen wiedergegeben werden. Örtliche Bauvorschriften wie Dachart und -neigung können künftig entfallen.

Des Weiteren sind im Bebauungsplan Abweichungen gegenüber der Festsetzungen des Flächennutzungsplans festgestellt worden. Das Änderungsverfahren wird daher gleichzeitig genutzt den Bebauungsplan an den rechtskräftigen Flächennutzungsplan anzupassen, d.h. entlang der Flächenbachstraße wird anstelle des Wohngebietes ein Mischgebiet und im südwestlichen Planbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet anstelle eines Dorfgebietes festgesetzt.

2. Bestand

2.1 Bauliche Nutzung

Die Fläche des Plangebiets wird zum größten Teil bereits baulich genutzt,

Für das Plangebiet ist mit Ausnahme der Grundstücke entlang der Flächenbachstraße ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das vorgeschriebene Maß der baulichen Dichte ist mit ein beziehungsweise zwei Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Entlang der Flächenbachstraße wird gemäß des Flächennutzungsplans eine Fläche als Mischgebiet festgesetzt.

Für das Mischgebiet nördlich der Friedhofstraße ist im bestehenden Bebauungsplan kein Baufenster eingetragen. Hier stehen aber bereits drei Wohngebäude sowie ein Stall. Diese Fläche wird gemäß Flächennutzungsplan nun als Allgemeines Wohngebiet mit entsprechenden Baugrenzen festgesetzt. Das Stallgebäude besitzt Bestandsschutz, darf jedoch nicht als solches erweitert werden. Auch ist eine Erhöhung der Nutzungsintensität nicht zulässig.

2.2 Erschließung

Der Bebauungsplanbereich wird durch den beidseitig von Fußwegen begleiteten „Jasminweg“ zwischen Flächenbachstraße und der Straße „Auf Thalrech“ erschlossen. Von dort zweigt nach Norden die Stichstraße „Ginsterweg“ und im Süden der „Narzissenweg“ mit zwei Stichstraßen ab. An dessen Ende ist im bestehenden Bebauungsplan ein Fußweg eingetragen, der das Baugebiet mit der „Friedhofstraße“ verbindet. Dieser wurde bisher nicht baulich angelegt, wird aber durch die Bevölkerung als Pfad genutzt. Beide Stichstraßen sind verkehrsberuhigt ausgebaut.

Das Baugebiet wird nur von Ziel- und Quellverkehr befahren.

2.3 Grünstruktur

In der östlichen Straßenmündung des Jasminwegs sind auf beiden Seiten öffentliche Grünflächen angelegt. Nördlich der Straße wird diese zum Teil als Standplatz für Wertstoffcontainer genutzt.

Am Ende des Narzissenwegs ist eine öffentliche Grünfläche als Spielplatz festgesetzt. Da diese Nutzung durch Beschluss des Ortsrates und des Stadtrates aufgehoben wurde, da an dieser Stelle kein Bedarf mehr vorhanden ist, kann eine Umwidmung zu Wohnbaufläche und privater Grünfläche erfolgen.

Die Grünfläche ist als ruderalisierte Fettwiese mit jungen Bäumen wie Apfelbaum, Feldahorn, Trauerweide, Kastanie, Kirschbaum und Linde ausgebildet. Zum Teil können diese in die künftigen Gartenflächen integriert werden.

Insgesamt ist das Plangebiet sehr stark mit privaten Gartenflächen durchgrünt, z. T. werden diese als private Grünflächen festgesetzt.

2.4 Ver- und Entsorgung

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 nachrichtlich im Plan dargestellt.

2.5 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 gemäß Kapitel 2.1, vergleiche hierzu die Plandarstellung und die textlichen Festsetzungen. Im Bebauungsplanbereich sollen weiterhin Nutzungen nach §4 der BauNVO als Allgemeine Wohngebiete sowie nach §6 der BauNVO als Mischgebiet gemäß Planzeichnung zulässig sein.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im gesamten Baugebiet wird das Maß der baulichen Nutzung nicht geändert. Es erfolgt jedoch eine Anpassung der Baufenster auf den tatsächlichen Bestand bzw. eine Optimierung und bessere Ausnutzbarkeit in Bezug auf die Verkehrsflächen.

3.3 Bauweise

Im gesamten Bebauungsplangebiet wird die 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 Verkehrsflächen

Die Verkehrsfläche Narzissenweg wird zur Erschließung der ehemaligen Grünfläche „Spielplatz“ um 10 Meter verlängert, so dass hier zwei weitere Baugrundstücke aktiviert werden können.

Außerdem wird ein kurzer Stichweg an der Friedhofstraße planerisch vorgesehen, um auf der Parzelle 350/15 eine Wohnbebauung zu ermöglichen.

3.6 Flächen für Ver- und Entsorgung

Im Bereich des Bebauungsplans befindet sich an der Straße auf Thalrech eine Fläche zur Versorgung mit Elektrizität, auf der eine Trafostation errichtet wurde. Diese ist entsprechend im Plan dargestellt.

Des Weiteren wird ein Teil der Grünfläche nördlich des Jasminwegs als Standplatz für Wertstoffcontainer genutzt. Diese Teilfläche wird im Änderungsplan als solche übernommen.

3.7 Grünflächen

Im Bereich des ehemaligen Spielplatzes wird die eingetragene öffentliche Grünfläche zu Wohnbauflächen und privaten Grünflächen sowie einer zur Erschließung notwendigen Verkehrsfläche umgewidmet.

Festsetzungen als private Grünflächen auf den bestehenden gärtnerisch genutzten Grundstücken gleichen die Umwidmung des ehemaligen Spielplatzes in der Fläche aus. So sind statt vormals 2013 m² Öffentliches Grün nun 2603 m² öffentliche und private Grünflächen im Plan festgesetzt. Die genaue Lage ist der Planzeichnung zu entnehmen.

4. Umweltbericht

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.

Die Umwidmung der bestehenden Grünfläche des ehemaligen Spielplatzes wird durch die Festsetzung privater Grünflächen ausgeglichen.

Im Bereich des Bebauungsplans „Auf Thalrech II“ sind keine Schutzgebiete betroffen. Auch ist durch die Änderung keine Auswirkung auf die Schutzgüter 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. 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 Schutzgüter oder geschützte Arten durch die Änderung des Bebauungsplans betroffen werden.

5. Auswirkungen der Planung/ Abwägung

Durch die Planänderung sind keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung 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.

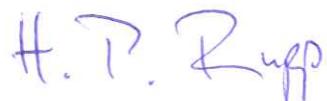
Im Rahmen der Abwägung kommt die Kreisstadt St.Wendel zu dem Ergebnis, dass die Änderung des Bebauungsplans „Auf Thalrech II“ eine nachhaltige Entwicklung begünstigt und städtebaulich sinnvoll ist.

Aufgestellt:



Dipl. Geogr. H. Harth
techn. Angestellter

Gesehen:



Dipl. Ing. H. P. Rupp
Stadtbauamtsleiter