

B E G R Ü N D U N G

*gemäß § 9, Abs. 8 BauGB - 1. Änderung des Bebauungsplanes 07.03
"Auf der Mess" in St. Wendel, Stadtteil Marth*

Inhaltsübersicht:

- 1. Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes*
- 2. Entwickeln aus dem Flächennutzungsplan*
- 3. Angaben zum Geltungsbereich, der Zuordnung zur Ortslage
und Landschaft*
- 4. Art und Maß der baulichen Nutzung*
- 5. Angaben zu den Erschließungsanlagen*
 - 5.1 Verkehrserschließung*
 - 5.2 Wasserversorgung*
 - 5.3 Stromversorgung*
 - 5.4 Abwasserbeseitigung*
 - 5.5 Versorgungstreifen*
- 6. Hinweise für die Bebauung der Grundstücke*
- 7. Angaben zur Grünordnung*
- 8. Bodenordnung und Maßnahmen der Verwirklichung*
- 9. Kostenschätzung*

1. Anlaß zur Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan 07.03 "Auf der Mess" ist durch Bekanntmachung seit dem 18.06.1991 rechtskräftig.

Bei den Grundstücksverhandlungen stellte sich heraus, daß die vorgesehene Einteilung nicht das Einverständnis einiger Grundstückseigentümer fand. Im Rahmen der Verhandlungen im Flurbereinigungsverfahren konnte durch das Bodewirtschaftsamt Einigung mit den Grundstückseigentümern erzielt werden. Das Ergebnis der Verhandlungen machte jedoch eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Der Stadtrat der Kreisstadt St. Wendel hat am 26.09.1991 die Änderung beschlossen.

Der Geltungsbereich des geänderten Planes liegt innerhalb des alten Planes, wobei die Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke an der Straße "Auf der Mess" aus dem Geltungsbereich herausgenommen wurden.

Begrenzt wird das Gebiet im Norden durch eine Linie, die im Abstand von 10 Metern parallel zur südlichen Grenze des Flurstückes 34, Flur 3, Gemarkung Marth, verläuft. Im Westen bilden der Feldweg die Begrenzung. Im Süden ist das Baugebiet an die Hooyer Straße angebunden. Die Begrenzung folgt der rückwärtigen Grenzlinie der Flurstücke 15/1 und 16. Die östliche Begrenzung wird durch die östliche Grenze der Flurstücke 32/13, 32/12, 32/10, 32/9, 32/8, 33/3 und 34 (teilweise) gebildet.

Im Stadtteil Marth sind die stadteigenen Baugrundstücke alle vergeben. Privatgrundstücke sind ebenfalls nicht mehr vorhanden. Um die Nachfrage von ortsansässigen Bauinteressenten zu befriedigen, ist die Stadt verpflichtet, für diese Gruppe Baustellen auszuweisen. Mit dem Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung erreicht werden. Gleichzeitig soll der Bebauungsplan die Voraussetzungen für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen schaffen.

2. Entwickeln aus dem Flächennutzungsplan

Die Stadt St. Wendel verfügt seit 1984 über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Das Gebiet ist in diesem Plan als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Nach dem Wohnraum- und Baulandbedarfsnachweis im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan sind nach Seite 106, Spalte 8 bis 1990 noch 4 anrechenbare Wohneinheiten aus Baulücken vorhanden. Nach den Unterlagen der Kreisstadt St. Wendel, die durch Angaben des Statistischen Amtes bestätigt werden, wurden bis Ende 1989 bereits für 14 Wohneinheiten Baufertigstellungen gemeldet. Weitere Wohneinheiten sind im Bau. Daraus ergibt sich ein weiterer Bedarf an Wohnbauland.

Nach diesem Erläuterungsbericht ist gem. der Wohnbauflächenneudarstellung Seite 102 nördlich des Ortskernes eine geplante Wohnbau-

fläche zur Abrundung der Ortslage vorgesehen. Dieses Wohngebiet ist in der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Auf der Mess" dargestellt.

Damit wird der Bebauungsplan gemäß § 8, Abs. 1, BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Angaben zum Geltungsbereich, der Zuordnung zur Ortslage und Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 1,27 ha. Der Bereich grenzt im Osten an die vorhandene Bebauung an. Das Gebiet liegt nordwestlich der Ortsmitte und grenzt im Norden und Westen an die freie Landschaft. Das Gelände fällt in nördlicher Richtung. Der höchste Punkt an der Hooper Straße liegt bei 322 m ü. NN, während der tiefste Punkt bei ca. 305 m ü. NN liegt.

Der Bebauungsplan sieht die Schaffung von 12 neuen Baustellen vor.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind die in der BauNOV § 4 Abs. 1 und Abs. 2 aufgeführten Anlagen. Vorgesehen ist offene Bauweise. Die Gebäude sollen max. zweigeschossig werden.

5. Angaben zu den Erschließungsanlagen

5.1 Verkehrserschließung

Das Wohngebiet soll durch einen Wohnweg erschlossen werden, der im Mischflächenprinzip ausgebaut wird, d. h. die Verkehrsfläche ist über die ganze Breite höhengleich, ohne Trennung von Geh- und Fahrverkehr. Die Wegeflächen sind max. 5,5 m breit. Über die Hooper Straße wird das Baugebiet an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch die Kreiswasserversorgung sichergestellt.

5.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch die Pfalzwerke sichergestellt.

5.4 Abwasserbeseitigung

Der Stadtteil Marth ist noch nicht an eine zentrale Abwasseranlage

angeschlossen. Die Abwässer werden derzeit über Hauskläranlagen geklärt und dem Vorfluter zugeleitet.

Im Zuge der Renaturierung der Oster ist in der nächsten Zeit mit einer Lösung des Abwasserproblems zu rechnen.

5.5 Versorgungstreifen

Bei dem geplanten Straßenausbau ohne Bürgersteige wird die Verlegung der Versorgungsleitungen für Wasser, Strom, Telefon, Gas und Fernsehkabel im Straßenkörper problematisch. Das Aussehen der Straße würde durch nicht ausbleibende Aufbrüche schon bald stark in Mitleidenchaft gezogen. Um dies zu vermeiden ist vorgesehen, die Versorgungsleitungen neben den Straßenkörper in die privaten Baugrundstücke zu verlegen.

Zur Sicherung der Leitung wird dafür im Bebauungsplan rechts und links der Straße ein 1,50 m breiter Schutzstreifen ausgewiesen. Von der Stadt wird im Grundbuch eine entsprechende Grunddienstbarkeit eingetragen.

Innerhalb des Schutzstreifens können keine Stützmauern errichtet und keine tiefwurzelnden Pflanzen gepflanzt werden.

Aufschüttungen und Abgrabungen im Bereich der Versorgungsleitungen müssen mit den Versorgungsträgern abgestimmt werden.

Ein weiterer Schutzstreifen für den Abwasserkanal zum Hauptkanal ist ebenfalls im Plan eingetragen.

6. Hinweise für die Bebauung der Grundstücke

Das Ministerium des Innern weist darauf hin, daß nach den vorliegenden alliierten Luftaufnahmen im Plangebiet Munitionsgefahren nicht ausgeschlossen werden können. Ein vorsorgliches Absuchen vor Beginn der Erdarbeiten wird angeraten. Die näheren Einzelheiten zur Gefährdung sind dem Planwerk zu entnehmen, das beim Stadtbauamt ausliegt.

Das Geologische Landesamt verweist auf neuere Kartierungserkenntnisse und empfiehlt, bei Baumaßnahmen eine ingenieur-geologische Untersuchung vornehmen zu lassen. Hangrutschungen können nicht ganz ausgeschlossen werden.

7. Grünordnung und Ausgleichsbilanzierung

Ökologische Bewertung und Ausgleichsbilanzierung

Das geplante Bebauungsgebiet befindet sich im Anschluß an das bestehende Wohngebiet. Durch die vorgesehenen Maßnahmen werden unbebaute Flächen in Anspruch genommen und es handelt sich somit um einen Eingriff in Natur und Landschaft.

Um die unvermeidbaren Beeinträchtigungen auszugleichen, sind Bereiche mit ökologisch hochwertigen Strukturen vorgesehen.

Bei der vorgesehenen Fläche handelt es sich um eine leicht hängige Glatthaferwiese ohne Gehölzbestand. Ein Feldweg ist vorhanden.

Beschreibung des Planungsbereiches (Soll-Zustand)

Das Bebauungsgebiet wird durch eine 5,5 m breite Straße erschlossen, die als Wohnweg im Mischflächenprinzip ausgebaut werden soll.

Zur Einbindung in die Landschaft und als Ausgleichsmaßnahme ist am westlichen und nördlichen Rand ein 10 m breiter Pflanzstreifen vorgesehen. Auf diesen Flächen sollen Neuanpflanzungen von Obstbäumen (alte Sorten, Hochstamm) erfolgen. Diese Form der Ortsrandgestaltung entspricht der gewachsenen Struktur und bindet den Ort landschaftstypisch in die umgebende freie Landschaft ein. Im Einmündungsbereich der Wohnstraße wird die Böschung mit einheimischen Sträuchern bepflanzt.

Siehe hierzu auch Angaben im Bepflanzungsplan.

Bewertung des Planungsbereiches

Bewertung der Flächen

Fläche 12.790,00 qm

Bestand

<u>Nutzungsart</u>	<u>ökolog. Wertigkeit</u>	<u>Fläche in qm</u>	<u>Wert</u>
Wiese	5	12.790 qm	63.950
<u>Planung</u>			
Straße, geplant	0	820 qm	0
Baugeländefläche		9.910 qm	
davon überbaut oder versiegelt	0	2.100 qm	0
davon Gartenfläche		7.810 qm	
Vorgarten	4	1.760 qm	7.040
Hausgärten	7	6.050 qm	42.350
Fläche mit Pflanzgebot für Obstbäume	14	2.060 qm	15.120
davon öffentlich	14	1.080 qm	
privat	14	980 qm	13.720
			78.230

Damit ergibt sich eine positive Bilanzsumme von 14.280 Punkten.

Bepflanzungsplan

Die Bepflanzungsplanung sieht die Anlage von 30 Obstbäumen vor, vgl. Plan. Desweiteren ist eine Pflanzfläche für standortgerechte Sträucher vorgesehen.

Im einzelnen sind 15 Hochstämme und 15 Halbstämme vorgesehen.

Es werden folgende Sorten vorgeschlagen:

- Geheimrat Oldenburg
- Jakob Lebel
- Roter Boskop
- Roter Belepsch

- Luxemburger Renette
- Butterbirne
- Pastorenbirne
- Alexander Lucas
- Knorpelkirsche

Die Obstbaumpflanzung soll mittels Pflöcken und einem Verbißschutz erfolgen.

Für die Hecken sind standortgerechte Sträucher lt. Bepflanzungsplan vorgesehen.

8. Bodenordnung und Maßnahmen zur Verwirklichung

Im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens wurden bodenordnende Maßnahmen durchgeführt. Mit den Eigentümern wurde Einigung erzielt. Die Stadt St. Wendel ist im Besitz der Flächen. Die Vermessung ist bereits erfolgt und ins Kataster aufgenommen.

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

9. Kostenschätzunga) Grundstückserwerbskosten

120 lfdm x 6 m breit = 720 qm
 + 1.080 qm (Obstwiese) =
 1.800 qm x 6,-- DM/qm

10.800,-- DM

Vermessungskosten

1.300,-- DM

Notariatskosten

1.300,-- DM

 13.400,-- DM
b) Straßenbaukosten

120 lfdm - je 1.200,-- DM

144.000,-- DM

c) Kanalisationskosten

350 lfdm - je 600,-- DM

210.000,-- DM

d) Straßenbeleuchtungskosten

120 lfdm je 100,-- DM

12.000,-- DM

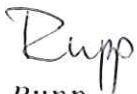
e) Begrünungskosten

5.000,-- DM

Gesamtkosten:

 384.400,-- DM
 =====

Aufgestellt:



Rupp

Techn. Angestellter