

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 (8) BBauG zur Erweiterung des Bebauungsplanes
"Im Hasenbruch" in St. Wendel, Stadtteil Niederlinxweiler

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

Die Eigentümer der südöstlich der Straße "Großer Matzenberg" gelegenen Grundstücke hatten im Mai 1979 bei der Stadt St. Wendel den Antrag gestellt, eine Teilfläche ihrer Parzellen mit Eigenheimen bebauen zu können. Aufgrund dieses Antrages hat der Ortsrat des Stadtteiles Niederlinxweiler in seiner Sitzung vom 2. Oktober 1979 dem Stadtrat empfohlen, für dieses Gebiet die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beschließen.

() Der Stadtrat der Kreisstadt St. Wendel hat daraufhin in seiner Sitzung vom 18.12.1980 die Erweiterung des Bebauungsplanes "Im Hasenbruch" in St. Wendel, Stadtteil Niederlinxweiler, beschlossen, um den bauwilligen Grundstückseigentümern eine Wohnbebauung zu ermöglichen.

Das zur Erweiterung des Bebauungsplanes vorgesehene Gelände ist ca. 1,1 ha groß und umfaßt eine baustellentiefe Fläche von 40 m südöstlich der Straße "Großer Matzenberg". Im Osten wird das Gebiet durch die westliche Grundstücksgrenze der Parzelle 85 und im Westen durch die östliche Grundstücksgrenze der Parzelle 85/3 begrenzt.

1.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Stadt St. Wendel kann z.Zt. den bauwilligen Bürgern ihrer Stadt keine eigenen Baugrundstücke mehr zur Verfügung stellen. Sie ist daher bestrebt, im Rahmen ihrer Daseinsfürsorge neues Bauland zu erschließen.

Durch den Stadtratsbeschuß zur Erweiterung des Baugebietes hat sie gezeigt, daß sie die Interessen und Wünsche der gegenwärtigen Bodeneigentümer berücksichtigt, um einen Engpaß mit allen nachteiligen Folgen für die städtebauliche Entwicklung und den Einzelnen zu vermeiden.

Es sollen 11 Baugrundstücke ausgewiesen werden, die mit ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern bebaut werden können.

Bebauungspläne sind im allgemeinen gem. § 8 (2) BBauG aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Wegen der Neugliederung der Gemeinden und Landkreise wurde die Flächennutzungsplanung bis zu deren Abschluß zurückgestellt.

Daher besteht für die Stadt St. Wendel noch kein rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan, jedoch ist inzwischen das Verfahren zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes eingeleitet und das Anhörverfahren gem. § 2a (2) BBauG abgeschlossen.

Im Flächennutzungsplanentwurf ist dieses zur Erweiterung vorgesehene Gelände als Wohnbaufläche ausgewiesen. Es 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 des Bebauungsplanes, bevor der Flächennutzungsplan erstellt ist:

- a) Die Eigentümer der an der Straße "Großer Matzenberg" gelegenen Grundstücke haben sich alle zu einer freiwilligen Umlegung bereit erklärt, um so schnell wie möglich ein Eigenheim errichten zu können. In Erwartung einer baldigen Baugenehmigung haben sie durch Ansparen von Bausparverträgen die Finanzierung ihrer Bauvorhaben gesichert. Wegen der fortschreitenden Teuerung erwarten diese Grundstücks-eigentümer von der Stadt, daß sie bald mit ihren Bauvorhaben beginnen können.
- b) Die Erschließung des Geländes ist gesichert, da beim Ausbau der Straße "Großer Matzenberg" Kanal und Wasserleitung mitverlegt wurden, so daß die Stadt St. Wendel keine hohen Investitionen tätigen muß.

c) Die Erweiterung des Bebauungsplanes "Im Hasenbruch" stellt aus städtebaulicher Sicht eine Arrondierung des gesamten Gebietes dar.

Aus diesen Gründen wird ersichtlich, daß bei Nichtrealisierung der beabsichtigten Erweiterung schwerwiegende Nachteile für die Stadt und einzelne ihrer Bürger entstehen. Es liegen somit dringende Gründe im Sinne des § 8 (4) BBauG vor.

Die Genehmigung des Flächennutzungsplanes kann daher nicht abgewartet werden.

2. Erschließung

Das Baugebiet wird durch die im Vorstufenausbau fertiggestellte Straße "Großer Matzenberg" erschlossen.

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

Die Schmutzwässer werden über Kleinkläranlagen und von dort aus mit den Regenwässern in den vorhandenen Straßenkanal geleitet.

Die Stromversorgung wird durch die VSE sichergestellt.

3. Art der baulichen Nutzung

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO ausgewiesen.

4. Bodenordnung und Maßnahmen zur Verwirklichung

Die Eigentümer dieses Geländes haben sich schriftlich bereit erklärt, sich einer freiwilligen Umlegung zu unterziehen, wodurch bebauungsfähige Grundstücke geschaffen werden können.

5. Erschließungskosten

5.1	Grunderwerb für 1.300 m ² Straßenfläche á 10,- DM	13.000,-- DM
5.2	Straßenbaukosten Vorstufenausbau: Straße "Großer Matzenberg": 280,- m Länge = 85.000,- DM	85.000,- DM
	Seitenstraße: 40,- m Länge = 15.000,- DM	15.000,- DM
	Endausbau mit beiderseitigen Gehwegen: 320,- lfdm á 650,- DM = 208.000,- DM	208.000,- DM
5.3	Kanal 320,- lfdm á 300,- DM	96.000,-- DM
5.4	Straßenbeleuchtung: 8 Leichten á 4.000,- DM	32.000,-- DM
		449.000,-- DM
		=====

A u f g e s t e l l t
St. Wendel, den 15. Mai 1981

Stadtbauamt

(Kirsch)
Dipl. Ingenieur
Stadtbauamtsleiter