

B e g r ü n d u n g

gem. § 9 Abs. 8 BBauG zum Bebauungsplan Nr. 6 "Am Hirschberg"
in St. Wendel, Stadtteil Oberlinxweiler

Inhaltsübersicht

1. Erfordernis der Planung (Änderung)
 - 1.1. Allgemeines
 - 1.2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes
 - 1.3. Gründe der vorzeitigen Aufstellung
2. Erschließung
3. Art der baulichen Nutzung
4. Bodenordnung und Maßnahmen zur Verwirklichung
5. Erschließungskosten.

1. Erfordernis der Planung (Änderung)

1.1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 6 "Am Hirschberg" in St. Wendel Stadtteil Oberlinxweiler ist seit dem 20.07.1973 rechtskräftig.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 18.12.1980 die Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Am 21. 5. 1982 hat der Stadtrat den geänderten Plan als Satzung beschlossen,
Begrenzt wird der Geltungsbereich im Norden von dem Bebauungs-
plan "An der Marschall Tabak Fabrik" und der Gemarkungsgrenze
St. Wendel-Oberlinxweiler, im Osten von einer Linie, die ca 290
Meter oberhalb der Straßeneinmündung beim TÜV an der Werschweiler
Straße beginnt und in südlicher Richtung zum Keimbachweg verläuft,
im Süden durch den Keimbachweg und im Westen von einem Gewannweg,
der vom Keimbachweg in nordöstlicher Richtung entlang des Wald-
streifens bis zur Gemarkungsgrenze verläuft.

1.2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Stadt will im Rahmen ihrer Daseinsfürsorge durch die Änderung des Bebauungsplanes die Planunterlagen schaffen, die einerseits die Bebauungsmöglichkeiten für ein Krankenhaus und eine "Tagesstätte für das behinderte Kind" in diesem Gebiet regelt, andererseits aber auch die bereits vorhandenen Gegebenheiten berücksichtigt.

Die Gesamtfläche einschließlich der Wegeflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca 26,7 ha groß. Die gesamte Fläche ist im Besitz der Stadt. In dem alten Bebauungsplan ist Industriegebiet und landwirtschaftlich genutzte Fläche ausgewiesen. Ein Grünstreifen von ca 50 Metern Breite auf dem der vorhandene Waldbestand erhalten wurde, war als Abschirmung des Industriegebietes zu dem Wohngebiet "Am Schlaufenglan" ausgewiesen.

Entsprechend diesen Festsetzungen wurden Planierungsarbeiten für eine Industrieansiedlung vorgenommen, wobei, bedingt durch den Höhenunterschied des Geländes, einzelne Terrassen mit ca 3 % Gefälle angelegt wurden..

Die Gesamtgröße dieser planierten Flächen ohne Böschungen beträgt ca 8,19 ha. Die Kanalanschlüsse im Trennsystem für die einzelnen Planierungsflächen wurden auch ausgeführt. Die Planierungsarbeiten wurden im Jahre 1973 und der Vorstufenausbau eines Teilstückes der Erschließungsstraße wurde im Jahre 1976 abgeschlossen. Im Jahre 1979 wurde mit dem Bau der Verbindungsstraße von der Werschweilerstraße (LIO 131) durch das Keimbachtal zur LII0 308 im Stadtteil Oberlinxweiler gebonnen. Die Übergabe dieser Straße erfolgte im Oktober 1980. Durch den Bau die Straße wurden planierte Flächen im Bereich hinter dem TÜV durch neue Böschungen angeschnitten. Außerdem mußte für die Erschließungsstraße, die oberhalb des TÜV einmündet, ein neuer Anschluß hergestellt werden. Das Teilstück zwischen TÜV und Autohaus Arndt wurde als Sackgasse ohne Anschluß an die Verbindungsstraße belassen.

Die Stadt St. Wendel hat seit Jahren die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Hirschberg" erschlossenen Industrieflächen in Erfüllung ihrer Aufgabe als Schwerpunktort der Gemeinschaftsaufgabe "Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur" für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben bereitgehalten.

Gleichzeitig war die Stadt ständig bemüht, in Vorsorge für weitere Industrieansiedlungen geeignete Flächen zu erwerben. Dies ist in den vergangen Jahren gezielt im Bereich des vorhandenen "Gewerbegebiet West" bei den Kasernen und "An der Concordia" geschehen.

So ist es ddr Stadt möglich, in Kürze für den Wegfall von 8,19 ha Industriefläche "Am Hirschberg" im Bebauungsplanentwurf "An der Concordia" ca 7,0 ha und im rechtskräftigen Bebauungsplan "Gewerbegebiet West" 2,9 ha zur Verfügung zu stellen. Südlich des "Gewerbegebiet West" weist der Flächennutzungsplanentwurf auf der Gemarkung Oberlinxweiler 25 ha Gewerbeflächen aus. Eine weitere Ausweisung von Gewerbeflächen ist auf der Gemarkung Bliesen mit 37,0 ha vorgesehen.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan, der Industriegebiet und landwirtschaftlich genutzte Flächen ausweist, sollte nach dem Beschuß des Stadtrates Sondergebiet und Wohnaugebiet ausgewiesen werden. Die Ausweisung von Sondergebiet ist für die Errichtung des neuen St. Wendeler Krankenhauses, eine Tagesstätte für das behinderte Kind und eventl. sonstige ähnliche Einrichtungen erforderlich.

Nach dem Stande der Planung ist für das Krankenhaus eine Fläche von ca 50 000 qm erforderlich die östlich der Erschließungsstraße im oberen Teil liegen soll. Für die Tagesstätte für das behinderte Kind, die eine Fläche von ca 10 000 qm benötigt, ist die Fläche westlich dieser Straße vorgesehen. Eine Reservefläche sollte unterhalb der Krankenhausfläche vorgehalten werden.

Die restlichen Flächen einschließlich der Fläche für die Landwirtschaft waren für Wohnhauszwecke vorgesehen.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei der Änderung des Bebauungsplanes, wurden von 3 Trägern öffentlicher Belange, Bedenken gegen die geplante Änderung vorgebracht. Die Bedenken richteten sich gegen den Wegfall der Industrieflächen und gegen die Ausweisung von Sondergebiet und Wohnbaugebiet.

Ersatzflächen für die Gewerbegebiete und für die Wohnbauflächen sind vorhanden, sodaß hier die Bedenken ausgeräumt werden können.

Die Stadt St. Wendel hat im Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplanes alternative Standorte für das Krankenhaus überprüft und kam zu dem Ergebnis, daß im Bereich der Ortslage der Kernstadt kein geeigneter Stadtort ausgewiesen werden kann. Dies wurde auch in der neuen Stellungnahme des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Bauwesen deutlich, wo die dargelegten Bedenken im Grundsatz aus fachlicher Sicht weiter bestehen, andererseits jedoch nicht verkannt wird, daß die Errichtung des neuen Krankenhauses in erheblichem öffentlichen Interesse liegt und von besonderer Dringlichkeit ist. Die Bedenken bezüglich des Stadtortes des Krankenhauses und der Tagesstätte für das behinderte Kind wurden zurückgestellt, während die Bedenken gegen die Ausweisung von Wohnbebauung weiter aufrecht gehalten werden.

Mit ausschlaggebend war dafür, daß ein ordnungsgemäßer Krankenhausbetrieb in dem jetzigen Krankenhaus aus mehreren Gründen nicht mehr möglich ist. Es steht jedoch außer Zweifel, daß ein ordnungsgemäßer Betrieb in erheblichem öffentlichem Interesse ist. So liegen durch die das Krankenhaus umgebenden Verkehrsstraßen erhebliche Belästigungen durch Verkehrslärm vor.

Die Bausubstanz ist teilweise über 100 Jahre alt und daher nicht mehr funktionsfähig und den heutigen Anforderungen in keinem Fall gewachsen. Bei einer Umwälzung der vorhandenen alten Bausubstanz in neue Bausubstanz an gleicher Stelle wäre der Neubau eines Krankenhauses kostenmäßig die teuerste aller möglichen Lösungen. Außerdem wäre ein ordnungsgemäßer Betrieb des Krankenhauses an dieser Stelle für einen Zeitraum von über 10 Jahren eingeengt und daher nicht tragbar.

Es ist auch unbestritten, daß in Anbetracht der in St. Wendel vorhandenen Infrastruktur der neue Standort eines Krankenhauses nur in St. Wendel sein kann.

Unter Abwägung aller Gründe ist eine Änderung des Bebauungsplanes zu vertreten. In Absprache mit dem Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Bauwesen sollen die ausgewiesenen Industriegebietsflächen in Sondergebiet für Gesundheitseinrichtungen umgewidmet werden, während die Flächen die als landwirtschaftlich genutzte Flächen ausgewiesen waren, weiterhin in dieser Form ausgewiesen bleiben.

1.3. Gründe der vorzeitigen Aufstellung

Bebauungspläne sind im allgemeinen gem. § 8 Abs. 2 BBauG aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Ein Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet ist noch nicht vorhanden. Ein Entwurf des Flächennutzungsplanes auf der Basis des bereits vorliegenden Stadtentwicklungsplanes liegt vor. Die Beteiligung der Bürger an der Planung ist durch Bürgerversammlungen und einer vierwöchigen Offenlegung erfolgt. Der Stadtrat hat über die eingegangenen Bedenken und Anregungen beraten und beschlossen, den Flächennutzungsplanentwurf teilweise zu ändern und zu ergänzen, damit der Plan den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt werden kann. Im Flächennutzungsplanentwurf sind die im Bebauungsplan vorgesehenen Planungen dagestellt. Eine vorgezogene Änderung des Bebauungsplanes hat keine negativen Auswirkungen auf den endgültigen Flächennutzungsplan.

Die Stadt hat im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bereits hohe Investitionen für Erschließungsmaßnahmen und für den Ankauf von Grundstücksflächen getätigt. Außerdem wurden an anderen Stellen Flächen zur Ausweisung von Gewerbegebiet angekauft, die als Ersatzflächen für das in Wegfall kommende Industriegebiet "Am Hirschberg" bereitgehalten werden sollen. Teilweise mußten dafür Darlehen aufgenommen werden. Die Haushaltslage läßt eine längerfristige Verschuldung nicht zu. Die Stadt muß deshalb bestrebt sein, durch die Realisierung der geplanten Maßnahmen und dem damit möglichen Verkauf der Grundstücksflächen im Gebiet "Am Hirschberg", die eingegangene Verschuldung zu tilgen. Durch diese gesamten Maßnahmen, hat die Stadt St. Wendel ihren ernsten Willen bekundet, für die Bürger der Stadt und des Umkreises die Möglichkeit zum Bau dieser Gesundheitseinrichtungen zu schaffen.

Um bei der derzeitigen Wirtschaftslage und der für unseren Raum sehr hohen Arbeitslosenzahl schwerwiegende Nachteile für die Stadt abzuwenden, müssen alle Möglichkeiten genutzt werden.

Die Rechtskraft des Flächennutzungsplanes kann daher nicht abgewartet werden.

2. Erschließung

Die Erschließung des Gebietes ist zu einem großen Teil bereits vorhanden. Die Haupterschließungsstraße ist im Vorstufenausbau erstellt. Eine Wendemöglichkeit im Anschluß an diese Straße muß noch geschaffen werden. Die Kanäle zur Ableitung der Schmutz- und Regenwasser sind in diesem Straßenteil im Trennsystem verlegt. Die Kanalanschlüsse für die einzelnen planierten Flächen sind vorhanden. Der Hauptkanal von diesem Baugebiet durch das Keimbachtal zu dem Pumpwerk im Stadtteil Oberlinxweiler ist noch zu verlegen.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die vorhandene Förderleitung NW 300 der Wasserversorgung des Kreises St. Wendel.

Die Stromversorgung wird durch die VSE sichergestellt.

3. Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Sondergebiet für Gesundheitseinrichtungen ausgewiesen. Die Nutzungszahlen nach der Bau-nutzungsverordnung sind so festgelegt, daß keine Einengung erfolgt. Die vorhandenen Waldflächen sollen in ihrer Gesamtgröße erhalten bleiben. Zur farblichen Gestaltung der Gebäude und bei der Anlegung von Parkplätzen, sollen Auflagen durch die Untere Baugenehmigungsbehörde gemacht werden. Aus diesem Grunde sind im Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen werden:

1. Die farbliche Gestaltung aller Gebäude ist einvernehmlich mit dem Landesamt für Umweltschutz abzustimmen.
2. Ein Landschaftsplan ist einvernehmlich mit dem Landesamt für Umweltschutz abzustimmen.

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind an der Werschweilerstraße zwei Omnibushaltestellen eingetragen. Die erforderlichen Bürgersteigflächen als Fußwegverbindungen zum Krankenhaus und den anderen Einrichtungen sind ebenfalls ausgewiesen.

4. Bodenordnung und Maßnahmen zur Verwirklichung

Da die Stadt im Besitz der gesamten Flächen ist, sind Maßnahmen zur Bodenordnung nicht mehr erforderlich.

Mit Darlehen und Zuschüssen wird die Stadt die Haushaltsmittel für die Erschließung bereitstellen, die entsprechend dem vorgesehenen Zeitplan jährlich erforderlich sind.

Die Planung für die noch zu erstellenden Erschließungsanlagen wird nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes durchgeführt.

5. Erschließungskosten

Zu den Erschließungskosten ist folgendes festzustellen:

Die Kosten wurden ermittelt im September 1981. Die vor diesem Zeitpunkt bereits durchgeführten Maßnahmen wurden nicht berücksichtigt.

Für die Vermessungs-, Notariats- und Grundbuchkosten ist ein Pauschalbetrag eingetragen.

Die Kosten für die Andienungsstraße für die Liegendkranken und die sonstigen Straßenflächen im Bereich des Krankenhauses die durch die Marienhaus Kranken- und Pflegeanstalt aufzubringen sind, wurden nicht errechnet.

a) Vermessungs-, Notariats- und Grundbuchkosten 27.500,-- DM

b) Straßenbaukosten

450 lfdm Endausbau mit beiderseitigem Bürgersteig
(7,5 m + 2 x 2,0 m) à lfdm 850,-- 382.500,-- DM

Wendekammer miteinseitigem Bürgersteig 80.000,-- DM

2 Omnibushaltestellen an der Werschweilerstraße
(groß à 40.000,-- DM) 80.000,-- DM

2 Omnibushaltestellen an der Erschließungsstraße
(klein à 30.000,-- DM) 60.000,-- DM

300 lfdm Bürgersteig (2,0 m breit) à lfdm 300,-- 90.000,-- DM
692.500,-- DM

c) Kanalisationskosten

1800 lfdm Abwasserkanal durch das Keimbachtal
(Ø 300 - 400) à lfdm 1.000,-- 1.800.000,-- DM

d) Straßenbeleuchtungskosten

800 lfdm (alle 40 m 1 Leuchte à 4.000,-- DM)
à lfdm 100,-- 80.000,-- DM

Gesamtkosten 2.600.000,-- DM

=====

Aufgestellt

St. Wendel, 25.09.1981

Stadtbauamt