



Bebauungsplan
Nr. 11.08 „Brückenstraße“
Stadtteil Osterbrücken

Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Inhalt:

Seite:

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Verfahrensvermerke	3
1.2 Gesetzliche Grundlagen	4
2. Ausgangssituation	5
2.1 Lage im Raum	5
2.2 Abgrenzung des Plangebietes	5
2.3 Umwelt- und Nutzungspotentiale	5
2.4 Vorgaben übergeordneter Planungen	5
3. Planungskonzeption und Festsetzungen	5
3.1 Grundsätze und Ziel der Planung	5
3.2 Verkehrsanlagen und Infrastruktur	6
3.3 Ver- und Entsorgung	6
3.4 Bauliche Nutzung	6
3.5 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen	7
3.6 Grün- und Landschaftsplanung	7
3.7 Flächenbilanzierung	8
3.8 Grundbesitzverhältnisse	9
3.9 Kosten und Wirtschaftlichkeit	9
4. Abwägung und Fazit	10

1. Vorbemerkungen

1.1 Verfahrensvermerke

Am 17.06.1999 hat der Stadtrat der Kreisstadt St. Wendel den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Brückenstraße“ im Stadtteil Osterbrücken gefasst.

Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen wurde am 17.11.1999 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger wurde vom 29.11.1999 bis 29.12.1999. durchgeführt und ortsüblich am 17.11.1999 bekannt gemacht (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die betroffenen Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.11.1999 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Fünf dieser Beteiligten und ./.. Bürger haben Anregungen und Bedenken vorgebracht, die vom Stadtrat am 01.03.2000 geprüft und in die Abwägung einbezogen wurden.

Der Stadtrat hat am 01.03.2000 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes beschlossen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 500 und der Begründung hat in der Zeit vom 27.03.2000 bis einschließlich 27.04.2000 öffentlich ausgelegt (Ort und Dauer der Auslegung wurde am 15.03.2000 ortsüblich bekanntgegeben).

Die beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.03.2000 von der Auslegung benachrichtigt.

Es gingen Bedenken und Anregungen ein, die vom Stadtrat am 20.06.2000 geprüft wurden.

Das Ergebnis wurde den Betroffenen schriftlich mitgeteilt.

Der Stadtrat hat am 20.06.2000 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).

Am 22.07.2000 wurde ortsüblich bekanntgemacht, dass der Bebauungsplan als Satzung beschlossen wurde (§ 10 Abs. 3 BauGB). In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

1.2 Gesetzliche Grundlagen

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Flächennutzungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

BauGB

Baugesetzbuch in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber.1998, S.137)

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

PlanzV 90

Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

LBO

Bauordnung für das Saarland vom 27. März 1996 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 23/1996, S. 477), zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1413 zur Änderung der Bauordnung für das Saarland vom 08. Juli 1998 (Amtsblatt des Saarlandes vom 13.08.1998, S. 721)

KSVG

insbesondere der § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes vom 1. August 1997, S. 682 ff)

BNatSchG

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994)

SNG

das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346), zuletzt ergänzt durch Berichtigung vom 12. Mai 1993 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 482)

BImSchG

das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung und Vereinfachung immissionsschutzrechtlicher Genehmigungsverfahren vom 09. Oktober 1996 (BGBl. I S. 1498)

WHG

das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 12. November 1996 (BGBl. I S. 1695)

SWG

das Saarländische Wassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 03. März 1998 (Amtsblatt des Saarlandes 1998, S. 306)

2. Ausgangssituation

2.1 Lage im Raum

Das rd. 2,4 ha große Plangebiet liegt in zentraler Lage des Stadtteils Osterbrücken an der Oster.

2.2 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet wird im Westen durch die Straße „Zu den Eichen“ und „Hofweg“, im Süden durch die Flurstücke Flur 13 Parzelle Nr. 55, 64/1 und 69/1, im Osten durch die Neumeyerstraße und im Norden durch den Feldweg Parzelle Nr. 17/1 sowie Parzelle Nr. 26 begrenzt.

2.3 Umwelt- und Nutzungspotentiale

Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Einheit Nordpfälzer Bergland. Das Gelände ist durch ein schwach bewegtes Relief charakterisiert.

Das Plangebiet umfaßt landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Gelände-, Hof-, Verkehrs- und Wasserflächen. Die Biotoptypenkartierung weist sie als unterschiedliche Typen entsprechend aus. Insgesamt durchfließen 3 Bachläufe das Plangebiet. Dies sind zum einen die von Nord nach Süd fließende renaturierte Oster, der von Osten kommende renaturierte Brombachunterlauf sowie der von Westen kommende verrohrte Lochbachunterlauf. Die beiden letztgenannten münden innerhalb des Plangebietes in die Oster.

Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge liegt zwischen 800 und 850 mm. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 8,5° C. Die Geologie des Gebietes wird durch die Lebacher Schichten des Unterrotliegenden sowie quartäre Talfüllungen bestimmt.

2.4 Vorgaben übergeordneter Planungen

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan von 1984 weist die Fläche z. T. als gemischte Baufläche, z. T. als Grünfläche mit Festplatz und als landwirtschaftliche Fläche aus. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Der Flächennutzungsplan sieht für den Stadtteil Osterbrücken als Schwerpunktentwicklung unter anderem die Wohnsiedlungstätigkeit vor.

Neue Wohneinheiten sind im Bebauungsplangebiet nicht vorgesehen, es ist lediglich die Schließung von zwei Baulücken möglich. Das Hauptinteresse des Planes besteht vielmehr darin, die bevorstehenden öffentlichen Investitionen in die Infrastruktur planungsrechtlich zu verankern und die Forderungen des Dorferneuerungsplanes wirkungsvoll umzusetzen.

3. Planungskonzeption und Festsetzungen

3.1 Grundsätze und Ziel der Planung

Osterbrücken ist mit 670 Einwohnern der zehntgrößte Stadtteil von St. Wendel und liegt an der Verkehrsachse L 122, welche 1,5 km südlich der Ortslage in die B 420 mündet. Die L 122 wird in der Ortslage „Neumeyerstraße“ bezeichnet und zerschneidet das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung.

Der erforderliche Eingriff in Natur und Landschaft wird innerhalb des Geltungsbereiches durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen. Das Planungsgebiet wird ins Orts- und Landschaftsbild eingebunden. Die Ausnutzung des Plangebietes zum Zwecke des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und zur Erhöhung der Wirtschaftlichkeit der Erschließung wird optimiert.

Vorgesehen ist eine zweigeschossige Wohnbebauung in Form von Einzelhäusern mit max. 3 Wohneinheiten pro Gebäude in offener Bauweise entsprechend dem Bestand festzusetzen. Die mögliche Nutzungen sind im Rahmen der Dorfgebietsfestlegung zulässig. Die neuen Vorgaben sollen die Ortsmitte neu definieren. Die Grundflächenzahl soll wie ortsüblich 0,4 und die Geschossflächenzahl 0,8 betragen. Die Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen müssen innerhalb der überbaubaren Flächen liegen. Der vorläufig festgesetzte Überschwemmungsbereich muss von Bebauung freigehalten werden. Die Vorgaben des Denkmalschutzes und des Dorferneuerungsplanes werden nachrichtlich übernommen.

3.2 Verkehrsanlagen und Infrastruktur

Das Gebiet ist durch die Neumeyerstraße längs und durch die Brückenstraße quer erschlossen. Es ist vorgesehen westlich der Neumeyerstraße im Bereich des Brombaches einen Buswendeplatz anzulegen um den ÖPNV zu stärken, die Verkehrssicherheit für Kinder zu erhöhen und den Festplatz vom Verkehr zu befreien.

Die Fahrbahnbreite ist den Verkehrsanforderungen angemessen dimensioniert.

3.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch die WVV, die postalische bzw. fernmeldetechnische Versorgung wird durch Postdienst und Telekom, die Stromversorgung durch die Stadtwerke St. Wendel und die Abfallentsorgung durch den EVS sichergestellt. Das Plangebiet kann jeweils an das vorhandene Netz angeschlossen werden. Die Abwasserentsorgung erfolgt durch das Abwasserwerk St. Wendel. Der Schmutzwasserkanal im Gebiet ist im Straßenkörper verlegt. Das Oberflächenwasser wird in einem offenen Graben zur Oster abgeleitet. Die Kläranlage Osterbrücken ist im Bau und wird Anfang 2000 ihren Betrieb aufnehmen.

Eine Gasversorgung ist z. Z. nicht möglich.

Wertstoffcontainer sind mit ausreichender Kapazität vorhanden und werden innerhalb des Plangebietes aufgestellt. Eine Verlegung vom Festplatz zum Buswendeplatz ist vorgesehen.

3.4 Bauliche Nutzung

Im Plangebiet sind freistehende Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen für die Nutzungspalette eines Dorfgebietes zulässig. Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4 und die max. Geschossflächenzahl 0,8.

Gemäß § 23 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Ist eine Baugrenze festgesetzt (§ 23 Abs. 3 BauNVO), so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Durch die eng begrenzte überbaubare Fläche im Zentrum des Dorfgebietes und der Nachverdichtung wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen, ohne den Nutzungs- und Gestaltungsspielraum der Grundstücksbesitzer zu sehr einzuschränken.

Nicht zulässig sind befestigte Zufahrten und Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Diese Festsetzung ist notwendig, um erforderlichen Eingrünungsmaßnahmen sowie Maßnahmen des Naturschutzes Geltung zu verschaffen.

Gemäß § 12 Abs. 7 BauNVO bleiben die landesrechtlichen Vorschriften über die Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen sowie die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Bereiche durch die o. g. Festsetzungen unberührt.

Im Rahmen der Baugenehmigung ist der Nachweis der erforderlichen Stellplatzanzahl zu führen, die einschlägigen Gesetze und Verordnungen sind zu beachten. Pro Wohneinheit ist jedoch mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, auch wenn im Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht Abs. 1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet. Zu den Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 2 BauNVO zählen auch Flächen für Recyclingcontainer.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind nur Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig.

3.5 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Im Hinblick an die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Einwirkungsbereich des Festplatzes wird festgesetzt, dass auf dem Festplatz nur an maximal 18 Tagen im Kalenderjahr Veranstaltungen durchgeführt werden dürfen.

3.6 Grün- und Landschaftsplanung

a) Ausgangssituation:

Auf der Grundlage der Realnutzungskartierung und der floristischen Ausstattung können z. Z. im Planungsgebiet 7 Biotoptypen kartiert werden.

Diese sind Bereiche mit versiegelter Oberfläche, wie Hausflächen, Straßen und Wege, Plätze mit Kies oder Rotgrandbelag, landwirtschaftlich genutzte Flächen mit Gärten und Mähwiesen, Wasserflächen mit entsprechender Ufervegetation, Hainbuchenhecken sowie Zier- und Nutz-

gärten in unterschiedlich intensiver Nutzung. Die Bewertung dieser Flächen ist oftmals ein Mischwert, da die Biotopausstattung jeweils einer mittleren Qualität entspricht.

b) Planung:

Aus Eingriffsminimierungsgründen werden die hochwertigeren Biotope erhalten und als solche auch entsprechend festgesetzt. Bei den verbleibenden Grünflächen werden entsprechende Bepflanzungsgebote festgesetzt, so dass durch Biotopaufwertungen der Eingriff im Geltungsbe-
reich ausgeglichen werden kann. Insbesondere am Kirmesplatz und südlich davon werden in den Wiesen Laubbäume angepflanzt. Darüber hinaus werden folgende Grünordnungsmaß-
nahmen aufgenommen:

Die Flächenversiegelung für Zufahrten und Stellplätze kann in der Form minimiert werden, dass sie mit einem wasserdurchlässigen Belag gestaltet werden.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur in dem Umfang zugelassen, als sie der geneh-
migten Anpassung des Baukörpers an das natürliche Gelände dienen. Das Überschwemmungs-
gebiet bleibt aufschüttungsfrei.

Die verbleibende Grundstücksfläche ist mit standortgerechten Gehölzen und Obstbäumen zu
mindestens 30 % zu bepflanzen. Je neuer Wohneinheit ist mindestens ein großkroniger Laub-
baumhochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu sichern.

Bei der Grundstücksentwässerung ist eine Regenwassernutzung und –rückhaltung soweit
möglich durchzuführen. Aufgrund des geologischen Untergrundes kann auf jedem Grundstück
eine Versickerung jedoch nicht festgesetzt werden.

Ein sanfter und ökologisch wertvoller Übergang von Siedlungsfläche in die freie Landschaft
wird durch Erhaltung der Heckenstrukturen und durch Anpflanzungen von Hochgrün
sichergestellt.

Die Verkehrsfläche wird auf das erforderliche Minimum reduziert und durch begleitende
Anpflanzungen aufgelockert.

3.7 Flächenbilanzierung

Die Bewertung des Landschaftsbereiches orientiert sich an dem vom Nordrheinwestfälischen
Landesamt für Umweltschutz vorgegebenen Bewertungsrahmen.

a) Bewertung des Ist-Zustandes

Biototyp	Flächengröße in qm	Biotopwert	Gesamtwert
versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Plätze)	5.894	0	0
Rotgrand-, Splitt-, Kiesflächen	3.050	1	3.050
Mähwiese	11.215	4	44.860
Wasserfläche	1.850	7	12.950
Bachbegleitgrün	1.279	6	7.674
Gartenfläche	675	3	2.025
Hainbuchenhecke	60	5	300
7 Biototypen	24.023		70.859

b) Bewertung des Planungs-Zustandes

Biototyp	Flächengröße in qm	Biotopwert	Gesamtwert
Baufläche (überbaubar)	4.856	0,5	2.428
Straße, Plätze	2.749	0	0
Wasserfläche	1.785	7	12.495
Splitt- / Kiesfläche	2.610	1	2.610
Bachbegleitgrün	1.234	6	7.404
Gartenfläche	541	3	1.623
Mähwiese	8.954	4	35.816
Hochgrün neu	1.294	6	7.764
8 Biototypen	24.023		70.140

c) Ausgleichsbilanzierung

Der Bestand der Biotopstrukturen und ökologischen Wertigkeit besitzt nach dieser Bewertungsmethode einen Punktwert von 70.859.

Die Bewertung des Planungszustandes mit einem Punktwert von 70.140 nach Realisierung aller Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich ein Defizit von 719.

Damit kann die geplante Nutzungsänderung im Bereich des Bebauungsplanes nicht vollständig ausgeglichen werden. Als Ersatzmaßnahme soll daher auf der Wiesenfläche südlich des Kirmesplatzes eine Aufwertung durch weitere Anpflanzungen mit Hochgrün erwirkt werden.

3.8 Grundbesitzverhältnisse

Die Flächen sind mit Ausnahme der bebauten Grundstücksflächen in öffentlichem Besitz. Eine Realisierung der Planungen ist ohne weiteren Grunderwerb durch die Stadt möglich. Für die bebauten Grundstücke ergibt sich durch die Planung kaum eine Beeinträchtigung.

3.9 Kosten und Wirtschaftlichkeit

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sind folgende grob ermittelten Kosten anzusetzen.

- Erschließungsstraße	N.N
- Abwasserentsorgung	N.N
- Stromversorgung, Straßenbeleuchtung	N.N
- Wasserversorgung	N.N
- Gasversorgung	N.N
- Telekom	N.N
- Pflanzmaßnahmen	N.N
- Vermessung/Bodengutachten	N.N
- Grunderwerb	N.N

Gesamt: N.N

4. Abwägung und Fazit

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot wurden die öffentlichen und privaten Belange berücksichtigt.

Für die wesentlichen Konfliktbereiche Ökologie einerseits und Gemeinbedarfseinrichtungen andererseits wurde ein geeigneter Kompromiss zwischen den Belangen gefunden. Daher sollte die erforderliche Flächenfestsetzung in dieser Größenordnung am vorgesehenen Standort realisiert werden.

Aufgestellt:


Dipl. Geogr. Harth
techn. Angestellter

Gesehen:


Dipl.-Ing. Rupp
Abteilungsleiter