

B e g r ü n d u n g

gem. § 9 Abs. 8 BBauG zum Bebauungsplan Nr. 2
"Im Tal" in St. Wendel, Stadtteil Winterbach

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 Stadtrat der Kreisstadt St. Wendel hat am 15.11.1979 die Änderung und Erweiterung des seit 2.10.1963 rechtskräftigen Bebauungsplanes "Im Tal" im Stadtteil Winterbach beschlossen.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt die Bebauung an der "Fichtenstraße", der Straße "Zum Domweiher", der "Ringstraße" sowie Teile an der "Tannenstraße" und an der Straße "Am Girmesberg".

Die Beteiligung der Bürger an der Planung nach § 2a Abs. 2 BBauG erfolgte in Form einer einmonatigen Planoffenlegung in der Zeit vom 21.12.1979 - 21.1.1980.

Während dieser Zeit wurde von einem Anlieger Bedenken und Anregungen vorgebracht, die aber nicht zu einer Änderung des Planes führte, der nach § 2a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 23.5.80 - 23.6.80 offenlag. Bedenken und Anregungen eines Anliegers, die während dieser Zeit vorgebracht wurden, sind in dem endgültigen Plan aufgenommen.

1.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Stadt will im Rahmen ihrer Daseinsfürsorge die Planungsunterlagen schaffen, die einerseits die Bebauungsmöglichkeiten in diesem Gebiet regeln, andererseits aber auch den vorhandenen Baubestand berücksichtigen. Es muß dabei jedoch erwähnt werden, daß es sich hier um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, von dessen Festsetzungen die meisten bereits verwirklicht sind.

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist aus verschiedenen Gründen erforderlich.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung ist die teilweise Neufestsetzung der Nutzung nach der Baunutzungsverordnung notwendig.

Hanghäuser, deren Untergeschoß als Vollgeschoß zählt, ebenso Häuser mit Kniestock, deren Dachgeschoß als Vollgeschoß nach der Landesbauordnung zählt, machen eine Anpassung der Geschoßzahlen, der Grundflächenzahlen und der Geschoßflächenzahlen erforderlich. Für verschiedene Grundstücke muß entsprechend der Bebauung die überbaubare Fläche eingetragen bzw. geändert werden. Dies trifft auch für die Baugrundstücke zu, die von der Wasserförderleitung des Wasserlieferverbandes Winterbach berührt werden. Für diese Förderleitung ist ein Leitungsrecht (L 1) eingetragen, mit einem Schutzstreifen beiderseits der Leitungsachse von 2,0 m.

In dem alten Bebauungsplan waren die Bürgersteige auf der einen Straßenseite mit 2,0 m und auf der anderen Seite mit 1,0 m Breite ausgewiesen. In dem endgültigen Plan sind die Bürgersteigbreiten entsprechend dem Vorstufenausbau beiderseits mit jeweils 1,5 m Breite ausgewiesen.

Ein weiterer Grund für die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist die vorgesehene Ausweisung von 4 neuen Baustellen außerhalb des Geltungsbereiches des alten Planes. Diese Baugrundstücke sollen durch eine Stichstraße erschlossen werden, die von der Ringstraße in östlicher Richtung abzweigt.

Die 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 vorhandenen Stadtentwicklungsplanes liegt vor. Die Beteiligung der Bürger an der Planung ist durch eine vierwöchige Offenlegung im Anhörverfahren erfolgt. Der Stadtrat hat über die eingegangenen Bedenken und Anregungen beraten und eine Überarbeitung des Planes beschlossen. Dieser überarbeitete Entwurf wird dann den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt. Im Flächennutzungsplan-entwurf sind die im Bebauungsplan vorgesehenen Planungen dargestellt. Ein vorgezogener Bebauungsplan für dieses Gebiet hat keine negativen Auswirkungen auf den endgültigen Flächennutzungsplan.

1.3 Gründe für die vorzeitige Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes im Sinne des § 8 Abs. 2 BBauG

Die Stadt hat für dieses Gebiet bereits hohe Investitionen getätigt. Teilweise mußten dafür Darlehen aufgenommen werden. Die Haushaltsslage läßt eine längerfristige Verschuldung nicht zu. Die Stadt muß deshalb bestrebt sein, die eingegangene Verschuldung zu tilgen. Die Stadt hat durch die bisher erfolgten Ausgaben ihren ernsten Willen bekundet, für die Bürger der Stadt Möglichkeiten zu schaffen, nach einer rechtskräftigen Planung entsprechend neu oder umzubauen. Um bei der derzeitigen Wirtschaftslage mit der für unseren Raum sehr hohen Arbeitslosenzahl schwerwiegende Nachteile für die Stadt abzuwenden, müssen alle Möglichkeiten genutzt werden.

Die Rechtskraft des Flächennutzungsplanes kann deshalb nicht abgewartet werden.

2. Erschließung

Die Erschließung des Gebietes ist im Vorstufenausbau fertiggestellt. Der Endausbau der Straßen soll in der nächsten Zeit erfolgen. Nur die neu vorgesehene Stichstraße ist noch ganz zu erstellen.

Die Ver- und Entsorgung dieser Straße kann an die vorhandenen Systeme angeschlossen werden. Die Entwässerung muß durch einen Kanal erfolgen, der über das Grundstück eines Anliegers zu verlegen ist. Ein Leitungsrecht (L2) ist in dem Bebauungsplan eingetragen. Der Anschluß an den Kanal in der Straße "Zum Domweiher" ist bereits verlegt.

3. Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist "Allgemeines Wohngebiet" und zum größten Teil "Reines Wohngebiet" mit maximal zweigeschossiger Bebauung vorgesehen bzw. bereits erstellt.

4. Bodenordnung und Maßnahmen zur Verwirklichung

Wie bereits erwähnt, ist der Vorstufenausbau bereits erstellt für die im alten Plan ausgewiesenen Straßen. Die Straßenflächen sind im Besitz der Stadt. Auch eine Teilfläche der neuen Stichstraße ist bereits im Besitz der Stadt. Die weiter erforderliche Straßenfläche muß von zwei Grundstücksbesitzern erworben werden.

5. Erschließungskosten

a) Grunderwerbskosten

Straßenfläche

500 qm á qm 10,- DM =	5.000,-- DM
Vermessungskosten	500,-- DM
Notariats- und Grundbuchkosten	500,-- DM
	<hr/>
	6.000,-- DM
	=====

b) Straßenbaukosten

80 lfdm á lfdm 800,- DM	64.000,-- DM
	=====

c) Kanalisationskosten

150 lfdm á lfdm 400,- DM	60.000,-- DM
	=====

d) Straßenbeleuchtungskosten

80 lfdm á lfdm 100,- DM	8.000,-- DM
	=====

Zusammenstellung der Kosten der Erschließung

a) Grunderwerbskosten 6.000,-- DM

b) Straßenbaukosten 64.000,-- DM

c) Kanalisationskosten 60.000,-- DM

d) Straßenbeleuchtungskosten 8.000,-- DM

138.000,-- DM

=====

Aufgestellt
St. Wendel, den 10. Dezember 1980

Stadtbauamt

(Kirsch)
Dipl. Ingenieur
Stadtbauamtsleiter