

Begründung

zum

Bebauungsplan "Brühlacker" der Stadt Wolfstein

1. Allgemeines

Nachdem in der Stadt Wolfstein ein Bedarf an Bauplätzen besteht, hat der Stadtrat Wolfstein in seiner Sitzung am 13. Dezember 1979 beschlossen, Teile der Gewannen "Brühl" und "Brühlacker" im Ortsteil Roßbach als Bebauungsgebiet auszuweisen. Die Ausweisung dieses Bebauungsgebietes am südlichen Ortsrand stellt eine organische städtebauliche Entwicklung dar, wobei die bestehende Ortsrandlage abgerundet wird. Die Stadt Wolfstein hat sich für dieses zusätzliche Bebauungsgebiet im Ortsteil Roßbach entschieden, da sich das Gelände in das bestehende Siedlungsgefüge gut einordnet und sich auf Grund der topographischen und reizvollen landschaftlichen Lage zur Bebauung anbietet. Die Grundstücke in diesem Gebiet sollen in absehbarer Zeit bebaut werden.

Das Bebauungsgebiet ist sehr kostengünstig und unproblematisch über die vorhandene Kreisstraße 48 zu erschließen.

Eine Wasserversorgungsleitung NW 125 ist bereits verlegt, so daß die Trink- und Brandwasserversorgung sichergestellt sind. Außerdem ist die Stadt nunmehr an den Wasserversorgungsverband Westfalz angeschlossen.

Auch die Abwasserleitungen sind kostengünstig zu verlegen. Wie die Kreisverwaltung -Untere Wasserbehörde- Kusel mit Verfügung vom 31.3.1981 mitgeteilt hat, bestehen gegen die organische Erweiterung der Kanalisation im Sinne von § 49 Abs.4 LWG keine Einwendungen.

Die Abwasserversorgung verursacht auf Grund der Dimensionen des vorhandenen und zur Ableitung außerhalb des Gebietes dienenden Abwassersystems keine zusätzlichen Kosten.

Festgesetzt wird ein Mischgebiet (MI; § 6 Baunutzungsordnung) mit offener Bauweise, in dem teilweise eine zwei- und dreigeschoßige Bauweise als Höchstmaß zugelassen wird. Diese Art der baulichen Nutzung wurde im Bebauungsplan dargestellt, nachdem die verschiedenen öffentlichen und privaten Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen wurden. (§ 1 Abs.7 BBauG). Durch dieses MI-Gebiet sollen die vor dem vorhandenen Handwerksbetrieb, der Kreisstraße und der Bundesbahnlinie ausgehenden Emmissionen aufgefangen werden.

2. Flächengröße

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsgebietes umfaßt ca. 1,40 ha mit ca. 9 Bauplätzen und ca. 19 Wohneinheiten.

3. Übereinstimmung mit den Zielen des regionalen Raumordnungsplanes, der Nahbereichsuntersuchung und des Flächennutzungsplanes

Der Bebauungsplan ist in Übereinstimmung mit den Zielen des regionalen Raumordnungsplanes Westpfalz sowie der Nahbereichsuntersuchung für die Verbandsgemeinde Wolfstein und des daraus entwickelten Entwurfs des gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Wolfstein ausgearbeitet worden.

Der Zweck und das Planungsziel des Bebauungsplanes stehen somit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Einklang (nach der Nahbereichsuntersuchung anzustrebende Funktion der Stadt Wolfstein: Gewerbe, Erholung mit Ausbau der Funktion: Dienstleistung).

Die Nahbereichsuntersuchung ist inzwischen abgeschlossen. Der Flächennutzungsplan liegt im Entwurf vor. Darin sind die Flächen dieses Bebauungsplanes (ca. 1,40 ha) ausgewiesen.

Damit dürfte der in der Stadt auftretende Bauflächenbedarf bis etwa 1990 teilweise gedeckt werden können. Bestimmungsfaktoren für diesen Bauflächenbedarf sind die künftige Einwohnerzahl, die zu erwartende Änderung der Belegungsdichte (Personen pro Wohneinheit) und die örtliche Bausubstanz, soweit sie auf Grund des Baualters erneuerungsbedürftig ist und wegen zu enger Baustruktur in dem Ortskern zum Teil durch Neubauten auf Neubaugrundstücken im Bebauungsgebiet ersetzt werden muß. Für die Stadt Wolfstein sind die Einwohnerzahlen von 2119 Einwohnern (27.5.1970) auf 2155 Einwohner (31.12.1975) angestiegen. Mit einer weiteren konstanten Zunahme der Bevölkerung muß gerechnet werden. Die Belegungsdichte beträgt 2,6 Personen je Wohneinheit. Etwa 62% der vorhandenen Wohngebäude sind vor 1900 erbaut.

Der hohe Bestand an überalterten Wohngebäuden, die überwiegend in der beengten und sanierungsbedürftigen Ortslage stehen, genügen bezüglich der Wohnqualität den heutigen Anforderungen nicht mehr.

Auch ist eine geordnete innerörtliche städtebauliche Entwicklung auf Grund der stark eingeeengten städtischen und landwirtschaftlich geprägten Struktur und überalterten Bausubstanz nicht möglich, sodaß wegen der hieraus resultierenden Abwanderung, vor allem junger bauinteressierter Einwohner, mit der Bereitstellung von Wohnbauflächen entgegengetreten werden muß.

Da derzeit keine freien Bauplätze mehr zur Verfügung stehen und mehrere Nachfragen nach Baugrundstücken vorliegen, ist ein Zurückstellen dieses Bebauungsplanes bis zur Rechtskraft des Flächennutzungsplanes nicht zu vertreten.

Dieser Bebauungsplan dient größtenteils der Schließung von Baulücken innerhalb des Ortsteils und nur zum kleinen Teil zu Neuerschließung von Bauland. Wegen des Abwägungsgebots wird die Aufstellung dieses Bebauungsplanes einer möglichen Abrundungssatzung gemäß § 34 Abs.2 BBauG vorgezogen. Außerdem soll durch den Bebauungsplan eine Baulandumlegung zur Bildung von baureifen Parzellen vorgenommen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden. Auch soll dadurch eine gerechtere Verteilung der Erschließungslasten erreicht werden.

Durch die bestehende bauliche Situation innerhalb des Ortsteils Roßbach sowie durch die vorhandenen bebauungsfähigen Grundstücke und die Erschließungsanlagen im Bebauungsgebiet sind für den Bebauungsplanbereich so weitgehende Verfestigungen in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht vorhanden, die auch im Flächennutzungsplan in ihren Grundzügen bestehen bleiben, sodaß es hinsichtlich dieser bereits festliegenden Elementen zu keiner anderen Entwicklungsmöglichkeit kommen kann, als der Bebauungsplan sie darstellt.

Schließlich soll der Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan rechtskräftig ist, da dringende Gründe es erfordern und der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung dieses Gebietes nicht entgegensteht. Die Erschließungsstraße und die Wasserversorgung sind vorhanden. Die Planung für die organischen Erweiterungen der Kanalisation ist erstellt und bereits wasserrechtlich genehmigt.

In der Stadt besteht ein großer Baulandbedarf, der dringend befriedigt werden muß, weil Baubewerber aus der Stadt kein Bauland finden und damit das notwendige Bauen nicht erfolgen kann bzw. die betreffenden Bauinteressenten sich nach Bauland in anderen Gemeinden umsehen. Deshalb soll das Baugebiet mit der noch fehlenden Kanalisation unverzüglich erschlossen werden.

4. Ordnung des Grund und Bodens

Zur Ordnung des Grund und Bodens (Bildung der Baugrundstücke) ist eine freiwillige Umlegung vorgesehen.

Die Flächen des Gemeinbedarfs stehen bereits im Eigentum der Stadt.

Nur wenn wider Erwarten eine freiwillige Umlegung nicht zustande kommen sollte, wird ein Umlegungsverfahren nach den §§ 44 ff BBauG eingeleitet.

5. Erschließung des Baugebietes

Das Bebauungsgebiet wird durch die Kreisstraße 48 erschlossen, deren Fahrbahndecke etwa im Jahre 1983 erneuert werden soll. Für den Ausbau dieser überörtlichen Straße fallen keine Erschließungsbeiträge an.

Mit dem Ausbau dieser Kreisstraße sollen gleichzeitig auch die Gehwege hergestellt werden.

Die Wasserversorgungsleitung ist bereits vorhanden. Die Entsorgungsleitungen für das Plangebiet sollen Anfang 1982 verlegt werden.

Die überschlägigen Kosten der Erschließungsmaßnahme betragen:

a) Herstellung der Gehwege	ca. 60.000,-- DM
b) Herstellung der Straßenbeleuchtungsanlage	ca. 12.000,-- DM
c) Verlegung der Abwasserleitungen (Kanalisation)	ca. 78.000,-- DM
Erschließungskosten insgesamt	ca. 150.000,-- DM =====

Zur Deckung dieses Aufwandes werden von den Eigentümern der in Frage kommenden Grundstücke Beiträge nach den jeweils geltenden Beitragssatzungen erhoben, das sind z.Zt.:

a) für die Gehwege und Straßenbeleuchtung:	50 %
b) für die Kanalisation (Kanalbaubeiträge)	70 %
c) für die Wasserleitung (Wasserleitungsbeiträge)	70 %

Die Finanzierung des Gemeindeanteils in Höhe von ca. 36.000,-- DM für die Gehwegherstellung einschließlich der Straßenbeleuchtungsanlage ist mit Eigenmitteln der Stadt vorgesehen.

Die auf die Verbandsgemeinde Wolfstein entfallenden anteiligen Kosten in Höhe von ca. 54.600,-- DM für die Verlegung der Kanalisationsleitungen werden mit Darlehen finanziert.

6. Zeitplan und Reihenfolge der zu treffenden Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen getroffen:

- Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes wird das freiwillige Umlegungsverfahren eingeleitet.
- Anfang 1982 wird die Kanalleitung (Hauptleitung und Hausanschlüsse) verlegt.
- Etwa im Jahre 1983 werden mit dem Ausbau der Kreisstraße gleichzeitig auch die Gehwege und die Straßenbeleuchtungsanlage hergestellt.

Wolfstein, den 20. November 1980
Stadt Wolfstein

Dreger
(Dreger) Ortsbürgermeister

I. Ausfertigung

Genehmigt

mit Bescheid vom 14.5.82

Az.: 63/690-13- STADT WOLFSTEIN /10

Kusel, den 14. MAI 1982

Kreisverwaltung

Im Auftrage:



[Handwritten signature]