

**BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE
WOLSFELD**

Teilgebiet

**“BAHNHOFSTRASSE –
RATHAUSSTRASSE”**

Begründung

und

Textfestsetzungen

*Fassung für die öffentliche Auslegung
gem. § 3 Abs. 2 BauGB*

BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 8 BauGB)

1. EINORDNUNG DES BEBAUUNGSPLANES IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG UND DIE STÄDTEBAULICHE SITUATION WOLSFELDS

1.1 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die Ortsgemeinde Wolsfeld hat laut Aussage des Regionalen Raumordnungsplanes u.a. die besondere Funktion "Wohnen (W)". Dies bedeutet, daß es sich dabei um einen Siedlungsschwerpunkt mit einer vorrangigen Wohnbauentwicklung handelt. Die Ausweisung von entsprechenden Flächen soll über den Bedarf der Gemeinde hinaus erfolgen (Vgl. ROPL 1985, S. 78; 4.3.2.1 und 4.3.2.2).

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bitburg-Land ist für die künftige bauliche Entwicklung der Ortsgemeinde Wolsfeld der Bereich zwischen Bahnhofstraße und Rathausstraße als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Die im Bebauungsplan vorgesehene WA-Fläche (vgl. Textfestsetzungen) soll in die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als W-Gebiet aufgenommen werden.

1.2 STÄDTEBAULICHE SITUATION

Eine zu diesem Zweck beabsichtigte Süd-Erweiterung der Ortsgemeinde ist im Verlauf der zwischenzeitlich erfolgten Dorfentwicklungsplanung und den daraus abgeleiteten Anregungen zugunsten einer großräumigen Baulückenschließung im Ortskern aufgegeben worden (vgl. DE-Konzept Wolsfeld).

2. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

2.1 PLANUNGSZIELE

2.1.1 HAUPTZIELE

Da innerhalb der bebauten Ortslage keine weiteren Wohnbauflächen für den derzeitigen und erst recht keine für den zu erwartenden künftigen Bedarf zur Verfügung stehen, gleichzeitig aber die vorliegenden bzw. eingeleiteten Planungen (Bauleitplanung, Erschließungsplanung, Bodenordnung) noch einen erheblichen Zeitbedarf haben, hat die Ortsgemeinde Wolsfeld den vorliegenden Bebauungsplan mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Einfamilienhäusern zu schaffen, beschlossen. Die darin vorgesehene Bebauung stellt einen wesentlichen Beitrag zur Arrondierung des Ortskernes und zur Sicherung von prägenden gestalterischen Merkmalen im Bereich der Bahnhofstraße mit ihrer markanten Linden-Allee und der ortstypischen anliegenden Bebauung dar. Die vorgesehene Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und die vorgesehene Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,6 bleiben aus diesem Grund hinter dem vorgeschlagenen Maß der Baunutzungsverordnung zurück.

2.1.2 NEBENZIELE

Neben dem Hauptziel, der Ausweisung neuer Wohnbauflächen werden mit dem Bebauungsplan die nachstehenden Nebenziele verfolgt:

- (1)
Fassung der Ortslage – Bildung eines geschlossenen Ortsrandes zur Bahnlinie;
- (2)
Schaffung einer ortstypisch lockeren, aber raumbildenden Bebauung;
- (3)
Sicherung ortstypischer Gestaltungsmerkmale im grünplanerischen Bereich;
- (4)
Integration des Baugebietes in das Ortsgefüge im Einklang mit den aus der Dorfentwicklungsplanung gewonnenen Erkenntnissen.

2.2 PLANUNGSZWECKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes **WOLSFELD – Teilgebiet "Bahnhofstraße – Rathausstraße"** dient dem Zweck der Schaffung von Rechtssicherheit in einem für die städtebauliche Ordnung Wolsfelds sensiblen Bereich. Der Bebauungsplan soll eine sichere Grundlage bilden für eine ortsbildtypische, der historischen Entwicklung der Gemeinde dienlichen, den Anforderungen des Natur- und Umweltschutzes berücksichtigende und dem Interessenausgleich von Bürger und Gemeinde gerecht werdenden Bebauung. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden verdient in der Abwägung dieser Interessen besondere Beachtung.

2.3 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind erhebliche Auswirkungen auf die Flächennutzung im nordöstlichen Teil Wolsfelds verbunden. Durch die Planung wird die geordnete Errichtung von insgesamt 23 Gebäuden ermöglicht. Dazu ist die Erschließung einer zusätzlichen Straßenverbindung zwischen dem mittleren Teil der Bahnhofstraße und dem Ende der Rathausstraße notwendig. Ferner bedarf es der Anlage eines zusätzlichen Wendehammers nördlich der Bahnhofstraße.

Bodenordnerisch werden dazu neue Zuschnitte der Flurstücke zwischen Bahnhofstraße und Rathausstraße notwendig.

Nicht zuletzt wird der Bebauungsplan der integralen Einbindung der öffentlichen Flächen innerhalb (Kindergarten) und außerhalb (Kirche/Friedhof) des Plangebietes in ein organisches städtebauliches Ensemble dienen.

3. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN VON NATUR UND LANDSCHAFT

Bei den beplanten Freiflächen im Plangebiet handelt es sich zur Zeit um Weideland, gemeindenahes Gartenland und um Brachflächen. Diese sind jedoch durchsetzt mit teilweise bereits zeilenhaft ausgeprägter Bebauung. (Siehe hierzu den landespflegerischen Planungsbeitrag).

Um den ländlich weiträumigen Charakter des Gebietes zu erhalten und um die großflächigen Grünanteile weiterhin gebührend in Wert setzen zu können ist eine relativ niedrige Grundflächenzahl (GRZ) für die Neubebauung gewählt worden. Dies soll durch den großzügigen Zuschnitt der Baugrundstücke sowie die Anordnung und Lage der bebaubaren Flächen gewährleistet werden (vgl. Plan).

Verbunden mit den umfangreichen Festsetzungen zur Bepflanzung und den Maßnahmen zur Erhaltung und Komplettierung der Lindenallee sind alle denkbaren Voraussetzungen zur Berücksichtigung der Erfordernisse des Natur- und Landschaftsschutzes für einen innerörtlichen Bereich geschaffen.

Ergänzend werden in der Textfestsetzung restriktive Aussagen zur Flächenversiegelung aufgenommen.

4. KENNDAATEN DER PLANUNG

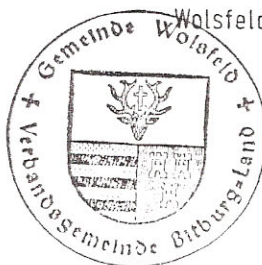
Flächenbezeichnung	Quadratmeter	Prozent
1. NETTOWOHNBAULAND	ca. 19.400	38,8%
2. GEMEINBEDARFSFLÄCHEN	ca. 3.250	6,5%
3. ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHEN	ca. 3.500	7,0%
4. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	ca. 19.300	38,7%
5. VERKEHRSFLÄCHEN	Ca. 4.500	9,0%
7. GESAMTFLÄCHE	ca. 49.950	100,0%

5. KOSTEN

Die aus der Umsetzung des Bebauungsplanes resultierenden Kosten der Erschließungsmaßnahmen werden wie folgt geschätzt:

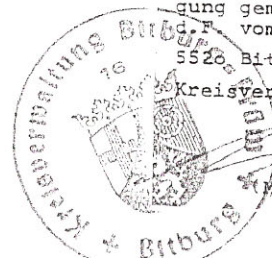
Straßenbau der Erschließungsstraßen	190.000,00 DM
Abwasserkanal	165.000,00 DM
Wasserversorgung	38.000,00 DM
Straßenbeleuchtung	13.000,00 DM
Nebenkosten	40.000,00 DM
Gesamtkosten	446.000,00 DM

Die Aufteilung der Kosten erfolgt nach den gesetzlichen Bestimmungen bzw. den betreffenden Satzungen der Ortsgemeinde.



Wolsfeld, 15.02.1993

[Handwritten Signature]
Ortsbürgermeister



Diese Begründung hat den Bebauungsplanunterlagen für die Prüfung zur Erteilung der Genehmigung gem. § 11 Baugesetzbuch i. V. vom 08.12.1986 beigelegt.
5526, Bitburg, 10.05.1993

Kreisverwaltung Bitburg-Prüm
Im Auftrag:

[Handwritten Signature]
(Mayer-Schlöder)