

KREISSTADT ST. WENDEL



**BEBAUUNGSPLAN Nr. 01.16_2 B
„Stadtkern Teil II Dombereich“ 4. Änderung**

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNGEN	3
	1.1 Ziele und Zweck der Planung	3
2	VERFAHREN / RECHTSGRUNDLAGEN	3
3	PLANGEBIET	4
	3.1 Lage des Plangebiets	4
	3.2 Räumlicher Geltungsbereich	5
	3.3 Eigentumsverhältnisse	5
	3.4 Grünordnerische Bestandsaufnahme	5
4	VORGABEN FÜR DIE PLANUNG	6
	4.1 Vorgaben der Raumordnung	6
	4.2 LEP Siedlung	6
	4.3 LEP Umwelt	7
	4.4 Flächennutzungsplan	7
5	FESTSETZUNGEN / BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE	7
	5.1 Art der baulichen Nutzung	7
	5.2 Maß der baulichen Nutzung	9
	5.3 Bauweise	10
	5.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	10
	5.5 Verkehr	10
	5.6 Ver- und Entsorgung	11
	5.7 Grünflächen	11
	5.8 Gewässer	11
6	KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE	12
	6.1 Denkmäler	12
	6.2 Altlasten	14
	6.3 Munitionsfunde	15
7	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ABWÄGUNG	15

1 VORBEMERKUNGEN

Der Stadtrat der Kreisstadt St. Wendel hat in seiner Sitzung am 13.11.2014 die Änderung des seit 5. Juli 2007 rechtskräftigen Bebauungsplans „Stadtkern Teil II (Dombereich)“, 3. Änderung beschlossen. Der ursprüngliche Plan für diesen Bereich wurde im Jahr 1980 rechtskräftig.

1.1 Ziele und Zweck der Planung

Durch die 4. Änderung soll der Bebauungsplan „Stadtkern Teil II Dombereich“ an die aktuellen Entwicklungen im Plangebiet angepasst werden.

Die Änderung betrifft verschiedene Bereiche innerhalb des Plangebietes, in denen eine Überarbeitung des Bebauungsplans erforderlich geworden und für die städtebauliche Entwicklung sinnvoll sind.

Anlass für die Planänderung war der Abbruch des Anwesens „ehemaliges Möbelhaus Schmitt“ an der Ecke Kelsweilerstraße – Alter Woog und die für diese Fläche vorgelegte Folgeplanung. Der Eigentümer plant die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit einem Baukörper, der ähnliche Ausmaße hat wie das abgebrochene Gebäude. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den rückwärtigen Bereich dieses Geländes allerdings nur ein Vollgeschoss fest. Eine städtebauliche Begründung für die Festsetzung von nur einem Vollgeschoss an dieser Stelle ist allerdings nicht erkennbar und an dieser Stelle auch nicht sinnvoll.

Zudem werden an mehreren Stellen die festgesetzten Verkehrsflächen überarbeitet. So sind im derzeit rechtskräftigen Plan einige Flächen als solche ausgewiesen, die jedoch nicht existieren und auch nicht benötigt werden. An anderer Stelle sind Verkehrsflächen jedoch für die rückwärtige Erschließung erforderlich, wie zum Beispiel im Bereich des ehemaligen Möbelhauses Schmitt.

Zudem werden die im aktuellen Plan als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesenen Bereiche reduziert und die Balduin, Marien- und Hospitalstraße sowie Alter Woog als normale Verkehrsfläche festgesetzt, wie es auch der Realität entspricht.

Die Planänderung wird dazu genutzt die Katastergrundlage des Bebauungsplans zu aktualisieren.

2 VERFAHREN / RECHTSGRUNDLAGEN

Der vorliegende Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verwirklichung einiger Planvorhaben und sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung in der Kernstadt St. Wendel.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und dessen Rechtskraft werden die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans „Stadtkern Teil II Dombereich“ 3. Änderung überarbeitet. Der Geltungsbereich der Änderung entspricht im Wesentlichen dem des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es werden keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeit unterliegen, begründet und es liegen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines Natura-2000-Gebietes vor. Die Änderung kann daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Dies bedeutet, dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann. Des Weiteren wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gem. § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften des BauGB. Einen vollständigen Überblick über den Verfahrensablauf geben die Verfahrensvermerke auf der Planzeichnung zum Bebauungsplan.

Grundlage ist der Flächennutzungsplan von 1984 in seiner Fassung der Neubeckanntmachung vom November 2010.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Großteil des Plangebietes als gemischte Baufläche dar. Ergänzt durch Flächen für den Gemeinbedarf mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen.

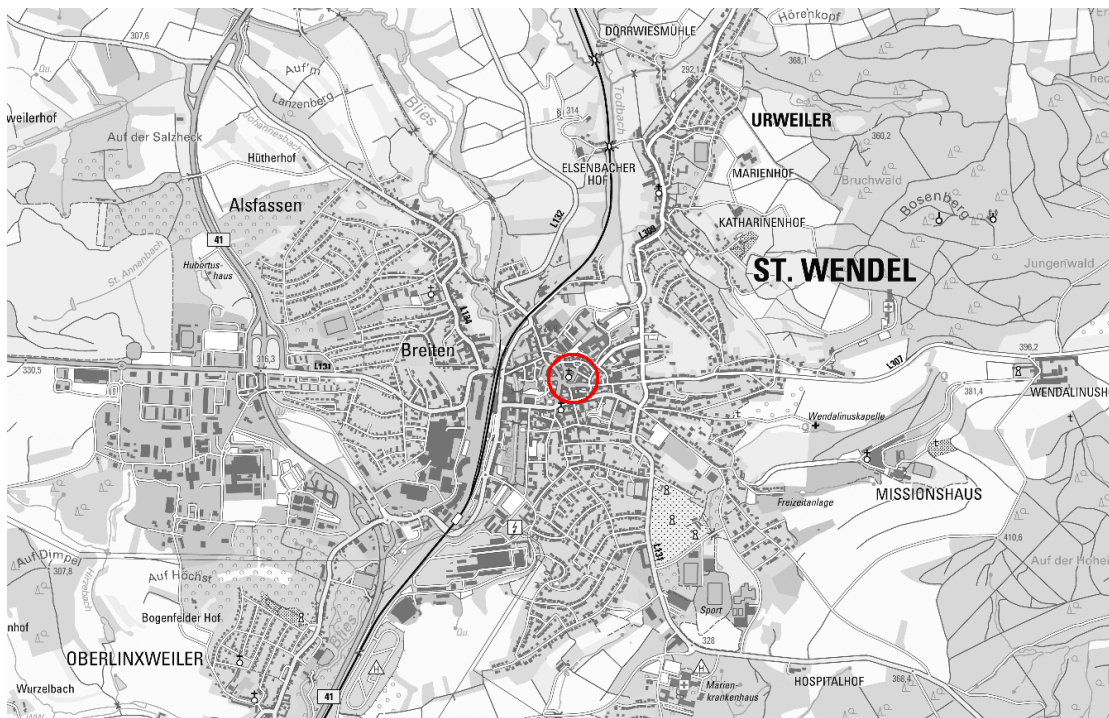
Den Zielen der Landesplanung nach innerörtlicher Baulückenschließung und Mobilisierung von Leerständen sowie Revitalisierung von Siedlungsbrachen wird entsprochen.

3 PLANGEBIET

3.1 Lage des Plangebiets

Das rund 6 ha große Plangebiet liegt in der Kernstadt St. Wendel, unmittelbar im Stadtzentrum.

An den Geltungsbereich des Plans schließt im Westen der Bebauungsplan „Stadtkern Teil I Mott“, 2. Änderung, im Süden der Bebauungsplan An der Gymnasialstraße sowie im Osten der Bebauungsplan Achtstraße an.



3.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird im Westen von der Schlosstraße, der Luisenstraße und einem Teilstück der Kelsweilerstraße begrenzt, im Norden von einem kurzen Teilstück der Jahnstraße und dem Todbach, im Süden von der Wendalinusstraße und im Osten von der Straße Alter Woog. Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen.

Der gesamte Geltungsbereich liegt im seit 1972 förmlich festgelegten Sanierungsgebiet B.

3.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich teilweise in Stadt- sowie in Privatbesitz.

3.4 Grünordnerische Bestandsaufnahme

Naturraum

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum „Prims-Blies-Hügelland“ im collinen Bereich der Untereinheit „St. Wendeler Becken“. Das Relief dieser Einheit wird durch sanft ansteigende Hügel, die durch kleine Bäche zerschnitten sind, geprägt.

Das Plangebiet selbst liegt in der Talniederung der Blies im Zentrum von der Kernstadt St. Wendel.

Geologie / Hydrologie / Böden

Im Bereich des Plangebietes herrschen Kuseler Schichten des Oberrotliegenden vor, die bereichsweise durch Sand-, Ton- oder Schluffsteinen des Unteren Rotliegenden abgelöst werden.

Die aus dem geologischen Untergrund entstehenden Bodenarten sind je nach Kornabstufung sandiger Lehm bzw. lehmiger Sand (Bodentyp: Braunerde, podsolige Braunerde) und werden als nicht versickerungsfähig eingestuft.

Durch die vorhandenen Nutzungen, wie Verkehrsflächen und Bebauungen zeigt das Plangebiet größtenteils keine natürliche Bodenbildung.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes gemäß § 37 und § 45 SWG.

Landschaftsbild / Erholung

Das Erscheinungsbild des Plangebietes wird im Wesentlichen durch die aktuelle Nutzung bestimmt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nur wenige kleine öffentliche und private Grünflächen. In der Fußgängerzone gibt es Freiflächen bzw. Plätze. Die der Erholung dienen können.

Immissionsschutz

Hinsichtlich der Lärm-, Licht- und Geruchsmissionen und -emissionen wird sich durch die Planung keine wesentliche Abweichung gegenüber der Ausgangssituation ergeben. Es ist nicht mit einer beeinträchtigenden Lärmbelastigung sensibler Nutzungen zu rechnen.

Klima / Luftthygiene

Kleinklimatisch betrachtet stellt das Gelände grundsätzlich einen Klimatop mit städtischem Charakter dar. Die großkronigen Laubbäume und die überwiegend öffentlichen Grünflächen können bereichsweise zur Lufterneuerung und Verbesserung des Mikroklimas beitragen.

Potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation bezeichnet die Vegetation, die sich ohne Einwirkung der Menschen unter den bestehenden Umweltbedingungen auf einem Standort entwickeln würde.

Für die collinen Bereiche des St. Wendeler Beckens sind je nach Bodentyp und Basenversorgung artenreiche Perlgras-Buchenwälder (Melico-Fagetum) oder artenarme Traubeneichen-Buchen-Wälder als potentiell natürliche Vegetation anzusehen.

Die Flächen des Planungsgebietes zeigen keine der ursprünglichen Vegetationsstrukturen.

Ökologische Einheiten und Schutzgebiete

Die Grünordnung beschränkt sich auf die Beschreibung und Bewertung der vorhandenen Biotoptypen als Lebensraumeinheiten für die Lebewelt im Plangebiet.

Ein großer Teil der Flächen ist durch Pflaster und Asphaltbeläge versiegelt oder ist mit Gebäuden bestanden.

Das Umfeld der Gebäude ist z. T. von Ziergehölzen bzw. Rasen- und Staudenbeeten gesäumt.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich kein geschütztes Biotop nach § 6 (unzerschnittene Räume), § 16 (Naturschutzgebiete), § 17 (Nationalpark), § 18 (Landschaftsschutzgebiete), § 21 (einstweilige Sicherstellungsgebiete), §22 (gesetzlich geschützte Biotope), §24 (Natura 2000 – Gebiete) und § 39 (geschützte Landschaftsbestandteile) des Saarländischen Naturschutzgesetzes.

Das gesamte Stadtgebiet St. Wendel liegt innerhalb des Naturparks Saar-Hunsrück gemäß § 19 SNG, dessen Schutzziele hier allerdings nicht betroffen sind.

4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

4.1 Vorgaben der Raumordnung (§1 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Vorgaben und Ziele der Raumordnung und Landesplanung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Die Ziele der Raumordnung werden im Saarland durch den Landesentwicklungsplan (LEP) mit den Teilabschnitten „Siedlung“ und „Umwelt“ festgelegt.

4.2 LEP Siedlung (vom 4. Juli 2006)

Der LEP Siedlung legt Ziele und Grundsätze der Raumordnung für das gesamte Landesgebiet fest, die die Siedlungsentwicklung mittelbar oder unmittelbar zum Planungsgegenstand haben oder diese berühren. Diese textlichen Ziele und Grundsätze werden durch zeichnerische Festsetzungen konkretisiert und veranschaulicht.

Der LEP Teilabschnitt Siedlung weist die Kreisstadt St. Wendel dem ländlichen Raum zu. Im System der zentralen Orte hat St. Wendel die Funktion eines Mittelzentrums und liegt an der raumordnerischen Siedlungsachse 1. Ordnung, die zwischen Saarbrücken und Mainz über Neunkirchen und St. Wendel verläuft.

4.3 LEP Umwelt (13.07.2004)

Im LEP Teilabschnitt Umwelt ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als überwiegend zum Wohnen genutzte Siedlungsfläche dargestellt. Im Norden des Plangebietes, im Bereich des Todbach ist ein Vorranggebiet für Hochwasserschutz ausgewiesen, das entsprechend als Überschwemmungsgebiet festgesetzt wird.

4.4 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im Flächennutzungsplan wird für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der geplanten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussichtlichen Bedürfnissen der Gemeinde festgelegt.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist der Großteil des Plangebietes als Mischgebiet festgesetzt. Ergänzt durch Flächen für den Gemeinbedarf mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen.

Da im Rahmen der Planänderung keine Gebietsarten verändert werden, entspricht die Änderung den Vorgaben des Flächennutzungsplans. Eine Änderung ist nicht erforderlich.

5 FESTSETZUNGEN

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans werden folgende bauplanungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 werden im Bebauungsplan Bauflächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung festgesetzt. Diese werden in den §§ 2-14 BauNVO näher definiert.

Als zulässige Art der baulichen Nutzung werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Bereich wird aus dem ursprünglichen Plan übernommen.

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

- Anlagen für kirchliche und kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden gem. § 4 Abs. 3 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)

In einem Mischgebiet stehen die Nutzungsarten „Wohnen“ und „Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören“ gleichberechtigt nebeneinander. Der Charakter eines Mischgebietes liegt in der damit verbundenen Nutzungsmischung.

Die beiden Nutzungsarten stehen im Mischgebiet gleichberechtigt nebeneinander und haben das Gebot der wechselseitigen Rücksichtnahme zu beachten.

Diese Festsetzung wird aus der ursprünglichen Planung übernommen. Sie entspricht sowohl der tatsächlichen Nutzung dieser Flächen als auch der umliegenden Gebietsausweisungen.

Zulässig sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 Nr. 1 bzw. Abs. 6 BauNVO

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teilen des Gebietes nicht Bestandteil des Bebauungsplans

Kerngebiet MK (§ 7 BauNVO)

Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur.

Zulässig sind gem. § 7 Abs. 2 BauNVO

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans

Ausnahmsweise können zugelassen werden gem. § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO

- Vergnügungsstätten

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung und die daraus resultierende städtebauliche Dichte prägen das Erscheinungsbild eines Gebietes und haben Auswirkungen auf den Flächenverbrauch. Die in der Planzeichnung festgesetzten Nutzungsschablonen enthalten Werte über das Maß der baulichen Nutzung und gelten jeweils für die zusammenhängend dargestellten Flächen.

Folgende Festsetzungen werden zum Maß der baulichen Nutzung getroffen:

Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt die zulässige Grundfläche je Quadratmeter Grundstückfläche an. Unter der zulässigen Grundfläche versteht man gem. § 19 Abs. 2 BauNVO den Teil des Grundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Dabei sind auch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihre Zufahrten, sowie Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zu berücksichtigen.

Die Grundflächenzahlen werden im Rahmen der Bebauungsplanänderung überwiegend aus der ursprünglichen Planung übernommen.

Für die verschiedenen Nutzungsarten werden folgende Grundflächenzahlen festgesetzt (siehe auch Nutzungsschablonen):

Im Mischgebiete wird eine GRZ von 0,9 festgesetzt und im Allgemeinen Wohngebiet, entsprechend der ursprünglichen Planung 0,7 bzw. 1,0 „Im Dreieck“.

Auch im Kerngebiet wurde die GRZ von 0,9 und größtenteils 1,0 aus dem Ursprungsplan übernommen.

Geschossflächenzahl (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 2 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Sie ergibt sich in der Regel aus der Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

Im Plangebiet werden folgende Festsetzungen zur Geschossflächenzahl getroffen (siehe auch Nutzungsschablonen):

Im Misch- bzw. Kerngebiet ist je nach Grundflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse eine GFZ von 1,0 bis 3,0 festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet 2,0 bzw. 2,7.

Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

Laut § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Vollgeschosse sind gemäß § 2 Abs. 4 LBO Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben und im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche herausragen. Ein Dachgeschoss und ein Staffelgeschoss gelten als Vollgeschoss, wenn sie die Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses haben. Garagengeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über Geländeoberfläche hinausragen.

Mit den im Plangebiet festgesetzten Vollgeschossen wird die aktuelle Bestandssituation wiedergegeben bzw. eine Anpassung an die umgebende Bebauung sichergestellt. Es werden folgende Zahlen der Vollgeschosse festgesetzt (siehe auch Nutzungsschablone):

Je nach umliegender bzw. bestehender Bebauung werden im Misch- und Kerngebiet 2-4 Vollgeschosse festgesetzt, vereinzelt auch als zwingend festgesetzt, um eine gewisse räumliche Wirkung der Baukörper sicherzustellen. Hier ergeben sich allerdings kaum Änderungen zum Ursprungsplan mit Ausnahme im Bereich zwischen Kelsweilerstraße und Alter Woog.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden wie im Ursprungsplan durchgehend 3 Vollgeschosse festgesetzt.

5.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Die Bauweise legt fest, wie die Gebäude auf den Grundstücken in Beziehung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen angeordnet werden.

Bei offener Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand gemäß LBO angeordnet. Die Festsetzung der Bauweise bestimmt das Erscheinungsbild des geplanten Baugebietes, das sich an der umgebenden Bebauung orientiert.

Im Plangebiet wird, wie auch im rechtskräftigen Plan überwiegend geschlossene Bauweise festgesetzt.

5.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstückfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstückflächen werden im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringem Ausmaß kann zugelassen werden.

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Baufenster wurden stellenweise an die bestehende Bebauung angepasst.

5.5 Verkehr

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Plangebiet werden gemäß Planzeichnung öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Diese dienen der Erschließung der Flächennutzungen, den parkenden Fahrzeugen und fußläufigen Verbindungen.

Die Verkehrsflächen beinhalten in der Regel auch die unterirdischen Leitungstrassen der technischen Infrastruktur.

Die in der 3. Änderung des Bebauungsplans als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesenen Bereiche von Hospital-, Marien- und Balduinstraße werden entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als normale Verkehrsfläche dargestellt.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Plangebiet werden Verkehrsberuhigte Bereiche als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen.

Weiterhin werden Fußgängerzonen und die Fußwege im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Stellplätze, Parkhäuser und Garagen

Gemäß § 12 BauNVO sind überdachte Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig ebenso wie die Zufahrten zu Stellplätzen.

Flächen für den Gemeinbedarf

Die Flächen für Gemeinbedarf werden aus dem Ursprungsplan übernommen und bestehen aus Rathaus 1, Altem Rathaus sowie der Wendalinus-Basilika.

5.6 Ver- und Entsorgung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Ver- und Entsorgungsanlagen an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze der Stadtwerke, Wasserversorgung, Telekommunikation und des Abwasserwerkes der Stadt St. Wendel angeschlossen.

Die Lage der bekannten bestehenden und geplanten Ver- und Entsorgungstrassen werden im Plan nachrichtlich dargestellt. Die Trassen befinden sich überwiegend im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen.

5.7 Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB

Im Plangebiet werden private und öffentliche Grünflächen festgesetzt. Diese dienen der städtebaulichen Ordnung, dem ökologischen Ausgleich und der optischen Abgrenzung von unterschiedlichen benachbarten Nutzungen. Sie werden überwiegend aus der ursprünglichen Planung übernommen und als zu erhalten festgesetzt.

5.8 Gewässer

An der nördlichen Grenze des Plangebiets fließt der Todbach von Osten nach Westen. Parallel zum Bach entlang der Straße „Alter Woog“ verläuft hier ein per Rechtsverordnung festgesetztes Überschwemmungsgebiet.

Das mit Verordnung vom 5. November 2001 festgesetzte Überschwemmungsgebiet am Todbach wird im Plan nachrichtlich dargestellt.

Auszug aus § 3 der Verordnung betreffend die Festsetzung des Überschwemmungsgebietes am Todbach im Bereich der Gemeinde Namborn und der Kreisstadt St. Wendel vom 5. November 2001:

§ 3 Allgemein verbindliche Anordnungen (Verbote, genehmigungspflichtige Tatbestände)

(1) Verboten sind:

1. die Umwandlung von Grün- in Ackerland
2. die Ausweisung neuer Bauflächen in Bauleitplänen.

(2) Einer Genehmigung durch den Landkreis St. Wendel – untere Wasserbehörden – bedürfen:

1. Erhöhungen oder Vertiefungen der Erdoberfläche,
2. Herstellung oder Beseitigung von Anlagen
3. Anlegen von Baum- oder Strauchpflanzungen
4. Lagern von Stoffen
5. Entnahme von Bodenbestandteilen.

Die Genehmigung kann befristet werden.

6 Kennzeichnungen und Hinweise

6.1 Denkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Denkmäler bekannt:
(Quelle: Denkmalliste des Saarlandes, Stand 25.08.2014)

Ensemble am Fruchtmarkt, Am Schloßplatz

- Balduinstraße 1-11, 2-22, 28-42
- Carl-Cetto-Straße 1-5, 2-6
- Fruchtmarkt 1-19
- Schloßstraße 1-7
- Wendalinusstraße 1,2

- Fruchtmarkt 1, Rathaus, 1802-03 von Friedrich Georg Wahl
(Einzeldenkmal im Ensemble Am Fruchtmarkt, Am Schloßplatz)
- Fruchtmarkt 3, Wohn- und Geschäftshaus 18. Jh.
(Ensemblebestandteil im Ensemble Am Fruchtmarkt, Am Schloßplatz)
- Fruchtmarkt 5, Wohn- und Geschäftshaus mit Treppenturm
(Ensemblebestandteil im Ensemble Am Fruchtmarkt, Am Schloßplatz)
- Fruchtmarkt 7, Wohn- und Geschäftshaus um 1755
(Ensemblebestandteil im Ensemble Am Fruchtmarkt, Am Schloßplatz)
- Fruchtmarkt 11, Wohn- und Geschäftshaus 18. Jh.
(Ensemblebestandteil im Ensemble Am Fruchtmarkt, Am Schloßplatz)
- Fruchtmarkt 15, Kath. Pfarr- und Jugendheim, 1950er
(Ensemblebestandteil im Ensemble Am Fruchtmarkt, Am Schloßplatz)
- Fruchtmarkt 19, Kath. Pfarramt, Wohnhaus, Keller, 18. Jh. Von Johannes Schubmehl, (Ensemblebestandteil im Ensemble Am Fruchtmarkt, Am Schloßplatz)
- Balduinstraße, Basilika St. Wendalinus mit Ausstattung, Pfarr- und Wallfahrtskirche, 14./15. Jh.
- (Einzeldenkmal im Ensemble Am Fruchtmarkt, Am Schloßplatz)
- Balduinstraße 1, Wohn- und Geschäftshaus

- (Ensemblebestandteil im Ensemble Am Fruchtmarkt, Am Schloßplatz)
- Balduinstraße 2, Wohn- und Geschäftshaus, um 1800
- (Einzeldenkmal im Ensemble Am Fruchtmarkt, Am Schloßplatz)
- Balduinstraße 3, Wohnhaus und Fabrikgebäude
(Einzeldenkmal im Ensemble Am Fruchtmarkt, Am Schloßplatz)
- Balduinstraße 4, Wohn- und Geschäftshaus, um 1800
(Einzeldenkmal im Ensemble Am Fruchtmarkt, Am Schloßplatz)
- Balduinstraße 6, Wohn- und Geschäftshaus mit Treppenturm, 18. Jh.
(Einzeldenkmal im Ensemble Am Fruchtmarkt, Am Schloßplatz)
- Balduinstraße 7, Wohn- und Geschäftshaus, 18. Jh.
(Ensemblebestandteil im Ensemble Am Fruchtmarkt, Am Schloßplatz)
- Balduinstraße 8, Wohn- und Geschäftshaus, 18. Jh.
(Ensemblebestandteil im Ensemble Am Fruchtmarkt, Am Schloßplatz)
- Balduinstraße 9, Wohn- und Geschäftshaus, 18. Jh.
(Ensemblebestandteil im Ensemble Am Fruchtmarkt, Am Schloßplatz)
- Balduinstraße 10, Wohn- und Geschäftshaus, 18. Jh.
(Ensemblebestandteil im Ensemble Am Fruchtmarkt, Am Schloßplatz)
- Balduinstraße 11, Wohn- und Geschäftshaus,
(Ensemblebestandteil im Ensemble Am Fruchtmarkt, Am Schloßplatz)
- Balduinstraße 12, Wohn- und Geschäftshaus, 18. Jh.
(Ensemblebestandteil im Ensemble Am Fruchtmarkt, Am Schloßplatz)
- Balduinstraße 14, Rotes Haus, Wohn- und Geschäftshaus 1709-10
(Einzeldenkmal im Ensemble Am Fruchtmarkt, Am Schloßplatz)
- Balduinstraße 16, Wohn- und Geschäftshaus, 18. Jh.
(Ensemblebestandteil im Ensemble Am Fruchtmarkt, Am Schloßplatz)
- Balduinstraße 18, Wohn- und Geschäftshaus, 18. Jh.
(Ensemblebestandteil im Ensemble Am Fruchtmarkt, Am Schloßplatz)
- Balduinstraße 19, Wohnhaus, 1. Viertel 18.Jh
(Einzeldenkmal)
- Balduinstraße 20, Wohn- und Geschäftshaus, 18. Jh.
(Ensemblebestandteil im Ensemble Am Fruchtmarkt, Am Schloßplatz)
- Balduinstraße 21, Wohn- und Geschäftshaus mit Treppenturm, 4. Viertel 17.Jh.
(Einzeldenkmal)
- Balduinstraße 22, Wohnhaus, 18. Jh.
(Ensemblebestandteil im Ensemble Am Fruchtmarkt, Am Schloßplatz)
- Balduinstraße 27, Wohnhaus mit Gaststätte, um 1870 von Matthias Mußweiler
(Einzeldenkmal)
- Balduinstraße 28 (in Seitengasse an Nr. 30 anschließend), Wohnhaus 19. Jh.
(Ensemblebestandteil im Ensemble Am Fruchtmarkt, Am Schloßplatz)
- Balduinstraße 29, Wohnhaus mit Gaststätte, um 1890
(Einzeldenkmal)
- Balduinstraße 30, Küsterhaus, 18. Jh.
(Einzeldenkmal im Ensemble Am Fruchtmarkt, Am Schloßplatz)
- Balduinstraße 32, Wohn- und Geschäftshaus mit Kellergewölbe
(Einzeldenkmal im Ensemble Am Fruchtmarkt, Am Schloßplatz)
- Balduinstraße 34, Wohnhaus um 1750
(Einzeldenkmal im Ensemble Am Fruchtmarkt, Am Schloßplatz)
- Balduinstraße 36, Wohn- und Geschäftshaus, 19. Jh.
(Ensemblebestandteil im Ensemble Am Fruchtmarkt, Am Schloßplatz)
- Balduinstraße 38, Wohn- und Geschäftshaus, Reste der kath. Maria-Magdalena-Kapelle (Einzeldenkmal im Ensemble Am Fruchtmarkt, Am Schloßplatz)
- Balduinstraße 39, Wohn- und Geschäftshaus, 19. Jh.
(Einzeldenkmal)

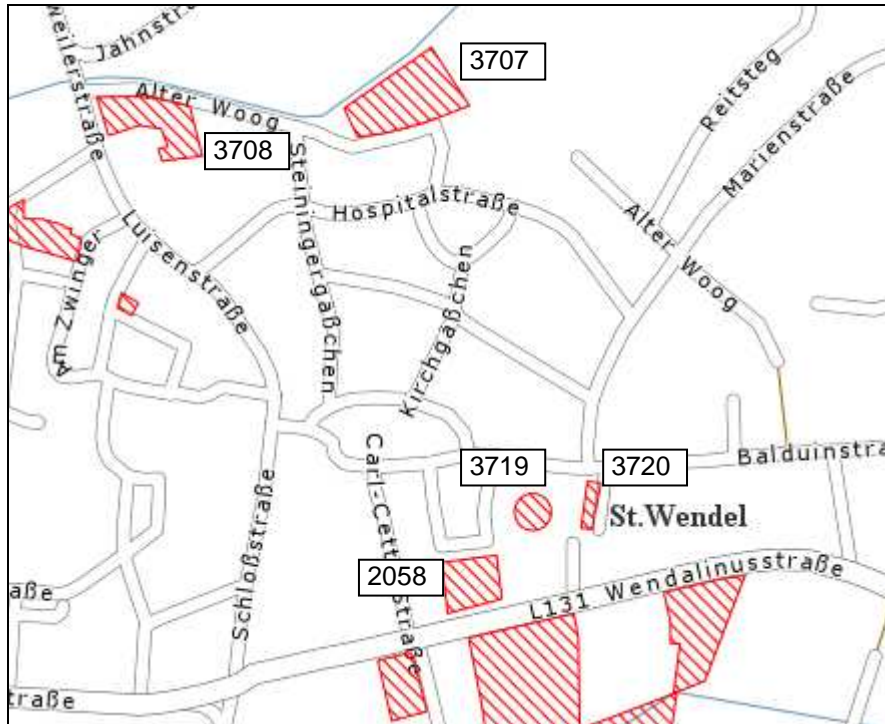
- Balduinstraße 40, Gaststätte, 17. Jh., Umbau um 1900
(Ensemblebestandteil im Ensemble Am Fruchtmarkt, Am Schloßplatz)
- Balduinstraße 42, Wohn- und Geschäftshaus, 19. Jh.
(Ensemblebestandteil im Ensemble Am Fruchtmarkt, Am Schloßplatz)
- Balduinstraße, Flur 6, Flurstück 385/6, Wendalinus-Brunnen, 18. Jh.
(Einzeldenkmal)
- Balduinstraße 72, Wohnhaus, 1. Viertel 19. Jh.
(Einzeldenkmal)
- Balduinstraße 74, Trier`scher Hof, Gasthaus, 1. Viertel 19.Jh.
(Einzeldenkmal)
- Carl-Cetto-Straße 1, Wohnhaus, 19. Jh., Umbauten um 1910 und 1989
(Ensemblebestandteil im Ensemble Am Fruchtmarkt, Am Schloßplatz)
- Carl-Cetto-Straße 2, Hambacher Keller, Wohnhaus, Gaststätte, 13. Jh.
(Einzeldenkmal im Ensemble Am Fruchtmarkt, Am Schloßplatz)
- Carl-Cetto-Straße 3, Wohnhaus, 19. Jh.
(Ensemblebestandteil im Ensemble Am Fruchtmarkt, Am Schloßplatz)
- Carl-Cetto-Straße 4, Lagerhaus, 18. Jh.
(Ensemblebestandteil im Ensemble Am Fruchtmarkt, Am Schloßplatz)
- Carl-Cetto-Straße 6, Lagerhaus, 19. Jh.
(Ensemblebestandteil im Ensemble Am Fruchtmarkt, Am Schloßplatz)
- Hospitalstraße 35-37, St. Wendeler Hospital, Hospitalkapelle vom Knabenhaus, 1865-66 Kapelle, 1882 Knabenhaus (Einzeldenkmal)
- Hospitalstraße 51/53/55, Stadtmauer, 14. Jh.
(Einzeldenkmal)
- Im Dreieck 10 / Kirchgässchen 5-7 /Josefstraße 5, Wohnhaus
(Einzeldenkmal)
- Josefstraße 1, Schmiede
(Einzeldenkmal)
- Luisenstraße 2 (Gebäudeteil zwischen Fruchtmarkt 3 und Luisenstraße 17),
Kaufhaus (Ensemblebestandteil im Ensemble Am Fruchtmarkt, Am Schloßplatz)
- Luisenstraße 28, Bauernhaus, 1. Viertel 19. Jh.
(Einzeldenkmal)
- Reitsteg, Flur 4, Flurstücke 297/6, Hospitalkirche und Angestelltenwohnheim,
1958 von Hanns Schönecker, (Einzeldenkmal)
- Schloßstraße 1, Wohn- und Geschäftshaus, 19. Jh.
(Ensemblebestandteil im Ensemble Am Fruchtmarkt, Am Schloßplatz)
- Schloßstraße 3, Wohn- und Geschäftshaus, 19. Jh.
(Ensemblebestandteil im Ensemble Am Fruchtmarkt, Am Schloßplatz)
- Schloßstraße 5, Gaststätte, Treppenturm 18. Jh.
(Einzeldenkmal im Ensemble Am Fruchtmarkt, Am Schloßplatz)
- Schloßstraße 7, Kurtrierisches Amtshaus, Rathaus, um 1740, Umbauten 19. Jh.
(Einzeldenkmal im Ensemble Am Fruchtmarkt, Am Schloßplatz)
- Wendalinusstraße 1, Wohnhaus mit Arztpraxis, um 1900
(Einzeldenkmal im Ensemble Am Fruchtmarkt, Am Schloßplatz)
- Ensemblebestandteil im Ensemble Am Fruchtmarkt, Am Schloßplatz)

Die oben aufgelisteten Denkmäler werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (auffällige Bodenfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 12 Abs.1 des Saarl. Denkmalschutzgesetzes (SDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden.

6.2 Altlasten

Im Plangebiet sind folgende Altlastenstandorte bekannt:



WND 2058	Balduinstraße 24	ehem. Tabakfabrik Schaadt
WND 3707	Alter Woog	Gerberei im Alten Woog
WND 3708	Kelsweilerstr. 4	Photochemischer Betrieb Nitz
WND 3719	Balduinstraße	ehem. Lackiererei am Magdalenenhof
WND 3720	Balduinstraße 42	Buch- und Druckhaus Roth

Nähere Erkenntnisse über ein etwaiges Gefährdungspotenzial liegen der Stadt nicht vor.

Die Altlastenverdachtsflächen werden gemäß § 9 Abs.6 BauGB entsprechend gekennzeichnet, so dass bei etwaigen späteren Nutzungsänderungen entsprechende Untersuchungen erforderlich werden.

6.3 Munitionsfunde

Innerhalb des Plangebietes sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen.

Sollten Kampfmittel gefunden werden, so sind die zuständige Polizeidienststelle und der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

7 AUSWIRKUNGEN DER FESTSETZUNGEN DER BEBAUUNGS-PLANÄNDERUNG / ABWÄGUNG

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Stadt als Planungsträger bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung, da hierbei das städtebauliche Konzept umgesetzt wird und sich für die

Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung entgegenstehender Belange entschieden wird.

Für Planänderungen gilt hier sinngemäß das gleiche, wenn auch in verminderter Intensität, da hier alle grundsätzlichen planerischen Entscheidungen bereits früher getroffen und abgewägt wurden.

Die Durchführung der Abwägung sieht eine mehrstufige Vorgehensweise vor. In einem ersten Schritt wurden die bisher bekannten Interessen von Anliegern sowie Trägern öffentlicher Belange in den Entwurf integriert und Fehldarstellungen gegenüber tatsächlichen Entwicklungen korrigiert. Im weiteren Planverfahren werden nun im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange weitere Abwägungsmaterialien gesammelt, gewichtet und versucht auszugleichen. Das Abwägungsergebnis steht dann am Ende des Verfahrens mit Beschlussfassung der Satzung.

Mit Realisierung der Bebauungsplanänderung sind keine Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange zu erwarten. Für die unmittelbar angrenzenden oder bereits vorhandenen Bebauungen sind keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten. Der Erholungs- und Freizeitwert des Gebietes wird mit Planrealisierung nicht verschlechtert.

Ein neuer zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die Bebauungsplanänderung nicht verursacht, da es sich im Wesentlichen nur um geringfügige Änderungen handelt, durch die der Bebauungsplan an aktuelle Entwicklungen und Erfordernisse angepasst wird.

Zur Sicherung des Grünbestandes werden die wenigen Grünflächen innerhalb des Gebietes weiterhin als zu erhalten festgesetzt. Schutzgebiete oder geschützte Arten werden von der Planung nicht tangiert.

Im Rahmen der Abwägung bei der Planänderung kommt die Kreisstadt St. Wendel zu dem Ergebnis, dass diese städtebauliche Entwicklung eine sinnvolle Anpassung der Gesamtsituation im Plangebiet darstellt.