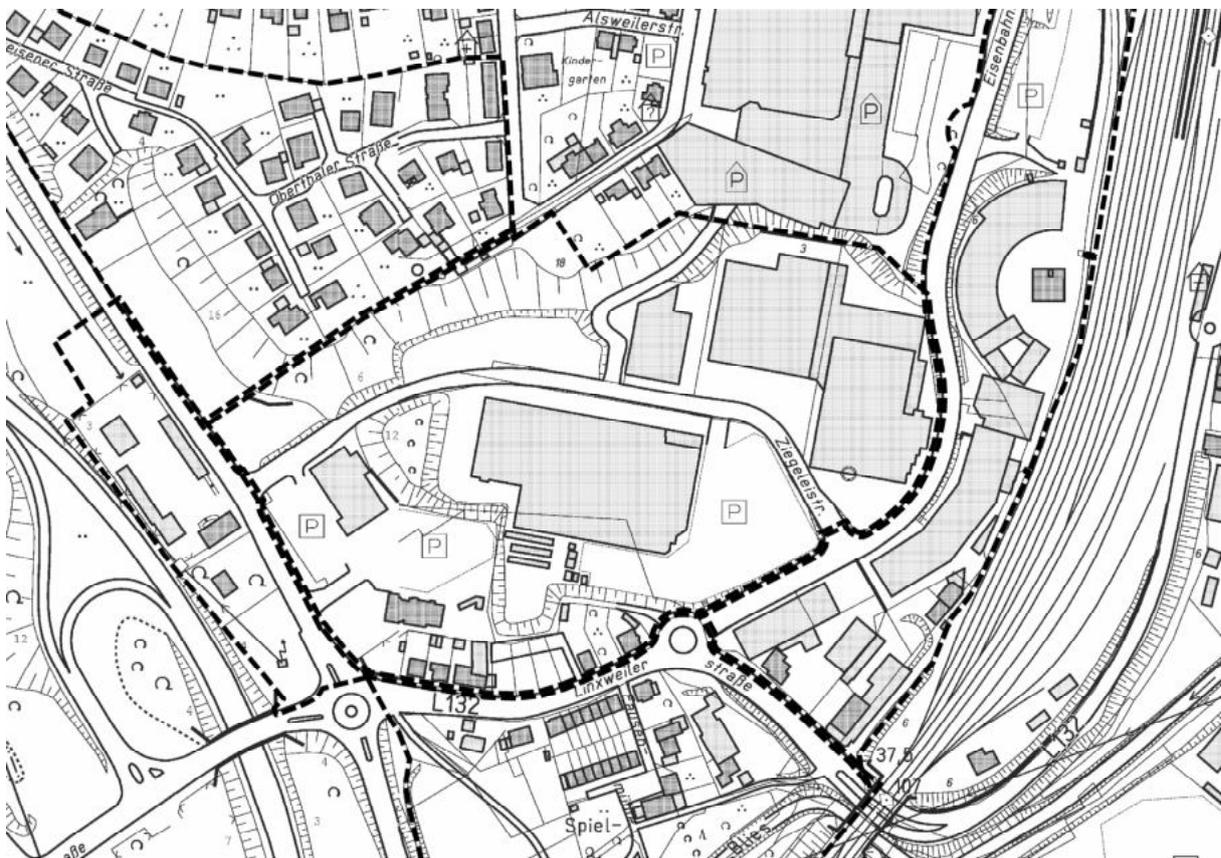


**Teiländerung des Flächennutzungsplans für den Bereich des
Bebauungsplans ZIEGELEISTRASSE
in der Kernstadt St. Wendel**

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 mit Umweltbericht gemäß § 2a BauGB



Stand: Juni 2010

1 VORBEMERKUNGEN

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Kreisstadt St. Wendel hat am 29.03.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans „Ziegeleistraße“ in der Kernstadt bei gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplans für Teilflächen des Plangebietes gem. §2 Abs.1 BauGB beschlossen. Auf Grund anhängiger betrieblicher Planungen, Gutachten und Entscheidungen durch das Bundeskartellamt wird das Verfahren erst in 2010 durchgeführt.

Ziel

Die Flächennutzungsplanteiländerung in Verbindung mit dem Bebauungsplan soll der Absicherung der vorhandenen Einrichtungen, der verkehrlichen und städtebaulichen Ordnung und der grünordnerischen Festlegung dienen.

Des Weiteren wird das Gebiet in Sondergebiete, Gewerbegebiet, Mischgebiet, Verkehrs- und Grünflächen unterteilt und somit als Übergang zu angrenzenden Bebauungsplangebiet angepasst.

Im Westen ist dies das Bebauungsplangebiet „SO Straßenmeisterei“, im Norden „Wirthembösch“, im Süden „Fausenmühle“ und im Osten „Mommstraße Teil 2“.

Damit gelingt es auch einen wichtigen Lückenschluss im Plansystem für Bauleitplanung der Stadt herzustellen. Um dies zu erreichen, aber auch wegen der Übernahme des Hela - Bau- und Gartenmarktes durch Globus wurde das Plangebiet um diesen Bereich im Osten erweitert.

Bearbeitung

Die Stadtplanungsabteilung erstellt die Planzeichnung, die Begründung und führt das Verfahren durch.

2 BESTEHENDE ZU ÄNDERNDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Grundlage ist der Flächennutzungsplan von 1984.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan wird geringfügig im Parallelverfahren geändert.

Der Flächennutzungsplan soll parallel mit einer Teiländerung im südlichen Randbereich im Sinne der Ausweisung eines Mischgebiets zu Lasten des Gewerbe- und des Sondergebietes angepasst werden. Im nördlichen Randbereich werden Grünflächen zu Lasten der Sondergebietsfläche ausgewiesen.

3 LAGE DES PLANGEBIETS

Das rd. 8,5 ha große Plangebiet im südwestlichen Stadtrand der Kernstadt St. Wendel wird begrenzt im Norden durch einen ca. 40m breiten Böschungstreifen parallel zu der Ziegeleistraße, im Süden von der Eisenbahnstraße und der Linxweilerstraße im Westen von der August-Balthasar-Straße und im Osten von der Ziegeleistraße.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

4 BESTAND

Im Plangebiet haben sich zwei großflächige Bau- und Gartenmärkte mit Freilager, ein Discounter, ein Einzelhandelsbetrieb, ein Schnellrestaurant sowie drei ältere Wohngebäude und eine Reinigung etabliert. Hinzu kommen die dazu gehörenden befestigten Nebenanlagen wie innere Verkehrserschließung und PKW-Stellplatzflächen.

Weitere ehemalige Wohngebäude wurden zwischenzeitlich abgerissen. Insbesondere in den Hangbereichen haben sich Grünstrukturen mit Sträuchern und Bäumen entwickelt. Diese sollen weitgehend auch aus Erosionsschutzgründen erhalten bleiben.

5 UMWELTBERICHT

5.1 Einleitung

Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 8,5 ha und liegt am südwestlichen Stadtrand von St. Wendel.

Die Planung soll im wesentlichen die planungsrechtlichen Grundlagen zum Absichern der vorhandenen Einrichtungen sowie für die Veränderungen der Verkehrssituation schaffen. Sie sieht vor die Ziegeleistraße nach Norden zu verschwenken und im Süden eine weitere Fahrspur an den Knotenpunkt anzubauen.

Des Weiteren soll die Parkplatzsituation für die Kunden des Baumarktes durch den Bau eines Parkhauses auf einer Brachfläche verbessert werden.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Schutzgut Mensch/ Lärm

Die nachfolgende Bestandsbeschreibung und Prognose basieren auf einer gesonderte schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros isu GmbH aus Bitburg.

Dieses ermittelte die Auswirkungen des geplanten Umbaus der Ziegeleistraße auf die Straßenverkehrsrgeräusche und den Einfluss der geplanten Umorganisation der nördl. Betriebsfläche des Globus Baumarktes und der Errichtung eines Parkhauses auf der Freifläche am Kreisverkehrsplatzes Linxweilerstraße/ Eisenbahnstraße auf die Geräuschemissionen in der Nachbarschaft. Zusammenfassend lässt sich folgendes Fazit ziehen:

Für die Umorganisation der Andienungs- und Lagerflächen im nord- westlichen Bereich des Baumarktes sind zwei Planungsvarianten vorgesehen. Die eventuelle Errichtung eines Hochregallagers sowie eines Parkhauses ist bei beiden Varianten angedacht.

Variante 1 ist gekennzeichnet durch eine gemeinsame Einmündung für die Ein- und Ausfahrt zur Andienung. Hierbei ergeben sich vermehrt und konzentriert Geräuschemissionen durch die Fahrwege und Rangiertätigkeiten der LKW und Gabelstapler sowie deren Rückfahrwarner. Das Gefälle der Ziegeleistraße würde im derzeitigen Niveau verbleiben. Das Hochregallager befindet sich südlich und etwa parallel zur Ziegeleistraße und erreicht eine Länge von 30 m und eine Höhe von 4 m. Das Parkhaus ist auf der Freifläche am Kreisverkehrsplatz Linxweiler-/ Eisenbahnstraße in zwei Ebenen geplant. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über das Baumarktgelände. In den Kreisverkehrsplatz ist nur eine Ausfahrt möglich.

Variante 2 beschreibt für die Ein- und Ausfahrten getrennte Einmündungen. Die Ausfahrt wird dabei in westlicher Richtung verschoben. Die Ziegeleistraße würde dadurch aus Richtung August- Balthasar- Straße steiler. Geräusche durch Rückfahrwarner, Rangier- und Fahrwege würden gegenüber der Variante 1 minimiert sowie die Aktivitäten durch die Gabelstapler über einen größeren Bereich verteilt.

Die Geräuscheinwirkungen durch den Globus Baumarkt bleiben bei den Planungsvarianten im gesamten Einwirkungsbereich unter den nutzungsspezifischen Immissionsrichtwerten der TA Lärm für Allg. Wohngebiete 55 dB(A) und Mischgebiete 60 dB(A). Die meisten Immissionsorte unterschreiten diese Werte um 10 dB(A) und mehr. Unterschreitungen von weniger als 6 dB(A) ergeben sich im Bereich der Oberthaler Straße. Im ungünstigsten Fall am Standort IP 2 Oberthaler Straße 17 werden Werte von 50,6 dB(A) erreicht, was die derzeitige Lärmbelastung noch leicht unterschreitet. Es bleibt hierbei noch Spielraum für andere gewerbliche Nutzungen.

Im Bereich der Linxweilerstraße werden durch die Umorganisation die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete 60dB(A) zwar noch unterschritten, der Spielraum für weitere Gewerbelärmbelastungen ist hier nahezu ausgeschöpft. Im ungünstigsten Fall am Standort IP 11 werden Werte von 58,6 dB(A) erreicht, was eine höhere Belastung gegenüber dem Bestand von 5,4 dB(A) bedeutet. Die Möglichkeit durch bauliche Maßnahmen am Parkhaus eine Minderung der Geräuschbelastung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erreichen wird bereits im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Änderung der Trassenführung hat für die Wohnbebauung in der Oberthaler Straße, Coburger Straße (Immissionsgrenzwert Wohngebiet 59 dB(A)), Am Wirthembösch (Immissionsgrenzwert Mischgebiet 64 dB(A)) im allgemeinen keine erhöhte Geräuscheinwirkung zur Folge. Lediglich am Standort IP 2 Oberthaler Straße 17 steigt der Wert um 0,4 dB(A) auf 49,7 dB(A) und liegt damit noch um 9,3 dB(A) unter dem Grenzwert. Bei allen anderen schutzwürdigen Nutzungen werden die nutzungsspezifischen Immissionsgrenzwerte um rund 10 dB(A) und mehr unterschritten. Durch den Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Verkehrsflüsse verursacht und durch die geplante Verbesserung am Verkehrsknotenpunkt wird der Verkehr verstetigt und damit auch leiser.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bei den von der Planung betroffenen Grünflächen handelt es sich weitgehend um Brachen unterschiedlicher Entwicklungsstadien bis hin zu vorwaldähnlichen Biotoptypen insbesondere in den Hangbereichen. Die Grünflächen entlang der Verkehrswege und Parkplätze sind gärtnerisch angelegt mit Ziergehölzen oder Einzelbäumen in meist sehr schlechtem Pflegezustand.

Folgende Grünflächenbereiche können unterschieden werden:

Grünfläche A:

Die Grünfläche liegt im Einfahrtsbereich des Globus Baumarkt Parkplatzes und verläuft als Parkplatzbegrenzung zur Ziegeleistraße als schmaler Grünstreifen bis zur Einmündung Eisenbahnstraße. Den ökologisch wichtigsten Bestandteil dieser Fläche bilden 16 Bäume (*Quercus robur*, *Carpinus betulus*, *Acer Campestre* und *Acer platanoides*). Als Sträucher befinden sich zumeist Ziergehölze, welche z. T. in Form geschnitten werden. Im wesentlichen findet man hier Liguster, *Cornus alba*, *Ilex aquifolium* und *Acer campestre* aber auch *Betulus pendula*, *Crataegus laevigata*, *Acer pseudoplatanus*, *Berberis vulgaris* sowie *Epimedium ssp.* kommen vereinzelt vor. Diese Fläche wird zum Erhalt und zur Weiterentwicklung festgesetzt.

Grünfläche B:

Die Grünfläche liegt zwischen dem südlichen Bereich des Parkplatzes des Globus Baumarktes und dem geplanten Parkhaus. Als Hochgrün befinden sich in dieser Fläche

Quercus robur, Acer campestre, Prunus avium Sorbus aucuparia, Salix alba, Salix caprea. Unter den Sträuchern findet man speziell entlang des Parkplatzes vor allem Ziergehölze, hang abwärts gesellen sich jedoch mehr und mehr Wildgehölze dazu. Hier sind vor allem Rosa canina, Rosa multiflora, Sambucus nigra, Prunus spinosa, Cornus alba, Cornus sanguinea, Rubus sectio rubus sowie Ligustrum vulgare zu erwähnen. Auf wenigen m² findet man Wiese, die jedoch ständig gemäht wird. Diese Grünfläche entfällt bei Realisierung der Parkhausplanung.

Grünfläche C:

Hierbei handelt es sich um die Fläche die als schmaler Schutzstreifen den Parkplatz des Globus Baumarkt im Süden zur Eisenbahnstraße begrenzt. Die Bepflanzung beschränkt sich auf Corylus avellana, Ligustrum vulgare, Prunus laurocerasus, Acer campestre, Quercus robur, Sorbus aucuparia, Carpinus betulus Acer pseudoplatanus, die jedoch alle als Strauch zu bewerten sind. Eine Krautschicht ist aufgrund der intensiven Mahd auf den dazwischen liegenden Wiesenflächen nicht vorhanden. Diese Fläche entfällt bei Realisierung der vorgesehenen Fahrbahnerweiterung der Eisenbahnstraße.

Grünfläche D:

Diese Fläche umschließt das geplante Parkhaus im Süden und im Westen. Derzeit befinden sich auf den spärlich bepflanzten Flächen neben verschiedenen Ziergehölze wie Colutea, Philadelphus, Forsythia auch Cornus alba, Salix caprea, Syringa vulgaris und Corylus avellana. Die westliche Fläche ist oberflächlich noch mit Schotter befestigt und schwach von verschiedenen Wildkräutern bewachsen. Diese Flächen werden als Grünflächen, im Sinne eines Sicht- und Immissionsschutzes sowie aus gestalterischer Sicht, zum Erhalt und zur Weiterentwicklung festgesetzt. Ein Anschluss an die südlich des Freilagers des Baumarktes vorhandene Grünfläche wird ebenfalls festgesetzt.

Grünfläche E:

Diese Fläche schließt sich an die Fläche D an und liegt südlich und östlich des Außenlagers des Baumarktes. Westlich dieser Fläche grenzt bereits der Parkplatz eines Schnellrestaurants an. Diese Fläche ist vom Geländeverlauf sehr steil und felsig und hat sich wohl die letzten Jahre sukzessiv entwickelt. Zwischen dem Baumarkt und dem Parkplatz befindet sich eine hohe Betonmauer die mit Hedera helix bewachsen ist. So befindet sich auch recht zahlreiches Hochgrün auf dieser Fläche. Im Wesentlichen sind hier Prunus avium, Quercus robur, Salix alba, Salix caprea, Sorbus aucuparia und Acer Campestre vertreten. Auch die Strauchsicht ist stark ausgeprägt und ergänzt das Hochgrün. Prunus spinosa, verschiedene Rosengewächse, Rubus, Ligustrum und Cornus- arten machen diese Schicht zu einem kaum zu durchdringenden Dickicht und bilden damit eine Oase in der stark versiegelten Umgebung, insbesondere für die Avifauna.

Diese Fläche wird zum Erhalt festgesetzt und soll eine natürliche Entwicklung erfahren.

Grünfläche F:

Diese Fläche liegt zwischen dem Globus Baumarkt und einem Discounter. Sie grenzt in Norden an die Ziegeleistraße und im Süden an den Parkplatz eines Schnellrestaurants an und ist für die Errichtung des Baumarkt- Freilagers vorgesehen. Sie befindet sich auf einem steilen und z. T. felsigen Hang, der z. T. Richtung Ziegeleistraße hangrutschgefährdet ist. An dieser Stelle wurden mehrere Quercus robur- Hochstämme gepflanzt. Die übrige Bepflanzung gleicht der Fläche E.

Diese Fläche soll abgetragen werden um die Hangrutschgefahr zu beseitigen und als Freilagerplatz erweitert zu werden

Grünfläche G:

Hierbei handelt es sich um die Einfassungen eines Discounter- Parkplatzes. Die strauchige Bepflanzung dieser Einfassung mit Ziergehölzen der Arten *Cotoneaster* und *Symphoricarpos* haben keine hochwertige ökologische Wertigkeit. Verbessert werden diese Flächen durch 16 Hochstämme des *Acer pseudoplatanus* und vereinzelt *Rhamnus frangula*.

Dieser Bereich wird als Grünfläche zum Erhalt und zur Entwicklung festgesetzt.

Grünfläche H:

Hierbei handelt es sich um die Einfassungen des Parkplatzes eines nördlich angrenzenden Discounters. An Hochgrün befinden sich in diesen Bereichen 4 *Acer pseudoplatanus*, 2 *Acer platanoides* eine *Platanus x acerifolia* sowie eine *Salix caprea*.

Die strauchige Bepflanzung beschränkt sich im Wesentlichen auf *Symphoricarpos*- und *Cotoneaster*- Arten. Ein Teil dieser Einfassung besteht auch aus einer Brachfläche auf der sich diverse Pflanzen spontan ausgebreitet haben. Die Bodenbeschaffenheit soweit zu erkennen, ist sehr vielfältig, über Schotter, Betonfundamente, trockenen sehr durchlässigen und z. T. auch scheinbar stark verdichteten Bodenschichten. Es finden sich u. a. Arten der Gattungen *Cirsium*, *Crepis*, *Tanacetum*, *Artemisia*, *Senecio*, *Geranium*, *Vicia*, *Lathyrus*, *Ranunculus*, *Hieracium* aber auch *Filipendula* und *Juncus* sowie *Fragaria* Arten. Die Strauchflora im Randbereich besteht aus *Corylus avellana*, *Cytisus scoparius*, *Crataegus laevigata* und *monogyna*, *Symphoricarpos*, *Cotoneaster* sowie *Rhus hirta*. Im Übergang zur großen Grünfläche zum Wohngebiet Richtung Wirthembösch kommen *Prunus avium*, *Betula pendula*, *Quercus robur* und *Salix caprea* dazu.

Dieser Bereich wird als Grünfläche zum Erhalt festgesetzt.

Grünfläche I:

Der Bereich reicht von der Globus- Auffahrrampe zum Einkaufszentrum im Osten bis zum Parkplatz des nördlichen Discounters im Westen, südlich grenzt die Ziegeleistraße und im Norden das Wohngebiet Wirthembösch an. Es ist gekennzeichnet durch eine felsige und z. T. sehr steile Hanglage. Das Hochgrün wird bestimmt durch *Prunus avium*, weiterhin finden sich zahlreich *Betula pendula*, *Populus tremula*, *Salix caprea*, *Quercus robur*, *Sorbus aucuparia*, *Sorbus intermedia*, *Acer pseudoplatanus*, *Acer platanoides*, *Acer campestre*, *Carpinus betulus* und *Robinia pseudoacacia*. Die Strauchflora in diesem Bereich lässt sich wie folgt beschreiben: *Prunus spinosa*, *Crataegus monogyna*, *Crataegus laevigata*, *Cornus sanguinea*, *Cornus alba*, *Cytisus scoparius*, *Rosa canina*, *Rosa multiflora*, *Rubus sectio rubus*, *Ligustrum vulgare*.

Dieser Bereich wird durch die Änderungen im B- Plan nicht betroffen und wird zum Erhalt als Grünfläche festgesetzt.

Grünfläche J:

Diese Fläche liegt zwischen dem Hela- Baumarkt und dem Parkdeck des Globus Einkaufszentrums. Bei der Bestandsaufnahme konnten nur noch im Bereich des Sonderpostenmarktes Hochgrün und Sträucher kartiert werden. Hierbei finden sich *Prunus avium*, *Quercus robur*, *Salix caprea*, *Sorbus aucuparia*, *Populus tremula*, neben den auf den Flächen zuvor beschriebenen Strauchschicht. Die gesamte restliche Fläche ist weitgehend gerodet bzw. auf den Stock gesetzt und muss sich wieder über Sukzession begrünen.

Diese Fläche wird als Grünfläche zur Weiterentwicklung festgesetzt.

Im Bereich des Bebauungsplanes wurden alle Bäume, die auf den Parkplätzen und als Straßenbegleitgrün der Ziegeleistraße gepflanzt wurden in das Baumkataster der Kreisstadt St. Wendel aufgenommen.

Ökologisch hochwertige Strukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es existieren keine Schutzgebiete oder –objekte gemäß EU-Richtlinien, BNatSchG oder SNG im Plangebiet.

Entsprechend konnten auch nach bisherigem Kenntnisstand keine streng geschützten Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse nach Anhang 4 der FFH-Richtlinie bzw. § 10 BNatSchG gefunden werden.

Auf Grund der grünordnerischen Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan ist zu erwarten, dass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt durch die Planung verursacht werden.

Schutzgut Boden

Das Sonder- und Gewerbegebiet wird weitestgehend bereits baulich genutzt. Große Flächen werden als Gebäude-, Parkplatz- und Verkehrsflächen genutzt und sind somit versiegelt oder sind durch Vornutzungen stark überformt. Durch die geplanten baulichen Veränderungen nimmt der Versiegelungsgrad nur geringfügig zu.

Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft/Ortsbild

Das Areal stellt sich derzeit als Gewerbe- und Sondergebiet mit großflächigem Einzelhandel mit relativ geringer Gestaltqualität dar. Auf Grund der grünordnerischen Festsetzungen ist davon auszugehen, dass keine zusätzlichen Beeinträchtigungen erfolgen bzw. vielmehr eine städtebauliche Verbesserung erreicht werden kann.

Schutzgut Klima und Luft

Kleinklimatisch gesehen stellen die Böschungsgehölze Frischluft produzierende Strukturen dar, die das innerstädtische Kleinklima positiv beeinflussen. Die ebenen bereits genutzten Gewerbeflächen hingegen wirken als teilversiegelte bzw. voll versiegelte Flächen, die sich bei Sonneneinstrahlung aufheizen eher negativ auf das städtische Klima.

Emissionsbelastungen können derzeit vom Plangebiet von den gewerblichen Nutzungen ausgehen. Die Ziegeleistraße und Linxweiler Straße sowie die Parkplatz und Rangierflächen wirken ebenfalls als Emissionsquellen.

Die Planänderung induziert gegenüber der Vornutzung keine erheblichen zusätzlichen klimawirksame Nutzungen bzw. Bebauungen.

Mikroklimatisch wichtige Randstrukturen werden weitgehend in die Planung integriert.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Auf dem Areal sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet liegt nicht im Bereich von einem geplanten oder festgesetzten Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet.

Der Versiegelungsgrad erhöht sich geringfügig, beeinflusst die Grundwasserneubildungsrate aber nur minimal. Negative Auswirkungen durch die geplanten Änderungen sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Kultur-/Sachgüter

Im Plangebiet liegen nach bisherigem Kenntnisstand keine Kulturgüter, Bau- oder Bodendenkmale vor.

Sachgüter sind in großem Umfang in Form von gewerblichen Immobilien vorhanden. Durch die planungsrechtliche Absicherung der bestehenden Nutzungen und die geplante Neunutzung auf bestehenden Brachen werden die Sachgüter gesichert und die Entstehung neuer Sachgüter gefördert.

5.3 Prognose

Der Umweltzustand innerhalb des Plangebiets wird sich durch die Umsetzung der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht verschlechtern. Nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

Eine Nichtdurchführung der Planung (0-Variante) würde bedeuten, dass die Brachen erhalten bleiben und keine neuen Sachgüter mit den damit verbundenen Arbeitsplätzen geschaffen werden können.

Da die Planung im Wesentlichen die bereits vorhandene Nutzung bzw. Bebauung planungsrechtlich sichert und ausbaut, entfällt eine Alternativenprüfung.

Da keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, entfällt nach derzeitigem Kenntnisstand ein Monitoring.

6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ABWÄGUNG

Mit Realisierung der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Belange zu erwarten. Diese Auswirkungen werden im Folgenden erläutert und in die Abwägung mit eingestellt.

Das Verkehrssystem betreffend sind auf Grund der zulässigen Nutzungen und der Größe des Plangebietes keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Durch die geplante Nutzung wird zwar Verkehr induziert, aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungen und der großzügigen Verkehrszunahmeprognose ist jedoch davon auszugehen, dass dadurch erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind. Das Verkehrsgutachten weist nach, dass aus verkehrstechnischer und verkehrsplanerischer Sicht keine Hinweise auf eine stärkere Behinderung bestimmter Verkehrsteilnehmergruppen im Vergleich zu heute bestehen.

Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen auf Klima und Lufthygiene sind aufgrund der Durchgrünung der Baugebiete und der Freihaltung der Grünfläche nicht zu erwarten.

Durch die Maßnahme wird Grund und Boden in Anspruch genommen. Durch die vorliegende Planung wird dem Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden jedoch so weit wie möglich Rechnung getragen, insbesondere durch die Tatsache, dass es sich um eine Innenverdichtung und die Wiedernutzung von Brachen handelt.

Auswirkungen auf Fauna und Flora sind grundsätzlich auf Grund Beseitigung der Vegetation auf Teilflächen und der Versiegelung von Freiflächen zu erwarten. Die Analyse der Bestandssituation hat ergeben, dass die im Plangebiet angetroffenen Biotopstrukturen von keiner hohen ökologischen Wertigkeit sind. Im Übrigen ist die Wiedernutzung einer Brache der Inanspruchnahme einer bislang anthropogen nicht überformten Fläche auch in diesem Fall vorzuziehen. Schutzgebiete und Objekte gem. BNatSchG und SNG sind nicht betroffen.

Es werden Maßnahmen festgesetzt, die zum Ausgleich der potenziellen Eingriffe beitragen. So wird festgesetzt, dass je 200 qm nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens 1 Hochstamm zu pflanzen ist. Ferner wird festgesetzt, dass Stellplätze zu begrünen sind. Diese Festsetzungen dienen dazu, funktionale Beeinträchtigungen der Umweltpotenziale zu minimieren. Des Weiteren sind 2.850 m² private Grünfläche auf bisher versiegelter Fläche als Ausgleichsmaßnahme neu anzulegen. Auf eine rechnerische Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde verzichtet.

Negative Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion und des Landschafts- / Ortsbildes sind nicht zu erwarten. Die Festsetzungen zielen darauf ab, dass sich eine Bebauung entwickelt, die sich in das städtebauliche Umfeld des Plangebietes einfügt.

7 Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist der Planänderung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss des Stadtrates der Kreisstadt St. Wendel vom 29.03.2007 eingeleitet.

Die Flächennutzungsplanteiländerung im Bereich des Bebauungsplans "Ziegeleistraße" sieht hinsichtlich Art der baulichen Nutzung im Wesentlichen ein Mischgebiet, ein Gewerbegebiet und zwei Sondergebiete vor. Eine Alternativprüfung entfällt, da das Vorhaben von der bestehenden Nutzung im Plangebiet abhängt. Darüber hinaus spricht auch die innerörtliche Lage mit der vorhandenen angrenzenden Infrastruktur für diese Fläche. Eine Brache wird städtebaulich neu geordnet und wieder in Wert gesetzt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung, die in Form einer Offenlage gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Beteiligung der Behörden (Scoping gem. § 4 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB) und einer öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 8. November 2010 bis 7. Dezember 2010 durchgeführt wurden, sind Anregungen eingegangen.

Diese wurden vom Rat der Kreisstadt St. Wendel in die Abwägung eingestellt. Die diesbezüglichen Beschlussvorlagen des Stadtrates enthalten die im Rahmen dieser Verfahrensschritte geäußerten Anregungen und die Abwägungsbegründungen.

Der Satzungsbeschluss ist am 21.06.2011 erfolgt.

Aufgestellt:

Gesehen:

Dipl. Geogr.H. Harth
Techn. Angestellter

Dipl. Ing. H. P. Rupp
Stadtbauamtsleiter