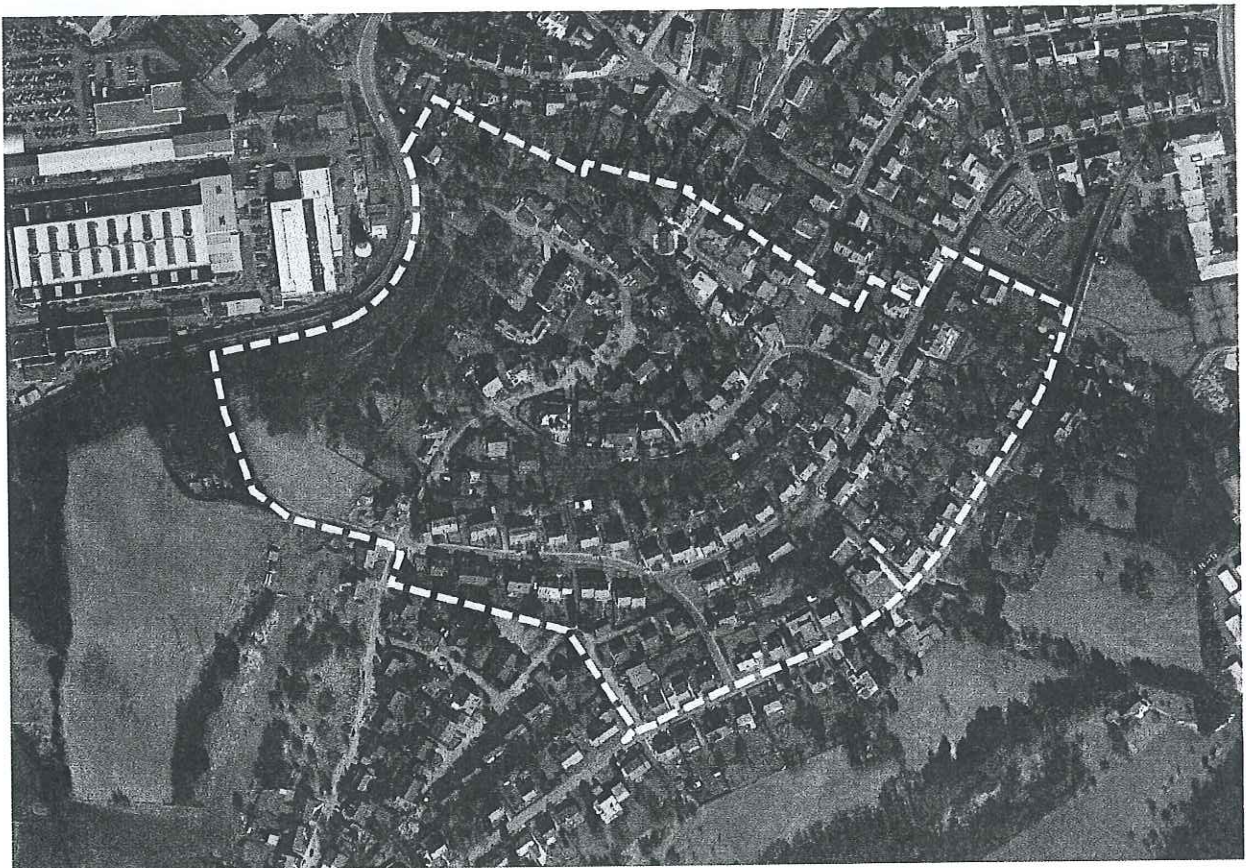


KREISSTADT ST. WENDEL



BEBAUUNGSPLAN NR. 01.01 Am Berzberg, Teil 1, 2.Änderung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNGEN	3
2	BESTEHENDE ZU ÄNDERNDE RECHTSVERHÄLTNISSE	3
3	LAGE DES PLANGEBIETES UND DES GELTUNGSBEREICHES	3
4	FESTSETZUNGEN	4
5	KENNZEICHNUNGEN	4
6	LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE BETRACHTUNG.....	5
7	AUSWIRKUNGEN DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGS- PLANES – ABWÄGUNG	7

1 VORBEMERKUNGEN

Städtebauliche Entwicklung und Planungsziel

Der Bebauungsplan „Am Berzberg, Teil1“ wurde 1969 als Satzung beschlossen. Eine Teilfläche aus diesem Plangebiet (Verlängerung Riottestraße) wurde 1996 in einem 1. Änderungsverfahren geändert.

In 2008 hatte der Stadtrat das neue Spielplatzkonzept für alle Stadtteile beschlossen. Ein Bestandteil daraus ist, dass alte aufgelassene und nicht mehr benötigte Spielplatzstandorte aufgegeben und umgewidmet werden.

Da bei dieser Bebauungsplanänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Eigenart des Gebietes nicht verändert wird, kann gemäß § 13 BauGB zur Wiedernutzbarmachung von Brachflächen das vereinfachte Verfahren durchgeführt werden. 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.

Der vorliegende Bebauungsplanänderungsentwurf verfolgt folgende städtebauliche Ziele:

- Die Baufelder für die Wohnbauflächen werden kleinflächig an die tatsächliche Entwicklung angepasst. Der Wegfall des Spielplatzes in der „Alfred-Friedrich-Straße“ ermöglicht zwei neue Baustellen.
- Das Grundstückskataster und der Trassenverlauf der Elektrofreileitungen werden an den aktuellen Sachstand angepasst.
- Der Änderungsbereich der 1. Änderung wird in dem Gesamtplan integriert.
- Die Grünflächen werden als solche zum Erhalt festgesetzt und durch den Wegfall der Spielplatzgrünfläche entsprechend erweitert.

Insgesamt kann durch die Planung die planungsrechtliche Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit neuen Investitionen einerseits und einer Absicherung des Bestandes andererseits gewährleistet werden.

Der aktuellen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Kernstadt kann mit dem Plan in begrenztem Umfang nachgekommen werden.

2 BESTEHENDE ZU ÄNDERNDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Grundlage ist der Flächennutzungsplan von 1984. Der Flächennutzungsplan ist an die Entwicklung anzupassen bzw. in einem Parallelverfahren zu ändern.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für das Gelände „Am Berzberg“ eine Wohnbaufläche dar, so dass eine Änderung nicht erforderlich ist.

Den Zielen der Landesplanung nach innerörtlicher Baulückenschließung wird entsprochen.

3 LAGE DES PLANGEBIETES UND DES GELTUNGSBEREICHES

Das rund 14,38 ha große Bebauungsplangebiet liegt im Süden der Kernstadt St. Wendel. Es wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Werkstraße
- im Osten durch die Straße am Schlaufenglan
- im Süden durch eine Parallele zur Berzbergstraße im Abstand von 30 m bzw. 60 m

- im Norden durch eine Parallele zur Schmollstraße im Abstand von ca. 50 m.
Die genauen Grenzen sind der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen.

4 FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen entsprechen der BauNVO § 4 Abs. 1 und Abs. 2 sowie Abs. 3 Nr. 1 bis 3.

In dem Allgemeinen Wohngebiet werden entsprechend der bestehenden Bauweise zwei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,4 und Geschossflächenzahlen von 0,8 in offener Bauweise festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im vorliegenden Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Im Plangebiet werden gemäß Planzeichnung öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

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

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

Versorgungsanlagen und -leitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Im Geltungsbereich werden keine neuen Anlagen zur Ver- und Entsorgung der Wohnbauflächen und zur Aufnahme des Niederschlagswassers erforderlich. Sie werden alle an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze der Stadtwerke, Wasserversorgung, Telekommunikation und des Abwasserwerkes der Stadt St. Wendel angeschlossen.

Eine getrennte Ableitung des Niederschlagswassers für das neue Baufeld für zwei Wohngebäude ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht darstellbar.

Die Lage der bekannten bestehenden Ver- und Entsorgungstrassen sowie des geplanten Elektroerdkabels werden im Plan nachrichtlich dargestellt. Nach Verlegung der neuen Versorgungsleitung wird die bestehende Elektrofneileitung rückgebaut.

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

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

5 KENNZEICHNUNGEN

Hinweise

Es sind keine Baudenkmale und keine Naturdenkmale im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt.

Im Plangebiet ist verstärkt mit Munitionsrückständen aus dem 2. Weltkrieg zu rechnen. Bei etwaigen Bauarbeiten ist das Gebiet durch Experten des Kampfmittelbeseitigungsdienstes absuchen zu lassen.

Es ist eine Altlastverdachtsfläche im Plangebiet mit der Nummer WND 2066 (Altmaterialhandlung Teubner) bekannt und wird entsprechend in der Planzeichnung dargestellt.

Hinweise auf ehemalige Bergbautätigkeiten in diesem Gebiet sind nicht bekannt. Auf entsprechende Anzeichen ist während der Bauphase dennoch zu achten.

Die Kabelschutzanleitungen sind im gesamten Plangebiet zu beachten

Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist im gesamten Plangebiet nicht zu empfehlen. Sollte dies dennoch angestrebt werden, ist ein individuelles Versickerungsgutachten bei der Beantragung vorzulegen.

6 Landschaftspflegerische Betrachtung

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 einer zur Blies hin abfallenden Hanglage im Süden 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 Verkehrsprojekte und Bebauungen sowie sonstigen Nutzungen (Garten, Freizeit) zeigt das Plangebiet in weiten Teilen keine natürliche Bodenbildung.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes gemäß §37 und §45 SWG. Im Plangebiet gibt es keine Wasserläufe oder stehende Gewässer.

Landschaftsbild / Erholung

Das Erscheinungsbild des Plangebietes wird im Wesentlichen durch die aktuelle Nutzung bestimmt. Auf den Flächen außerhalb der versiegelten Bereiche hat sich durch eine gärtnerische Pflege bzw. extensive Verkehrsgrünpflege sowie die Aufgabe der ehemaligen landwirtschaftlichen und gärtnerischen Nutzungen in Teilbereichen eine Sukzessionsvegetation gebildet.

Für die Erholungsfunktion stehen diese privaten und zum Teil eingezäunten Flächen nicht zur Verfügung.

Die vorgesehene Kleingartenanlage wird nur zum geringeren Teil als solche genutzt und ist größtenteils verbracht.

Immissionsschutz

Hinsichtlich der Lärm-, Licht- und Geruchsimmissionen und -emissionen wird sich durch die Planänderung keine Abweichung gegenüber der Ausgangssituation ergeben.

Klima / Lufthygiene

Kleinklimatisch betrachtet stellt das Gelände grundsätzlich einen Klimatop mit städtischem Charakter dar. Die großkronigen Laubbäume und die öffentlichen und privaten Grün- und Gartenflächen können allerdings bereichsweise zur Lufterneuerung und Verbesserung des Mikroklimas beitragen. Die Planänderung wird die Situation nicht verändern.

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.

Den größten Teil der unversiegelten Flächen im Wohnbaubereich nehmen Sukzessionsflächen bzw. ruderalisierte Wiesen ein. Letztere werden charakterisiert durch Obergräser, Löwenzahn, verschiedene Kleearten, Hahnenfuß, Johanniskraut, Wicken etc. Bereichsweise ist die Ruderalisierung soweit fortgeschritten, dass Brennessel, Goldrute und Disteln dominieren.

Da diese Ruderalflächen mit ihrer jetzigen Artenausstattung relativ gut regenerierbar sind (in der Regel auf allen Untergrundverhältnissen, also standortunabhängig) und teilweise außerdem keine natürlichen Untergrundverhältnisse aufweisen, sind sie lediglich als Flächen mit einer mittleren bis geringen Biotopqualität zu bewerten.

Entlang der Verkehrsstraßen und im Innenbereich des Plangebietes befinden sich umfangreiche Gehölzzonen, die von Weide, Birke, Eiche, Esche, Ahorn, Vogelkirsche als Hauptbaumarten und Schlehe, Weißdorn, Hasel, Hartriegel, Brombeeren, Holunder und Rosen sowie diverse Ziergehölze als Straucharten geprägt werden.

Insbesondere die Baumgruppen sind sowohl aus kleinklimatischer als auch ökologischer Sicht als wertvoll und erhaltenswert einzustufen. Daher werden sie als zu erhaltende Grünfläche festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich kein geschützter 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.

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Auf eine rechnerische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mittels ökologischer Wertpunkte wird verzichtet, da es sich weitgehend um Festsetzungen bestehender Nutzungen

handelt, in denen bereits ein großer Teil der Flächen versiegelt bzw. intensiv vorgegenutzt sind sowie um eine sehr kleinflächige Nachverdichtung im Innenbereich.
Aus den festgesetzten Nutzungen ergibt sich folgende Flächenbilanz:

- a) Verkehrsfläche: 1,525 ha inklusive der Stellplatzflächen.
- b) Wohnbaufläche: 10,482 ha, davon dürfen max. 40 % überbaut werden und davon sind bereits ca. die Hälfte im Bestand vorhanden.
- c) Grünfläche: 2,371 ha inklusive der unmittelbaren Verkehrsgrünflächen.

Insgesamt sind durch die Planungen keine Negativauswirkungen auf Mensch und Natur zu erwarten. Durch die Revitalisierung und Inwertsetzung einer Siedlungsbrache kann ein Eingriff an anderer Stelle vermieden werden. Der Verlust einer Grünfläche (ehemaliger Spielplatz, 713 m²) wird durch Änderungen von Wohnbauflächen zu Grünflächen an anderer Stelle (932 m²) kompensiert.

7 AUSWIRKUNGEN DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGS- PLANS – ABWÄGUNG

Mit Realisierung des Bebauungsplanes sind keine Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Belange zu erwarten. Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen.

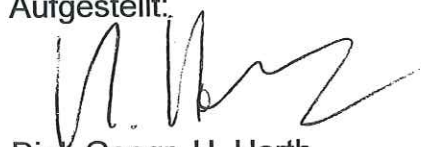
Für die unmittelbar angrenzenden oder bereits vorhandenen Bebauungen sind keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten. Der Erholungs- und Freizeitwert wird durch die Planrealisierung nicht geändert.

Ein neuer zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft wird im Rahmen des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten und innerhalb des Geltungsbereichs auch kompensiert.

Zur Sicherung des Grünbestandes und der ökologischen Wertigkeit dieses Gebietes werden entsprechende Grünflächen als zu erhalten festgesetzt.

Im Rahmen der Abwägung bei der Planänderung kommt die Kreisstadt St. Wendel zu dem Ergebnis, dass diese gezielt definierte städtebauliche Entwicklung eine sinnvolle Verbesserung der Gesamtsituation im Plangebiet darstellt und die Planänderungen die Lesbarkeit des Plans und die Planqualität verbessern.

Aufgestellt:



Dipl. Geogr. H. Harth
Tariflich Beschäftigter

Gesehen:



Dipl. Ing. H. P. Rupp
Stadtbauamtsleiter