

KREISSTADT ST. WENDEL



BEBAUUNGSPLAN NR. 01.08 Im Puttel, 2. Änderung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 mit Umweltbericht gemäß § 2a BauGB



Stand: November 2010

INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNGEN	3
2	BESTEHENDE ZU ÄNDERNDE RECHTSVERHÄLTNISSE	3
3	LAGE DES PLANGEBIETES UND DES GELTUNGSBEREICHES	3
4	FESTSETZUNGEN	4
5	KENNZEICHNUNGEN	5
6	UMWELTBERICHT	5
6.1	Bestandssituation.....	5
6.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	7
7	AUSWIRKUNGEN DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGS- PLANES – ABWGÄUNG	8

1 VORBEMERKUNGEN

Städtebauliche Entwicklung

Der Bebauungsplan „Im Puttel“ erlangte bereits in 1965 Rechtskraft. Im damaligen Plan wurden die Wohnbauflächen für die Buchenstr., Lindenstr. und Birkenstr. ausgewiesen. Das gesamte restliche Plangebiet wurde neben einer Erschließungsstraße (Willi-Graf-Str.) vollständig ohne weitere Differenzierung als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt mit dem Ziel die St. Wendeler Mittelschule hier zu etablieren.

In 1993-1994 wurde das 1. Änderungsverfahren für den Teilbereich zwischen der Willi-Graf-Str. und der Tholeyer Str. durchgeführt mit dem Ziel Flächen für den dringenden Wohnraumbedarf für die Berufssoldaten und deren Angehörige der angrenzenden französischen Militärkaserne anzubieten sowie eine Mischgebietsfläche für einen Einkaufsmarkt der vorgenannten Zielgruppe festzusetzen.

Ziel der 2. Planänderung und Erweiterung

Der vorliegende Bebauungsplanänderungsentwurf beinhaltet den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplans und verfolgt mehrere städtebauliche Ziele.

- Die Gebietsabgrenzung wird an die Geltungsbereiche angrenzender jüngerer Bebauungspläne angepasst, sodass hier in dem Geografischen Informationssystem der Stadt keine Überlappungen oder „leere“ Flächen mehr bestehen.
- Die Baufelder für die Wohnbauflächen und die Mischgebietsflächen werden kleinflächig an die tatsächliche Entwicklung angepasst.
- Die Fläche des ehemaligen Hallenbades wird als Sondergebiet „Sport und Freizeit“ festgesetzt, da hier ein Investor die Siedlungsbrache zu einer Kletter- und Spielhalle umwidmen möchte.
- Die Grünflächen werden als solche zum Erhalt festgesetzt und die Danziger Str. wird als Verkehrsfläche festgesetzt.

Insgesamt kann durch die Planänderungen die planungsrechtliche Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit neuen Investitionen einerseits und einer Absicherung des Bestandes andererseits gewährleistet 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. D.h. ein Teil der Fläche für Gemeinbedarf wird gewidmet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport und Freizeit“ und ein Teil als Grünfläche. Die Flächen, die an die Tholeyer Str. angrenzen, werden als Mischgebiet ausgewiesen.

3 LAGE DES PLANGEBIETES UND DES GELTUNGSBEREICHES

Das 8,6 ha große Bebauungsplangebiet liegt im Westen der Kernstadt St. Wendel. Es wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die östliche Auf-/Abfahrt der Bundesstraße 41
- im Süden durch die Tholeyer Str.
- im Osten durch den Fußweg als Verbindung zu den Wohnstraßen Birkenstr., Lindenstr. und Buchenstr..

- im Norden durch die Danziger Str. bzw. das Sportplatzareal des Sportvereins Blau-Weiß.

Die genauen Grenzen sind der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen.

4 FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung

Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die im Mischgebiet zulässigen Nutzungen entsprechen der BauNVO § 6 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 bis 5.

Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO zulässigen Anlagen und die Anlagen, die gemäß Abs. 3 ausnahmsweise zugelassen werden können sind aufgrund der Kleinräumigkeit und der exponierten Lage des Plangebietes hier nicht zulässig.

In dem Mischgebiet MI wird gemäß § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6; eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 bei maximal zwei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Weiterhin wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 und 3 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt

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 östlich gelegenen Allgemeinen Wohngebiet werden entsprechend der bestehenden Bauweise zwei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,35 und Geschossflächenzahlen von 0,7 in offener Bauweise festgesetzt.

In der westlichen Wohnbaufläche wird entsprechend dem Bestand eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 mit drei Vollgeschossen in offener Bauweise festgesetzt.

Die örtlichen Bauvorschriften bzw. Festsetzungen des ehemaligen Bebauungsplanes von 1965 werden mit Rechtskraft dieser 2. Planänderung aufgehoben.

Flächen für Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Im Plangebiet befindet sich die Erweiterte Kreisrealschule nebst Nebengebäuden wie Turnhalle, Pausenhalle und Technikgebäude sowie diverse Nebenanlagen wie Schulhof, Sportplatz, Spielplatz, Verkehrs- und Wegeflächen sowie gärtnerisch angelegte Grünflächen. In diesem Planteilbereich besteht zur Zeit kein Änderungsbedarf.

Sondergebiet „Sport und Freizeit“

Die im Sondergebiet zulässigen Nutzungen entsprechen der BauNVO § 11 Abs. 2 mit der Zweckbestimmung Klettersport, Indoorsport und Indoorspielplatz. Zulässig sind weiterhin ausschließlich diesem Zweck dienende Nebennutzungen wie Gastronomie, Verkaufsfläche bis maximal 100 m² und Beherbergung sowie Verkehrsflächen für das Parken der Fahrzeuge und Flächen für Sport und Spielen im Außenbereich.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 1,2 bei maximal drei Vollgeschossen in offener Bauweise festgesetzt. Damit wird eine Anpassung an die westlich angrenzende Wohnhausbebauung ermöglicht.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im vorliegenden Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

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 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 fallen keine Änderungen an, d. h. alle vorhandenen und geplanten Einrichtungen werden an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze der Stadtwerke, Wasserversorgung, Telekommunikation und des Abwasserwerkes der Stadt St. Wendel angeschlossen.

Die Lage der bekannten Ver- und Entsorgungstrassen werden im Plan nachrichtlich dargestellt.

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 unterschiedlichen benachbarten Nutzungen. Die wertvolleren Hochgrünbestände insbesondere im südlichen Plangebiet werden als zu erhalten festgesetzt.

5 KENNZEICHNUNGEN

Hinweise

Es sind keine Bau- und Bodendenkmale oder Kulturgüter 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.

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Hinweise auf ehemalige Bergbautätigkeiten in diesem Gebiet werden gegeben, sind aber von ihrer Lage her nicht bekannt. Auf entsprechende Anzeichen ist während der Bauphase zu achten.

6 UMWELTBERICHT

6.1 Bestandssituation

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 exponiert auf einer Kuppe im Westen von der Stadt St. Wendel.

Geologie / Hydrologie / Böden

Im Bereich des Plangebietes herrschen Söterner und Waderner Schichten des Oberrotliegenden vor, die bereichsweise durch Sandsteine 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).

Durch die vorhandenen Verkehrsprojekte und Bebauungen zeigt das Plangebiet in weiten Teilen keine natürliche Bodenbildung (z. B. Aufschüttungen).

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 Nutzung in Teilbereichen eine Sukzessionsvegetation gebildet.

Für die Erholungsfunktion stehen diese Flächen nur bedingt zur Verfügung. Allerdings ist das Plangebiet über einen Fußweg an den Wendelinus-Freizeitpark angebunden und innerhalb des Sondergebietes sowie des Schulgeländes sind Erholungs- und Freizeitnutzungen möglich. Auch die geplante Aktivierung der Siedlungsbrache dient der Aufwertung der Erholungsfunktion des Gebietes.

Immissionsschutz

Hinsichtlich der Lärm-, Licht- und Geruchsimmissionen und –emissionen wird sich durch diese 2. Planänderung keine wesentliche Abweichung gegenüber der Ausgangssituation ergeben. Durch die geplante Nutzungsänderung und die damit verbundenen Auflagen ist nicht mit einer beeinträchtigenden Lärmbelästigung in dem angrenzenden Wohngebiet zu rechnen. Hinsichtlich der Abgasemissionen ist durch die vollständige Erneuerung der Heizungs- und Klimaanlage in dem Sondergebiet eine Verbesserung zu erwarten.

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 Lüfterneuerung 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.

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

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

Entlang der Verkehrsstraßen befinden sich umfangreiche Gehölzzonen, die von Weide, Birke, Eiche, Vogelkirsche als Hauptbaumarten und Schlehe, Weißdorn, Traubenkirsche, Holunder und Rosen sowie diverse Ziergehölze als Straucharten geprägt werden.

Wertvolle alte großkronige Bäume fehlen weitgehend. Insbesondere die Baumgruppen in den Verkehrsböschungsf lächen sind sowohl aus kleinklimatischer als auch bioökologischer Sicht als wertvoll und erhaltenswert einzustufen.

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 und Naturdenkmale) des Saarländischen Naturschutzgesetzes.

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

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Potential	Eingriff	Vermeidung / Ausgleich / Ersatz
Topographie / Relief / Geologie	kein Eingriff, da die Flächen bereits durch Vornutzung eingeebnet sind, Böschungen sind bereits angelegt	-
Boden	<ul style="list-style-type: none"> in weiten Teilen keine naturnahe Bodenbildung vorhanden, wegen Vornutzung in Teilbereichen ca. 35 % bereits versiegelt 	<ul style="list-style-type: none"> grundsätzlich nicht vermeidbar und ausgleichbar
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> Verminderung der Versickerung durch Versiegelung 	<ul style="list-style-type: none"> Keine zusätzliche Versiegelung geplant Versickerung von Dachwasser soweit möglich vorgeschlagen
Klima / Lufthygiene	<ul style="list-style-type: none"> kleinflächige Beseitigung der Vegetationsdecken, Verkehrsbelastung 	<ul style="list-style-type: none"> Erhaltung umfangreicher Böschungs- und Randgehölze Erhaltung markanter Einzelbäume / Baumgruppen Reduzierung des Individualverkehrs im Plangebiet durch Busanbindung mit Bushaltestelle

Landschaftsbild Ortsbild / Erholung	<ul style="list-style-type: none"> bisher nicht zu Erholungszwecken genutzt 	<ul style="list-style-type: none"> Verbesserung der Anbindung an städtisches Fuß-/ Radwegesystem Eingrünungsmaßnahmen Konversion einer Siedlungsbrache
Biotisches Potential	<ul style="list-style-type: none"> Kleinflächiger Verlust von Rasen- / Ruderalflächen 	<ul style="list-style-type: none"> Neupflanzung von Landschaftsgehölzen und Einzelbäumen Ausweisung von Grünflächen Geschützte Tierarten im Gebiet nicht bekannt

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 vorgenutzt sind.

Aus den festgesetzten Nutzungen ergibt sich folgende Flächenbilanz:

- a) Verkehrsfläche: 12.496 m² inklusive der Stellplatzflächen, d.h. die geplante Verkehrsfläche wird geringfügig um ca. 40 m² größer als im Ist-Zustand.
- b) Wohnbaufläche: 32.099 m², bleibt gegenüber Ist-Zustand weitgehend unverändert, max. 35 % dürfen hiervon überbaut werden.
- c) Mischbaufläche: 6.552 m², bleibt weitgehend unverändert gegenüber Ist-Zustand, max. 60 % dürfen hiervon überbaut werden.
- d) Sonderbaufläche: 7.818 m², kommt vollständig zu Lasten vormaliger Gemeinbedarfsfläche hinzu, maximal 40 % dürfen überbaut werden.
- e) Gemeinbedarfsfläche: 17.243 m², wird nahezu zu Gunsten von Sondergebiets- und Grünflächen halbiert.
- f) Grünfläche: 9.845 m² inklusive der unmittelbaren Verkehrsgrünflächen. Dies sind mindestens 2/3 mehr als im Ist-Zustand und entspricht 11,5 % der 86.053 m² großen Gesamtfläche. Es ist außerdem im Luftbild nachvollziehbar zu belegen, dass zusätzlich große Teile der anderen Flächenwidmungen intensiv durchgrünt sind.

Insgesamt sind durch die Planänderungen keine Negativauswirkungen auf Mensch und Natur zu erwarten. Die Situation wird sich nach Realisierung der geplanten Maßnahmen sogar verbessern, da der Grünflächenanteil zunehmen wird und durch die Revitalisierung einer Siedlungsbrache ein Eingriff an anderer Stelle vermieden werden kann.

Da Eingriffe und dadurch entstehende negative Auswirkungen auf den Umweltzustand nicht zu erwarten sind, entfällt nach derzeitigem Kenntnisstand das Monitoring.

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 mit Planrealisierung sogar erheblich gesteigert.

Ein neuer zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft wird im Rahmen der 2. Bebauungsplanänderung nicht impliziert, da es sich im Wesentlichen nur um Plananpassungen und eine Umwidmung einer Flächennutzung handelt, die eine bestehende Siedlungsbrache wieder in Wert setzt.

Zur Sicherung des Grünbestandes und der ökologischen Wertigkeit dieses Gebietes werden entsprechende Grünflächen als zu erhalten festgesetzt, die bislang als Mischgebiets- bzw. Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen waren.

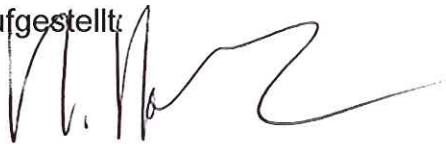
Es sind durch die Planänderung positive Auswirkungen auf die Erholungsfunktion und das Landschafts-/Ortsbild zu erwarten.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Weitergehende Forderungen an Art oder Umfang der umweltrelevanten Aspekte wurden im Rahmen des Scoping nicht vorgetragen.

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.

Aufgestellt:



Dipl. Geogr. H. Harth
techn. Angestellter

Gesehen:



Dipl. Ing. H. P. Rupp
Stadtbauamtsleiter