

KREISSTADT ST. WENDEL



BEBAUUNGSPLAN Nr. 01.11 B „An der Gymnasialstraße“ 3. Änderung



BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Ziele und Zweck der Planung	3
2	VERFAHREN / RECHTSGRUNDLAGEN	4
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	7
4.1	Vorgaben der Raumordnung	7
4.2	LEP Siedlung	7
4.3	LEP Umwelt	7
4.4	Flächennutzungsplan	7
5	FESTSETZUNGEN / BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE	8
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung	10
5.3	Bauweise	12
5.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	12
5.5	Verkehr	13
5.6	Ver- und Entsorgung	14
5.7	Grünflächen	14
5.8	Gewässer	14
5.9	Örtliche Bauvorschriften	14
6	KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE	15
6.1	Denkmäler	15
6.2	Altlasten	15
6.3	Munitionsfunde	15
6.4	Bergbau	
7	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ABWÄGUNG	16

Stadt rat 27.03.14
-> Stadtrat 12.06.14 Satzungsbeschluss

KREISSTADT ST. WENDEL



BEBAUUNGSPLAN Nr. 01.11 B „An der Gymnasialstraße“ 3. Änderung



BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Ziele und Zweck der Planung	3
2	VERFAHREN / RECHTSGRUNDLAGEN	4
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	7
4.1	Vorgaben der Raumordnung (§1 Abs. 4 BauGB)	7
4.2	LEP Siedlung	7
4.3	LEP Umwelt	7
4.4	Flächennutzungsplan	7
5	FESTSETZUNGEN / BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE	8
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung	10
5.3	Bauweise	12
5.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	12
5.5	Verkehr	13
5.6	Ver- und Entsorgung	14
5.7	Grünflächen	14
5.8	Gewässer	14
5.9	Örtliche Bauvorschriften	14
6	KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE	15
6.1	Denkmäler	15
6.2	Altlasten	15
6.3	Munitionsfunde	15
6.4	Bergbau	15
7	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ABWÄGUNG	16

1 VORBEMERKUNGEN

Der Stadtrat der Kreisstadt St. Wendel hat in seiner Sitzung am 17.10.2013 die Änderung des seit 05.01.1994 rechtskräftigen Bebauungsplans „An der Gymnasialstraße“ 2. Änderung beschlossen.

1.1 Ziele und Zweck der Planung

Durch die 3. Änderung soll der Bebauungsplan „An der Gymnasialstraße“ an die aktuellen Entwicklungen im Plangebiet angepasst werden.

Anlass der Planung ist die Aufgabe und Nachnutzung der Sonderschule in der Gymnasialstraße 14. Dadurch ist die Ausweisung dieser Fläche als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Schule faktisch funktionslos. Ein Investor hat die ehemalige Sonderschule und früheres Progymnasium zu einem fachübergreifenden IT-Kompetenzzentrum umgenutzt. Auf der angrenzenden Fläche, dem ehemaligen Schulhof, wird derzeit eine Wohnanlage gebaut. Aus diesem Grund ist hier eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Die Fläche wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, was auch der Umgebungsnutzung entspricht.

Das Rathaus 2 in der Gymnasialstraße 21 soll nach dem Umzug der Verwaltung in das neue Haus Colbus verkauft werden. Daher wird auch hier die Gemeinbedarfsfläche Rathaus aufgehoben und als Mischgebiet festgesetzt. Ebenso die Gemeinbedarfsfläche im Bereich des Pfarrhauses und des ehemaligen Forsthauses in der Gymnasialstraße. Diese Festsetzung hat aufgrund der Nutzungsänderung in den letzten Jahren ebenfalls keine Funktion mehr und wird entsprechend ihrer jetzigen und der umliegenden Nutzungen angepasst und als Mischgebiet festgesetzt.

Das Grundstück Beethovenstraße 3, Fl.-Nr. 95/11, wird in die Gemeinbedarfsfläche im Bereich der evangelischen Kirche mit aufgenommen.

Im hinteren Bereich der Gymnasialstraße (der Verlängerung der Zufahrt zum Parkplatz) auf dem Grundstück Fl.-Nr. 122/12, Flur 11 ist ein Grünstreifen festgesetzt. Dieser wird verkleinert, um die Zufahrt zum angrenzenden Grundstück Fl.-Nr. 84/2 sicherzustellen und eine bessere Nutzbarkeit der Fläche zu ermöglichen.

Der östliche Bereich des Parkplatzes im Zentrum des Plangebietes soll neu geordnet werden.

Im Zuge dieser Bebauungsplanänderung werden auch einige Baufelder und überholte Festsetzungen kleinflächig an die tatsächliche Entwicklung angepasst. Weiterhin wird die Gebietsabgrenzung an die Geltungsbereiche angrenzender Bebauungspläne angepasst, so dass keine Überlagerungen und unbeplante Flächen mehr zwischen den benachbarten Plänen bestehen.

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.

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 Rechtskräftigkeit werden die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans „An der Gymnasialstraße“ 2. Änderung überarbeitet. Der Geltungsbereich der Änderung entspricht im Wesentlichen dem des bereits 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 Neubeckanntmachung vom November 2010.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Großteil des Plangebietes als gemischte Baufläche dar. Des Weiteren sind Gemeinbedarfsflächen und im Süden des Geltungsbereichs Wohnen festgesetzt.

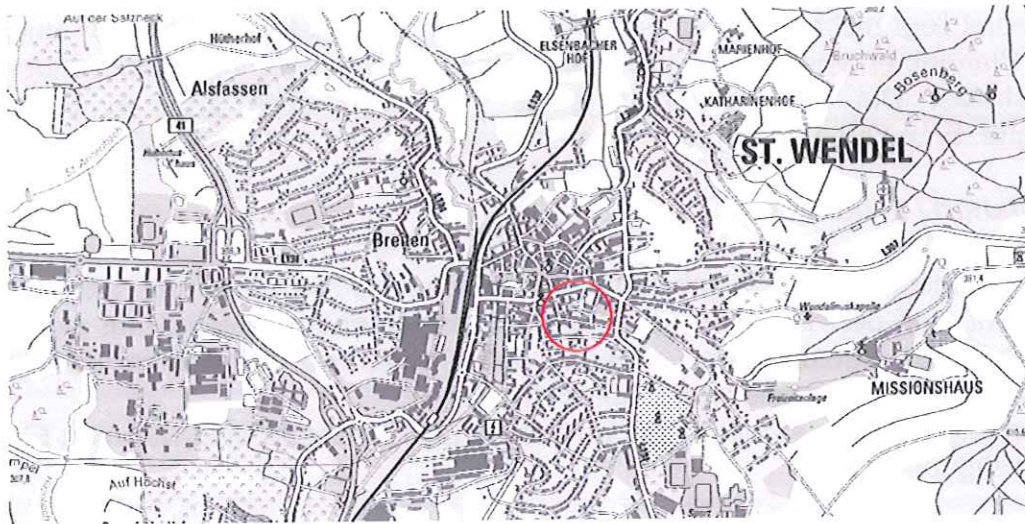
Er ist an die Entwicklung anzupassen und in einem Parallelverfahren zu ändern.

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 9,2 ha große Plangebiet liegt in der Kernstadt St. Wendel, unmittelbar am Stadtzentrum. Im Westen schließen die Bebauungspläne „Stadtkern, Teil III, Parkstraße, 2. Änderung“ und „Beethoven-/Schillerstraße“ an, im Norden von Westen nach Osten die Bebauungsplangebiete „Stadtkern, Teil I (Mott)“, „Stadtkern, Teil II (Dombereich), 3. Änderung“ und „Heiligenhäuschens Acht“.



3.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „An der Gymnasialstraße“ wird im Westen von der Beethoven- und Schillerstraße, im Norden von der Wendalinusstraße, im Osten von der Werschweilerstraße und im Süden von der Julius-Bettingen-Straße begrenzt. Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen.

Die Fläche zwischen Wendalinusstraße, Werschweilerstraße, Gymnasialstraße, Schulgäßchen, Beethovenstraße und Schillerstraße liegt im 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 Verkehrsprojekte und Bebauungen sowie vorherige Nutzungen zeigt das Plangebiet in weiten Teilen keine natürliche Bodenbildung.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes gemäß § 37 und § 45 SWG. Im Plangebiet verläuft der verrohrte Bosenbach zwischen Wendalinus- und Gymnasialstraße. Die Sohle liegt in einer Tiefe von etwa 2,50 m unter der Erdoberfläche. Eine Offenlegung ist in diesem Bereich daher nicht möglich.

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 Nutzung und Pflege bzw. extensive Verkehrsgrünpflege in Teilbereichen eine Sukzessionsvegetation gebildet.

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

Immissionsschutz

Hinsichtlich der Lärm-, Licht- und Geruchsimmissionen und -emissionen wird sich durch die Planung keine wesentliche Abweichung gegenüber der Ausgangssituation ergeben. Es ist nicht mit einer beeinträchtigenden Lärmbelastung in dem angrenzenden Wohngebiet zu rechnen.

Klima / Luftthygiene

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.

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 und teilweise außerdem keine natürlichen Untergrundverhältnisse aufweisen, sind sie lediglich als Flächen mit einer mittleren bis geringen Biotopqualität zu bewerten.

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.

4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

4.1 Vorgaben der Raumordnung

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)

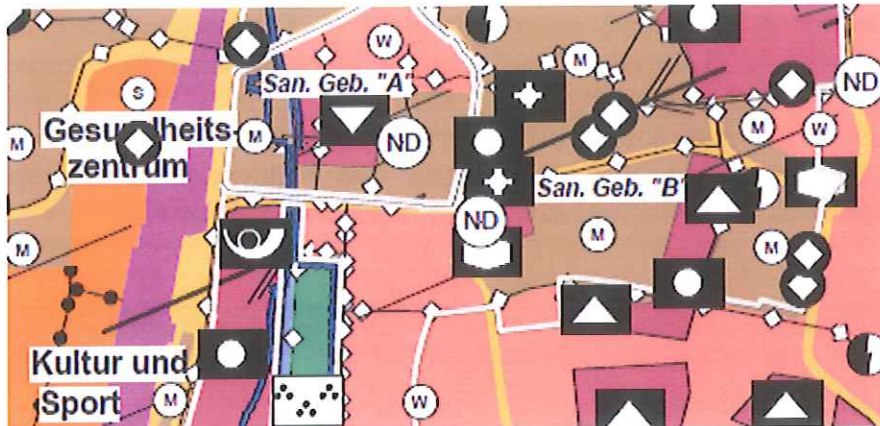
Im LEP Teilabschnitt Umwelt ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als überwiegend zum Wohnen genutzte Siedlungsfläche dargestellt. Weitere Festsetzungen werden in diesem Bereich nicht getroffen.

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. Hinzu kommen Flächen für den Gemeinbedarf und im südlichen Bereich des Plangebietes ist Wohnnutzung ausgewiesen.



Auszug aus dem FNP

Da die Vorgaben des Flächennutzungsplans teilweise nicht mit der geplanten Änderung übereinstimmen ist der Flächennutzungsplan an die Entwicklung anzupassen und im Bereich des Bebauungsplanes „An der Gymnasialstraße“ 3. Änderung entsprechend im Parallelverfahren zu ändern.

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 WA (§ 4 BauNVO)

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, 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
-

Nicht zulässig sind gem. § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe

Bei Allgemeinen Wohngebieten steht der Wohncharakter im Vordergrund. Das Wohnen als Schwerpunktnutzung kann jedoch von anderen, das Wohnen nicht störende Nutzungen ergänzt werden. Die o.g. Nutzungen sind daher vor allem aus Immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht zulässig, aber auch städtebauliche Gründe sind für den Ausschluss von Bedeutung.

So haben Tankstellen ein hohes Verkehrsaufkommen, das durch den Ausschluss dieser Nutzung verhindert werden soll und Gartenbaubetriebe haben einen hohen Platzbedarf und besitzen in der Regel Gewächshäuser. Beide würden sich nicht in die beabsichtigte Ortsgestalt einfügen.

Im Wesentlichen werden die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen.

Hinzu kommen noch die vorher als Flächen für Gemeinbedarf dargestellten Bereiche um die ehemalige Schule. Sie wird entsprechend der umgebenden Nutzungen und der gewünschten Entwicklung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

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.

Der im alten Plan als Fläche für Gemeinbedarf dargestellte Bereich um das ehemalige Forstamt und Pfarrhaus wird entsprechend der aktuellen Nutzung als Mischgebiet festgesetzt. Ebenso wird das Grundstück Gymnasialstraße 21 (Rathaus II) ausgehend von den umliegenden Nutzungen als Mischgebiet festgesetzt.

Ansonsten werden die als Mischgebiet festgesetzten Flächen überwiegend aus der ursprünglichen Planung übernommen. Sie entspricht der bereits vorhandenen für den innerstädtischen Bereich typischen Nutzungsmischung und soll diese Nutzungsvielfalt sichern und Möglichkeiten zur Weiterentwicklung schaffen.

Die innerhalb des Mischgebiets zulässigen Nutzungen orientieren sich an den Vorgaben der BauNVO und sind daher sehr offen gehalten.

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

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

Tankstellen und Vergnügungsstätten werden aufgrund der mit dieser Nutzung verbundenen Verkehrs- und Lärmproblematik, vor allem zu den späten Abend- und Nachtstunden ausgeschlossen.

Kerngebiet MK (§ 7 BauNVO)

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

Die Kerngebietsfläche wird aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen.

Zulässig sind gem. § 7 Abs. 2 BauNVO

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten
- 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

- Wohnungen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO fallen

Fläche für den Gemeinbedarf

Der Bereich um die evangelische Kirche mit Pfarramt und Kindergarten wird als „Fläche für den Gemeinbedarf“ festgesetzt.

Das Grundstück Fl.-Nr. 95/11, das im alten Plan als WA festgesetzt war wird nun auch als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

Sondergebiet Schule (§ 11 BauNVO)

Der Bereich um die Dr-Walter-Bruch-Schule wird gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Schule – sozialpflegerisches Berufsbildungszentrum – festgesetzt.

Sondergebiete sind dann auszuweisen, wenn sich das Gebiet von den Baugebieten nach §§ 2-10 BauNVO wesentlich unterscheidet.

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.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet wird gem. § 17 Abs. 1 BauNVO eine GRZ von 0,4 festgesetzt, was der Bemessungsobergrenze für die baulichen Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten entspricht.

Die GRZ für die Mischgebiete wird überwiegend aus der ursprünglichen Planung übernommen. Es ist eine GRZ von 0,4 oder 0,6 festgesetzt, wobei gemäß BauNVO eine GRZ von 0,6 die Obergrenze in Mischgebieten ist.

Auch im Kerngebiet wurde die GRZ von 0,9 aus der ursprünglichen Planung 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):

Für die Allgemeinen Wohngebiete im gesamten Plangebiet wird eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt, was der nach BauNVO zulässigen Obergrenze in diesen Gebieten entspricht.

Im Mischgebiet ist je nach Grundflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse eine GFZ von 1,0 bis 1,8 festgesetzt. Demnach wird die nach BauNVO zulässige Obergrenze in manchen Bereichen überschritten.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO ist eine Überschreitung der Obergrenze zulässig, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern, die Allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Besondere städtebauliche Gründe sind hier

- eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die Innenentwicklung fördert, statt neue Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen
- flächensparendes Bauen durch kompakte Bauweise
- Ermöglichung einer sinnvollen Nachnutzung sonst eventuell brach fallenden Gemeinbedarfsfläche
- Verhinderung eines städtebaulichen Missstandes (Gebäudeleerstand oder Verfall) in Zentrumsnähe

Durch die Überschreitung der Geschossflächenzahl werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten und die Bedürfnisse des Verkehrs können weiterhin befriedigt werden.

Sonstige öffentliche Belange stehen einer Überschreitung der Geschossflächenzahl nicht entgegen.

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

14

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):

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Zahl der Vollgeschosse unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung auf 3 oder 4 begrenzt.

Im Mischgebiet werden je nach umliegender Bebauung 3 oder 4 Vollgeschosse festgesetzt. Für die Bebauung im hinteren Bereich der Werschweiler- und teilweise der Wendalinusstraße werden maximal 2 Vollgeschosse zugelassen.

Im Kerngebiet sind, wie auch schon um Ursprungsplan maximal 4 Vollgeschosse zulässig.

Im Sondergebiet Schule wird die maximale Zahl der Vollgeschosse auf 4 begrenzt.

Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 18 BauNVO)

Im Bereich des derzeitigen Rathaus 2, Gymnasialstraße 21 wird ergänzend zu der Festsetzung von bis zu 3 Vollgeschossen eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Diese wird bestimmt durch eine Firsthöhe von maximal 13,50 m, gemessen von der Oberkante Straßenmitte.

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 gesamten Planungsgebiet bleibt die Festsetzung einer offenen Bauweise bestehen.

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

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt St. Wendel und ist über mehrere Wege zu erreichen. Vom Osten her erreicht man das Gebiet über die Werschweilerstraße, eine L.O., die von Werschweiler kommt und entlang der nördlichen Plangebietsgrenze nach Westen Richtung Bahnhof führt. Auch vom Bahnhof aus ist das Gebiet gut zu erreichen, da die Bahnhofstraße direkt drauf zuführt. Aus südlicher Richtung kommt man über die Goethe-, Schiller- oder Beethovenstraße ins Plangebiet.

Innere Erschließung und ÖPNV

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Gymnasialstraße und die Carl-Cetto-Straße sowie über kleinere Stichstraßen, die zu den Parkflächen im Zentrum des Gebietes führen. Diese wird ergänzt durch mehrere Fußwege, die eine gute Erreichbarkeit des Stadtzentrums, insbesondere von den Parkplätzen aus, sicherstellen.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich unmittelbar im Plangebiet an der evangelischen Kirche. Der Bahnhof liegt westlich des Plangebietes und ist fußläufig gut erreichbar.

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.

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

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich in der Wendalinusstraße, nördlich der ev. Kirche wird aufgehoben und als normale Verkehrsfläche festgesetzt, da diese Festsetzung nicht der tatsächlichen Nutzung entspricht. Die Verkehrsführung wurde in diesem Bereich neu gestaltet, allerdings wurde keine verkehrsberuhigte Zone umgesetzt.

Im neuen Plan wird dieser Bereich als „normale“ Verkehrsfläche festgesetzt.

Ein Teil der Verkehrsfläche im Nordwesten des Gebietes, der noch zum Schlossplatz gehört, wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerzone ausgewiesen.

Weiterhin werden 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.

Der Parkplatz in der Gymnasialstraße hinter dem Rathaus 2 wurde umgeplant, ebenso wurden die Parkplätze im Zufahrtsbereich neu angeordnet.

Für den im Westen anschließenden Parkplatz wird eine zweite Parkebene vorgeschlagen, die über die Gymnasialstraße erschlossen wird. Beim Bau einer zweiten Parkebene wird die Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung gefordert.

Im Zuge der Planänderung wird auch der ruhende Verkehr vor dem Gebäude in der Gymnasialstraße 14 neu geordnet. Hier sind 12 Parkplätze in Senkrechtaufstellung geplant, die durch vier Laubbäume gegliedert werden.

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.

Die Grünflächen befinden sich vor allem im Innern des Plangebietes entlang der Achse, die durch den verrohrten Bosenbach gebildet wird.

5.8 Gewässer

Von Osten nach Westen quer durch das Plangebiet verläuft der verrohrte Bosenbach zwischen Wendalinus- und Gymnasialstraße. Die Sohle liegt etwa 2,50 m unter der Erdoberfläche. Eine Offenlegung des Baches ist in diesem Bereich daher nicht möglich. Bauliche Anlagen, sowie die Änderung baulicher Anlagen in diesem Bereich sind mit dem Baumamt der Stadt St. Wendel abzustimmen.

5.9 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO Saarland

Gestaltung gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Gliederung der Baukörper

Zur Erhaltung des Orts- und Straßenbildes soll bei der Bebauung einer oder mehrerer Parzellen mit einem Baukörper mindestens alle 10 bis 15 m eine vertikale Gliederung der Fassade erfolgen. Dies kann umgesetzt werden durch Gestaltungsmerkmale wie Farb- oder Materialwechsel, Vor- oder Rücksprünge oder ähnliches.

6 Kennzeichnungen und Hinweise

6.1 Denkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Einzeldenkmäler bekannt:
(Quelle: Denkmalliste des Saarlandes, Stand 01.03.2011)

- Beethovenstraße 1: Forstamt, 19. Jh. (Einzeldenkmal im Ensemble Am Fruchtmart, Am Schlossplatz)
- Gymnasialstraße 14: Schule, 1876-77
- Gymnasialstraße 19: Wohnhaus, 1909 von Eduard Endler (Einzeldenkmal)
- Wendalinusstraße: ev. Pfarrkirche, 1844-45, 1863 Turm von Matthias Mußweiler
- Wendalinusstraße 2: Schule, 1868-69 (Einzeldenkmal im Ensemble Am Fruchtmart, Am Schlossplatz)
- Wendalinusstraße 30: Wohnhaus, 1906
- Wendalinusstraße 34: Werkstattgebäude, um 1910
- Julius-Bettingen-Str. 7: Wohnhaus der Villenkolonie (Einzeldenkmal), vor 1914
- Julius-Bettingen-Str. 9: Wohnhaus der Villenkolonie (Einzeldenkmal), vor 1914

Sowie ein Naturdenkmal:

(Quelle: Naturdenkmalliste von 1953)

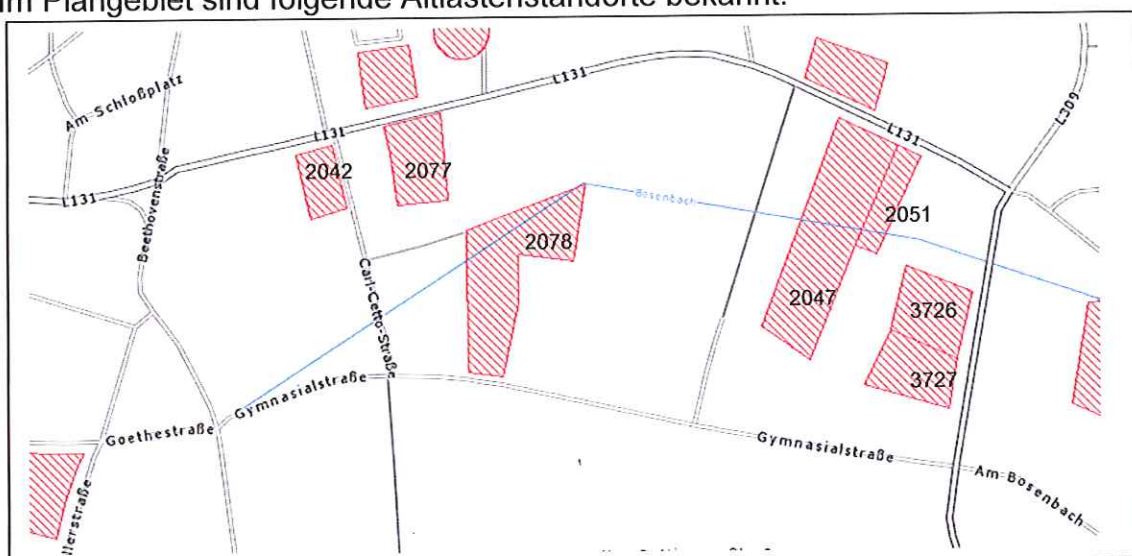
- Naturdenkmal (D20804): Blutbuche vor der ev. Kirche, Alter ca. 180 Jahre

Die oben aufgelisteten Denkmäler werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

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 2042: ehemalige Essotankstelle Griegoleit

WND 2047: ehemalige Tabakfabrik Kockler
 WND 2051: ehemalige Bau- und Maschinenschlosserei Prem
 WND 2077: ehemalige Tankstelle Schweig
 WND 2078: ehemaliger Standort Landmaschinen Klein
 WND 3726 und 3727: ehemaliges Autohaus Therre

Nähere Erkenntnisse über ein etwaiges Gefährdungspotenzial liegen nur für den Standort WND_2077 ehemalige Tankstelle Schweig vor. Hierbei handelt es sich um eine Altlast, die 1998 im Rahmen einer Neubebauung teilsaniert wurde. Da die Sanierungsdokumentation lückenhaft ist und einer nachweislichen Belastung des Nachbargrundstücks nicht nachgegangen wurde, verbleibt der Standort im Kataster und wird auf das Nachbargrundstück, Wendalinusstraße 10, ausgedehnt.

Die Altlastenverdachtsflächen ehemaliges Autohaus Therre werden inzwischen zum Wohnen genutzt. Die Eigentümer des Grundstücks Werschweiler Str. 4 wurden vor Umnutzung der Tankstelle darauf hingewiesen, dass aufgrund des Altlastenverdachts im Rahmen der Bauvorlage ein Nachweis über die Einhaltung der Grenzwerte der Bodenbelastung zu erbringen ist. Bisher liegen allerdings keine Unterlagen vor.

Weitere 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 wider Erwarten 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 im Rahmen der Bebauungsplanänderung so gering wie möglich gehalten, da es sich im Wesentlichen nur um Änderungen der Flächennutzung handelt, die eine bestehende Siedlungsbrache wieder in Wert setzt. Darüber hinaus können durch die Wohnungsbaunachverdichtung und aktuellem Bedarf an dieser Stelle, Eingriffe in anderen ökologisch wertvolleren Bereichen vermieden werden.

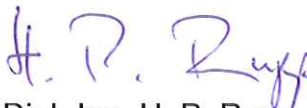
Zur Sicherung des Grünbestandes dieses Gebietes werden entsprechende Grünflächen weiterhin als zu erhalten festgesetzt. Schutzgebiete oder geschützte Arten werden von der Planung nicht tangiert.

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

Aufgestellt:


Dipl.-Ing. Julia Kreuz
Tariflich Beschäftigte

Gesehen:


Dipl.-Ing. H. P. Rupp
Stadtbauamtsleiter