



## 2. Änderung des Bebauungsplans

# Tholeyer Berg -Am Brunnen in St. Wendel

## Teilbebauungsplan - Am Brunnen -

### Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Kreisstadt St. Wendel hat am 27.03.2003 die 2. Änderung des Bebauungsplans „Tholeyer Berg – Am Brunnen“ für einen Teilbereich an der Straße „Am Brunnen“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 27.03.2003 den Änderungsentwurf gebilligt und die Beteiligung der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 13 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs.2 BauGB erfolgte vom 19. Mai 2003 bis einschließlich 20. Juni 2003. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 10. Mai 2003 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.05.2006 gemäß § 4 BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt.

Die vorgebrachten Anregungen wurden vom Stadtrat am 12.10.2006 geprüft und in die Abwägung eingestellt. Das Ergebnis der Abwägung wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 23.10.2006 mitgeteilt.

Der Stadtrat der Kreisstadt St. Wendel hat am 12.10.2006 den Teilbebauungsplan 2. Änderung „Am Brunnen“ gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde am 20.10.2006 ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung wurde angegeben, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

### 1.2 Gesetzliche Grundlagen

#### **BauGB**

Baugesetzbuch in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998, S.137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) i.V. m. § 233 des BauGB in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. September 2004 (Bundesgesetzblatt Seite 2414) zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21. 6. 2005 (Bundesgesetzblatt Seite 1818)

#### **BauNVO**

Baunutzungsverordnung in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

**BbodSchG**

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502 ff.), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 9.12.2004 I 3214

**ROG**

Raumordnungsgesetz vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 1997, 2081.2102), letzte Änderung durch Art. 2 b des Gesetzes vom 25.6. 2005 (BGBl. Seite 1746)

**PlanzV 90**

Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, 58)

**LBO**

Landesbauordnung vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes vom 16. April 2004)

**KSVG**

insbesondere der § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes vom 1. August 1997, S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 8. Oktober 2003 (Amtsblatt 2004 S. 594)

**BNatSchG**

Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002, 1193), zuletzt geändert durch Art. 40 G v. 21.6.2005 I 1818

**SNG**

Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes Nr. 1557 vom 23. Juni 2004 (Amtsblatt vom 29. Juli 2004, S. 1550)

**BlmSchG**

das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 I 3830; geändert durch Art. 1 V v. 25. 6. 2005 I 1865

**WHG**

das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 19. 8.2002 I 3245; zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 25. 6. 2005 I 1746.

**SWG**

das Saarländische Wassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes vom 24. September 2004, S. 1994)

**SDSchG**

Gesetz zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts, Artikel 1 Saarländisches Denkmalschutzgesetz vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt vom 22.07.2004, S. 1498)

**UVPG**

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. 6. 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24. 6. 2005 (BGBl I S. 1794))

**SaarIUVPG**

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland vom 30.10.2002 (Amtsblatt 2002, S. 2494), zuletzt am 19. Mai 2004 (Amtsblatt S. 1498) geändert.

**1. Plangebiet**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanteiländerung beschränkt sich auf die Verkehrsfläche der Straßen „Am Brunnen“ und Zeyerstraße und einen Teil der an der Straße „Am Brunnen“ gelegenen Parzellen. Näheres ist der Planzeichnung zu entnehmen.

**2. Planungsanlass**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Tholey Berg - Am Brunnen ist seit 01.03.1982 rechtskräftig.

Zur bodenrechtlichen Umsetzung des Planes wurde 1983 ein Teilumlegungsverfahren in Gang gesetzt.

Im Rahmen der Verhandlung mit den Grundstückseigentümern wurde deutlich, dass die geplante Ausführung der Straße 'Am Brunnen' mit der 'Zeyerstraße' in der vorgesehenen Ausbaubreite keine Aussicht auf kurzfristige Realisierung hat. Aus planerischer Sicht kann auch in einem kurzen Teilstück die Erschließung mit einer Ausbaubreite von 3,50 m gewährleistet werden.

**3. Planungsansätze**

Das Bauareal ist in angemessenem Maß zu erschließen. Neben der vorhandenen Bebauung ist Freiflächenpotential vorhanden, das mittelfristig einer Bebauung zugeführt werden soll.

**4. Planungskonzept für den Änderungsentwurf**

Der Entwurf sieht die Ausweisung von Baufeldern für Mischgebiet vor. Wie bisher kann eine zwei- bis dreigeschossige, offene Bauweise erfolgen. Private Grünflächen tragen zur ökologischen Aufwertung bzw. Stabilisierung der Mischgebietsareale bei.

Die im Nordosten außerhalb des Plangebiets entlang der 'Zeyerstraße' gelegenen Hausgrundstücke sind fast vollständig bebaut. Um eine in der Umgebung typische Durchmischung von Bebauung und Grünfläche zu gewährleisten, wird im Südosten des Plangebiets private Grünfläche (ohne überbaubare Fläche) festgesetzt.

Die Erschließungsstraße knüpft bügelartig an der Landstraße "St. Annenstraße" an.

## 5. Verkehrs- und Erschließungskonzept

Die Straßenverkehrsfläche wird als verkehrsberuhigte Fläche ausgewiesen. Sie dient ab Einmündung 'St. Annen-Straße' ausschließlich der inneren Erschließung.

Der Änderungsentwurf betrifft insbesondere die Dimensionierung der Erschließungsstraße, da es sich hierbei um eine reine Anliegerstraße handelt, kann sie verkehrsberuhigt ausgebaut werden in kurzen Fahrabschnitten eingeengt auf 3,5 m geführt werden.

## 6. Abwägung - Ausgleich

Die Verkehrsbelastung wird als gering erachtet, da ausschließlich Anliegerverkehr zu erwarten ist, aufgrund der Anbindungsart an die St. Annenstraße in Form des Ringschlusses. Freiflächen werden durch den Straßenbau nur in minimalem Maße in Anspruch genommen, da der größte Teil der Verkehrsfläche bereits besteht. Lediglich ein Straßenstück von 25 m wäre noch zu bauen. Bei der vorgesehenen Breite von 3,5 m ist die Inanspruchnahme unversiegelter Fläche gegenüber dem rechtskräftigen Plan geringer. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Aufgestellt



H. P. Rupp  
Abteilungsleiter