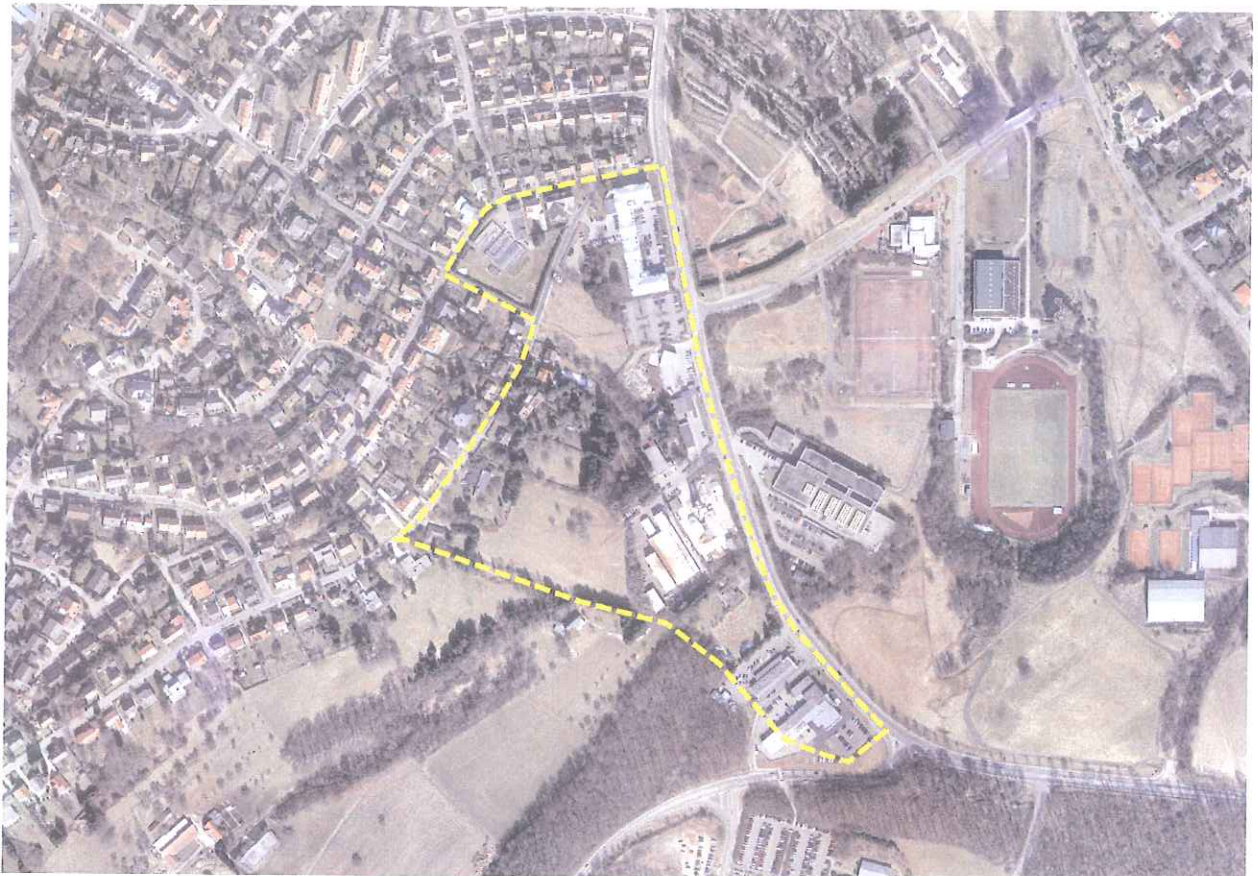


KREISSTADT ST. WENDEL



**BEBAUUNGSPLAN**  
**Nr. 01.15 „An der Marschall-Tabakfabrik,**  
**1. Änderung“**  
**in der Kernstadt St. Wendel**

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>VORBEMERKUNGEN .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>BESTEHENDE ZU ÄNDERNDE RECHTSVERHÄLTNISSE .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>LAGE DES PLANGEBIETES UND DES GELTUNGSBEREICHES</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE.....</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE BETRACHTUNG.....</b>	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGS- PLANES – ABWÄGUNG</b>	<b>9</b>

## **1 VORBEMERKUNGEN**

### ***Städtebauliche Entwicklung und Planungsziel***

Der Bebauungsplan „An der Marschall-Tabakfabrik“ wurde im März 1966 rechtskräftig. Eine in 1976 angestrebte Änderung des Bebauungsplans erlangte keine Rechtskraft.

Da es sich bei der Änderung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit einer überbaubaren Grundstücksfläche zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup> handelt, kann die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a durchgeführt werden, wenn die Änderung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Hierzu wurde gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt, an der die entsprechenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich berührt wird, beteiligt wurden.

Diese hat ergeben, dass für die Planung keine Umweltprüfung erforderlich ist, da keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben.

Es soll das vereinfachte Verfahren nach § 13a BauGB angewandt werden.

Der vorliegende Bebauungsplanänderungsentwurf verfolgt folgende städtebauliche Ziele:

- Die seit Jahren leerstehende Gewerbebrache einer ehemaligen Gärtnerei soll in Wert gesetzt werden durch eine Nutzung für Wohnen.
- Der Bereich des Unternehmer- und Technologiezentrums wird zur Harmonisierung des Übergangs zwischen Gewerbe- und Wohngebiet als Mischgebiet festgesetzt. Damit wird auch der aktuellen Entwicklung Rechnung getragen, da hier keine gewerbliche Produktion mehr stattfindet und der Dienstleistungssektor dominiert.
- Die Baufelder für die Wohnbauflächen werden kleinflächig an die tatsächliche Entwicklung angepasst bzw. ermöglichen neue Baustellen.
- Die Katastergrundlage wird an die aktuelle Situation angepasst.
- Die Grünflächen und erhaltenswerten Einzelbäume sowie die Landwirtschaftsflächen werden als solche zum Erhalt festgesetzt.
- Der Flächennutzungsplan soll an die tatsächliche und geplante Entwicklung angepasst werden.

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

Der aktuellen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Kernstadt kann mit dem Plan zumindest in begrenztem Umfang nachgekommen werden und eine Brachfläche wieder in Wert gesetzt werden.

## **2 BESTEHENDE ZU ÄNDERNDE RECHTSVERHÄLTNISSE**

Grundlage ist der Flächennutzungsplan von 1984 in seiner Fassung Neube-kanntmachung vom November 2010.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für das Bebauungsplangebiet gewerbliche Bauflächen und Wohnbauflächen sowie eine Landwirtschaftsfläche dar. Er ist an die Entwicklung anzupassen und im Wege der Berichtigung zu ändern.

Die Änderung weist entsprechend der aktuellen und künftigen Nutzung gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen sowie Grünflächen und Landwirtschaftsflächen aus.

Den Zielen der Landesplanung nach einer innerörtlicher Baulückenschließung und Nachverdichtung sowie Brachflächenbeseitigungen wird entsprochen.

### **3 LAGE DES PLANGEBIETES UND DES GELTUNGSBEREICHES**

Das ca. 9,7 ha große Bebauungsplangebiet liegt im Südosten der Kernstadt St. Wendel. Es wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch die Werschweilerstraße
- im Süden durch die Gemarkungsgrenze zu Oberlinxweiler
- im Westen durch die Straße „Am Schlaufenglan“
- im Norden durch die Alfred-Friedrich-Straße.

Die genauen Grenzen sind der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen.

Im Osten grenzt der Bebauungsplan „Oberhalb des Friedhofes“ und im Westen der Bebauungsplan „Am Berzberg, Teil 1“ an das Plangebiet an.

### **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 ausnahmsweise 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.

##### ***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 6.

Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 bis 8 BauNVO zulässigen Anlagen und die Anlagen, die gemäß Abs. 3 ausnahmsweise zugelassen werden können, sind auf Grund der Kleinräumigkeit und der exponierten Lage des Plangebietes sowie der sensiblen Nachbarnutzungen und nicht integrierten Lage nicht zulässig.

In dem Mischgebiet MI wird gemäß § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6; eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 im westlichen Teil bei zwei Vollgeschossen und im östlichen Teil eine GFZ von 1,8 bei maximal drei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Weiterhin wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 und 3 BauNVO eine offene Bauweise und für das UTZ eine geschlossene Bauweise festgesetzt

Aus Gründen des Immissionsschutzes wird im Mischgebiet im Bereich der Straße „Am Schlaufenglan“ die zulässige Betriebszeit auf 6.00 bis 22.00 Uhr eingeschränkt.

##### ***Gewerbegebiet:***

Im Bebauungsplan wird gemäß § 8 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO dem Bestand entsprechend ein Gewerbegebiet festgesetzt. Es handelt sich dabei um eine bereits weitgehend baulich genutzte Fläche an der Werschweilerstraße.

*Allgemein zulässig sind*

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe ohne Nachtbetrieb (22.00 - 6.00 Uhr)
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

*Ausnahmsweise zulässig sind*

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Betriebe mit betrieblichen Nacht-Aktivitäten (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) nur dann, wenn durch eine Lärmprognose nachgewiesen werden kann, dass die gebietsbezogenen Nacht-Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

*Unzulässig sind gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs.5 BauNVO:*

1. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind auf Grund einer nicht integrierten Lage unzulässig. Diese würden die Eigenart der näheren Umgebung beeinträchtigen (Baugebiet eigener Prägung) und die Gefahr in sich bergen, dass die gegebene Situation negativ in Bewegung gebracht werden kann.

### ***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 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 die Ver- und Entsorgungsanlagen an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze der Stadtwerke, Wasserversorgung, Telekommunikation und des Abwasserwerkes der Stadt St. Wendel angeschlossen.

Eine getrennte Ableitung des Niederschlagswassers zur Blies oder zum Todbach als nächste mögliche Einleitstellen ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht darstellbar.

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.

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

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

Insbesondere zwischen dem Wohngebiet und dem Gewerbegebiet wird Grünstreifen als Puffer festgesetzt.



***Fläche für Landwirtschaft mit besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB***

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes wird entsprechend der tatsächlichen Nutzung eine Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen, die ursprünglich als Wohngebiet festgesetzt war. Da diese Fläche in der Biotopkartierung als FFH-Lebensraumtyp 6510 (magere Flachland-Mähwiese (BT-6809-09-1361) im Erhaltungszustand C ausgewiesen ist, soll sie als extensive Mähwiese erhalten bleiben und wird daher zusätzlich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 als Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „extensive Mähwiese“ festgesetzt.

## **5 KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE**

### ***Hinweise***

Es sind keine Einzelbau- oder Bodendenkmale im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt.

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. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 12 Abs. 2 des SDSchG bis zum Ablauf von 6 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Im Plangebiet ist mit Munitionsrückständen aus dem 2. Weltkrieg zu rechnen. Bei etwaigen Bauarbeiten ist das Gebiet durch Experten des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zuvor absuchen zu lassen. Sollten Kampfmittel gefunden werden ist umgehend eine Polizeibehörde zu benachrichtigen.

Altstandorte sind im Plangebiet nur im Bereich des heutigen UTZ (Werschweilerstr. 40) mit der Registrierungsnummer WND 2057 bekannt. Es handelt sich dabei um eine Altlastverdachtsfläche in Form einer ehemaligen Tabakfabrik aus dem Jahr 1827. Diese wurde ab 1959 von der Fa. Saar Plastik umfunktioniert mit Betrieb bis 1965 und anschließend durch die Fa. Siemens bis 1980 genutzt. Von 1982 bis 1984 war hier eine Papierfabrik und diese wurde dann ab den 1990er Jahren zu einem modernen Unternehmerzentrum umgebaut. Eine Recherche hat ergeben, dass eine Gefährdung nicht zu erwarten ist. Es handelte sich bei den Firmen um Betriebe im Sinne einer Fertigungsstätte und nicht um einen mit Rohstoffen hantierenden primären Produktionsbetrieb. Eine Nutzungsänderung bzw. andere Folgenutzung gegenüber dem Bestand oder bauliche Maßnahmen sind gemäß Bebauungsplan für den Standort nicht vorgesehen. Der Altstandort wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB entsprechend gekennzeichnet, sodass bei etwaigen späteren Nutzungsänderungen entsprechende Untersuchungen erforderlich werden.

Eine zweite Altlastverdachtsfläche betrifft ein ehemaliges Tanklager mit der Registrierungsnummer WND 3715 in der Werschweilerstr. 52. Nähere Erkenntnisse über ein etwaiges Gefährdungspotenzial liegen der Stadt nicht vor. Das Areal wird heute durch ein Autohaus genutzt. Eine sensiblere Flächennutzungsänderung oder größere Bautätigkeiten auf dem Areal sind in den nächsten Jahren nicht zu erwarten.

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

Die technischen Vorschriften zu den 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.

Das DVGW-Regelwerk GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ ist bei der Ausführungsplanung zu beachten.

## **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 südöstlich 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 gibt es keine Wasserläufe oder stehende Gewässer. Das nächst liegende Gewässer ist die Blies in 800 m und der Todbach in rd. 1100 m Entfernung.

### ***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 in Teilbereichen eine Sukzessionsvegetation gebildet.

Für die Erholungsfunktion stehen diese Flächen nur sehr begrenzt zur Verfügung. Die geplante Aktivierung der Siedlungsbrache dient auch der Aufwertung der Erholungsfunktion des Gebietes und Verbesserung des Siedlungsbildes.

### ***Immissionsschutz***

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

Durch die Neuordnung und klaren Gliederung des Raumes kann eine Verschlechterung ausgeschlossen werden.

### ***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 größeren vorhandenen Laubbäume werden als zu erhalten festgesetzt. Die Grünflächen im Bereich der Achtstraße werden flächig erweitert und dienen zusätzlich der besseren Pufferung der Verkehrsflächen.

### ***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 beinhalten 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 Teil der Flächen ist durch Pflaster-, Schotter- 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 Gehölzzonen, die von Weide, Birke, Ahorn, Vogelkirsche als Hauptbaumarten und diverse Ziergehölze als Straucharten geprägt werden.

Insbesondere die größeren Einzelbäume sind sowohl aus kleinklimatischer als auch ökologischer Sicht als wertvoll und erhaltenswert einzustufen.

Ein großer Teil der Innenfläche des Plangebietes wird landwirtschaftlich als Mähwiesen genutzt. Da diese Fläche in der Biotopkartierung als FFH-Lebensraumtyp 6510 (magere Flachland-Mähwiese (BT-6809-09-1361) im Erhaltungszustand C ausgewiesen ist, soll sie als extensive Mähwiese erhalten bleiben und wird daher gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 als Fläche für die Landwirtschaft mit besonderem Nutzungszweck 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 vorgenutzt sind sowie um eine Nachverdichtung im Innenbereich. Durch diese Vorgehensweise soll der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum ohne weitere Zersiedelung im Außenbereich Rechnung getragen werden.

Aus den festgesetzten Nutzungen ergibt sich folgende Flächenbilanz:

- a) Verkehrsfläche: 10.170 m<sup>2</sup> inklusive der Wege und Stellplatzflächen, davon sind bereits ca. 95 % im Bestand vorhanden bzw. mit versiegelter Oberfläche angelegt. Die Zunahme gegenüber dem alten Bebauungsplan beträgt 930 m<sup>2</sup>.
- b) Wohnbaufläche: 16.700 m<sup>2</sup>, davon dürfen max. 40 % überbaut werden und davon sind bereits ca. 90 % im Bestand vorhanden. Demnach wird die festgesetzte Wohnbaufläche im Vergleich zum ursprünglichen Plan um mehr als die Hälfte verringert
- c) Mischgebietsfläche: 19.329 m<sup>2</sup>, davon dürfen max. 60 % überbaut werden. Im ursprünglichen Bebauungsplan ist kein Mischgebiet vorhanden. Die jetzt in der Planänderung als MI ausgewiesene Fläche war zuvor als Gewerbegebiet dargestellt. Etwa 80 % der möglichen Bebauung sind bereits als Bestand vorhanden.
- d) Gewerbegebietsfläche: 25.516 m<sup>2</sup>, davon dürfen maximal 80 % überbaut werden. Die Gewerbefläche wird um 14.806 m<sup>2</sup> zu Gunsten des Mischgebietes reduziert.
- e) Grünfläche: 13.387 m<sup>2</sup>, Diese wird um 6.573 m<sup>2</sup> gegenüber dem alten Bebauungsplan erhöht
- f) Landwirtschaftsfläche: 12.106 m<sup>2</sup>. Diese wird neu ausgewiesen. Im Altplan war in diesem Bereich Wohnbaufläche festgesetzt.

Insgesamt sind durch die Planungen keine Negativauswirkungen auf Mensch und Natur zu erwarten. Die bisher ausgewiesenen Baulandflächen werden auf einen erforderlichen Umfang reduziert und vom Zuschnitt her optimiert.

Durch die Revitalisierung und Inwertsetzung einer Siedlungsbrache kann ein Eingriff an anderer Stelle vermieden werden und bestehende Infrastruktur sinnvoll erneuert und ausgenutzt werden.

## **7 AUSWIRKUNGEN DER FESTSETZUNGEN DER BEBAUUNGS-PLANÄNDERUNG – ABWÄGUNG**

Mit Realisierung der Bebauungsplanänderung sind keine Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange zu erwarten. Gemäß § 1 Abs. 7 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 durch den Wegfall von Bauruinen und Brachflächen sogar gesteigert. 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 eine Flächennutzung handelt, die eine bestehende Siedlungsbrache wieder in Wert setzt.

Die Auswirkungen sind in Bezug zu den Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans zu betrachten. Insgesamt wird die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb des Geltungsbereichs im Vergleich zur ursprünglichen Planung reduziert.

Zur Sicherung des Grünbestandes und der ökologischen Wertigkeit dieses Gebietes werden entsprechende Grünflächen bzw. eine extensive Mähwiese als zu erhalten festgesetzt, die bislang als Wohnbauland und Gewerbegebiet ausgewiesen waren.

Der Bereich im Nordosten des Plangebietes, der ursprünglich als Gewerbegebiet festgesetzt war wird nun als Mischgebiet ausgewiesen.

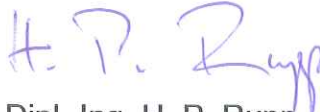
Durch die Planänderung werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen. Geschützte Teile von Natur und Landschaft sowie besonders geschützte Arten sind von der Planung nicht betroffen. Dementsprechend sind auch keine Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Arten zu erwarten.

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

Aufgestellt:

  
Dipl.-Ing. Julia Kreuz  
Tariflich Beschäftigte

Gesehen:

  
Dipl.-Ing. H. P. Rupp  
Stadtbauamtsleiter