

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



Inhalt

VORBEMERKUNGEN	3
1. Historie, Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
1.1 Historie	3
1.2 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	4
2. Verfahren/Rechtsgrundlagen	5
3. Informationen zum Plangebiet	7
3.1 Lage des Plangebiets und Abgrenzung des Geltungsbereichs	7
3.2 Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse	8
4. Vorgaben und Grundlagen für die Planung	9
4.1 Vorgaben der Raumordnung	9
4.2 Flächennutzungsplan	10
4.3 Städtische Planungen	11
5. Begründung der Festsetzungen und weitere Planinhalte	14
5.1 Tabellarische Übersicht über die Hauptänderungen	14
5.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)	16
5.2.1 Art der baulichen Nutzung	16
5.2.2 Maß der baulichen Nutzung	21
<i>Grundflächenzahl</i>	21
<i>Geschossflächenzahl</i>	22
<i>Zahl der Vollgeschosse</i>	22
5.2.3 Bauweise	22
5.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen	22
5.2.5 Flächen für Stellplätze und Garagen	23
5.2.6 Flächen für den Gemeinbedarf	23
5.2.7 Verkehrsflächen	24
5.2.8 Versorgungsflächen	24
5.2.9 Führung von Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	24
5.2.10 Grünflächen	24
5.2.11 Wasserflächen	25
5.2.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	25
5.2.13 Bindungen für Bepflanzungen und Erhalt von Bäumen	25
5.3 Örtliche Bauvorschriften	25
Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen	25
Werbeanlagen	26
5.4 Kennzeichnungen	26
5.5 Nachrichtliche Übernahmen	27
5.5.1 Denkmäler	27
5.5.2 Überschwemmungsgebiet	27
5.5.3 Gewässerrandstreifen	28
5.5.3 Vermessungspunkte	28
5.6 Hinweise	28
6. Auswirkungen des Bebauungsplans, Abwägung	29

VORBEMERKUNGEN

Der Stadtrat der Kreisstadt St. Wendel hat in seiner Sitzung am 04.11.2021 den Beschluss zur Änderung dreier Innenstadt-Bebauungspläne gefasst:

- zur 6. Änderung des Bebauungsplans 01.16.2 B „Stadtkern Teil II, Dombereich“,
- zur 3. Änderung des Bebauungsplans 01.16.1 B „Stadtkern Teil I, Mott“ und
- zur 1. Teiländerung der 2. Änderung des Bebauungsplans 01.16.3 B „Stadtkern Teil III, Parkstraße“.

Die Geltungsbereiche der drei Änderungspläne schließen räumlich direkt aneinander an und greifen funktional ineinander über. Bei den drei Plänen handelt es sich um die Pläne, in denen innerhalb des Stadtgebiets St. Wendels verstärkt von der Möglichkeit der bauplanungsrechtlichen Festsetzung von „Kerngebieten“ nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Gebrauch gemacht wurde. Nach § 7 BauNVO dienen Kerngebiete „vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur“. Um die zentrale Innenstadt von St. Wendel planungsrechtlich zukunftsicher und anpassungsfähig aufzustellen, bedarf es einer abgestimmten Überprüfung und Weiterentwicklung der drei Bebauungspläne, die diesen zusammenhängenden Planbereich abdecken.

Da aus der Historie heraus der Innenstadt-Planbereich durch die drei jeweils rechtlich eigenständigen Bebauungspläne überplant ist, müssen auch drei gesonderte Änderungsverfahren nach Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden.

Die mit der vorliegenden *Änderung* des Bebauungsplans „Stadtkern Teil II, Dombereich“ zusätzlich vorgenommene *Erweiterung* des Bebauungsplans hat lediglich redaktionellen Charakter und bezieht ein zwischen dem bisherigen Bebauungsplan und den angrenzenden Innenstadtrand-Bebauungsplänen liegendes, bisher unbeplantes Teilstück (ca. 500 m² Verkehrsfläche) in den neu gefassten Bebauungsplan mit ein.

1. Historie, Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

1.1 Historie

Der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans „Stadtkern Teil II, Dombereich“ durch den Stadtrat der Kreisstadt St. Wendel erfolgte bereits 1966. U.a. wegen der zwischenzeitlichen förmlichen Ausweisung eines Sanierungsgebiets 1972 und der Berücksichtigung der damit verbundenen Sanierungsziele ergab sich die Notwendigkeit mehrerer Beteiligungs- und Beratungsrunden, so dass der Plan erst 1980 in Kraft treten konnte.

Insbesondere zur Anpassung an geänderte Trassenverläufe verschiedener Erschließungsstraßen, die sich wiederum aus den Ergebnissen der Grundstücks-Ordnungsphase der damals laufenden Sanierung ergaben, wurde 1985 die 1. Änderung und 1987 die 2. Änderung des Bebauungsplans rechtskräftig.

2006 erfolgte der Beschluss durch den Stadtrat, eine 3. Änderung des Bebauungsplans durchzuführen. Mehrere konkrete Bauvorhaben der 90er Jahre, Gesetzesänderungen, Infrastrukturanpassungen sowie verkehrliche und städtebauliche Neuordnungen machten nach 20 Jahren Gültigkeit eine nochmalige Planänderung erforderlich, die 2007 in Kraft trat.

Aus Anlass des Abbruchs eines größeren Anwesens Ecke Luisenstraße/Alter Woog und der geplanten Neubebauung an dieser markanten Stelle wurde eine 4. Änderung erforderlich. Unter Einbeziehung mehrerer geringfügiger Änderungen und Anpassungen in

anderen Bereichen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurde der Plan im Januar 2018 ein weiteres Mal als Gesamtplan neu bekanntgemacht.

Bei der 5. Änderung des Bebauungsplans „Stadtkern Teil II, Dombereich“ handelt es sich schließlich um eine räumliche *Teiländerung*, die zusammen mit der Teiländerung des nach Westen angrenzenden Bebauungsplans „Achtstraße“ durchgeführt wurde. Konkreter Anlass für die Teiländerung der beiden Pläne war die geplante Umsetzung der aus dem 2017 beschlossenen „Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept Altstadt St. Wendel“ entwickelten Konzeption „Sanierung, Ausbau und Neugestaltung des Saalbaus und dessen direkten Umfelds“. Die mit den Teiländerungen erwirkte Herstellung der entsprechenden planungsrechtlichen Grundlagen ist seit Januar 2020 in Kraft.

Mit der vorliegenden 6. Änderung wird die 5. Teiländerung integriert und der Gesamtplan auf aktueller Rechtsgrundlage, insbesondere BauGB, BauNVO und Landesbauordnung (LBO), neu bekannt gemacht.

1.2 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Seit geraumer Zeit sind vielerorts die Innenstädte von Strukturwandel und Funktionsverlusten zentraler Versorgungsbereiche, beschleunigt durch Digitalisierung und Onlinehandel, betroffen. Durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie sind neben dem Einzelhandel auch Gastronomie, Hotels, Bürostandorte und die Immobilienwirtschaft stark beeinträchtigt. Innenstädte stehen vor enormen Herausforderungen, ihre sozialgesellschaftlichen und wirtschaftlichen Funktionen zu stärken und weiterhin wahrzunehmen.

Auch die Innenstadt von St. Wendel bleibt von dieser Entwicklung nicht verschont. So kommt es hier in den letzten Jahren vermehrt zu Leerständen von zuvor gewerblich oder für Dienstleistungen genutzten Flächen. Diese sich schon länger abzeichnende Entwicklung wurde durch die Pandemie deutlich beschleunigt. Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbeflächen werden insbesondere in den beiden letzten Jahren deutlich weniger nachgefragt. Im Gegenzug dazu steigt die Nachfrage nach Wohnraum in Innenstadtnähe.

Um in diese Entwicklung steuernd einzugreifen und diese planungsrechtlich zu bewältigen, sollen die Bebauungspläne der Innenstadt an die aktuellen Erfordernisse angepasst und auf zukünftige Anforderungen ausgerichtet werden.

Konkret gab es in jüngster Vergangenheit vermehrt Anfragen zur Umnutzung von zuvor geschäftlich genutzten Immobilien hin zu Wohnen im Bereich der Kernstadt. Eine solche Umnutzung ist in weiten Teilen der Innenstadt nicht genehmigungsfähig, da das derzeit in den Bebauungsplänen festgesetzte Planungsrecht dem entgegensteht.

Die aktuell hier festgesetzten Kerngebiete dienen nach BauNVO „vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben und zentralen Einrichtungen von Wirtschaft, Kultur und Verwaltung“. Eine Wohnnutzung ist nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig, eine ausnahmsweise Zulässigkeit sonstiger Wohnungen ist nicht vorgesehen. Bei dem Ziel, eine lebendige, multifunktionale Innenstadt zu entwickeln und zu stärken, gewinnt jedoch das Wohnen – auch an außergewöhnlichen Orten – eine immer größere Bedeutung.

Der Bundesgesetzgeber hat mit der Einführung der Baugebietskategorie des „Urbanen Gebiets“ 2017 den Kommunen ein Instrument an die Hand gegeben, dieses Problem planungsrechtlich anzugehen. Mit dem urbanen Gebiet wird es u.a. ermöglicht, in städtischen Lagen Wohnraum allgemein zulässig zu machen, aber auch die weiterhin gewünschte Nutzungsmischung zu stärken und voranzutreiben. Die zulässige bauliche Dichte liegt dabei nur wenig unter der bei einem Kerngebiet möglichen. Die Baugebietsart entspricht dem Leitbild einer Stadt der kurzen Wege. So wird eine grundsätzlich eine

kleinräumige Mischung zwischen Wohnen, nicht störenden gewerblichen, sozialen und kulturellen Nutzungen ermöglicht.

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans „Stadtkern Teil II, Dombereich“ werden die bisherigen Baugebietsausweisungen des Bebauungsplans überprüft und hinsichtlich des Ziels der Schaffung und Erhaltung einer lebendigen attraktiven Innenstadt im Mittelzentrum St. Wendel neu festgesetzt. Mit der Zulassung von Wohnen in Bereichen, in denen dies bisher nicht möglich war, kann dem grundsätzlich bestehenden Bedarf an Wohnraum Rechnung getragen werden. Vorhandene Wohnfunktionen sollen erhalten und wenn möglich ausgebaut werden, so dass ausreichend Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen zur Verfügung steht.

Mit der Bebauungsplanänderung soll auch hinsichtlich möglicher Fehlentwicklungen durch die Ansiedlung störender Nutzungen im Innenstadtbereich Vorsorge getroffen werden. Aber auch das Ziel der Erhaltung und Verbesserung der Bedingungen für kleinere Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen für Schank- und Speisewirtschaften liegt der Bebauungsplanänderung zugrunde, da sie zu einem vielfältigen Erscheinungsbild beitragen und mit ihrem Angebot der Versorgung der Bevölkerung dienen, was zu den Voraussetzungen für eine attraktive Innenstadt zählt.

Schließlich gilt es mit der Bebauungsplanänderung die mit dem 2022 beschlossenen I-SEK „Historische Altstadt St. Wendel“ verfolgten Zielsetzungen sowie die Sanierungsziele, die mit der auf Grundlage des ISEK erfolgten Neuausweisung eines Sanierungsgebiets für den erweiterten Altstadtbereich verbunden sind, planungsrechtlich zu unterstützen. Grundlegende Gestaltvorgaben, wie sie u.a. 2018 im „Gestaltungsleitfaden für die Altstadt St. Wendel“ entwickelt wurden, sollen soweit rechtlich möglich, in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden.

Die Planänderung wird darüber hinaus dazu genutzt, redaktionelle Anpassungen an das aktuelle Kataster vorzunehmen sowie die nachrichtlichen Übernahmen und die gesetzlichen Grundlagen zu aktualisieren.

2. Verfahren/Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplans „Stadtkern Teil II, Dombereich“ erfolgt im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB. Dieses bereits 2007 ins BauGB aufgenommene Verfahren zielt unter anderem darauf, die Verfahren für die Aufstellung von Bebauungsplänen, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, wesentlich zu beschleunigen. Nach § 13a BauGB können Bebauungspläne nur aufgestellt werden, „wenn in ihnen eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² (...) festgesetzt wird“.

Der Planbereich des Bebauungsplans befindet sich vollständig innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils des Stadtteils St. Wendel-Kernbereich und hat eine Größe von etwa 6,0 ha. Bei der auf eine Verbesserung der städtebaulichen Situation abzielenden Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan bereits festgesetzte zulässige Grundfläche wird nicht erhöht.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit der Bebauungsplanänderung nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) sind nicht gegeben. Auch gibt es keine An-

haltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären („Seveso-Richtlinie“).

Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Der Rat der Kreisstadt St. Wendel hat daher beschlossen, die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Stadtkern Teil II, Dombereich“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB aufzustellen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB. Dies bedeutet, dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Ebenso wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung der Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und dessen Rechtskraft werden die Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne „Stadtkern Teil II Dombereich, 4. Änderung“ und „Stadtkern Teil II Dombereich, 5. Änderung“ überplant und ersetzt.

Verfahrensstand

Der Stadtrat der Kreisstadt St. Wendel in seiner Sitzung am 04.11.2021 den Aufstellungsbeschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplans „Stadtkern, Teil II, Dombereich“ gefasst. In seiner Sitzung am 20.04.2023 hat der Rat den Entwurf der Bebauungsplanänderung gebilligt und beschlossen, dass dieser gemäß § 3 Abs.2 BauGB unter Anwendung von § 13 Abs. 2 Nr.2 BauGB zur Beteiligung der Öffentlichkeit auf die Dauer eines Monats ausgelegt wird und parallel dazu gemäß § 4 Abs.2 BauGB nach § 13 Abs. 2 Nr.3 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt und um Stellungnahme gebeten werden.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs fand vom 04.05. bis zum 05.06.2023 statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgte mit Schreiben vom 02.05.2023 mit Frist zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 05.06.2023.

Von Seiten der Bürgerschaft wurden keine Anregungen vorgebracht. Aus der Beteiligung der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergaben sich einige fachbezogene Informationen, die als Hinweise oder nachrichtliche Übernahmen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Eine Änderung des Bebauungsplans ist aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen nicht erforderlich, so dass dieser als Satzung beschlossen werden kann.

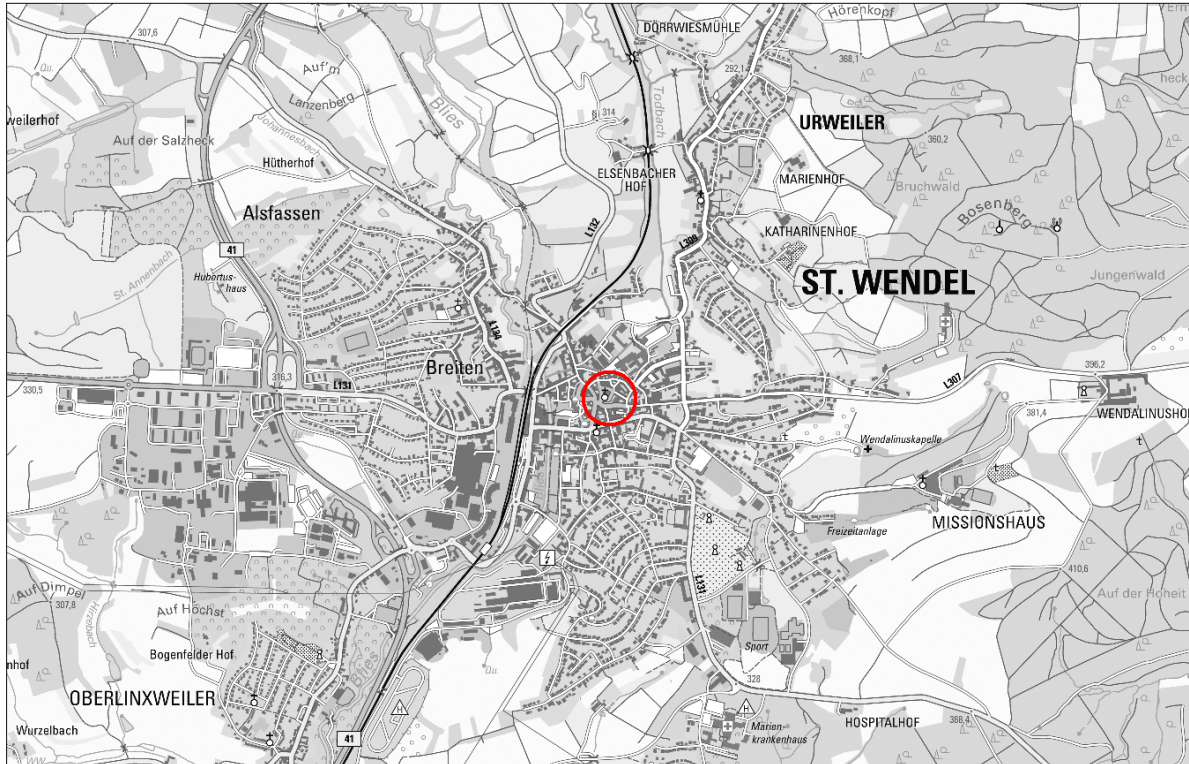
Einen vollständigen Überblick über den Verfahrensablauf geben die Verfahrensvermerke auf der Planzeichnung zum Bebauungsplan.

Dem Bebauungsplan liegt die aktuelle relevante Bau- und Umweltgesetzgebung zu Grunde. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind ebenfalls dem Textteil zum Bebauungsplan auf der Planzeichnung zu entnehmen.

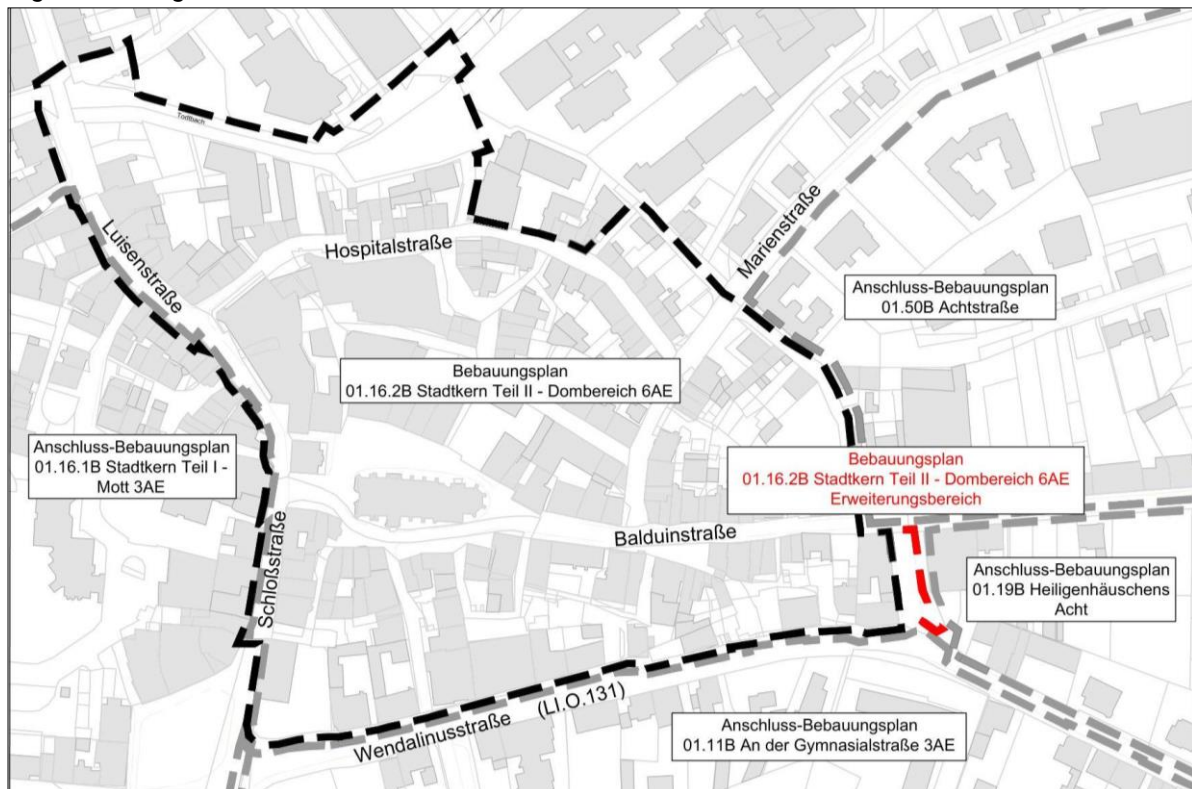
3. Informationen zum Plangebiet

3.1 Lage des Plangebiets und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das insgesamt rund 6,0 ha große Plangebiet befindet sich im Zentrum der Innenstadt von St. Wendel im Stadtteil Kernstadt St. Wendel. Es handelt sich um den Hauptteil der historischen Altstadt um die Basilika St. Wendalinus herum.



Lage des Plangebietes



Abgrenzung des Geltungsbereichs und des Erweiterungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Westen von der Schlossstraße, der Luisenstraße und einem Teilstück der Kelsweilerstraße begrenzt, im Norden von einem kurzen Teilstück der Jahnstraße und dem Todbach, im Süden und für ein Teilstück im Osten von der Wendalinusstraße und weitergehend im Osten von der Straße Alter Woog bzw. in Teilbereichen von der Hospitalstraße (s. Abbildung). Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind der Planzeichnung des Bebauungsplans im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

Mit der Erweiterung des Geltungsbereichs um ein Teilstück der Wedalinusstraße im Bereich der Einmündung in die Balduinstraße erfolgt der Bebauungsplan-Lückenschluss zum in diesem Bereich nach Osten hin angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan „Heiligenhäuschen Acht“.

Weitere direkt anschließende rechtskräftige Bebauungspläne sind der Bebauungsplan „Achtstraße“, ebenfalls nach Osten hin, der Bebauungsplan „An der Gymnasialstraße, 3.Änderung“ nach Süden sowie der Bebauungsplan „Stadtkern Teil I-Mott, 1. Änderung“, der nach Westen anschließt. Für die nach Norden anschließenden Gebiete gibt es keinen Bebauungsplan.

3.2 Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplans handelt es sich um den Kernbereich der historischen Altstadt von St. Wendel mit einer historischen entwickelten hohen Baudichte. Im Rahmen der seit 1972 im Altstadtbereich laufenden städtebaulichen Sanierung wurden viele, sich aus dieser Verdichtung ergebenden Problemlagen angegangen und verbessert. Dennoch ist diese historisch gewachsene Bebauungsstruktur mit zwei- bis viergeschossigen Gebäuden mit geneigten Dächern in geschlossener Bauweise auch heute noch allgegenwärtig und prägend für den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Herauszuheben sind die das Gebiet als Gebäude und städtebauliche Dominante bestimmende Basilika sowie die sehr zahlreichen unter Denkmalschutz gestellten privaten und öffentlichen Gebäude im Umfeld der Basilika. Das Gebiet mitprägende Gebäudekomplexe aus neuerer Zeit stellen die heutige Domgalerie sowie die Wohnanlage auf städtischer Tiefgarage im Bereich „Im Dreieck“ dar.

Während in den nordöstlichen Randbereichen des Geltungsbereichs die Wohnnutzung überwiegt, entspricht die sonstige aktuelle Nutzung grundsätzlich der Nutzungsmischung eines Innenstadtbereichs. Zusammen mit dem Schloßplatz bildet der Fruchtmart den Mittelpunkt des öffentlichen Lebens in Sankt Wendel. Auch im Zusammenhang mit der hohen Anzahl an gastronomischen Betrieben bilden die beiden Plätze den Rahmen für öffentliche Veranstaltungen, Märkte und das alltägliche, innerstädtische Geschehen. Bedingt durch eine vergleichsweise hohe Frequentierung stellen Fruchtmart und Schloßplatz einen „Hotspot“ im städtischen Gefüge dar. Zugleich übernehmen sie die Funktion eines Verteilers für Passanten, Anwohner und Touristen. Die Ausbildung dieser Bereiche und deren Verknüpfung über die Schloß- und Luisenstraße als Fußgängerzone wirken sich positiv auf die Aufenthaltsqualität und das „Altstadtfair“ aus.

An den Geltungsbereich des Bebauungsplans schließen sich nach Westen und Südwesten, wie oben schon beschrieben, die weiteren Geschäftsbereiche der Innenstadt an. Südlich entlang der Wendalinusstraße schließen sich weitere gemischt genutzte Bereiche, etwa mit der evangelischen Kirche und der Dr. Walter-Bruch-Schule, Sozialpflegerischer Bereich, als öffentliche Einrichtungen an. Nach Westen grenzt der Saalbau als wichtige städtische Veranstaltungshalle direkt an. In nordöstlicher Richtung liegen mit der Stiftung Hospital, dem Finanzamt, dem Stadtbauamt sowie einem größeren Einkaufsmarkt weitere Einrichtungen, die aus der Innenstadt fußläufig erreichbar sind. Auch die Einkaufsmärkte an der Jahnstraße sowie die Dr.-Walter-Bruch-Schule, kaufmännischer Bereich, sind in nördlicher Richtung fußläufig aus der Innenstadt heraus zu erreichen.

Eigentumsverhältnisse

Bis auf die Straßenparzellen und die Parzellen der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie die beiden Rathäuser am Fruchtmart und in der Schlossstraße befinden sich alle Grundstücke in privatem Eigentum bzw. im Eigentum der Kirche oder der Stiftung Hospital.

4. VORGABEN UND GRUNDLAGEN FÜR DIE PLANUNG

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung, denen nach § 1 Abs. 4 BauGB die Bauleitpläne anzupassen sind, werden im Saarland im Landesentwicklungsplan (LEP) mit den Teilabschnitten „Siedlung“ und „Umwelt“ festgelegt.

LEP Siedlung

Der LEP Siedlung vom 4. Juli 2006 legt die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für das gesamte Landesgebiet fest, die die Siedlungsentwicklung mittelbar oder unmittelbar zum Planungsgegenstand haben oder diese berühren. Er schafft die Rahmenbedingungen für einen Anpassungsprozess der Siedlungsstruktur des Landes zugunsten einer dauerhaft umweltverträglichen Siedlungsweise. Die textlichen Ziele und Grundsätze werden durch zeichnerische Festsetzungen konkretisiert und veranschaulicht.

Grundlage für die Festlegungen auf Gemeindeebene ist dabei die Einordnung der Kommunen nach der Lage in bestimmten Strukturräumen und innerhalb bestimmter Siedlungsachsen sowie die Einordnung in das System der ‚Zentralen Orte‘.

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 eben St. Wendel verläuft.

Zentrale Orte bilden Schwerpunkte der Siedlungs- und Wirtschaftstätigkeit sowie des sozialen und kulturellen Lebens. Sie versorgen die Bevölkerung des jeweiligen Verflechtungsbereichs mit Gütern und Dienstleistungen entsprechend ihrer zentralörtlichen Einstufung.

Als Mittelzentrum bildet die Stadt St. Wendel das Versorgungs-, Bildungs- und Wirtschaftszentrum für seinen mittelzentralen Verflechtungsbereich, den Landkreis St. Wendel. Die Stadt hat die Aufgabe, die Bevölkerung im mittelzentralen Verflechtungsbereich mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs durch ein räumlich gebündeltes öffentliches und privates Angebot in zumutbarer Entfernung zum Wohnort zu versorgen. Hierzu gehören Einrichtungen und Merkmale, die über die grundzentrale Versorgung hinausgehen wie z.B. die Ausstattung mit einem Landrats-, Finanz- und Arbeitsamt, einem Amtsgericht, einem schulischen Bildungsangebot, das bis zur Hochschulreife führt, Fachärzte, Krankenhaus, Sporthallen, Stadion, Banken, aber auch differenzierte Einkaufsmöglichkeiten, sowie kulturelle und freizeit- bzw. sportbezogene Einrichtungen.

U.a. wird im LEP Siedlung für die zentralen Orte der raumordnerische Grundsatz formuliert:

Die Funktionsfähigkeit und Attraktivität der zentralen Orte soll durch eine räumliche Bündelung der zentralörtlichen Einrichtungen im zentralen Versorgungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes (Innenstadt, Ortskern) sowie durch flankierende städtebauliche Planungen und Maßnahmen gestärkt werden.

In der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden die Vorgaben des LEP Siedlung beachtet und die Festsetzungen an den formulierten Grundsätzen ausgerichtet.

LEP Umwelt

Im LEP Teilabschnitt Umwelt ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als überwiegend zum Wohnen genutzte Siedlungsfläche dargestellt. Im Norden des Plangebiets im Bereich des Todbach ist ein „Vorranggebiet für Hochwasserschutz“ ausgewiesen. Da dieses Vorranggebiet 2021 durch die Festsetzung als Überschwemmungsgebiet in einer allerdings weitergehenden Abgrenzung konkretisiert wurde, wird dieses Überschwemmungsgebiet nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und damit dem Vorranggebiet als Ziel der Landesplanung entsprochen (s. Kap. 5.5).

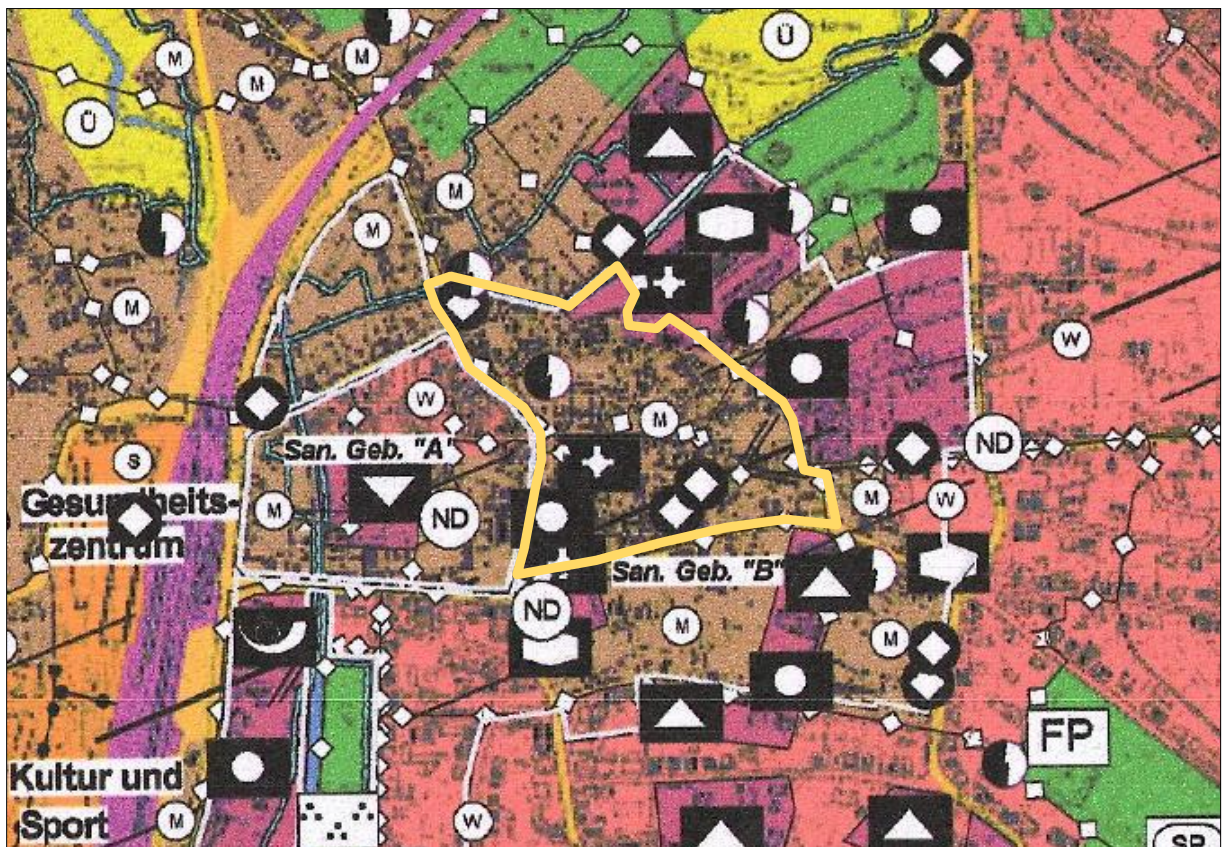
Ansonsten enthält der LEP Umwelt keine Vorgaben, die der vorliegenden Bebauungsplanänderung entgegenstehen.

4.2 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 voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt. Die Abgrenzungen erfolgen dabei nicht parzellenscharf.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt St. Wendel wird das Plangebiet der vorliegenden Bebauungsplanänderung mit Erweiterung als gemischte Baufläche dargestellt, ergänzt durch Symbole zur Darstellung von Einrichtungen und Anlagen für den Gemeinbedarf. Es ist darüber hinaus Teil des im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommenen „Sanierungsgebiets B“, welches jedoch zum 31.12.2021 aufgehoben wurde. Zwischenzeitlich wurde ein neues Sanierungsgebiet „Historische Altstadt St. Wendel“ ausgewiesen, dem das komplette Bebauungsplangebiet ebenfalls angehört (s. Kap. 4.3)



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Kreisstadt St. Wendel mit Abgrenzung des Bebauungsplan-geltungsbereichs

Die Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung lassen sich grundsätzlich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickeln. Auch wenn Teilgebiete als allgemeine Wohngebiete, also mit der Hauptnutzung Wohnen, festgesetzt werden, ergibt sich u.a. durch die Festsetzung von Teilgebieten als Kerngebiete, in denen Wohnen nicht oder nur als Nebennutzung zulässig ist, die im Flächennutzungsplan vorgesehene Nutzungsmischung für das Gesamtgebiet. Eine Änderung oder Anpassung des Flächennutzungsplans ist bis auf die Aktualisierung der Abgrenzung des neuen Sanierungsgebiets nicht erforderlich.

4.3 Städtische Planungen

Gemäß § 1 Abs.6 Nr.11 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne u.a. „die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung insbesondere zu berücksichtigen.

Mit der 2021 über das Baulandmobilisierungsgesetz erfolgten Einführung des § 176a „Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung“ in das BauGB werden diese informellen Planungen als Grundlage einer Bebauungsplanung nochmals hervorgehoben.

ISEK und Sanierungsgebiet „Historische Altstadt St. Wendel“

Der Stadtrat der Kreisstadt St. Wendel hat in seiner Sitzung am 30.06.2022 das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) „Historische Altstadt St. Wendel“ beschlossen. Die Fortschreibung des 2015 aufgestellten ISEKs „Altstadt St. Wendel“ wurde erforderlich, da das Städtebauförderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“, als dessen Grundlage das ISEK fungierte, 2020 in das neue Förderprogramm „Lebendige Zentren – Erhalt und Fortentwicklung der Stadt- und Ortskerne“ überführt worden war und die inhaltlichen Schwerpunkte entsprechend an das neue Programm angepasst werden mussten.

Des Weiteren war die Kreisstadt St. Wendel angehalten zum Ende 2021 die 50 Jahre lang bestehenden Sanierungsgebiete „A“ und „B“ aufzuheben (Aufhebungsbekanntmachung am 23.12.2021). Mit der Aufstellung des neuen ISEK konnten gleichzeitig vorbereitende Untersuchungen zur Ausweisung eines neuen Sanierungsgebiets durchgeführt werden. Die daraus abgeleitete förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets "Historische Altstadt St. Wendel" erfolgte in der Sitzung des Stadtrates vom 10.03.2022. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 21.03.2022 trat die Sanierungssatzung in Kraft. Die ehemaligen Gebiete „A“ und „B“ und damit auch der vorliegende Bebauungsplan sind vollständig im neuen Sanierungsgebiet enthalten.

Die Finanzhilfen des Bundes werden im Programm „Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ gemäß Art. 6 Abs. 1 der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2021 eingesetzt für städtebauliche Gesamtmaßnahmen „zur Anpassung, Stärkung, Revitalisierung und zum Erhalt von Stadt- und Ortskernen, historischen Altstädten, Stadtteilzentren und Zentren in Ortsteilen, zur Profilierung und Standortaufwertung sowie zum Erhalt und zur Förderung der Nutzungsvielfalt. Ziel ist ihre Entwicklung zu attraktiven und identitätsstiftenden Standorten für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft und Kultur“.

Bei den mit dem ISEK entwickelten Maßnahmen, unterstützt durch die Sanierungsgebietsausweisung geht es dementsprechend darum „die Altstadt von St. Wendel als lebenswerten Ort zu erhalten und fortan weiterzuentwickeln“. Als ISEK- und Sanierungs-Teilziele, die den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans betreffen, werden genannt:

- Stärkung der Altstadt als Shoppingcity, als Wohn- und Gewerbe-/Arbeitsplatzstandort,
- Schaffung eines „Erlebnisraums Altstadt“ durch abgestimmte Nutzungsvielfalt; neben Einzelhandel Berücksichtigung von Dienstleistungs-, Innovationsgewerbe sowie der Kreativbranche bis hin zu ergänzenden Freizeit-, Kultur- und Gastronomieangeboten,
- Anpassung des öffentlichen und privaten Raums einschließlich des Gebäudebestandes an die Bedürfnisse der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- Neugestaltung bestehender und Schaffung weiterer innerstädtischer Freiräume und Grünflächen zur weiteren Attraktivierung der Altstadt,
- Erhalt und Wiederherstellung von Baudenkmälern und stadtbildprägenden Gebäuden sowie Wiederherstellung von potenziell stadtbildprägenden Gebäuden,
- stadtbildgerechte Gestaltung der privaten Bausubstanz,
- Erhöhung der Wohn- und Arbeitsumfeldqualität, Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen und privaten Raum,
- Rückbau nicht benötigter Bausubstanz mit Neuordnung/ Neubebauung (verbesserte Freiraumqualität),
- Anpassung an den innerstädtischen Strukturwandel; Anpassung des zentralen Versorgungsbereichs zum Ausgleich von Funktionsverlusten bei gleichzeitiger Sicherung der Versorgungsstruktur zur Gewährleistung der Daseinsvorsorge,
- Klimaschutz und Klimaanpassung; Verbesserung der grünen Infrastruktur.

Für den Maßnahmenbereich 1.4: „Stärkung der Altstadt als Shoppingcity“ wird im ISEK weitergehend ausgeführt: *„Darüber hinaus bedarf es zur Stärkung der Sankt Wendeler Innenstadt als Shoppingcity einer weiteren Attraktivierung der Sankt Wendeler Innenstadt sowohl als Arbeitsplatz- als auch als Wohnstandort. Hierzu gehört u.a. die Umnutzung von Leerständen zu Co-Working-Spaces, gemeinsamen Werkstätten/ Ateliers, zur Realisierung besonderer Wohnformen, zur Schaffung eines attraktiven Wohnraumangebots für z.B. junge Leute und Studenten, insbesondere des Umweltcampus Birkenfeld, sowie der Ausbau des innerstädtischen Nahversorgungsangebotes.“*

Die Sanierungsziele sowie die Zielsetzungen des ISEKs werden hinsichtlich einer möglichst weitgehenden planungsrechtlichen Unterstützung durch entsprechende Festsetzungen in die Abwägung des vorliegenden Bebauungsplans eingestellt.

Einzelhandelsentwicklungskonzept

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Kreisstadt St. Wendel wurde vom Stadtrat als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.11 BauGB 2010 beschlossen.

Als Handlungsgrundlagen definiert das Gutachten den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt, nennt Grundsätze für die räumliche Einzelhandelsentwicklung mit konkreten Vorschlägen und führt in der „St. Wendeler Liste“ Sortimente auf, die als zentrenrelevante Elemente in der Innenstadt gewollt sind neben den nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Für künftiges Handeln wird empfohlen: Schaffung einer flächendeckenden Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, Mischung von Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie, Veranstaltungen und Wohnen, verschiedene Branchen mit unterschiedlichen Betriebsgrößen sowie Verdichtung des zentralen Versorgungsbereiches.

Es ist beabsichtigt, das Einzelhandelskonzept fortzuschreiben. Der Bebauungsplanänderung liegt das Konzept zugrunde unter Berücksichtigung des aktuellen Bedarfs einer Fortschreibung.

Vergnügungsstättenkonzept

Das „Vergnügungsstättenkonzept Kreisstadt St. Wendel“ wurde 2017 vom Stadtrat beschlossen. Das Konzept zeigt bezogen auf das gesamte Gebiet der Kreisstadt Bereiche

auf, in denen eine (weitere) Vergnügungsstättenansiedlung zu unerwünschten städtebaulichen Fehlentwicklungen führen wird (Ausschlussbereiche), aber auch Bereiche identifizieren, in denen Vergnügungsstätten städtebaulich verträglich integriert werden könnten (Ansiedlungsbereiche). Damit liegt ein für die Kreisstadt St. Wendel spezifisches „Steuerungsmodell“ zum Umgang mit der Vergnügungsstättenproblematik vor.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung bezieht sich mit den entsprechenden Festsetzungen auf diese konzeptionelle Grundlage.

Gestaltungsleitfaden

2018 wurde der „Gestaltungsleitfaden für die Altstadt St. Wendel“ entwickelt und vom Stadtrat beschlossen.

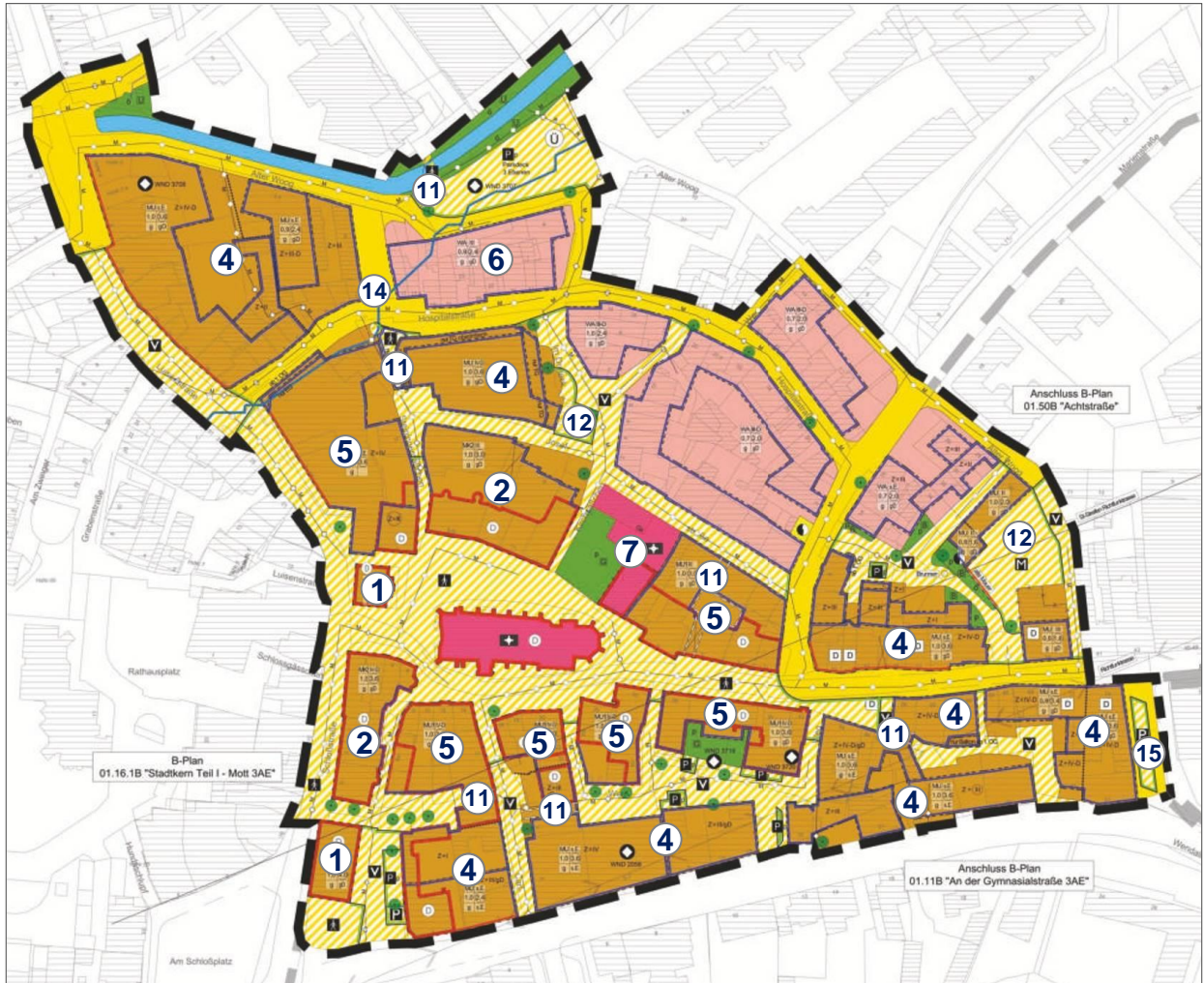
Der Leitfaden soll für geplante Baumaßnahmen im Sanierungsgebiet als Orientierungsrahmen und als Richtschnur dienen. Mit den Vorgaben zu Gestaltung von Grundstücken und Gebäudebestandteilen soll der differenzierten städtebaulichen Besonderheit der Altstadt im Kernbereich von St. Wendel Rechnung getragen und gestalterische Fehlentwicklungen sollen eingeschränkt werden. Mit dem Leitfaden soll aber auch gewährleistet werden, dass die Bürgerinnen und Bürger in der Bewertung ihrer Vorhaben gleichbehandelt werden.

Mit der Bebauungsplanänderung „Stadtkern Teil II, Dombereich“ werden wichtige Inhalte des Leitfadens, soweit planungsrechtlich sinnvoll und übertragbar, innerhalb des Geltungsbereichs umgesetzt.

5. Begründung der Festsetzungen und weitere Planinhalte

5.1 Tabellarische Übersicht über die Hauptänderungen

Zur besseren Übersicht werden die Hauptänderungen in den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen tabellarisch dargestellt mit einer Kurzerläuterung. Ausführlichere Erläuterungen enthalten die nachfolgenden Kapitel.



Die zur räumlichen Verortung der einzelnen Hauptänderungen in der Abbildung der Planzeichnung des Bebauungsplans eingetragenen Nummern entsprechen der Durchnummerierung in der folgenden Tabelle.

Nummer ③ betrifft alle MK-Gebiete.

Nummern ⑧ ⑨ ⑩ ⑪ betreffen den überwiegenden Teil der Baugebiete bzw. den gesamten Geltungsbereich.

Änderung/Neuerung	Stand 4./5. Änderung	Erläuterung
Neuordnung der Kerngebiete (MK), Änderung in Urbane Gebiete (MU)		
1. Ausweisung der Rathaus-Dienstgebäude Am Fruchtmart und Schlossstraße als MK-Gebiete	Festsetzung als Fläche für Gemeinbedarf	Als zentrale Einrichtungen der Verwaltung erfüllen die Rathäuser die Zweckbestimmung eines MK, Wohnen (Wo) bleibt nicht zulässig. Erleichtert die Zulassung von untergeordneter Wohnnutzung in den sonstigen MK-Teilgebieten
2. Beibehaltung zentraler MK-Teilgebiete; Differenzierung der	Festsetzung als MK-Gebiet ohne Differen-	Beschränkung auf MK-Gebiete mit Zentralität herstellenden kernge-

Änderung/Neuerung	Stand 4./5. Änderung	Erläuterung
Zulässigkeiten; Zulassung Wohnen	zierung und mit Ausschluss Wohnen	bietstypischen Nutzungen; Einschränkung der Erdgeschossnutzungen auf nur öffentlich zugängliche, gewerbliche Nutzungen; Wohnen in den obersten Geschossen allgemein, dazwischen ausnahmsweise zulässig.
3. Ergänzende Differenzierungen MK: Ausschluss bestimmter Vergnügungsstätten; ausnahmsweise Zulässigkeit nur für verträgliche Vergnügungsstätten; Ausschluss Bordelle, Sexshops u.ä.; Ausschluss Tankstellen	Ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten allgemein; Zulässigkeit von Tankstellen	Ausschluss von Unterarten von gewerblichen Nutzungen; die typischerweise nachteilige Auswirkungen auf die Gebietsentwicklung haben.
4. Ausweisung urbaner Gebiete (MU) anstatt MK	Ausweisung als MK-Gebiete ohne Differenzierung und mit Ausschluss Wohnen	MU-Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören; Verwirklichung der nutzungsgemischten Stadt; Bei Aufrechterhaltung der Möglichkeiten zur Ansiedlung der Einrichtungen, die eine lebendige Innenstadt ausmachen, wird mit dieser Ausweisung ermöglicht, auch das Wohnen als weiteren und für eine Neuentwicklung der Innenstadt wichtigen Faktor hinzuzufügen. Zulässigkeit hoher baulicher Dichte.
5. Differenzierung der MU-Gebiete bzgl. Wohnen im EG und Ausschluss störender gewerblicher Nutzungen	Ausweisung als MK-Gebiete ohne Differenzierung und mit Ausschluss Wohnen	Nur ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnen für die Erdgeschosszonen der MU-Gebiete entlang der Fußgängerzone
Änderung sonstige Baugebiete		
6. Teil-Baugebiet Hospitalstraße / Alter Woog, oberhalb Parkplatz Hospital, Festsetzung neu: WA	Festsetzung MI	Die für Mischgebiete maßgebende Gleichgewichtigkeit ist nicht mehr gegeben. Zur Zulassung weiterer Wohnnutzungen Festsetzung als WA. Vorhandene Gewerbebetriebe bleiben als sonstiges nicht störendes GE zulässig.
7. Festsetzung Anwesen Pfarrhaus als Fläche für Gemeinbedarf	Festsetzung MK	Herausheben der eigenständigen städtebaul. Bedeutung als kirchl. Einrichtung neben, aber auch im Zusammenhang mit dem Dom
Änderung Maßfestsetzungen		
8. Teilweise Einschränkung der maximalen Gebäudehöhen über Zulässigkeit des jeweils obersten Geschosses nur im Dachraum	Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl, damit bleiben weitere Nicht-Vollgeschosse möglich	Zur Stadtbildgestaltung; Verhinderung zusätzlicher ausgebauter Dachgeschosse bzw. Staffelgeschosse.
9. Anrechnung Garagenge-	Keine Regelung	Zur Stadtbildgestaltung, Ein-

Änderung/Neuerung	Stand 4./5. Änderung	Erläuterung
schosse als Vollgeschosse		schränkung maximaler Gebäudehöhe
Örtliche Bauvorschrift		
10. Festsetzung der Zulässigkeit nur geneigter Dächer fürs Hauptgebäude für fast alle Teil-Baugebiete	Keine Regelung	Stadtbildgestaltung in der Historischen Altstadt, Anlehnung an Gestaltungsleitfaden
Sonstige Änderungen		
11. Sicherung öffentlich nutzbarer Durchgänge als „mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen“	Keine Festsetzungen	Öffentlich nutzbare Durchgänge durch Gebäude in der Erdgeschosszone werden damit planungsrechtlich gesichert
12. Einrichtung von Multifunktionsbereichen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Parkplatz bzw. verkehrsberuhigter Bereich	Eröffnung flexibler Gestaltung und Nutzung für neuen Karl-Heindl-Platz, unter Einbezug der Brunnenanlage Im Dreieck, und für geplanten e-WND-Platz am Saalbau
13. Nachrichtliche Übernahme der Denkmal-Ensembles (mehrere)	Keine Kenntlichmachung	Unterscheidung zwischen Ensembleschutz und Einzeldenkmäler
14. Nachrichtliche Übernahme neues Überschwemmungsgebiet	Abgrenzung nach damaliger Gültigkeit	Neufestsetzung 2021 mit erweiterter Betroffenheit im bebauten Bereich
15. Erweiterung Geltungsbereich um Verkehrsfläche Teilstück Wendalinusstraße/Einmündung Balduinstraße	Außerhalb Geltungsbereich	Lückenschluss zu benachbarten rechtskräftigen Bebauungsplänen
16. Teilweise Anpassungen an aktuelles Kataster	Abgrenzung nach damaliger Gültigkeit	Aktualisierung

5.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V. m. § 1 Abs.2 und 3 BauNVO werden im Bebauungsplan die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) festgesetzt. Durch die Festsetzung werden die Vorschriften der §§ 2 bis 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans, soweit nicht auf Grund § 1 Abs.4 bis 10 BauNVO etwas anderes bestimmt wird.

Als zulässige Art der baulichen Nutzung werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben und Tankstellen (§ 4 Abs.3 Nr. 4 und 5 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplans wird.

Begründung:

Nach der Zweckbestimmung des § 4 Abs. 1 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete (WA) vorwiegend dem Wohnen. Entsprechend der derzeitigen tatsächlichen Nutzung und auch der zukünftig gewollten Nutzung werden mehrere Teil-Baugebiete in Übereinstimmung mit dieser Zweckbestimmung als WA festgesetzt (siehe Planzeichnung). Bis auf das Teil-Baugebiet, gelegen zwischen Hospitalstraße und Alter Woog, oberhalb des zum Hospital gehörenden privaten Parkplatzes im Norden des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, entspricht diese Festsetzung der bisher rechtskräftigen Baugebietsausweisung. Ebenso wird aus dem bisherigen Bebauungsplan die in der Innenstadt nicht unterzubringenden Tankstellen und Gartenbaubetriebe aus den nach BauNVO als mögliche ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen herausgenommen.

Das beschriebene, als WA neu festgesetzte Teil-Baugebiet war bisher als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Es befindet sich im Randbereich der eigentlichen Innenstadt. Da die für die Eigenart eines Mischgebiets maßgebende Gleichgewichtigkeit zwischen Wohnen und nicht störendem Gewerbe nicht mehr gegeben ist, und um, eine der Zielvorgaben dieser Bebauungsplanänderung entsprechende, weitere Wohnnutzungen möglich zu machen, wird ein WA festgesetzt. Die in diesem Teilgebiet vorhandenen und ausnahmslos als nicht störend einzuordnenden Gewerbebetriebe entsprechen der nach BauNVO grundsätzlich vorgesehenen Ausnahme und bleiben daher ohne Einschränkung auch gegenüber neuem Wohnen zulässig. Neue Gewerbebetriebe bleiben ausnahmsweise zulässig.

Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs.9 BauNVO i.V. m § 1 Abs.5 BauNVO wird festgesetzt, dass Bordelle, bordellartige Betriebe, Sexshops sowie Wohnungsprostitution nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und von Tankstellen (§ 6a Abs.3 Nr. 1 und 2 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplans wird.

Gemäß § 6a Abs.4 Nr.1 BauNVO wird für die als MU 1 gekennzeichneten Teilgebiete einschränkend festgesetzt, dass in den jeweiligen Erdgeschosszonen der Hauptgebäude, die direkt an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden sind, eine Wohnnutzung nur ausnahmsweise zulässig ist.

Begründung:

Nach der Zweckbestimmung des § 6a Abs.1 BauNVO dienen urbane Gebiete (MU) dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Mit dem MU-Gebiet wurde 2017 ein weiteresutzungsgemischtes Baugebiet zwischen Mischgebiet (MI) und Kerngebiet (MK) in die BauNVO eingeführt. Der Unterschied zum

MI liegt hauptsächlich in dem fehlenden Erfordernis der quantitativ und qualitativ gleichwertigen Durchmischung der Hauptnutzungen sowie in den für das MU ermöglichten höheren Baudichten, ausgedrückt in höheren Orientierungswerten für Obergrenzen von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ). Der Unterschied zum MK besteht im Wesentlichen in der uneingeschränkten Zulässigkeit von Wohnnutzungen, der nur eingeschränkten Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und der nur ausnahmsweisen Zulässigkeit von nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten.

Das MU-Gebiet gilt als Instrument zur Verwirklichung der nutzungsgemischten Stadt der kurzen Wege, in der u.a. zur Vermeidung und Reduzierung von Verkehr und zur Förderung eines lebendigen öffentlichen Raums eine räumliche Nähe von wichtigen Funktionen wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Erholung ermöglicht und gefördert wird.

Grundsätzlich entspricht dies der im ISEK Historische Altstadt St. Wendel entworfenen Zielrichtung für den Innenstadtkern von St. Wendel. Ausgehend von den oben beschriebenen Problemen der St. Wendeler Innenstadt und unter Berücksichtigung konkreter Anfragen zur Umnutzung ehemals gewerblich genutzter Flächen in Wohnen wurden im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung alle im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Kerngebiets-Teilgebiete dahingehend überprüft, ob eine Kerngebietsfestsetzung von dessen Zweckbestimmung her, und unter Betrachtung auch der MK-Ausweisungen in angrenzenden Bebauungsplänen, weiterhin grundsätzlich erforderlich bleibt oder ob eine MU-Ausweisung für das jeweilige Teilbaugebiet die geeignetere planungsrechtliche Grundlage zum Erreichen der angestrebten Nutzungsmischung in der dicht bebauten Innenstadt darstellt. Im Ergebnis wurden drei Teilgebiete an der Schlossstraße und ein Teilgebiet am Fruchtmarkt als weiterhin auszuweisende MK-Gebiete definiert (s. unten).

In der Neuausweisung der anderen bisherigen MK-Gebiete als MU-Gebiet wird noch einmal differenziert zwischen Teilgebieten, die direkt an den öffentlichen Erlebnisraum angrenzen und Teilgebiete in den Randbereichen des Innenstadtkerns. So wird bei grundsätzlicher Zulassung aller im MU möglichen Nutzungen für die MU-Teilgebiete um den Dom herum, einschließlich der Abschnitte der Balduinstraße bis zur Einmündung Marienstraße sowie der Luisenstraße bis zur Einmündung Hospitalstraße, also für die Bereiche, die auch entsprechend ihrer oben beschriebenen Funktion als Fußgängerzone ausgewiesen sind, für die an den Fußgängerbereich angrenzenden Erdgeschosszonen gesondert festgesetzt, dass hier eine Wohnnutzung nur ausnahmsweise zulässig ist. Damit soll in diesen Bereichen ein Korrektiv eingebaut werden, mit dem verhindert werden kann, dass zum einen die einzelnen Gebäude zu reinen Wohngebäuden werden, und zum andern, dass hier innerhalb der Fußgängerzone Wohnnutzungen im Erdgeschossbereich die Überhand gewinnen und so diese für Fußgänger unattraktiv werden würde. Zur Aufrechterhaltung eines lebendigen Stadtraums sind gewerbliche bzw. öffentlich zugängliche Nutzungen im Erdgeschossbereich von großer Bedeutung.

Die übrigen außerhalb der Fußgängerzone liegenden, bisher als MK festgesetzten Teilgebiete zwischen Luisenstraße, Alter Woog und Hospitalstraße, entlang der Balduinstraße zwischen Einmündung Marienstraße und Einmündung Wedalinusstraße sowie entlang der nördlichen Seite der Wedalinusstraße werden als MU-Gebiete mit grundsätzlicher allgemeiner Zulässigkeit der in § 6a Abs.2 BauNVO genannten baulichen Anlagen in allen Geschossen festgesetzt. Bei Aufrechterhaltung der Möglichkeiten zur Ansiedlung der Einrichtungen, die eine lebendige Innenstadt ausmachen, wie Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Gastronomie, Beherbergung, sonstiges Gewerbe, öffentliche Verwaltung, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Einrichtungen, wird mit dieser Ausweisung ermöglicht, das Wohnen als weiteren und für eine Neuentwicklung der Innenstadt bedeutenden Faktor hinzuzufügen.

Da es sich bei dem Plangebiet um einen historischen Ort mit großer Bedeutung für den Tourismus handelt, werden für alle MU-Teilgebiete Bordelle, bordellartige Betriebe, Sexshops sowie Wohnungsprostitution als Unterarten gewerblicher Einrichtungen ausgeschlossen. Die typischerweise mit solchen Einrichtungen verbundenen negativen Auswirkungen auf die allgemeine Geschäftsentwicklung (Trading-down-Effekt) bzw. direkt damit verbundene wesentliche Störungen des Wohnens sollen damit von vornherein verhindert werden.

Die Nicht-Aufnahme der nach BauNVO im MU vorgesehenen ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten beruht auf dem städtischen Vergnügungsstättenkonzept, nach dem solche Einrichtungen der positiven Entwicklung der historischen Altstadt entgegenstehen würden. Der Betrieb von Tankstellen ist ohne einen großen Eingriff in den städtebaulichen Strukturen nicht möglich und wird daher ebenfalls von der Zulässigkeit auch als Ausnahme ausgeschlossen.

Die ansonsten in den urbanen Teilgebieten zulässigen Gewerbebetriebe müssen ebenso wie die zulässigen sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen dem auch in MI- und MK-Gebieten geltenden Störgrad „das Wohnen nicht wesentlich störend“ entsprechen. In der entsprechenden Immissionsrichtwerte vorgebenden Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm) wurde jedoch für MU-Gebiete der Richtwert tags um 3 dB(A) gegenüber dem für MI- und MK-gebiete geltenden Wert angehoben. Zugunsten der nächtlichen Wohnruhe entspricht der nächtliche Immissionsrichtwert im MU-Gebiet aber dem bisherigen Schutzniveau von MI- und MK-Gebieten.

Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

Allgemein zulässig sind nach § 7 Abs. 2 BauNVO in MK1 und MK2:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO wird festgesetzt, dass Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (§ 7 Abs.2 Nr.5 BauNVO) nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs.9 BauNVO i.V. m § 1 Abs.5 BauNVO wird festgesetzt, dass Spielhallen, Wettbüros, Internetcafés sowie Vergnügungsstätten, die in Zusammenhang mit sexuellen Dienstleistungen und Handlungen stehen, nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs.9 BauNVO i.V. m § 1 Abs.5 BauNVO wird festgesetzt, dass Bordelle, bordellartige Betriebe und Sexshops nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO wird festgesetzt, dass sonstige Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Gemäß § 7 Abs.2 Nr.7 BauNVO wird festgesetzt, dass im MK 2 Wohnungen im jeweils obersten Geschoss allgemein zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs.7 Nr.1 BauNVO wird im MK 2 einschränkend festgesetzt, dass in den jeweiligen Erdgeschosszonen der Hauptgebäude, die direkt an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden sind, nur Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsräume, ladenmäßig betriebene Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Einrichtungen für kulturelle und soziale Zwecke zulässig sind.

Ausnahmsweise zulässig sind nach § 7 Abs. 3 Nr.2 BauNVO im MK2:

- Sonstige Wohnungen, die nicht nach § 7 Abs.2 Nr.7 BauNVO allgemein zulässig sind, und die von anderen Personen als von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder Betriebsinhaber und Betriebsleiter genutzt werden.

Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO wird festgesetzt, dass im MK1 die ausnahmsweise Zulässigkeit von sonstigen Wohnungen nach § 7 Abs. 3 Nr.2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans wird.

Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO wird festgesetzt, dass im MK1 und MK2 die ausnahmsweise Zulässigkeit von sonstigen Tankstellen (§ 7 Abs.3 Nr. 1 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplans wird.

Begründung:

Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Mit der Ausweisung von Kerngebieten in der Innenstadt von St. Wendel, zusammenhängend auf die in den Vorbemerkungen genannten drei Innenstadtbauungspläne bezogen, sollen damit die Bereiche definiert werden, die innerhalb des städtebaulichen Ordnungsgefüges der Stadt zentrale Funktionen übernehmen und auch zukünftig übernehmen sollen, und in denen sich das urbane Angebot an Gütern und Dienstleistungen konzentriert. Eine erste Abgrenzung ergibt sich dabei aus dem im Rahmen der Aufstellung des Einzelhandelskonzepts festgelegten zentralen Versorgungsbereichs. Die, die Zentralität herstellenden kerngebietstypischen Nutzungen setzen sich in der St. Wendeler Innenstadt zusammen aus mehreren Einrichtungen der Stadtverwaltung, der überörtlichen kirchlichen Verwaltung, aus Hotels sowie Vorhaben für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen und des periodischen, gehobenen Bedarfs, wie Einzelhandelsgeschäfte, Fachgeschäfte, Filialen von Banken und Sparkasse, Friseursalons und nicht zuletzt aus Gaststätten- und Restaurantbetrieben. Die Wohnnutzung ist in diesen Bereichen nur von untergeordneter Bedeutung.

Konkret verbleiben unter diesen Gesichtspunkten innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans „Stadtkern Teil II, Dombereich“ zwei Teilgebiete, die als MK-Gebiete weitergeführt werden und zwei Teilgebiete, die neu als solche festgesetzt werden. Bei Letzteren handelt es sich um die Dienstgebäude der Stadtverwaltung am Fruchtmarkt und an der Schlossstraße, die jeweils aufgrund ihrer historischen Bedeutung auch als Denkmalschutz gestellt sind. Die bisherige Ausweisung als „Fläche für den Gemeinbedarf“ wird Ihrer zentralen Funktion nicht ganz gerecht. Durch den bestehenden funktionalen Zusammenhang mit den benachbarten MK-Teilgebieten in den drei Innenstadt-Bebauungsplänen können sie als reine Verwaltungsbauten zur Erfüllung der MK-Zweckbestimmung insgesamt beitragen. Sie werden daher als MK1-Gebiete festgesetzt mit Übernahme nur der nach § 7 Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, was eine allgemeine Wohnnutzung hier ausschließt.

Dies ermöglicht auf der anderen Seite aber eine gewisse Öffnung der übrigen MK-Gebiete für eine Wohnnutzung. Das Wohnen war im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan in allen MK-Gebieten, bis auf Wohnungen für Betriebsinhaber und -leiter, weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig. Unter der Maßgabe der Belebung der Innenstadt auch durch die Ausweitung von Wohnmöglichkeiten wird für die MK2-Teilgebiete eine allgemeine Zulässigkeit von Wohnen in dem jeweils obersten Geschoss, unabhängig davon, ob es sich dabei um ein Vollgeschoss handelt oder ein Dachgeschoss, das kein Vollgeschoss ist, festgesetzt und eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnen in den Geschossen zwischen Erdgeschoss und oberstem Geschoss ermöglicht. Ausnahmebedingung ist Wahrung der Zweckbestimmung des Kerngebiets.

Der Ausschluss von Bordellen, bordellartige Betrieben, Sexshops sowie Wohnungsprostitution als Unterarten gewerblicher Einrichtungen erfolgt wie beim MU-Gebiet unter der Begründung des Schutzes des historischen Orts mit großer Bedeutung für den Tourismus.

Bzgl. der Zulassung von Vergnügungsstätten wird auf Grundlage des Vergnügungsstättenkonzepts unterschieden zwischen solchen, mit denen typischerweise auch in den MK-Teilgebieten städtebauliche Beeinträchtigungen verbunden sind und daher ausgeschlossen werden, und solchen, die in einem Kerngebiet unter der Maßgabe der Verträglichkeit mit den direkt benachbarten Nutzungen der MK-Zweckbestimmung positiv zuträglich sein können und daher ausnahmsweise zugelassen werden.

Tankstellen sind auch in den MK-Teilgebieten nicht unterzubringen und werden daher von der nach BauNVO vorgesehenen allgemeinen und auch der ausnahmsweisen Zulässigkeit ausgeschlossen.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung von:

- Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs.2 Nr.1 i.V.m. § 19 BauNVO) siehe Plan
- Geschossflächenzahl (§ 16 Abs.2 Nr.2 i.V.m. § 20 BauNVO) siehe Plan

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind notwendige Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, nicht anzurechnen.

- Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs.2 Nr.3 i.V.m. §§ 20, 21a BauNVO) siehe Plan

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstzahl oder zwingend festgesetzt. Entsprechend dem Einschrieb in der Planzeichnung wird für verschiedene Baugebietsteilbereiche festgesetzt, dass das jeweils höchste zulässige Vollgeschoss nur im Dachraum zulässig ist.

Garagengeschosse sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.

Begründung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung bestimmt die bauliche Dichte und das Erscheinungsbild eines Gebietes. Im vorliegenden Bebauungsplan wird dieses über die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Zahl der Vollgeschosse (Z) gesteuert. Während sich die in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzten GRZ und GFZ immer auf die einzelnen Baugrundstücke innerhalb eines Teil-Baugebiets beziehen, beziehen sich die Festlegungen zu den zulässigen Vollgeschossen auf die durch Baugrenzen und Baulinien umgrenzten Bauräume („Baufenster“), entweder bei Eintrag in der Nutzungsschablone auf alle Bauräume innerhalb des Teil-Baugebiets oder nur auf einzelne Bauräume im Baugebiet mit entsprechendem Einschrieb in den jeweiligen Bauraum.

Grundflächenzahl

Die GRZ nach § 19 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Prozent je Quadratmeter zuordenbarer Baugrundstücksfläche von den zulässigen Hauptanlagen überdeckt werden darf. Dabei sind auch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, sowie von Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen, die zulässige Grundfläche darf durch solche Anlagen aber um 50 %, maximal bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Im vorliegenden Bebauungsplan kommt diese Regelung nur bei den drei WA-Teilbaugebieten im Bereich Hospitalstraße/Marienstraße (jeweils GRZ 0,7) und dem MU-Gebiet am Saalbau (GRZ 0,6) zum Tragen. Ansonsten liegt die festgesetzte GRZ in

allen sonstigen MK-, MU- und WA-Gebieten bei 0,9 und überwiegend bei 1,0. Damit liegen diese außer bei den MK-Gebieten über den in § 17 BauNVO angegebenen Orientierungswerten für Obergrenzen (MU: 0,8, WA: 0,4). Die Begründung liegt in der historisch gewachsenen dichten Bebauung, die auch weiterhin unter Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden soll. In Einzelfällen wird die Bebaubarkeit mit Hauptgebäuden durch eine gegenüber der GRZ enger gefassten Festlegung der Baumgrenzen eingeschränkt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten GRZ entsprechen denen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans.

Geschossflächenzahl

Die GFZ gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Sie ergibt sich in der Regel aus der Festsetzung der Grundflächenzahl und der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Bleibt sie unter dem Maximum aus diesem Produkt, ergibt sich eine Einschränkung in der Flächennutzung eines Geschosses oder das Erfordernis einer Reduzierung der Gesamtgrundfläche. Die Geschossfläche ist hierbei nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

Auch die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten GFZ entsprechen denen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans. Die zusätzlich aufgenommene Festsetzung, dass bei der Ermittlung der Geschossfläche notwendige Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, nicht anzurechnen sind, dient der Klarstellung.

Zahl der Vollgeschosse

Um trotz Übernahme auch der festgesetzten maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan die mögliche Höhenentwicklung der Gebäude zu begrenzen, wurde in den Teil-Baugebieten, für die es städtebaulich relevant ist, die Festsetzung dahingehend ergänzt, dass das jeweils zulässige oberste Vollgeschoss im Dachraum liegen muss. Damit wird verhindert, dass bei Ausnutzung der zulässigen Vollgeschosse darüber ein weiteres Geschoss unterhalb der Vollgeschossschwelle errichtet werden kann.

Da im Bebauungsplangebiet über die Zahl der Vollgeschosse die Gesamtgebäudehöhen gesteuert werden sollen, ist es folgerichtig, auch eventuelle Garagengeschosse bei der Ermittlung der Zahl der Vollgeschosse mitzurechnen.

5.2.3 Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs.3 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

Begründung

Die in der Festsetzung definierte geschlossene Bauweise entspricht der historisch gewachsenen Bebauung und wurde entsprechend schon in den bisherigen Bebauungsplanänderungen vorgesehen. Die geschlossene Bauweise soll aus städtebaulicher Sicht auch weiterhin, unter Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, als solche erhalten und fortgeführt werden.

5.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung von

- Baugrenzen (§ 23 Abs.3 BauNVO)
- Baulinien (§ 23 Abs.2 BauNVO)

Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (z.B. Balkone, Erker, Vorbauten) ist zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze können auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Begründung

Mit Baugrenzen und Baulinien wird im Bebauungsplan der Bauraum vorgegeben, innerhalb dessen die Hauptgebäude errichtet werden dürfen. Während Baugrenzen die Abgrenzung darstellen, bis an die herangebaut werden darf, muss an Baulinien herangebaut werden, jeweils unter Berücksichtigung der zulässigen geringfügigen Über- und Unterschreitungen. Baulinien werden im vorliegenden Bebauungsplan eingesetzt, wo entweder der Denkmalschutz eine Abweichung nicht erlaubt oder der Erhalt des durch die angrenzenden Bebauungen gefassten Straßenraums aus städtebaulicher Sicht von besonderer Bedeutung ist, wie etwa entlang der Fußgängerzone oder verkehrsberuhigten Bereichen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Ansonsten soll mit der Festlegung insbesondere der hinteren Baugrenzen, dort wo es vom intakten Bestand her möglich ist, ein Freihalten der Blockinnenbereiche von Hauptanlagen erreicht werden bzw. eine Bebauung in zweiter Reihe verhindert werden. Im Einzelfall kann durch die Abgrenzung des Bauraums auch bei einer GRZ von 1,0 für das gesamte Teil-Baugebiet die tatsächliche Bebaubarkeit eingeschränkt sein.

Baulinien und Baugrenzen stimmen weitgehend mit denen im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan überein. Für die Anlage „Im Dreieck“ wurde abweichend davon neu differenziert nach Baugrenzen für die auch oberirdisch in Erscheinung tretende Tiefgarage und die darauf errichtete Anlage.

5.2.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind unter den Einschränkungen des § 12 Abs. 2 und 3 BauNVO innerhalb und außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind Garagen nur in der dafür festgesetzten Fläche zulässig, Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Begründung

Da teilweise die Baugrenzen auf die bestehenden Hauptgebäude reduziert wurden, wurden für die Anlage von Stellplätzen und Garagen auch die nicht überbaubaren Grundstücksflächen freigegeben. In den allgemeinen Wohngebieten beschränkt sich die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf. Innerhalb des Grundstücks des Pfarrhauses ist eine konkrete Abgrenzung der Fläche für Garagen möglich, die auch nicht erweitert werden sollte.

5.2.6 Flächen für den Gemeinbedarf

Entsprechend der Planzeichnung werden Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zulässigkeit von Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen festgesetzt.

Begründung

Mit der eigenständigen Festsetzung des Grundstücks des Pfarrhauses als Fläche für Gemeinbedarf soll die städtebauliche Bedeutung als kirchliche Einrichtung neben, aber auch im Zusammenhang mit dem Dom herausgehoben werden. Damit wird auch die Beteiligung der Stadt bei einer möglichen Umnutzung sichergestellt, die bei der Belassung des Grundstücks als Teils eines MK- oder MU-Gebiets nur noch eingeschränkt gegeben wäre.

5.2.7 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans werden entsprechend der Planzeichnung festgesetzt und gliedern sich in:

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich, Multifunktionsbereich, Fußgängerbereich, öffentliche Parkfläche, private Parkfläche.

Begründung

Die Straßenverkehrsflächen, die verkehrsberuhigten Bereiche, die Fußgängerbereiche und die öffentlichen Parkflächen sowie die privaten Park-/bzw. Stellplatzflächen innerhalb des öffentlichen Verkehrsraums werden entsprechend Ihrer tatsächlichen und zukünftig fortzuführenden Nutzung festgesetzt. Bei den als „Multifunktionsbereich“ festgesetzten Flächen handelt es sich um neuen Karl-Heindl-Platz einschließlich der bestehenden Brunnenanlage Im Dreieck sowie um den geplanten e-WND-Platz am Saalbau. Letzterer ist Teil einer auch ins ISEK aufgenommenen umfangreichen Umgestaltung des Saalbaus selbst und des nach Osten angrenzenden Bereichs. Mit der Zweckbestimmung „Multifunktionsbereich“ wird planungsrechtlich eine flexible Gestaltung und Nutzung ermöglicht, einschließlich einer entsprechenden Begründung der Platzflächen.

5.2.8 Versorgungsflächen

Entsprechend der Planzeichnung wird eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.

Begründung

Die Festsetzung entspricht dem Bestand.

5.2.9 Führung von Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Entsprechend der Planzeichnung werden die unterirdischen Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen festgesetzt.

Begründung

Die Festsetzung entspricht ebenfalls dem aktuellen Bestand. Die Trassen befinden sich überwiegend im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen.

5.2.10 Grünflächen

Entsprechend der Planzeichnung werden öffentliche und private Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Begleitgrün, Garten und Ufergrün festgesetzt. Zulässig sind der Zweckbestimmung dienende und mit der Zweckbestimmung vereinbare Anlagen geringen Umfangs.

Begründung

Straßenbegleitgrün wird ab einer bestimmten Flächengröße auch zeichnerisch festgesetzt, das mit Zweckbestimmung Ufergrün belegte Ufer des Todbachs entspricht dem Bestand. Die beiden größeren Gartenflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, der Pfarrgarten am Pfarrhaus und der Garten hinter der Magdalenenkapelle, übernehmen sowohl städtebauliche Funktionen innerhalb des Stadtbilds als auch ökologische Funktionen als Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas. Aus diesem Grund werden sie gesondert als Grünfläche festgesetzt und damit aus dem Baugebiet bzw. der Fläche für Gemeinbedarf herausgenommen.

5.2.11 Wasserflächen

Entsprechend der Planzeichnung wird der innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verlaufende Teil des Todbachs als Wasserfläche festgesetzt.

Begründung

An der nördlichen Grenze des Plangebiets fließt der Todbach von Osten nach Westen. In ungefährer Ausdehnung eines mittleren Wasserstands wird der Bach als Wasserfläche festgesetzt.

5.2.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Entsprechend der Planzeichnung werden Flächen festgesetzt, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind.

Begründung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt es mehrere öffentlich begehbare Gebäudedurchgänge, die auf privatem Grund liegen. Des Weiteren verläuft der südliche Zu- bzw. Abgang zu und von der den Todbach überspannenden Fußgängerbrücke im Norden des Geltungsbereichs des Bebauungsplans teilweise über eine private Parkplatzfläche. Um diese, der besseren fußläufigen Erreichbarkeit der verschiedenen Innenstadtbereiche dienenden Durchgänge und Wege für die Öffentlichkeit zu sichern, sollte eine dingliche Sicherung des Benutzungsrechts angestrebt werden. Eine solche kann durch die Eintragung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit erreicht werden. Als planungsrechtliche Grundlage dazu werden die entsprechenden Bereiche als „mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit“ zeichnerisch und textlich festgesetzt.

5.2.13 Bindungen für Bepflanzungen und Erhalt von Bäumen

Die in der Planzeichnung entsprechend markierten Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang nachzupflanzen.

Begründung

Bäume im Stadtgebiet bereichern das Stadtbild produzieren Sauerstoff, verbrauchen klimaschädliches Kohlendioxid und kühlen die Luft. Daher ist es gerade in den dicht bebauten Innenstadtbereichen von St. Wendel wichtig, auch Raum für Hochgrün zu finden und zu schaffen.

Im Bebauungsplan werden die bestehenden erhaltenswerten Bäume zeichnerisch und textlich als grundsätzlich „zu erhalten“ festgesetzt und mit der Bindung belegt, dass diese hinsichtlich einer dauerhaften Erhaltung zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen sind.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

Dachform – siehe Planzeichnung

Je nach Planeinschrieb sind für die Hauptbaukörper sowie für an diese angebauten Garagen nur geneigte Dächer zulässig. Als Dachform sind zulässig: Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Mansarddächer und aus diesen zusammengesetzte Dachformen. Untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen und vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbare Garagen können auch mit Flachdächern versehen werden.

Gemäß § 87 Abs.1 Nr.1 LBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Gemäß § 87 Abs.3 LBO kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 250.000 € geahndet werden.

Begründung

Als einer der für das Stadtbild in der historischen Altstadt von St. Wendel und damit für das Wohlfühlambiente wichtigsten Faktoren, dessen Regelung auch der Regelungsebene des Bebauungsplans entspricht, wurde die Festlegung der zulässigen Dachform der Hauptgebäude als örtliche Bauvorschrift mit in den Bebauungsplan aufgenommen. Aus der Historie heraus war und ist das geneigte Dach, in den oben genannten Ausprägungen, die vorherrschende Dachform. Nur einzelne Randbereiche, in denen die Dachform diese Bedeutung nicht besitzt, werden von der Festsetzung ausgenommen.

Die Regelung entspricht dem „Gestaltungsleitfaden für die Altstadt St. Wendel“ von 2018. Da die verbindliche Konkretisierung der im Leitfaden weiter angesprochenen Gebäudebestandteile wie Außenwände, Fassaden, Farbgebung, Türen und Fenster oder Einfriedungen über die Regelungstiefe bzw. die Zielsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung hinausginge, sollte dies einer eigenständigen Gestaltungssatzung vorbehalten bleiben. Die räumliche Abgrenzung einer solchen Satzung sollte übergreifend über die Geltungsbereiche der drei Innenstadtbebauungspläne erfolgen.

Als Rechtsgrundlage zur Ahndung von Verstößen gegen die festgelegte Dachform wird die entsprechende Ordnungswidrigkeitsregelung in die örtlichen Bauvorschriften mit aufgenommen.

Werbeanlagen

Auch eine detaillierte Regelung der äußeren Gestaltung und des Verbots von Werbeanlagen und Warenautomaten, welche für verschiedene Altstadtbereiche durchaus sinnvoll wäre, was aber einer umfänglichen Abwägung der dabei betroffenen öffentlichen und privaten belange erforderte, würde zu einer Überfrachtung der vorliegenden Bebauungsplanänderung führen. Es ist daher vorgesehen, entsprechend der für die Gestaltungssatzung beschriebenen Vorgehensweise bebauungsplanübergreifend die einer Regelung bedürftenden Innenstadtbereiche abzugrenzen und eine für dieses spezielle Gebiet geltende Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung zu erarbeiten und durch den Stadtrat beschließen zu lassen.

5.4 Kennzeichnungen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind vier Standorte mit einem Altlastenverdacht bekannt und in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet:

WND 2058	Balduinstraße 24	ehemal. Tabakfabrik
WND 3707	Alter Woog	Gerberei im Alten Woog
WND 3708	Kelsweiler Straße 4	Photochemischer betrieb
WND 3719	Balduinstraße	ehem. Lackiererei am Magdalenenhof
WND 3720	Balduinstraße 42	Buch- und Druckhaus Roth

Altlastverdächtige Flächen werden im Altlastenkatster Saarland beim Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz dokumentiert und betreut. Altlastverdächtige Flächen sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.



Lage der Altstedenverdachtsstandorte

Nähere Erkenntnisse über ein etwaiges Gefährdungspotenzial der im Geltungsbereich des Bebauungsplans verorteten Altstandorte liegen der Stadt nicht vor. Bei Nutzungsänderungen sowie Eingriffen in den Boden an diesen Standorten sind entsprechende Abstimmungen mit dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz sowie eine gutachterliche Begleitung durch einen gemäß § 18 Bundesbodenschutzgesetz zugelassenen Sachverständigen erforderlich.

5.5 Nachrichtliche Übernahmen

5.5.1 Denkmäler

Auf Grundlage der aktuellen Denkmalliste des Landesdenkmalamtes (Stand 01.07.2022) sind alle innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindliche Denkmal-Ensembles und Einzeldenkmäler nachrichtlich übernommen und in der Planzeichnung entsprechend kenntlich gemacht.

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (auffällige Bodenfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 16 Abs.1 des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes (SDSchG) anzeigepflichtig, es besteht ein Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 2 SDSchG).

5.5.2 Überschwemmungsgebiet

Ein Teilbereich des Bebauungsplans, zwischen Luisenstraße, Hospitalstraße und Alter Woog, wird überlagert durch das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Todbachs. Die Festsetzung erfolgte mit Bekanntmachung der Verbindlichkeit der beim Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz geführten Überschwemmungsgebietskarten der Nebengewässer der Blies und der Nahe im Amtsblatt des Saarlandes, Teil II, ausgegeben am 14.01.2021. Die Festsetzung wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und die festgesetzten Überschwemmungsgebietsgrenzen in der Planzeichnung entsprechend kenntlich gemacht.

Für festgesetzte Überschwemmungsgebiete gelten die Schutzvorschriften der §§ 78, 78a und 78c Abs. 1, Abs. 3 Satz 1 und 3 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG –). Danach ist u.a. unabhängig von der planungs- oder

bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit bei der Errichtung von baulichen Anlagen wie z.B. Neubebauten, Anbau eines Wintergartens an das Wohnhaus, Carports und Garagen, Garten- und Gewächshäuser, Scheunen, Grenzzäune, Mauern, Wälle, dichte Hecken, die den Wasserabfluss behindern können oder der Errichtung von Holzlagern und -verschlängen auch eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich. Diese kann jedoch nur erteilt werden, wenn die Ausnahmetatbestände gemäß § 78 Abs. 5 WHG erfüllt sind. Diese sind:

- Die Hochwasserrückhaltung darf nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt werden. Der Verlust von Rückhalteraum muss umfang-, zeit- und funktionsgleich ausgeglichen werden.
- Der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser wird nicht nachteilig verändert.
- Der bestehende Hochwasserschutz wird nicht beeinträchtigt.
- Die Bauweise erfolgt hochwasserangepasst.

5.5.3 Gewässerrandstreifen

Gemäß § 56 Abs. 3 Nr. 1. a) Saarländisches Wassergesetz (SWG) ist bis zu fünf Metern, gemessen von der Uferlinie, innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig. Der Gewässerrandstreifen ist naturnah zu bewirtschaften und von Bebauung freizuhalten. Für den im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Abschnitt des Todbachs wird der danach geltende Gewässerrandstreifen nachrichtlich übernommen.

5.5.3 Vermessungspunkte

In den Bebauungsplan werden wichtige Vermessungspunkte nachrichtlich übernommen. Es handelt sich um die Höhenfestpunkte (HFP) der ersten Ordnung 6509-9-00009 und 6509-9-00010, welche zugleich auch Schwerefestpunkte (SFP 6509-8-051-00 und 52-00) sind, sowie den HFP 6509-9-00548 und den Lagefestpunkt 6509-0-026-20, die durch Baumaßnahmen möglicherweise gefährdet werden können.

Das Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung in Saarbrücken bittet daher rechtzeitig vor Aufnahme von Arbeiten im Bereich der Punkte um Rücksprache mit Herrn VA Michael Müller oder Frau VOAR'in Perdita Schmitt im Sachgebiet 2.1, Geodätische Grundlagen, AFTIS, um gegebenenfalls Verlegungs- oder Sicherungsmaßnahmen vornehmen zu können.

5.6 Hinweise

Sollten bei Bau- oder Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte oder sonstige Bodenkontaminationen zu Tage treten, so ist unverzüglich das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz zu benachrichtigen.

Sollten bei Bau- oder Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen usw.) gefunden werden, ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder eine Polizeidienststelle zu benachrichtigen.

Sollten bei Ausschachtungsarbeiten Anzeichen von altem Bergbau festgestellt werden, ist dies dem Oberbergamt des Saarlandes mitzuteilen.

Sollten bei Bau- oder Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (z.B. Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 12 Abs.1 des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes (SDSchG) meldepflichtig und müssen der Landesdenkmalbehörde unverzüglich angezeigt werden. Die Anzeige kann auch gegenüber der Gemeindeverwaltung oder einer oder einem Denkmalbeauftragten erfolgen.

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

Vor Inangriffnahme von Erschließungs-, Abbruch- oder sonstigen Baumaßnahmen im Bereich vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen bedarf es einer Abstimmung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern. Bei Maßnahmen im Bereich von Gasleitungen ist sowohl bei der Planung als auch bei der Bauausführung die „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen“ der Creos Deutschland GmbH zu beachten.

Die Stadtwerke St. Wendel (SSW) weisen darauf hin, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein flächendeckender TK-Ausbau zur Versorgung aller Gebäude mit Glasfaser (FttB) vorgesehen ist. D.h. im gesamten Geltungsbereich werden Tiefbauarbeiten erforderlich. Vor Inangriffnahme von Erdarbeiten und insbesondere von Oberflächenarbeiten im öffentlichen Bereich bedarf es daher der Abstimmung mit der SSW.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Telekommunikationsleitungen der Telekom Deutschland GmbH und der Kabel Deutschland Holding AG. Bei Bauausführungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vermieden werden und der ungehinderte Zugang jederzeit möglich ist.

Bei Neubauten nach Abriss und bei umfangreichen Um- und Anbauten sollte die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen vorgesehen werden als Beitrag zur Reduktion des CO₂-Ausstoßes.

Fassaden und Dächer sollten als Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas, zur Luftreinigung, zur Sauerstoffanreicherung der Luft bei gleichzeitiger Kohlenstoffbindung sowie zur verzögerten Ableitung von Niederschlagsaufnahme begrünt werden.

Bei Abriss, Um- und Anbauten sind die Belange des Artenschutzes von Fauna und Flora zu beachten.

In den Vorgartenbereichen sollte auf Schottergärten zugunsten von Anpflanzungen zur Förderung von Arten- und Klimaschutz verzichtet werden.

6. Auswirkungen des Bebauungsplans, Abwägung

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kreisstadt als Planungsträgerin bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Das Abwägungsergebnis spiegelt sich dann in den getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wider.

Da für die vorliegende Bebauungsplanänderung alle grundsätzlichen planerischen Entscheidungen bereits früher getroffen und abgewogen worden sind, kann sich hier die Ermittlung betroffener Belange auf die geänderten Punkte beschränken.

In Orientierung an den in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange ergeben sich durch die Bebauungsplanänderung positive Auswirkungen auf:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, sowie die Bevölkerungsentwicklung,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, der jungen, alten und behinderten Menschen
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,

- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,
- die Belange des Umweltschutzes,
- die Belange der Wirtschaft, im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
- der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
- die Belange der Mobilität der Bevölkerung unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,
- die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden,
- die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung.

Erhebliche negative Auswirkungen bzw. erhebliche Beeinträchtigungen oder unangemessene Einschränkungen von sonstigen öffentlichen und privaten Belangen durch die vorgesehenen der Bebauungsplanänderungen sind nicht zu erkennen.

Wie oben dargelegt ergaben sich aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine weiteren abwägungserheblichen Anregungen oder Bedenken. Dem aus der Beteiligung sich ergebenden Bekanntwerden weiterer durch die Planung berührter Belange konnte durch Ergänzungen in den nachrichtlichen Übernahmen und in den Hinweisen Rechnung getragen werden. Eine Änderung des Bebauungsplans wurde nicht erforderlich, so dass dieser als Satzung beschlossen werden kann.