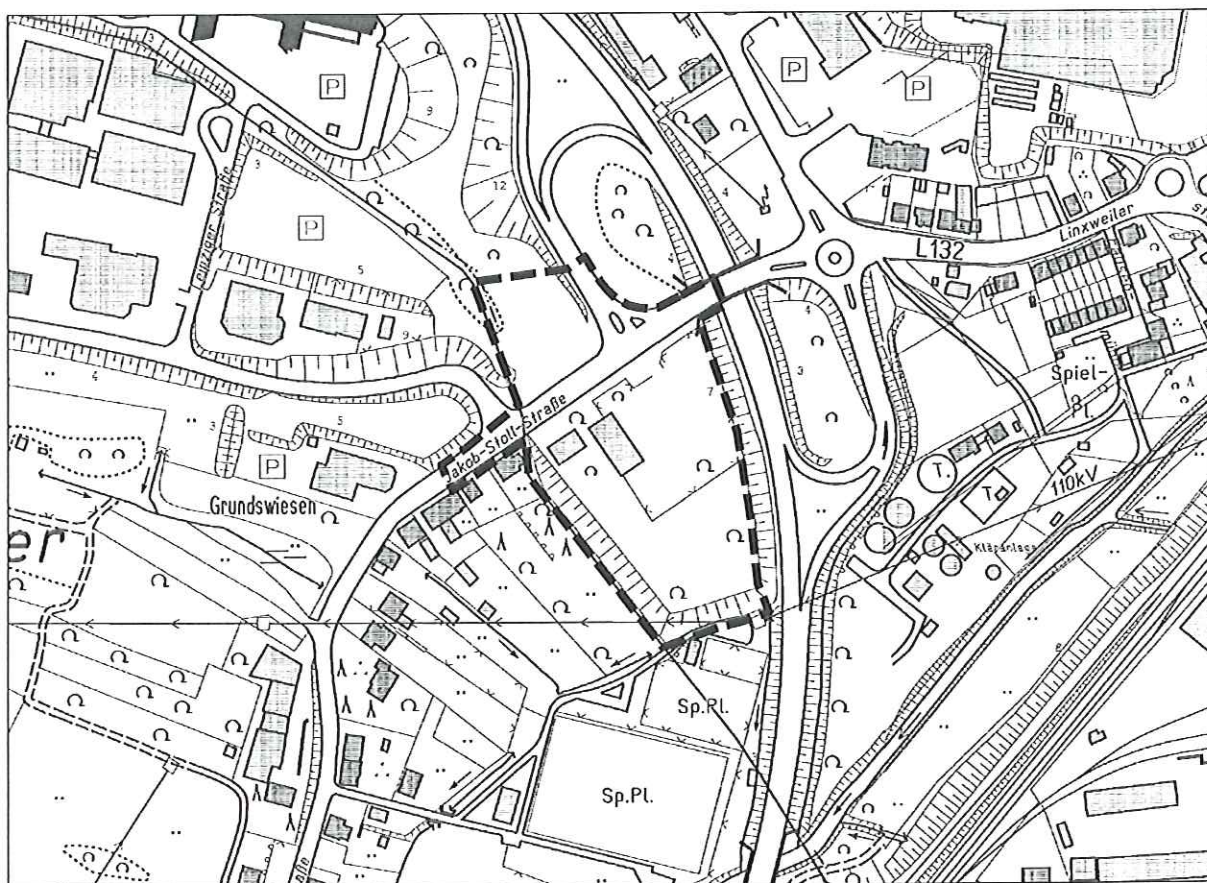


KREISSTADT ST. WENDEL



## BEBAUUNGSPLAN NR. 01.24 GE – LINXWEILERSTRASSE

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



Stand: September 2009

# 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>3</b>
<b>4</b>	<b>BESTAND .....</b>	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>4</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	4
5.2	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise .....	5
5.3	Verkehrsflächen .....	5
5.4	Grünordnerische Festsetzungen (mit Pflanzenliste).....	6
<b>6</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>KENNZEICHNUNGEN .....</b>	<b>6</b>
<b>8</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>7</b>
8.1	Einleitung .....	6
8.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	8
8.3	Prognose .....	10
<b>9</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG- ABWÄGUNG .....</b>	<b>10</b>

# BEBAUUNGSPLAN GE-LINXWEILERSTRASSE: BEGRÜNDUNG

## 1 VORBEMERKUNGEN

### Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Kreisstadt St. Wendel hat am 19.12.06 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet – Linxweilerstraße“ bei gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes für einen Teilbereich des Plangebietes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

### Ziel

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll der Absicherung der vorhandenen Einrichtungen, zur Optimierung der Verkehrssicherheit und -führung und zur städtebaulichen Ordnung des Einfahrtsbereichs der Stadt St. Wendel dienen. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das gesamte Areal südlich der Linxweilerstraße als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen. Grund hierfür war, dass die Fläche als Busdepot für die Deutsche Post und die Deutsche Bahn diene. Dieses wurde Ende der 1980er Jahre von der RSW übernommen und Anfang der 1990er Jahre aufgegeben bzw. an den Zentralen Omnibusbahnhof verlagert. Seither lag diese Fläche bis zur Neuerschließung als Gewerbebrache in zentraler Lage.

## 2 BESTEHENDE ZU ÄNDERNDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Grundlage ist der Flächennutzungsplan von 1984. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden und künftig Gewerbefläche, Verkehrsfläche und Grünfläche darstellen.

## 3 LAGE DES PLANGEBIETES UND DES GELTUNGSBEREICHES

Das Plangebiet liegt größtenteils in der Gemarkung St. Wendel. Ein kleiner Teil liegt in der Gemarkung Oberlinxweiler. Es umfasst das ehemalige RSW-Gelände südlich der Linxweilerstraße, Teile der Linxweilerstraße und der Jakob-Stoll-Straße, eine Teilfläche der Zu- und Abfahrt der B 41 sowie Teile der Grünflächen zwischen der Abfahrt der B 41 und der Weimarer Straße.

## 4 BESTAND

- Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO:

In dem Gewerbegebiet haben sich diverse Gewerbebetriebe etabliert. Am westlichen Rand befinden sich Fachmärkte für Fahrräder, Getränke, Schuhe und für Tiernahrung. Im südlichen Bereich befindet sich ein Spielzeugfachmarkt und ein KFZ - Betrieb mit technischer Überwachungslicenz.

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine Tankstelle mit Waschanlage und Verkaufsfläche.  
Die Betriebe verfügen im zentralen Bereich des Plangebietes über ausreichende Stellplatzflächen und eine großzügige innere Erschließung.  
Das Gewerbegebiet ist über die Linxweilerstraße im Norden erschlossen.

- Grünflächen gemäß § 5 BauGB Abs.2 Punkt 5:

Zwischen der Auffahrt B 41 und der Weimarer Straße befindet sich die einzige erwähnenswerte Grünfläche. Aus diesem Grunde soll dieser Bereich auch als kleine Grünzäsur baufreie Zone bleiben und wird als Grünfläche festgesetzt.  
Um die einzelnen Betriebe befinden sich im rückwärtigen Bereich kleinere Grünstreifen.  
Auf dem Parkplatz ist keine Begrünung, von wenigen Baumscheiben abgesehen, vorhanden.

## 5 FESTSETZUNGEN

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

- Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO:

Im Bebauungsplan wird gemäß § 8 BauNVO ein Gewerbegebiet festgesetzt.  
(1) Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

*Im Gewerbegebiet ist allgemein zulässig:*

1. Gewerbegebiete aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
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 Baumasse untergeordnet sind.
2. Anlagen für kirchliche kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

*Unzulässige Nutzung:*

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen in den Baugebieten unzulässig sind.

1. Einzelhandelsbetriebe mit einem Sortiment an Textilien, deren Verkaufsfläche größer als 300 qm ist,
2. Produzierende Betriebe mit 3-Schicht-Betrieb,
3. Vergnügungsstätten.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

- Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO:

- Grundflächenzahl (GRZ): Die Obergrenze der GRZ wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 17 Abs. 2 BauNVO mit 0,8 festgesetzt.
- Höhe baulicher Anlagen Siehe Plan; Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO wird im Bebauungsplan die maximale Gebäudeoberkante bezogen auf die fertige Geländeoberkante gemessen an der dem inneren Stellplatzbereich zugewandten Gebäudeseite festgesetzt.
- Bauweise: Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

## 5.3 Verkehrsflächen

- Straßen:

Das Bebauungsplangebiet wird über die Linxweilerstraße erschlossen. Die Verkehrsführung Linxweilerstraße/Weimarer Straße/B 41 ist in diesem Bereich unübersichtlicher und unfallträchtiger geworden und bedarf einer Neuordnung. Insgesamt fahren pro Stunde werktags durchschnittlich 360 Fahrzeuge in das Gewerbegebiet ein mit einem Anteil von 40 % mit Ziel Tankstelle und 60 % mit Ziel Fachmarktzentrum. Auffällig sind häufige Verkehrsmissachtungen und zahlreiche Beinaheunfälle. Insbesondere der überdimensionierte Ein-/Ausfahrtsbereich an bisher zwei Stellen des neuen Gewerbegebietes sorgt für Unklarheit des Verkehrsablaufes und eine schwierige Orientierung. Die Verkehrsqualität bzw. Leistungsfähigkeit an dem Verkehrsknotenpunkt ist insbesondere für Linksabbieger der B41 nicht mehr ausreichend. Für die Ertüchtigung des Verkehrsknotenpunktes stehen grundsätzlich mehrere Alternativen zur Verfügung, wie Errichtung einer Lichtsignalanlage, Bau eines Kreisverkehrsplatzes oder bauliche Trennung und getrennte Verlagerung der Ein-/Ausfahrten von Tankstelle und Fachmarktzentrum. Daher ist dieser Bereich gemäß der Empfehlungen des Verkehrsgutachtens von Prof. Dr. – Ing. Hupfer vom November 2007 in einem ersten Schritt in einem vertretbaren Kosten-Nutzen-Verhältnis gemäß der Planzeichnung auf einen Bereich mit Mittelinsel zurückzubauen. Für den ausfahrenden Verkehr ist dann nur noch die Fahrtrichtung nach rechts zulässig. Im Bedarfsfalle ist dann in 120 m Entfernung ein Fahrtrichtungswechsel im Kreisverkehrsplatz in Richtung Oberlinxweiler möglich. Dies ist auch insofern gerechtfertigt, da der aus dem Gewerbegebiet abfließende Verkehr in Richtung Oberlinxweiler nur eine untergeordnete Rolle spielt. Die Vorfahrtberechtigung in der Linxweilerstraße bleibt unverändert bestehen. Sollte durch diese Maßnahme nicht die gewünschte Optimierung erreicht werden, sind weitere bauliche Maßnahmenalternativen wie vor genannt zu einem späteren Zeitpunkt abzuwägen. Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung und den ruhenden Verkehr werden gemäß Planzeichnung festgesetzt.

## 5.4 Grünordnerische Festsetzungen

- Grünflächen gemäß § 5 BauGB Abs.2 Punkt 5:

Die Grünfläche zwischen der Weimarer Str. und der B 41. Diese Grünfläche stellt gleichzeitig eine bauliche Zäsur und Abschirmung zum Gewerbegebiet West dar und soll daher als Grünfläche erhalten werden.

Die bestehenden sonstigen Grünflächen, Baumscheiben, Pflanzbeete und öffnungsfreien Wandflächen sollen dauerhaft mit standortgerechten Pflanzen gemäß nachfolgender Pflanzenliste bepflanzt werden.

### Pflanzenliste:

- |                      |   |
|----------------------|---|
| - Bäume und Heister: | Bergahorn, Feldahorn, Vogelkirsche, Eberesche, Weiden.  |
| - Sträucher:         | Weißdorn, Haselnuss, Faulbaum, Gemeiner Schneeball, Wolliger Schneeball, Wildapfel, Hartriegel, Kornelkirsche, Schlehe. |
| - Heckenpflanzen:    | Hainbuche, Eibe, Liguster.  |
| - Kletterpflanzen:   | Efeu, Geißblatt, Wilder Wein, Kletterrosen.   |

### Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Da es sich bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes weitgehend um eine Absicherung des Bestands handelt und keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft impliziert werden, wird auf eine Eingriffs/ Ausgleichsbewertung verzichtet.

## 6 VER UND ENTSORGUNG

Im Geltungsbereich sind keine Änderungen geplant. Die Ver- und Entsorgung ist über bestehende Anschlussmöglichkeiten gesichert. Das Plangebiet ist über das städtische Kanalsystem an die Kläranlage St. Wendel angeschlossen.

## 7 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sind die soweit bekannten Besonderheiten in der Planzeichnung gekennzeichnet.

- Bauverbotszone zur B 41
- 110 kV – Freileitung mit Schutzstreifen (2 x 22m)
- Erdgasfernleitung mit Schutzstreifen (2 x 4m)
- Altlaststandort „Postbetriebshof“
- Eisenerzvorkommen und evt. Untergrabung des Plangebietes

Im Plangebiet ist verstärkt mit Munitionsrückständen aus dem 2. Weltkrieg zu rechnen, bei etwaigen Bauarbeiten ist das Gebiet durch Experten des Kampfmittelbeseitigungsdienstes absuchen zu lassen.

Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nicht bekannt, dennoch wird auf die Anzeigepflicht bei etwaigen Bodenfunden gemäß SDSchG hingewiesen.

## **8. UMWELTBERICHT**

### **8.1 Einleitung**

#### **Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet liegt größtenteils in der Gemarkung St. Wendel. Ein kleiner Teil liegt in der Gemarkung Oberlinxweiler. Es umfasst das ehemalige RSW-Gelände südlich der Linxweilerstraße, Teile der Linxweilerstraße und der Jakob-Stoll-Straße, eine Teilfläche der Zu- und Abfahrt der B 41 sowie Teile der Grünflächen zwischen der Abfahrt der B 41 und der Weimarer Straße.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll der Absicherung der vorhandenen Einrichtungen, zur Optimierung der Verkehrssicherheit und -führung und zur städtebaulichen Ordnung des Einfahrtsbereichs der Stadt St. Wendel dienen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das gesamte Areal südlich der Linxweilerstraße als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen. Dieser soll im Parallelverfahren geändert werden und künftig Gewerbefläche, Verkehrsfläche und Grünfläche darstellen.

#### **Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan**

##### **Fachgesetze:**

##### ***BauGB***

Baugesetzbuch 27.08.97 (BGBl I 97,2141, 98,137) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl I 04,2414) zuletzt geändert durch Art.2 iVm Art.9 Abs.1 des Gesetzes zur Neufassung des Raumordnungsgesetzes und zur Änderung anderer Vorschriften (GeROG) vom 22.12.08 (BGBl I 08,2986))

##### ***BauNVO***

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

##### ***BbodSchG***

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

**ROG**

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Dritten Gesetzes zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes vom 28. März 2009 (BGBl. I S. 643)

**PlanzV 90**

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

**LBO**

Landesbauordnung vom 18.02.04 (Amtsbl. 04,822) zuletzt geändert durch Art.4 iVm Art.7 des Gesetzes Nr.1639 zur Modernisierung des saarländischen Vermessungswesens, zur Umbenennung des Amtes für Landentwicklung, zur Änderung der Landesbauordnung und des Landeswaldgesetzes sowie zur Anpassung weiterer Rechtsvorschriften zur Reform der saarländischen Verwaltungsstrukturen vom 21.11.07 (Amtsbl. 08,278)

**KSVG**

insbesondere der § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes vom 15.01.64 (Amtsbl. 64,123) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.97 (Amtsbl. 97,682) zuletzt geändert durch Art. 3 iVm Art. 4 des Gesetzes Nr.1673 zur Einführung der elektronischen Form für das Amtsblatt des Saarlandes vom 11.02.09 (Amtsbl. 09,1215)

**BNatSchG**

Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002, 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I 2986)

**SNG**

Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz – SNG) vom 05.04.06 (Amtsbl. 06,726) geändert durch Art.3 iVm Art.5 des Gesetzes Nr.1661 zur Einführung einer Strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der SUP-Richtlinie im Saarland vom 28.10.08 (Amtsbl. 09,3)

**BImSchG**

das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 I 3830; zuletzt geändert durch Art. 9 iVm Art. 10 Abs. 1 des Vierten Gesetzes zur Änderung von Verbrauchsteuergesetzen vom 15.07.09 (BGBl. I 09,1870)

**WHG**

das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz) Vom 27.07.1957 (BGBl. I 57,1110, 1386) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.08.02 (BGBl. I 02,3245) zuletzt geändert durch Art.8 iVm Art.9 Nr.1 Satz 2 des Gesetzes zur Neufassung des Raumordnungsgesetzes und zur Änderung anderer Vorschriften (GeROG) vom 22.12.08 (BGBl. I 08,2986)

### **SWG**

das Saarländische Wassergesetz vom 28.06.60 (Amtsbl. 60,511) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.07.04 (Amtsbl. 04,1994) zuletzt geändert durch Art. 1 iVm Art. 2 des Gesetzes Nr.1678 zur Sechsten Änderung des Saarländischen Wassergesetzes vom 11.03.09 (Amtsbl. 09,676)

### **SDSchG**

Gesetz zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts, Artikel 1 Saarländisches Denkmalschutzgesetz vom 19. Mai 2004 (Amtsbl. 04,1498) zuletzt geändert durch Art. 2 iVm Art. 3 des Gesetzes Nr.1688 zur Änderung des Gesetzes über Zuständigkeiten nach der Energieeinsparverordnung und zur Änderung des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes vom 17.06.09 (Amtsbl. 09,1374)

### **UVPG**

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Art. 7 iVm Art. 9 Nr.1 Satz 2 des Gesetzes zur Neufassung des Raumordnungsgesetzes und zur Änderung anderer Vorschriften (GeROG) vom 22.12.08 (BGBl I 08,2986)

### **SaarIUVPG**

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland vom 30.10.02 (Amtsbl. 02,2494) zuletzt geändert durch Art.1 iVm Art.5 des Gesetzes Nr.1661 zur Einführung einer Strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der SUP-Richtlinie im Saarland vom 28.10.08 Amtsbl. 09,3)

## **8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltmerkmale**

#### **- Schutzgut Mensch**

Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Durch die Umplanung des Ein- und Ausfahrtsbereiches des Gewerbegebietes wird das Unfallsrisiko minimiert, was eine positive Auswirkung auf das Schutzgut Mensch impliziert.

#### **- Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Negative Auswirkungen auf Flora und Fauna sind nicht zu erwarten.

Das Gebiet liegt in keinem Schutzgebiet gemäß §16, §17, §18, §21, §22, §24 oder §39 SNG. Das gesamte Stadtgebiet St. Wendel liegt innerhalb des Naturparks Saar – Hunsrück gemäß §19 SNG, dessen Schutzziele hier allerdings nicht betroffen sind.

Empfohlene Pflanzenliste für die Grünflächen:

- Bäume und Heister: Bergahorn, Feldahorn, Vogelkirsche, Eberesche, Weiden.
- Sträucher: Weißdorn, Haselnuss, Faulbaum, Gemeiner Schneeball, Wolliger Schneeball, Wildapfel, Hartriegel, Kornelkirsche, Schlehe.
- Heckenpflanzen: Hainbuche, Eibe, Liguster.
- Kletterpflanzen: Efeu, Geißblatt, Wilder Wein, Kletterrosen.

Die Biotoptypenermittlung hat keine höherwertigen Bestände erfasst. Faunistische Erhebungen wurden nicht durchgeführt, da keine Eingriffe durch den Bebauungsplan impliziert werden.

#### - **Schutzgut Boden**

Das gesamte Plangebiet ist eine Aufschüttungsfläche mit Aushubmaterial des Baues der B 41 in den 1960er Jahren. Die Fläche war aufgrund des ehemaligen Busdepotbetriebes erheblich vorbelastet und größtenteils versiegelt. Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind durch die Nachfolgenutzung nicht zu erwarten, da diesbezüglich kein weiterer Eingriff geplant ist. Die neue Großtankstelle ist gemäß dem Stand der Technik und der gesetzlichen Vorgaben errichtet worden.

#### - **Schutzgut Wasser**

Es befinden sich keine Wasserflächen im Plangebiet. Das Fließgewässer „Blies“ liegt in 150 m Entfernung zum Geltungsbereich. Das Gebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet oder Überschwemmungsgebiet gemäß § 37 und § 45 SWG.

#### - **Schutzgut Landschafts-/Ortsbild**

Mit der Festsetzung der Grünflächen wirkt sich das Plangebiet positiv auf die Schutzgüter aus. Negative Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild sind nicht zu erwarten, da die baulichen Aktivitäten weitgehend abgeschlossen sind.

#### - **Schutzgüter Klima/Luft**

Es werden keine Eingriffe in den Bereich dieser Schutzgüter vorgenommen.

#### - **Schutzgut Kulturgüter/Sachgüter**

Im Plangebiet liegen keine zur Zeit bekannten schutzwürdigen Kulturgüter.

### **8.3 Prognose**

Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplans lediglich um eine Bestandsfestlegung und verkehrliche Neuordnung handelt sind dadurch Änderungen des Umweltzustandes innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

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

## 9 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG /ABWÄGUNG

Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Belange sind nicht zu erwarten.

Durch die Umplanung der Ein - und Ausfahrtssituation des Gewerbegebietes ist für ein kleiner Teil der Nutzer ein evtl. geringfügiger Umweg über den Kreisverkehrsplatz in Kauf zu nehmen. Dadurch wird jedoch das Unfallrisiko erheblich gesenkt und die Verkehrssicherheit und Übersichtlichkeit aller Verkehrsteilnehmer erheblich erhöht.

Aufgestellt:



Dipl. Geogr. Harth  
techn. Angestellter

Gesehen:



H. P. Rupp  
Stadtbauamtsleiter