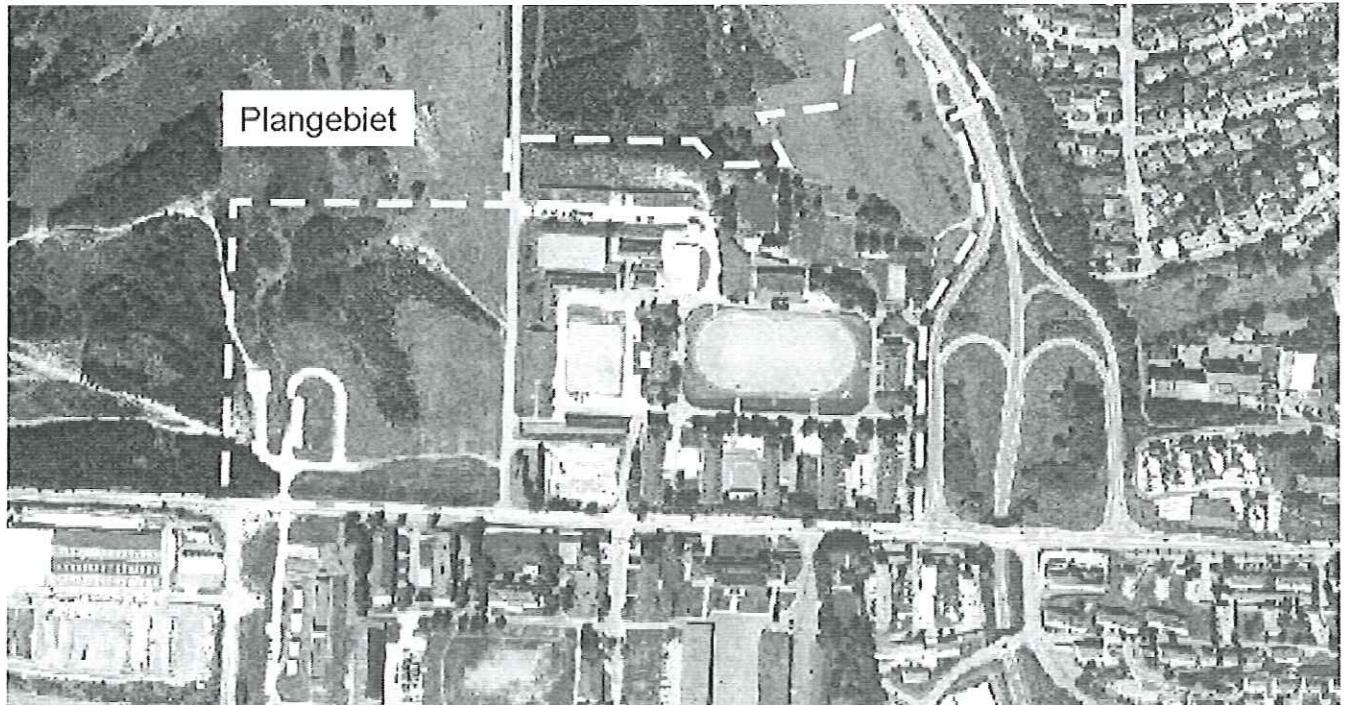


Kreisstadt St. Wendel
Stadtbauamt
Abt. 610

Bebauungsplan Nr. 01.36

„Welvert Kaserne, 2. Änderung“

Kernstadt St. Wendel



Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
2	Lage im Raum	5
3	Bau- und Nutzungsstruktur	5
4	Bestandssituation	5
5	Darstellungen übergeordneter Planungen	7
6	Planungsziel	7
7	Bauflächen und Baugebiete	7
7.1	Art der baulichen Nutzung	7
7.2	Maß der baulichen Nutzung	10
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen	10
8	Erschließung und Verkehr	11
8.1	Äußere Erschließung	11
8.2	Innere Erschließung	11
8.3	Stellplätze und Garagen	12
9	Ver- und Entsorgung	12
10	Maßnahmen zur Grün- und Landschaftsplanung (Grünordnung)	12
10.1	Grünordnerische Festsetzungen	12
10.2	Auswirkungen der zu erwartenden Eingriffe auf den Naturraum – Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	14
10.3	Unverbindliche Vorschläge / Empfehlungen zur Ökologischen Gestaltung der Grundstücke	17
10.4	Landschaftspflegerische Bewertung	17
11	Denkmalschutz	18
12	Altlasten	18
13	Bodenordnung / Grundbesitz	19
14	Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplans – Abwägung	19

1 VORBEMERKUNGEN

Der Bebauungsplan „Welvert Kaserne“ wurde am 27. März 2003 als Satzung beschlossen und mit Bekanntmachung am 16. August 2003 rechtsverbindlich.

Die Kreisstadt St. Wendel beabsichtigte mit dem vorliegenden Bebauungsplan den Bereich der ehemaligen Welvert Kaserne nach Aufgabe der militärischen Nutzung städtebaulich neu zu ordnen und einer neuen Nutzung zuzuführen. Das Areal wird als Dienstleistungs-, Sport- und Freizeitpark entwickelt. Ein Teil des Areals ist inzwischen entsprechend in Wert gesetzt.

Der Plan sieht entlang der Bundesstraße B 269 Baufelder für gewerbliche Nutzungen vor. Der Zuschnitt der Baufelder war abgestimmt auf den Bau einer Halle und einer Kombinationslösung Neubau/Umbau verschiedener Blöcke.

Die 1. Änderung begründete sich daran, dass inzwischen die Entscheidung getroffen wurde, das städtische Hallenbad auf das Gelände zwischen Golfparkallee und Welvertstraße neu zu bauen. Das Baufeld wurde entsprechend den spezifischen Erfordernissen angepasst.

Das Feld zwischen den Blöcken Welvertstraße 2 und 8 wird einer gewerblichen Nutzung zugeführt. Die Baugrenzen sind daher neu anzupassen, um der gewerblichen Nutzung Rechnung tragen zu können. Die bestehenden Mannschaftsblöcke wurden zwischenzeitlich abgebrochen.

Die Geschossigkeit wird auf maximal drei Vollgeschosse für Neubauten festgesetzt. Dies betrifft den gesamten Gewerbebereich.

Die Erschließung und die Art der Nutzung werden von den Änderungen nicht berührt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Welvert Kaserne“ wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung am 16.12.2004 als Satzung beschlossen und ist mit der Bekanntmachung vom 24.12.2004 rechtskräftig.

Die geplante 2. Änderung betrifft zum einen innerhalb der ehemaligen Welvert Kaserne das Baufeld für das Wellness-/Fitnesscenter. Hier soll die Festsetzung „SO Sport/Erholung/Gesundheit“ geändert werden zu einem „SO Sport, Gesundheit und Soziale Einrichtungen“. Mit dieser Änderung wird die Voraussetzung für den Bau eines Kindergartens ermöglicht. Zum anderen ist die Grünfläche mit der Festsetzung „Festplatz“ für eine Änderung vorgesehen. Hier möchte ein Investor einen Kletterhochseilgarten errichten und betreiben. Diese Einrichtung würde das bestehende Angebot des Sport- und Freizeitparks optimal ergänzen. Eine entsprechend große Fläche wird als „SO Klettersport“ festgesetzt und beinhaltet auch ein Baufeld für ein kleines Funktionsgebäude für die Materiallagerung.

Rechtliche Grundlagen

Den Festsetzungen und dem Verfahren der Bebauungsplanänderung liegen im wesentlichen die folgenden Rechtsgrundlagen zugrunde:

BauGB

Baugesetzbuch in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. September 2004 (Bundesgesetzblatt Seite 2414) zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21. 6. 2005 (Bundesgesetzblatt Seite 1818)

BauNVO

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

BbodSchG

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

ROG

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

PLANZV 90

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

LBO

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

KSVG

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

BNatSchG

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

SNG

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

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; geändert durch Art. 1 V v. 25. 6. 2005 I 1865

WHG

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

SWG

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

SDSchG

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

UVPG

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

SaarUVPG

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

2 LAGE IM RAUM

Das rund 22 ha große Plangebiet liegt im Westen der Kernstadt von St. Wendel. Es wird begrenzt durch die B 269 im Süden und die B 41 im Osten. Südlich grenzt das Areal der ehemaligen Tritschler Kaserne an. Das Plangebiet umfasst die gesamte ehemalige Welvert Kaserne, außerdem einen Bereich westlich der Kaserne, dessen Grenze südlich entlang der B 269, ab dem Verkehrskreisel rd. 270 m nach Norden und dann nach Osten bis zur ehem. Militärstraße verläuft. Weiterhin umfasst das Plangebiet die nordöstlich der Welvert Kaserne in Flur 20 gelegenen Parzellen 61/3, 82, 167/83, 83/1, 274/85, 87/1, 228/88, 229/88, 89, 89/2 90/3, 90/4, 90/11, 90/12, 92/1, 93/1, 87/1, 88/1, 88/2, 88/3, 89/3, 89/4, 88/6, 90/19, 90/7, 90/5, 90/13 und 90/14.

Die genauen Grenzen sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Aufgrund der Lage an der B 269 und der Nähe zu deren Kreuzungspunkt mit der B 41 ist das Plangebiet sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

3 BAU- UND NUTZUNGSSTRUKTUR

Historische Entwicklung

Das Plangebiet ist Teil einer Doppelkaserne mit Truppenübungsplatz, deren Bau die damalige Reichsregierung 1936 in Auftrag gab. Die Architektursprache dieser Zeit ist an den Gebäuden und verschiedenen baulichen Details noch immer zu erkennen.

Nach dem Krieg wurde das Areal über 50 Jahre lang von amerikanischen und französischen Streitkräften genutzt. Die Kasernengebäude befinden sich nach Abzug der französischen Streitkräfte im Jahr 1999 in einem guten baulichen Erscheinungsbild.

Im gleichen Jahr erwarben Stadt und Landkreis St. Wendel mit der neu gegründeten Wendelinuspark St. Wendel GmbH diese Areale für die Konversion.

An baulichen Anlagen umfasst das Gelände neben einem Stabsgebäude, 4 Unterkunftsgebäude, 2 Wirtschaftsgebäude, mehrere Fahrzeughallen, eine Reitanlage, eine Turnhalle, einen Sportplatz, zwei Tennisplätze, eine Weiheranlage und die ehem. Panzerwaschanlage.

Städtebauliche Situation

Auf dem Höhenrücken des Tholeyer Berges gelegen, dominieren die Gebäude der beiden ehemaligen Kasernenanlagen das städtebauliche Umfeld. Die beiden Teilbereiche der Doppelkaserne werden zwar durch die B 269 getrennt, lassen jedoch hinsichtlich ihrer städtebaulichen Struktur und ihres Baustils den ursprünglichen Zusammenhang erkennen.

Der vorliegende Bebauungsplan bezieht sich auf den nördlichen Teil der bebauten Konversionsfläche, die ehemalige Welvert Kaserne.

Das städtebauliche Umfeld des Plangebietes wird bestimmt durch die Nachbarschaft zu den überörtlichen Verkehrsstraßen B 269 und B 41 und die angrenzende Grünfläche. Die im Südosten und Süden angrenzenden Gewerbe- und wohngenutzten Flächen sind bei der Planung zu berücksichtigen. Die benachbarten Baugebiete stellen die Verbindung zum Siedlungskörper her.

4 BESTANDSSITUATION

Naturraum

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum „Prims-Blies-Hügelland“ im collinen Bereich der Untereinheit „St. Wendeler Becken“ (NR 190.00). Das Relief dieser Einheit wird durch sanft ansteigende Hügel, die durch kleine Bäche zerschnitten sind, geprägt.

Das Plangebiet selbst liegt exponiert auf einer Kuppe im Westen von St. Wendel.

Geologie / Hydrologie / Böden

Im Bereich des Plangebietes herrschen die Söterner und Waderner Schichten des Oberrotliegenden vor, die bereichsweise durch Sandsteine des Unterer Rotliegenden abgelöst werden.

Insbesondere die Waderner Schichten in nördlichen Plangebiet besitzen lt. Hydrogeologischer Karte des Saarlandes ein gutes Wasserleitvermögen. Die Kuseler Schichten im südlichen Planbereich sind für die Versickerung weniger geeignet. Im Südwesten wird das Plangebiet von den Sandsteinen des Oberrotliegenden (ro3) tangiert, die ein hohes Wasserleitvermögen besitzen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Die aus dem geologischen Untergrund entstehenden Bodenarten sind je nach Kornabstufung sandiger Lehm bzw. lehmiger Sand (Bodentyp: Braunerde, podsolige Braunerde). Durch die militärische Vornutzung zeigt das Plangebiet in weiten Teilen keine natürliche Bodenbildung (z.B. Aufschüttungen).

Landschaftsbild / Erholung

Das Erscheinungsbild des Plangebietes wird im wesentlichen durch die vorherige Nutzung bestimmt. Auf den Flächen außerhalb der befestigten Bereiche hat sich durch das Aussetzen der permanenten gärtnerischen Pflege bzw. der militärischen Nutzung eine Sukzessionsvegetation (ruderalisierte Rasenflächen) gebildet.

Für die Erholungsfunktion stand die Fläche aufgrund der militärischen Nutzung nicht zur Verfügung. Nach Aufgabe der Nutzung bietet sie mit ihrem derzeitigen Erscheinungsbild bzw. mit ihrer derzeitigen Ausstattung praktisch keine Ansatzpunkte für eine Naherholungsnutzung.

Klima/ Lufthygiene

Kleinklimatisch betrachtet stellt das stark versiegelte Kasernengelände grundsätzlich einen Klimatop mit städtischem Charakter dar. Der hohe Anteil an großkronigen Laubbäumen kann allerdings bereichsweise zur Lufterneuerung und Abmilderung von Temperaturextremen führen.

Potentielle natürl. Vegetation

Die Potentielle natürliche Vegetation (PNV) bezeichnet die Vegetation, die sich ohne Einwirkung der Menschen unter den bestehenden Umweltbedingungen auf einem Standort entwickelt.

Für die collinen Bereiche des St. Wendeler Beckens sind je nach Bodentyp und Basenversorgung artenreiche Perlgras-Buchenwälder (Melico-Fagetum), oder artenarme Traubeneichen-Buchen-Wälder als potentiell natürliche Vegetation anzusehen.

Die Flächen des Planungsgebietes zeigen keine der ursprünglichen Vegetationsstrukturen.

Ökologische Einheiten

Die Grünordnung beschränkt sich auf die Beschreibung und Bewertung der vorhandenen Biotoptypen als Lebensraumeinheiten für die Lebewelt im Plangebiet.

Die Flächen des ehemaligen Kasernengeländes sind durch Betondecken / Pflasterdecken versiegelt, mit Gebäuden bestanden, mit Tennenbelägen versehen oder mit Sportrasen bedeckt.

Die Eingangsbereiche zu den einzelnen Unterkunftsgebäuden sind z.T. von **Ziergehölzen** bzw. **Staudenbeeten** gesäumt. Den größten Teil der unversiegelten Flächen nehmen **Vielschnitrasen** bzw. **ruderalisierte Wiesen** entlang der Wege und Zaunanlagen ein. Letztere werden charakterisiert durch Obergräser, Löwenzahn, verschiedene Kleearten,

Wiesenlabkraut, Wicken etc. Bereichsweise ist die Ruderalisierung soweit fortgeschritten, dass Rainfarn, Goldrute und Disteln dominieren.

Da diese Rasen- und Ruderalflächen mit ihrer jetzigen Artenausstattung relativ gut regenerierbar sind (in der Regel auf allen Untergrundverhältnissen, also standortunabhängig) und außerdem keine natürlichen Untergrundverhältnisse aufweisen, sind sie lediglich als Flächen mit einer mittleren bis geringen Biotoptqualität zu bewerten.

Entlang der Geltungsbereichsgrenzen befinden sich umfangreiche Gehölzonen, die von Rosskastanie, Ahorn, Linde, Birke, Eiche, Vogelkirsche als Hauptbaumarten und Schlehe, Weißdorn, Traubenkirsche, Holunder und Rosen als Straucharten geprägt werden.

Wertvolle alte großkronige Bäume sind im Rahmen des Baumkatasters der Stadt St. Wendel erfasst. Insbesondere die Baumgruppen in den Hofbereichen der Unterkunftsgebäude sind sowohl aus kleinklimatischer als auch bioökologischer Sicht als wertvoll und erhaltenswert einzustufen.

Biotope nach § 25 SNG wurden innerhalb des Geltungsbereiches entsprechend dargestellt.

5 Darstellungen übergeordneter Planungen

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt St.Wendel stellt für den Bereich des Plangebietes entsprechend der vorgegebenen Nutzung eine Sonderbaufläche und eine Gewerbegebiete fläche dar.

Entwurf des LEP Umwelt

Der Landesentwicklungsplan Umwelt sieht für den Bereich an der B 269 Vorrangfläche für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen vor.

6 Planungsziel

Ziel der verbindlichen Bauleitplanung für das Areal der Welvert Kaserne ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass das Gelände nach der Aufgabe der militärischen Nutzung im Jahr 1999 nunmehr eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Neunutzung erfahren kann.

Das Gelände der ehemaligen Welvert Kaserne soll einerseits einer gewerblichen Nutzung und andererseits einer Freizeit- und Erholungsnutzung zugeführt werden. Es ergänzt somit die südlich angrenzende Nutzung Gewerbegebietes und die nordwestliche angrenzende Nutzung des Freizeitsondergebietes.

Die neu zu entwickelnden Flächen einschließlich der bestehenden Gebäude sind weitestgehend veräußert und im Rahmen der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sollen die verbleibenden Restflächen soweit entwickelt werden, dass auch sie marktfähig an private Investoren veräußert werden können.

Die Änderungen betreffen im Wesentlichen die Grünfläche, welche als Festplatz genutzt werden kann sowie eine textliche Festsetzung in dem Sondergebiet Sport/Gesundheit/Erholung.

7 Bauflächen und Baugebiete

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich Sondergebiet und Gewerbegebiet gemäß §§ 11 und 8 BauNVO fest.

Festsetzung GE

Für das Baugebiet Gewerbegebiet wird gemäß § 8 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt:

Allgemein zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe
Es sind nur solche Betriebe zulässig, deren Betriebszeit zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr liegt. Ausnahmsweise kann Nachtbetrieb zugelassen werden, wenn im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens eine Lärmprognose von einer im Saarland nach §§ 26, 28 BImSchG bekannt gegebenen Messstelle beigelegt wird, wonach die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm vom 26.08.1998 unter Berücksichtigung der Geräusche anderer Betriebe eingehalten werden.
2. Geschäfts- und Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Schulungseinrichtungen mit Unterkunft

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
2. Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
3. Sportliche Anlagen

Unzulässig sind:

1. Lagerhäuser (mit Ausnahme von Lagerräumen innerhalb der ehemaligen Kasernengebäude) und Lagerplätze
2. Tankstellen

Festsetzung SO Reiterhof

Für die Baugebiete **Sondergebiet Reiterhof** wird gemäß § 11 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass folgende Nutzungen **insbesondere zulässig** sind:

1. - Anlagen und Einrichtungen für die Ausübung des Reitsports
- Anlagen für die artgerechte Haltung von Pferden, Maultieren und Eseln
- Anlagen für die artgerechte Haltung von, auf einem Bauernhof üblichen Kleintieren usw.
2. Nebenanlagen wie Reitplatz, Bewegungsflächen, Futteranlagen, Scheunen, Garagen, Stellplätze, Futterküchen und sonstige der Haltung von Tieren und Unterstellung der aus der Haltung der Tiere resultierenden Geräte, Maschinen, Fahrzeuge usw. dienliche Nebenanlagen
3. die Errichtung von Wohnanlagen (Wohnungen und Wohnhäuser) und Einrichtungen für
- den/die Eigentümer und dessen Familienangehörigen
- den Verwalter und dessen Familienangehörigen
- Betriebspersonal
- u.a. wie z.B. einen Tierarzt ggf. inkl. Praxis und dessen Familienangehörigen
4. Wohnungen für Gäste
5. Gastronomische Einrichtungen, Einrichtungen des Beherbergungsgewerbes
6. Sonstige Gewerbebetriebe, die im Zusammenhang mit dem Reiterhof stehen (z.B. Hufschmiede)
Einrichtungen des Beherbergungsgewerbes (z.B. Anlagen für Tagungen einschl. Übernachtungsmöglichkeiten)
7. Stellplätze

Die 1. Änderung sieht vor, die gewerbliche Nutzfläche zwischen den Gebäuden Welvertstraße 2 und 8 so anzupassen, dass die überbaubare Fläche einer Gewerbeansiedlung möglichst große Spielräume belässt, hierfür wurde das Baufeld erweitert und ein Teil der Verkehrsfläche hinzugezogen. Die südlich angrenzende Grünfläche wird zum Teil bzgl. der Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern reduziert zugunsten einer Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Konkret betroffen sind dadurch zwei Laubbäume, die ggf. beseitigt werden können.

Zum anderen ist in der 1. Änderung die gewerbliche Nutzfläche westlich der Welvertstraße betroffen. Hier wird das Baufeld innerhalb der Gewerbefläche so erweitert, dass ein vielschichtig gestalteter Gebäudekomplex integriert werden kann. Die südlich angrenzende Grünfläche wird erweitert durch eine vormals angedachte Verkehrsfläche, d. h. es werden rd. 150 m² Asphaltfläche entsiegelt und vollflächig begrünt, womit die beiden vorgenannten Baumverluste kompensiert werden können. Hier soll das neue Stadtbau seinen Standort finden.

Festsetzung SO Sport- und Freizeitpark

Für das Baugebiet **Sondergebiet Sport- und Freizeitpark** (Trend- und Breitensport) wird gemäß § 11 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt:

Allgemein zulässig sind:

überdeckte und nicht überdeckte Sportanlagen, Sport- und Spielplätze, Sporthalle, Mehrzweckhalle

Ausnahmsweise zulässig sind:

Technik- und sonstige Funktionsgebäude

Festsetzung SO Rad- und Rollsport

Für das Baugebiet **Sondergebiet Rad- und Rollsport** wird gemäß § 11 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt:

Allgemein zulässig sind:

Rad- und Rollsportheinrichtungen

Ausnahmeweise zulässige Anlagen: kleinere Gastronomiebetriebe

Festsetzung SO Sport, Gesundheit und soziale Einrichtungen

Für das Baugebiet **Sondergebiet Sport / Erholung / Gesundheit** wird gemäß § 11 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt:

Allgemein zulässig sind:

1. Sportanlagen (Sporthallen; Freizeitspielplätze; Anlagen für Badminton, Beachsport, Kegelsport, Squash und Tennis, Wellness- und Fitnesscenter mit Nebenanlagen)
2. Anlagen für Gesundheitliche Zwecke (Heilgymnastik, Massage, med. Bäder, Reha-Anlagen)
3. Schank- und Speisewirtschaften im Zusammenhang mit den Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke
4. Kindergarten, Kindertagesstätte und sonstige dem Kind dienende Einrichtungen

ausnahmsweise zulässige Anlagen:

sonstige, der Erhaltung und Förderung der Gesundheit dienende Anlagen

Festsetzung SO Klettersport

Für das Baugebiet **Sondergebiet Klettersport** wird gemäß § 11 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt:

Allgemein zulässig sind:

- Errichtung eines Hochseilklettergartens, Sonstige Anlagen für den Klettersport, Funktionsgebäude, die dem Klettersport dienen.
- Abhaltung von temporären Festveranstaltungen aus Anlass von Veranstaltungen auf dem anliegenden Sport- und Freizeitgelände

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Werte über das Maß der baulichen Nutzung werden in einem gleichbleibenden System in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierzu dient die im Bebauungsplan verwendete Nutzungs- schablone, die planungsrechtliche Festsetzungen zur Baugebietssart, der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Bauweise enthält.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden unter Berücksichtigung der Eigenart der festgesetzten Gebiete die nachfolgenden Festsetzungen getroffen:

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl in den Baugebieten GE wird gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO differenziert festgesetzt.

Für die Baugebiete GE werden eine GRZ von 0,5 – 0,8 festgesetzt. Diese Festsetzung unterschreitet das in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Höchstmaß mit der Begründung, dass der parkartige Charakter, der die Gebäude umgebenden Freiflächen erhalten werden soll. Gleichzeitig soll jedoch die Möglichkeit einer baulichen Erweiterung in begrenztem Umfang nicht ausgeschlossen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Ermittlung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen sind.

7.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Bauweise

In den geplanten Baugebieten wird die Bauweise entsprechend der spezifischen städtebaulichen Zielsetzung unterschiedlich festgesetzt.

Die für die Baugebiete GE festgesetzte abweichende Bauweise wird dadurch definiert, dass die maximale Gebäudelänge 70,0 m beträgt. Die Errichtung von Gebäuden mit einer Gebäudelänge von < 50 m ist in den betreffenden Baugebieten ebenfalls zulässig. Ferner ist eine Grenzbebauung innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im vorliegenden Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Ist eine Baugrenze festgesetzt (§ 23 Abs. 3 BauNVO), so dürfen Gebäude und Gebäude Teile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäude Teilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

8. ERSCHLIESSUNG UND VERKEHR

8.1 Äußere Erschließung

Das Konversionsgelände liegt verkehrstechnisch günstig an dem Verkehrsknotenpunkt der Bundesstraßen B 269 und B 41. Über diese Straßen kann großräumig in westlicher Richtung die A 1 sowie in südlicher Richtung die A 8 und die A 6 erreicht werden.

8.2 Innere Erschließung

Die Flächen der ehem. Welvert Kaserne dienen überwiegend der Sport- und Freizeitnutzung. Parallel zur Tholeyer Straße liegt der Schwerpunkt bei Dienstleistungen.

Im Hinblick auf die Sport- und Freizeitnutzung ist voraussichtlich mit besonders schutzwürdigen Verkehrsteilnehmern – Kindern und Jugendlichen – zu rechnen. Aus diesen Gründen wurde das Straßensystem beiden Erfordernissen angepasst.

Die Trassenlage ist anhand der vorhandenen und zu erhaltenden Bebauung sowie der zukünftigen Nutzung vorgegeben. Das Gebiet wird durch zwei Stichstraßen, die Welvertstraße in östlicher Richtung und die Welvertstraße in nördlicher Richtung, die den jetzigen Sportplatz umschließen, erschlossen. Auf ein Ringstraßensystem wurde aus verkehrsberuhigenden Aspekten verzichtet.

Der Anschluss der Welvertstraße an die B 269 erfolgt an den bestehenden Fahrbahnranden der B 269. Von dieser Einmündung führt die Welvertstraße mit einer Breite von 9,50 m (kombinierter Geh-/Radweg 2,50 m, Fahrbahn 5,50 m, Gehweg 1,50 m) ca. 100 m in nördliche Richtung, bis sie in östliche Richtung abknickt und nach ca. 200 m in einer Wendeschleife endet.

Um die Eindeutigkeit der Linearität von der übergeordneten Welvertstraße (östlicher Teil) zu unterstreichen, wird die Welvertstraße (nördlicher Teil) als untergeordneter Knotenpunktarm abgekröpft. Diese Abkröpfung wirkt für den geradeaus fahrenden motorisierten Individualverkehr als Fahrbahnversatz und reduziert damit die Geschwindigkeit. Um den Übergang von Zone 30 in Zone 7 deutlich zu machen, wird im Kreuzungsbereich am Außenrand der Fahrbahn der Welvertstraße ein überfahrbares Rundbord mitgeführt und die folgende Fahrbahn der Welvertstraße (nördlicher Teil) um dieses Maß erhöht. Zusätzlich werden seitlich Bäume angepflanzt, die eine Torsituation bewirken.

In Höhe des Fitnesscenters reduziert sich die Fahrbahnbreite der Welvertstraße (nördlicher Teil) auf 4,00 m. An dieser Stelle wird die Absperrung der Straße durch eine Schranke, der anschließende Weg dient als Radweg und darf vom MIV nur zur Versorgung genutzt werden. Dieser Radweg führt weiter in Richtung des nordöstlich gelegenen Stadtteils Alsfassen.

Sämtliche Grundstücke des Gebietes sind durch Feuerwehr- und Müllfahrzeuge sowie sonstige Ver- und Entsorgungsfahrzeuge erreichbar.

Freizeitgelände

Um dem zu erwartenden Besucherandrang gerecht zu werden, bedarf es einer leistungsfähigen Verkehrserschließung. Neben der überörtlichen Anbindung mit einer eigenen Zufahrt über die B 269 gehört dazu auch die Bereitstellung eines ausreichend großen Angebotes an Stellplätzen.

Deshalb ist auf dem unmittelbar an die B 269 angrenzenden Gelände westlich der Welvert Kaserne eine größere Parkierungsanlage gebaut worden.

Radverkehr

Der Radweg, der der Übungsplatzerschließung dient wird ebenfalls an den Radweg in der Welvert Kaserne angebunden.

Fußläufiger Verkehr

Die fußläufige Erschließung des Plangebietes erfolgt über straßenbegleitende Gehwege, bzw. separat geführte Traversen. Eine Fußgängerampel sorgt für einen problemlosen Übergang über die starkbefahrene Tholeyer Straße (B 269) in das Gewerbegebiet Tritschler Kaserne.

ÖPNV

Eine Bushaltestelle für den ÖPNV befindet sich direkt neben der Einmündung der Welvertstraße in die Tholeyer Straße.

8.3 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen

In Anwendung des § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind mit einem versickerungsfähigen Belag zu befestigen (§ 21 Abs. 1 und 2 LBO, § 49 a Abs. 1 SWG)

Die Nutzung des Gesamtareals mit einem überregionalen Angebot machte die Anlage eines großen öffentlichen Parkplatzes erforderlich. Dieser wird im Bereich des Altdeponiekörpers vorgehalten.

9 Ver- und Entsorgung

Kanalisation

Im Bebauungsplan werden die Trassen der geplanten Kanäle innerhalb des Plangebietes festgesetzt. Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Der Schmutzwasserkanal ist über die Kanalisation in der Berusstraße an die Kläranlage St. Wendel angeschlossen. Der Regenwasserkanal aus der ehemaligen Welvert Kaserne wird über ein neues Regenwasserbehandlungs- und –rückhaltebecken in einen Nebenbach des Annenbaches abgeführt. Der Regenwasserkanal aus der ehem. Tritschler Kaserne und des Freizeitareals wird einem weiteren Nebenbach des Annenbaches zugeführt.

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Wasser, Gas und Telekommunikation ist sichergestellt. Die erforderlichen Flächen für Einrichtungsanlagen sind im Plan dargestellt. Die gesamte technische Infrastruktur wurde neu installiert.

10 Maßnahmen zur Grün- und Landschaftsplanung (Grünordnung)

Gemäß § 9 SNG werden die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Grünordnung) als Bestandteil des Bebauungsplans festgesetzt.

Die umweltrelevanten Aspekte werden hinsichtlich der Auswirkungen und der Eingriffsminimierung bearbeitet und erläutert.

10.1 Grünordnerische Festsetzungen

Grünflächen

Im Bebauungsplan werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Für das Plangebiet wurde ein Biotoptypenkartierung erstellt.

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Bäume sind im Baumkataster der Kreisstadt St.Wendel erfasst und bewertet. Im Bereich dieser Grünflächen sollen die im Baumkataster erfassten und als erhaltenswert eingestuften Bäume grundsätzlich erhalten werden.

Erhaltung von Bäumen

Auf Basis dieser Bewertungsergebnisse wurden diejenigen Bäume und Baumgruppen, die besonders erhaltenswert sind, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als zu erhalten festgesetzt.

Bei der Festsetzung dieser Bäume wurden insbesondere Faktoren wie ökologische Wertigkeit, Zustand und Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild berücksichtigt.

Größere zusammenhängende Baumbestände insbesondere entlang der südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenzen werden als Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Flächen zum Anpflanzen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Ferner werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB nicht flächenbezogene Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen:

Demnach sind Stellplätze, die nicht innerhalb baulicher Anlagen untergebracht werden, zu begrünen (1 Baum / 6 Stellplätze).

Die Begrünung soll mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen erfolgen.

Regenwassersammlung

Für den gesamten Geltungsbereich gilt die Festsetzung, dass das auf den Dachflächen von Neubauten anfallende Regenwasser zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen ist.

Das getrennte Sammeln und Verwerten bzw. Versickern des Regenwassers stellt eine Maßnahmen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dar. Eine Befreiung von dieser Vorgabe ist denkbar, wenn wirtschaftliche oder technische Gründe der Befolgung der Umsetzung der Festsetzung entgegenstehen.

Diese Festsetzung zielt nur auf Neubauten. Nach § 49a Abs. 1 des Saarländischen Wassergesetzes (SWG) soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, von den Eigentümern der Grundstücke oder den zur Nutzung Berechtigten vor Ort genutzt, versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden. Eine Ausnahme hiervon ist dann möglich, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand zur Erfüllung der Anforderungen außer Verhältnis zu dem dabei angestrebten Erfolg steht.

Die Sammlung von Niederschlagswasser z.B. in Zisternen und seine Nutzung als Brauchwasser ist eine durchaus übliche Praxis, die nicht nur aus ökologischen Gründen sinnvoll ist, sondern den Grundstückseigentümern hilft, Kosten zu sparen. Insofern sollte auch beim Umbau bestehender Gebäude geprüft werden, ob eine Brauchwassernutzung möglich ist.

Die Nutzungsmöglichkeiten des gesammelten Wassers sind vielfältig. Es kann beispielsweise für Toilettenspülungen oder zur Freianlagenbewässerung eingesetzt werden. Denkbar ist auch die Anlage von Kleinbiotopen wie Teichen auf den privaten Grünflächen, die von dem anfallenden Dachwasser gespeist werden.

10.2 Auswirkungen der zu erwartenden Eingriffe auf den Naturraum - Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Der gesamte Geltungsbereich ist rd. 22 ha groß. Die Eingriffe in die Naturraumpotentiale sind wie folgt zu bewerten:

Tabelle 1: Eingriffe in Naturraumpotentiale

Potential	Eingriff	Vermeidung / Ausgleich / Ersatz
Topographie / Relief	kein Eingriff, da die Flächen bereits durch Vornutzung umgestaltet sind	-
Geologie	kein Eingriff	-
Boden	<ul style="list-style-type: none"> in weiten Teilen keine naturnahe Bodenbildung vorhanden, wg. Vornutzung, dennoch zusätzliche Versiegelung von ca. 10 %; in Teilbereiche (ca. 60 %) jedoch bereits versiegelt. bestehende Bodenbelastung durch milit. Altlasten 	<ul style="list-style-type: none"> grundsätzlich nicht vermeidbar oder ausgleichbar Beseitigung von Altlasten in erheblichem Umfang
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> Verminderung der Versickerung durch Versiegelung vorhandene GW-Gefährdung durch milit. Altlasten 	<ul style="list-style-type: none"> Ausgleich durch Regenwassernutzung § 49 a SWG und bereichsweise Versickerung (Gräben), sowie Rückhaltebecken Festsetzung von versickerungsfähigen Stellplatzbefestigungen Beseitigung von Altlasten
Klima / Lufthygiene	Beseitigung der Vegetationsdecken, Erhöhung der Versiegelungsflächen Verkehrsbelastung	<ul style="list-style-type: none"> Erhaltung umfangreicher Böschungs- und Randgehölze Erhaltung markanter Einzelbäume / Baumgruppen Neuanpflanzungen von Gehölzen Stellplatzbegrünung mit Hochstämmen zur Minderung der Flächenaufheizung im Sommer
Landschaftsbild Ortsbild / Erholung	bisher nicht zu Erholungszwecke genutzt, bereichsweise Verlust von Sichtschutzgehölzen durch Erschließungsmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> Anbindung der neuen Sonder- bzw. Mischgebiete an städtisches Fuß-/ Radwegesystem umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen
Biotisches Potential	Verlust von Rasen- / Ruderalflächen Verlust von Landschaftsgehölzen in Randbereichen Verlust von Einzelbäumen	<ul style="list-style-type: none"> Neupflanzung von Landschaftsgehölzen und Einzelbäumen (z.B. Alleen) gärtnerische Gestaltung der privaten Grünflächen Stellplatzbegrünung Schaffung eines Feuchtbereiches (Versickerungsfläche) als Tritt zur Biotoptvernetzung

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Beim Plangebiet handelt es sich um eine Konversionsfläche / Revitalisierungsfläche, in der bereits ein großer Teil der Flächen versiegelt bzw. intensiv vorgenutzt ist.

Bei der Abwägung dieser Aspekte muss insbesondere berücksichtigt werden, dass mit der Neunutzung auch eine Beseitigung vorhandener militärischer Altlasten und damit eine Verbesserung des Boden- und Wasserpotentials einher geht.

Darüber hinaus dienen die Festsetzungen, die auf die Begrünung der Stellplätze sowie die Baumanpflanzungen entlang der Straßen zielen, dem Ausgleich des verursachten Eingriffs.

Insgesamt ist die Anpflanzung von rd. 250 großkronigen Laubbäumen und rd. 250 heimischen Feldgehölzen geplant. Demgegenüber steht die erforderliche Rodung von rd.

70 Bäumen, wobei 40 dieser Bäume nicht standortgerechte Fichten sind und rd. 20 Bäume abgängig bzw. in einem sehr schlechten Zustand sind.

Bilanzierung (nach Musler)

Fläche nordöstlich der Kaserne

Biototyp	Flächen-größe m ²	Wert-punkte je m ²	Biotoptwert Bestand	Flächen-größe m ²	Wert-punkte je m ²	Biotoptwert Planung
befestigte Flächen, Wege	4.093	0	0	4.093	0	0
Glatthaferwiesen	24.699	6	148.194	22.694	6	136.164
Streuobstwiesen	2.721	12	32.652	4.726	12	56.712
Baumhecke	1.122	13	14.586	1.122	13	14.586
Gesamt	32.635		195.432	32.635		207.462

Bilanzierung

Welvert Kaserne

Biototyp	Flächen-größe m ²	Wert-punkte je m ²	Biotoptwert Bestand	Flächen-größe m ²	Wert-punkte je m ²	Biotoptwert Planung
bebaute/überbaubare Fläche	13.886	1	13.886	60.089	1	60.089
Grünanlagen	21.995	6	131.970	0	6	0
Baum- und Gehölzflächen	0	12	0	11.255	12	135.060
Weide	0	3	0	14.000	3	42.000
Rasen	24.693	3	74.079	1.358	3	4.074
wassergebundene Wege	8.479	1	8.479	3.035	1	3.035
Asphaltbelag	4.553	0	0	8.020	0	0
Betonplatten	7.236	0	0	0	0	0
Pflaster	17.836	0	0	0	0	0
Sportplatz	8.229	0	0	0	0	0
Tartanbahn	2.297	0	0	0	0	0
Tennisplatz - Asphalt	700	0	0	0	0	0
Tennisplatz - Asche	644	0	0	0	0	0
Reitplatz	4.929	2	9.858	15.920	2	31.840
Wasserfläche	3.000	12	36.000	4.800	12	57.600
Gesamt	118.477		274.272	118.477		333.698

Bilanzierung

Fläche um die ehem. Panzerwaschanlage

Biototyp	Flächen-größe m ²	Wert-punkte je m ²	Biotopwert Bestand	Flächen-größe m ²	Wert-punkte je m ²	Biotopwert Planung
bebaute Fläche	3.700	0	0	3.460	0	0
Rotschwingel-Weißklee-Wiese	12.500	6	75.000	11.100	6	66.600
Rotschwingel-Weide	29.550	6	177.300	17.690	6	106.140
wassergebundene Wege	1.800	1	1.800	0	1	0
trockene Hochstaudenruderalfur	3.250	12	39.000	3.250	12	39.000
Weidengebüsch	2.000	12	24.000	2.000	12	24.000
trockene Hochstaudenbrachflur	300	12	3.600	300	12	3.600
Weidelgraseinsaatwiese	2.700	5	13.500	2.700	5	13.500
Besenginsterbrache	3.300	9	29.700	3.300	9	29.700
Rohrkolben-Röhricht	600	16	9.600	600	16	9.600
Vorwald	1.800	12	21.600	1.800	12	21.600
Schlehen-Weisdorn-Gebüsch	2.350	12	28.200	2.350	12	28.200
asphaltierte bzw. betonierte Flächen (Verkehrsfläche)	6.000	0	0	15.425	0	0
Sondergebiet (einschl. Grün bzw. unversiegelte Flächen)	0	6	0	3.025	3	9.075
Baum- und Gehölzflächen	0	9	0	2.610	9	23.490
Gewässermulde	0	10	0	240	10	2.400
Gesamt	69.850		423.300	69.850		376.905

Gesamtbilanz

	Flächengröße m ²	Biotopwert Bestand	Flächengröße m ²	Biotopwert Planung
Fläche nordöstl. der Kaserne	32.635	195.432	32.635	207.462
Welvert Kaserne	118.477	274.272	118.477	333.698
Fläche um die ehem. Panzerwaschanlage	69.850	423.300	69.850	376.905
Summen	220.962	893.004	220.962	918.065
Differenz				25.061

Die mit der 1. Planänderung verbundene Rodung von zwei weiteren Bäumen wird dadurch kompensiert, dass rd. 150 m² bisherige Asphaltfläche entsiegelt und vollflächig und dauerhaft begrünt werden. Alle anderen Plandetailänderungen sind aus grünordnerischer Sicht neutral zu bewerten und wurden bereits bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes bilanziert. Die 2. Änderung bringt eine kleinflächige Bebauung im Bereich des geplanten Hochseilgartens mit sich. Insgesamt werden hier 150 m² für ein kleines Funktionsgebäude und für Fundamente überbaut, ansonsten ändert sich der Charakter der Rotschwingel-Weißklee-Wiese nicht, d. h. es werden 900 ökologische Wertpunkte von dem Guthaben der Hauptbilanzierung abgezogen. Auf eine eigenständige Neubilanzierung kann daher bzgl. der Planänderung verzichtet werden.

10.3 Empfehlungen zur ökologischen Gestaltung der Grundstücke

Bei der Grünordnung handelt es sich vor allem um eine Ausgleichsplanung für die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt, deren Effektivität an der Wertigkeit der ökologischen Festsetzungen im Bebauungsplan gemessen wird.

Aus diesem Grund werden im folgenden einige **Vorschläge** unterbreitet, wie die Grundstücke und Gebäude nach ökologischen Gesichtspunkten gestalten werden könnten. Diese Vorschläge besitzen keine Verbindlichkeit, soweit sie nicht bereits in den Maßnahmen der Grünordnung festgesetzt sind, sondern sind als Anregungen zu verstehen. Durch den Verzicht auf entsprechende Festsetzungen soll den Bauherren der notwendige Realisierungsspielraum offen gehalten werden.

Einige erhaltenswerte Bäume und eine Baumgruppe wurden nicht explizit festgesetzt, da sie u. U. eine Neunutzung einzelner Grundstücke beeinträchtigen könnten. Dennoch sollte bei den Nutzungsüberlegungen durch neue Investoren geprüft werden, ob die 52 Bäume, die einen hohen Gestaltungswert besitzen, in eine Neunutzung, z. B. im Rahmen der Stellplatzanlagen oder Freiflächenplanung, integriert werden können.

Die **extensive Dachbegrünung**, z.B. auf Garagendächern, kann einen Teil der Eingriffe in das Bodenpotential ausgleichen. Außerdem stellt das Extensiv-Gründach mit den extremen ökologischen Bedingungen einen Sonderstandort dar, der schnell von flugfähigen Insekten als Lebensraum angenommen wird. Die Pflegeintensität ist gering und beschränkt sich darauf, von Zeit zu Zeit den Aufwuchs von angesamten Gehölzen zu entfernen.

Sichtschutz und Einfriedungen sollten ebenfalls einen ökologischen Wert besitzen. Eine ökologisch wertvolle Einfriedung stellt die **Hecke** dar. Auch einheimischen Laubholzarten, wie Liguster, Hainbuche, Feldahorn und Weißdorn, bilden bei entsprechendem Schnitt trotz geringer Breite (einreihige Pflanzung ca. 1,5 m Breite) dichte Schnitthecken. Ökologisch wertvoller sind mehrreihige Hecken mit einer gemischten Gehölzzusammensetzung. Diese benötigen zwar mehr Raum (ca. 3 m und mehr), sind aber weniger pflegeintensiv als einreihig angelegte Schnitthecken. Bei einer Einzäunung mit einem Drahtzaun sollte darauf geachtet werden, dass dieser mit Schling- oder Kletterpflanzen bereichsweise begrünt wird.

10.4 Landschaftspflegerische Bewertung

In einer ökologischen Gesamtbewertung des Plangebietes ist eine deutliche Verbesserung der Umwelt und des Naturhaushaltes zu erwarten.

Altlasten

Die umfangreichen Altlasten im Kasernenbereich, insbesondere Öl- und Kraftstoffeinsickerungen in den Boden, von denen eine erhebliche Gefährdung des Grundwassers ausgeht, wurden beseitigt. Für den Deponiebereich wurde eine Sicherungsmaßnahme durch die Versiegelung der Oberfläche durchgeführt.

Schmutzwasser/Niederschlagswasserentsorgung

Das marode Mischwasserkanalsystem wurde vollständig erneuert und in einem Trennsystem ausgeführt. Hierdurch wird nicht nur die Gefährdung des Grundwassers drastisch verringert, sondern auch die Kläranlage entlastet, da das Niederschlagswasser über das Behandlungs- und Rückhaltebecken unmittelbar dem natürlichen Vorfluter des Einzugsbereiches zugeführt wird.

Die Entwässerung des westlich der Welvert Kaserne geplanten Parkplatzes erfolgt zweigeteilt; einmal über den neu verlegten Kanal Richtung „Bunkeranlage“ und zum anderen über vorhandene Kanäle oberhalb des Biotops. Diese Anlagen sind genehmigt und bedürfen keiner weiteren Überprüfung. Nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Eine Entflechtung des anfallenden Wassers wurde bewusst angestrebt. Im übrigen wird das Oberflächenwasser bewusst gefasst und abgeführt, um keine Belastung bei der Durchdringung des Deponiekörpers zu bekommen. Bei Abwägung zwischen Beeinträchtigung des Biotopstandortes und Wasserbelastung ist letzteres Gut als höherrangig zu bewerten, da hier Auswirkungen auf die Gewässerstruktur insgesamt zu erwarten sind.

Rodung/Neuanpflanzung

Die wenigen unvermeidbaren Rodungsmaßnahmen beschränken sich im wesentlichen auf abgängige oder nicht standorttypische Gehölze. Dieser Eingriff wird durch umfangreiche Neuanpflanzungen weit mehr als ausgeglichen.

Bodenversiegelung/-entsiegelung

Die neuen Bodenversiegelungen durch größere Straßenausbaubreiten, Radwege und Neubauten werden durch Entsiegelung an anderer Stelle des Plangebietes durch Abriss und Umwandlung von Hallen und Betonflächen ausgeglichen.

Verbesserung von Biotopstrukturen

Es werden mehrere zusätzliche, hochwertige Biotopstrukturen neu angelegt, z.B. durch landschaftsgerechte Umgestaltung des ehemaligen Löschweihers, Aufwertung einer Mähwiese zu einer Streuobstwiese, Aufwertung mehrerer Rasenflächen zu Mähwiesen oder Feldgehölzinseln u.a.

Das Allgemeinwohl wird durch die Zugänglichkeit, die Nutzungsänderung und die städtebaulichen und ökologischen Aufwertungen erheblich gesteigert.

Durch die vorgesehene Planänderung bzw. Plananpassung werden die Grundzüge des Bebauungsplanes nicht berührt und aufgrund der Geringfügigkeit und des internen Ausgleiches ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Somit kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB das vereinfachte Verfahren angewendet werden und eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht entfallen.

11 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Gebäude oder Anlagen gemäß SDSchG. Sollten bei Bodenarbeiten Hinweise auf Bodendenkmale gefunden werden, wird das Landesdenkmalamt umgehend informiert.

12 Altlasten

Die von der Stadt St. Wendel bzw. im weiteren von der Wendelinuspark St. Wendel beauftragten Untersuchungen wie Historische Recherche der Altlasten und orientierende Erkundung möglicher Untergrundverunreinigungen dokumentierten einen erheblichen Sanierungsbedarf. Mit der Sanierungsbetreuung wurde ein entsprechendes Fachbüro beauftragt, mit dem Ziel einer vollständigen Altlastensanierung, welche zwischenzeitlich erfolgreich abgeschlossen ist.

Ein entsprechender Sanierungsbericht, in dem die Ergebnisse der weiteren Voruntersuchungen, die Abwicklung der Sanierungsmaßnahmen und der Sanierungserfolg dokumentiert werden, liegt den Fachbehörden vor.

Eine weitere Altlast befindet sich außerhalb des Kasernenareals westlich der Golfparkallee. Es handelt sich um eine ehemalige Hausmüll- und Erdmassendeponie. Umfangreiche Untersuchungen sowie ein laufendes Grundwasser Monitoringprogramm ergeben bisher keinen Anlass für akute Sicherungsmaßnahmen. Die Fläche ist als solche im Plan mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichnet. Die Nutzung dieser Fläche als Parkplatz erscheint nach heutigen Kenntnisstand als sinnvoll und unproblematisch. Dieser Bereich ist entsprechend gekennzeichnet.

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans „Welvert Kaserne“ wurde das mit der Untersuchung beauftragte Ingenieurbüro im Hinblick auf die Nutzung der Randbereiche als Hochseil-Klettergarten um eine umwelttechnische Beurteilung gebeten. Es wurde wie folgt Stellung genommen:

„Es wurden seinerzeit Erkundungen zur Bewertung des Gefährdungspotentials für die ehemalige Müll- und Erdmassendeponie (Standort 3.1) durchgeführt. Dabei ergaben sich keine Hinweise auf einen akuten Handlungsbedarf. Lediglich im Grundwasser konnte eine Veränderung des Chemismus durch den Deponiekörper festgestellt werden. Die leicht erhöhten Arsenkonzentrationen in Bodenproben aus den Schürfen 3.1/9, 3.1/10 und 3.1/11 wurden sämtlich außerhalb der jetzt als

Sondergebiet „Klettersport“ vorgesehenen Fläche festgestellt. In letzterer fanden sich in den direkten Aufschlüssen auch keine Hinweise auf zur Gasbildung neigende Stoffe.

Im Zuge der Herrichtung des Festplatzes wurden Maßnahmen getroffen, welche die Infiltrationsrate in den Deponiekörper nicht weiter erhöhen, sondern tendenziell gegenüber dem Ausgangszustand reduzieren sollen.

Bei der geplanten Errichtung einer Hochseil-Kletteranlage ist nach den uns zur Verfügung gestellten statischen Berechnungen nur mit Einzelfundamenten im Bereich der Pfeiler und der zugehörigen Abspannvorrichtungen zu rechnen. Großflächige Eingriffe in den Untergrund sind nicht vorgesehen. Da die geplante Konstruktion seitens des Statikers als setzungsunempfindlich eingestuft wird, sind nachteilige Einflüsse durch die Errichtung am geplanten Standort nicht zu befürchten. Durch Betonieren der Fundamente gegen Erdschalung kann eine Verschlechterung der hydraulischen Verhältnisse vermieden werden.

Die zukünftig geplante Nutzung stellt gegenüber dem Ist-Zustand keine erhöhte Gefährdung der auf der Deponieoberfläche befindlichen Personen dar.

Zusammenfassend ist zu sagen, dass u. E. keine umwelttechnische Bedenken gegen die geplante Nutzungsänderung einer Teilfläche der ehemaligen Deponie nordwestlich des Wendelinusparks als Sondergebiet „Klettersport“ bestehen.'

Die derzeit noch bestehenden Kontaminationen, einschließlich laufender Verfahren werden gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan gekennzeichnet.

13 Bodenordnung / Grundbesitz

Ein Teil der Parzellen im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Wendalinuspark St. Wendel GmbH. Die übrigen Flächen wurden zwischenzeitlich an private Investoren veräußert. Die Neuparzellierung des Areals ist weitgehend abgeschlossen.

14 AUSWIRKUNGEN DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES - ABWÄGUNG

Mit Realisierung der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Belange zu erwarten. Diese Auswirkungen wurden erläutert und in die Abwägung mit eingestellt. Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Das durch die geplante Nutzung induzierte Verkehrsaufkommen, kann aufgrund der unmittelbaren Lage an der B 269 sowie der B 41, ohne sich belastend auf wohnbebaute Ortslagen auszuwirken, auf das überörtliche Straßennetz abfließen bzw. dem Plangebiet von dort zugeführt werden.

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung innerhalb des Plangebietes sind keine negativen Beeinträchtigungen des lokalen Klimas zu erwarten.

Das aus dem geplanten Vorhaben resultierende Risikopotential für Orts- und Landschaftsbildqualität ist vergleichsweise gering. Die Planung stellt sogar eine Verbesserung dar, da die Asphaltflächen und die leerstehenden Gebäude / Hallen der vorangegangenen Kasernennutzung bereichsweise einen desolaten Eindruck machten.

Die ökologische und grünordnerische Bewertung und Bilanzierung verdeutlicht, dass die durch die Planung implizierten Eingriffe bzw. Maßnahmen sowohl funktional, zeitlich und räumlich ausgeglichen werden und sogar eine Verbesserung des Naturhaushaltes bewirken.

Aufgestellt:


Harth
techn. Angestellter

Gesehen:


H. P. Rupp
Stadtbaumsleiter