

KREISSTADT ST. WENDEL



**BEBAUUNGSPLAN NR. 01.42 „ZIEGELEISTRASSE“  
in der Kernstadt St. Wendel**

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



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1 VORBEMERKUNGEN</b>	<b>3</b>
<b>2 BESTEHENDE ZU ÄNDERNDE RECHTSVERHÄLTNISSE</b>	<b>3</b>
<b>3 LAGE DES PLANGEBIETES</b>	<b>3</b>
<b>4 BESTAND</b>	<b>3</b>
<b>5 FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	4
5.2 Maß der baulichen Nutzung	5
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	5
5.4 Stellplätze, Parkhäuser und Garagen	6
5.5 Verkehrsflächen	6
5.6 Grünordnerische Festsetzungen	7
<b>6 VER- UND ENTSORGUNG</b>	<b>9</b>
<b>7 KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>10</b>
<b>8 UMWELTBERICHT</b>	<b>11</b>
8.1 Einleitung	11
8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	11
8.3 Prognose und Alternative	16
<b>9 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG- ABWÄGUNG</b>	<b>16</b>

## 1 VORBEMERKUNGEN

### Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Kreisstadt St. Wendel hat am 29.03.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans „Ziegeleistraße“ in der Kernstadt bei gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplans für Teilflächen des Plangebietes gem. §2 Abs.1 BauGB beschlossen. Auf Grund anhängiger betrieblicher Planungen, Gutachten und Entscheidungen durch das Bundeskartellamt wurde das Verfahren erst in 2010 durchgeführt.

Auf Grund weiterer Planänderungen, die sich im Rahmen des Beteiligungs- bzw. Offenlegungsverfahrens ergeben haben sowie der Erweiterung des Geltungsbereichs musste dieses Planverfahren erneut mit den geänderten Planunterlagen durchgeführt werden. Der geänderte Entwurf und die Beteiligung nach § 3(1) sowie § 4(1) BauGB wurde am 21.06.2011 beschlossen. Die erneute Offenlegung und Beteiligung mit einem geänderten Entwurf gemäß § 3(2) bzw. § 4(2) BauGB wurde am 29.09.2011 vom Stadtrat beschlossen und erfolgte dann vom 09.01.2012 bis zum 08.02.2012.

### Ziel

Der Bebauungsplan soll der Absicherung der vorhandenen Einrichtungen, der verkehrlichen und städtebaulichen Ordnung und der grünordnerischen Festlegung dienen.

Des Weiteren wird das Gebiet in Sondergebiete, Gewerbegebiet, Mischgebiet, Verkehrs- und Grünflächen unterteilt und somit als Übergang zu angrenzenden Bebauungsplangebieten angepasst.

Im Westen ist dies das Bebauungsplangebiet „SO Straßenmeisterei“, im Norden „Wirthembösch“, im Süden „Fausenmühle“ und im Osten „Mommstraße Teil 2“.

Damit gelingt es auch einen wichtigen Lückenschluss im Plansystem für Bauleitplanung der Stadt herzustellen. Um dies zu erreichen, aber auch wegen der Übernahme des Hela - Bau- und Gartenmarktes durch Globus wurde das Plangebiet um diesen Bereich im Osten erweitert.

## 2 BESTEHENDE ZU ÄNDERNDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Grundlage ist der Flächennutzungsplan von 1984.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan wird geringfügig im Parallelverfahren geändert.

Der Flächennutzungsplan soll parallel mit einer Teiländerung im südlichen Randbereich im Sinne der Ausweisung eines Mischgebiets zu Lasten des Gewerbe- und des Sondergebietes sowie im Norden mit einer Grünfläche zu Lasten des Sondergebietes angepasst werden.

Die Flächennutzungsplanteiländerung für das Bebauungsplangebiet wurde am 24.09.2011 rechtskräftig.

## 3 LAGE DES PLANGEBIETS

Das rd. 8,5 ha große Bebauungsplangebiet im südwestlichen Stadtrand der Kernstadt St. Wendel wird begrenzt im Norden durch einen ca. 40m breiten Böschungsstreifen bzw. im Bereich des Baumarktes durch einen bis 100 m breiten Streifen parallel zu der Ziegeleistraße, im Süden von der Eisenbahnstraße und der Linxweilerstraße, im Westen von der August-Balthasar-Straße und im Osten von der Eisenbahnstraße.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## 4 BESTAND

Im Plangebiet haben sich zwei großflächige Bau- und Gartenmärkte mit Freilager, ein Einzelhandelsbetrieb, zwei Schnellrestaurants sowie drei ältere Wohngebäude und eine Reinigung etabliert. Hinzu kommen die dazu gehörenden befestigten Nebenanlagen wie innere Verkehrserschließung und PKW-Stellplatzflächen.

Weitere ehemalige Wohngebäude wurden zwischenzeitlich abgerissen. Insbesondere in den Hangbereichen haben sich Grünstrukturen mit Sträuchern und Bäumen entwickelt. Diese sollen weitgehend auch aus Erosionsschutzgründen erhalten bleiben.

## 5 FESTSETZUNGEN

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

#### **Mischgebiet:**

Im Bebauungsplan wird gemäß § 6 BauNVO ein Mischgebiet festgesetzt, welches auch bereits weitgehend als solches baulich genutzt wird mit Wohnen und Dienstleistung. In einem weiteren Baufeld auf einer Siedlungsbrache ist ebenfalls eine gemischte Nutzung aus Wohnen und Gewerbe möglich.

In dem Mischgebiet sind allgemein zulässig

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

In Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungsarten des § 6 Abs. 2 BauNVO im Mischgebiet ausnahmsweise zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO auf Grund einer nicht integrierten Lage unzulässig.

#### **Gewerbegebiet:**

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

Allgemein zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. 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,

3. Verkaufsstätten die einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb zugeordnet und diesem baulich und funktional untergeordnet sind und eine maximale Verkaufsfläche von 500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten und keine zentrenrelevanten Kern- oder Randsortimente anbieten.

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

1. Tankstellen
2. Einzelhandelseinrichtungen mit Ausnahme von Verkaufsstätten für Kraftfahrzeuge
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind auf Grund einer nicht integrierten Lage in dem durch großflächigen Einzelhandel geprägten Gebiet unzulässig. Diese würden die Eigenart der näheren Umgebung beeinträchtigen (Baugebiet eigener Prägung) und die Gefahr in sich bergen, dass die gegebene Situation negativ in Bewegung gebracht werden kann.

### **Sondergebiet:**

Im größten Planbereich wird gemäß § 11 BauNVO ein Sondergebiet „Einkaufszentrum Bau-, Garten- und Möbelmarkt“ festgesetzt. Hier sollen insbesondere Verkaufs- und Lagerflächen für diese Hauptsortimentsbereiche zulässig sein.

Im Sondergebiet (SO) Einkaufszentrum sind allgemein zulässig

1. Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten im Sinne der Anlage 7 des Landesentwicklungsplanes LEP Siedlung vom 04.07.2006 in Verbindung mit dem Einzelhandelskonzept der Kreisstadt St. Wendel vom 21.06.2011 (Gartengeräte, Pflanzen, Blumen, Campingartikel, Freizeitmöbel, Zoobedarf, Tiernahrung, Haus- und Heimtextilien, Teppiche und Teppichböden, Farben, Tapeten, Bodenbeläge, Multimedia-Artikel, Weiße und Braune Ware, Elektrogeräte, Elektroinstallation, Leuchten, Autozubehör, Werkstatt, Zweiräder und Zubehör Werkzeuge und Maschinen, Arbeitsbekleidung, Eisenwaren, Sanitär und Fliesen, Brennstoffe und Öfen, Bauelemente und Baustoffe, Holz, Möbel, Imbiss, Back-, Wurst- und Eisshop, Aktionsartikel, Ergänzungssortimente). Die Verkaufsfläche wird inklusive der Außen- und Aktionsverkaufsflächen auf maximal 25.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Verkaufsfläche der Rand- und Ergänzungssortimente darf einen maximalen Anteil von 10 % betragen.

Ferner wird festgesetzt, dass maximal eine Wohnung pro Betrieb für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, in dem Sondergebiet ausnahmsweise zulässig sind.

Unzulässig sind gemäß § 11 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs.5 BauNVO:

1. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind auf Grund einer nicht integrierten Lage in dem durch großflächigen Einzelhandel geprägten Gebiet sowie aus Immissionsschutzgründen (Wohngebiet Wirthembösch) unzulässig. Diese würden die Eigenart der näheren Umgebung (Baugebiet eigener Prägung) beeinträchtigen und die Gefahr in sich bergen, dass die gegebene Situation negativ in Bewegung gebracht werden kann. Die Zulässigkeit dieser Festsetzung wurde vom Verwaltungsgericht Saarlouis mit Urteil vom 07.09.2011 bestätigt (Az. 5K348/10).
2. Anlagen für sportliche und kulturelle Zwecke.
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse bzw. der maximalen Wandhöhe bestimmt.

Da die Baugebiete zum größten Teil bereits baulich genutzt sind, wird hier für die GRZ für das SO 0,8 und für das MI und GE jeweils 0,4 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Ferner wird zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse mit zwei Vollgeschossen bzw. maximalen Wandhöhen festgesetzt.

### **5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 und 3 BauNVO wird für das Baugebiet MI und GE eine offene, für das Sondergebiet eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Baugrenzen: Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

### **5.4 Stellplätze, Parkhäuser und Garagen**

Stellplätze sind innerhalb des Geltungsbereiches auf Grund der zulässigen und bereits vorhandenen Nutzungen in großem Umfang erforderlich. Der Bebauungsplan sieht daher umfangreiche Flächen für Stellplätze vor. Es wird gemäß § 12 BauNVO festgesetzt, dass Stellplätze, Parkhäuser und Garagen und deren Zufahrten innerhalb der als GE- bzw. SO- Grundstücksflächen allgemein zulässig sind.

Die Nutzung der Stellplätze während der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) kann grundsätzlich nur dann als Ausnahme zugelassen werden, wenn durch eine Lärmprognose von einer nach den §§ 26, 28 BlmSchG bekannt gegebenen Messstelle dem LUA der Nachweis erbracht wird, dass der gebietsbezogene Immissionsrichtwert der TA Lärm Nr. 6.1 c) an den maßgeblichen Immissionsorten, unter Berücksichtigung der Vorbelastung, eingehalten wird. Eine entsprechende Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird getroffen.

Das geplante Parkhaus mit zwei Parkebenen für maximal 120 Stellplätze im Süden des Plangebiets wird in seiner Ausdehnung ebenfalls durch Baugrenzen eingeschränkt und muss entsprechende Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BlmSchG insbesondere nach Süden und Westen hin treffen. Es ist nur eine Ausfahrt in den noch zu bauenden „Bypass“ des Verkehrsknotenpunktes Linxweilerstraße/Eisenbahnstraße gemäß der Empfehlungen des Verkehrsgutachtens zugelassen. Die Zufahrt muss ausschließlich über eine interne Anbindung auf dem Baumarktgelände erfolgen. Die geplante zusätzliche Verkehrsfläche im südlichen Plangebiet ist auf Grund des Verkehrsgutachtens erforderlich.

### **5.5 Verkehrsflächen**

**Straßen:** Der innerhalb des Geltungsbereiches gelegene Knotenpunkt Linxweilerstraße/Eisenbahnstraße soll neu geordnet werden. Der Bebauungsplan setzt die dazu erforderlichen Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB innerhalb des Plangebiets fest. Zur Steigerung der Leistungsfähigkeit dieses kritisch belasteten Knotenpunktes und zur Verstärkung des Verkehrs ist eine Erweiterung mit sogenannten Bypässen notwendig. Die Umsetzung der verkehrstechnischen Maßnahmen erfolgt sukzessive gemäß der Empfehlungen des Verkehrsgutachtens von Prof. Dr.-Ing. Hupfer zur Eisenbahnstraße, welches zur Einsicht als Anlage des Bebauungsplanes beim Stadtbauamt bereit gehalten wird.

Die Ziegeleistraße soll als wichtige Entlastungsstraße aufgewertet werden. Hierzu ist eine Verlegung im nördlichen Planabschnitt über eine Länge von 130 m um ca. 25 m nach Norden zum Hang hin über jetzige Parkplatz- und Lagerflächen des Baumarktes geplant. In den Abschnitten, in denen der bestehende Hang tangiert wird, ist dieser durch eine Stützwand oder Schwerkraftmauer zu sichern. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Standsicherheit durch ein Gutachten nachzuweisen.

Des Weiteren wird zur Verringerung von Schallemissionen die Errichtung einer Schallschutzwand entlang des Andienungsverkehrsbereiches südlich der neuen Ziegeleistraßentrasse festgesetzt.

Durch diese bauliche Optimierung kann zudem die Verkehrssituation für den Andienungsverkehr des Baumarktes wesentlich verbessert werden und zudem kann die interne verkehrliche Abwicklung des Baumarktes gefahren- und behinderungsfreier erfolgen. Die geplante interne Parkplatzumgestaltung der Baumärkte wird in die Planänderung integriert.

Die ungehinderte Nutzung der Erschließungsstraßen ist ganztägig sicherzustellen. Die weitere innere Erschließung des Areals muss innerhalb der Flächen für Sondergebiete bzw. Gewerbegebiete erfolgen.

Es werden Verkehrsflächen der besonderen Zweckbestimmung für "Ein-/Ausfahrt" und Stellplatzflächen sowie Andienungsverkehr festgesetzt.

## **5.6 Grünordnerische Festsetzungen**

### **Grünflächen:**

Im Bebauungsplan werden insbesondere im Bereich der Böschungen private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Im Bereich der strassenbegleitenden Grünfläche sind bis zu zwei Zufahrten/Zuwegungen bis zu einer Breite von maximal 6,0 m zulässig, um die Flexibilität der Nutzbarkeit gewährleisten zu können.

§ 9 (1) Nr. 25b BauGB: Die vorhandene Sukzessionsvegetation soll soweit möglich erhalten werden. Wo dies aus stadtgestalterischen Gründen erforderlich ist, erfolgt eine Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern. Der Bebauungsplan trifft hierzu die erforderlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB.

Ferner wird festgesetzt, dass die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen größtenteils zu begrünen und zu bepflanzen sind. Je 200 qm der nicht baulich genutzten Flächen innerhalb der Baugrundstücke ist mindestens ein großkroniger Laubbaum sowie mindestens 5 Sträucher gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

Park- und Stellplatzflächen, die nicht innerhalb baulicher Anlagen untergebracht werden, sind mit mindestens 1 standortgerechten Laubbaumhochstamm (StU 12-14 cm, 3 x versetzt) je 8 Stellplätze zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheiben müssen einen mind. 6 m<sup>2</sup> großen luft- und wasserdurchlässigen Belag besitzen und einen mind. 16 m<sup>3</sup> großen durchwurzelbaren Raum zur Verfügung haben.

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB: Die erforderlichen Stützmauern sollen nach Möglichkeit als Trockenmauern oder Natursteingabionen ausgebildet werden. Vorhandene Natursteinmauern sollen soweit möglich erhalten werden um als möglicher Lebensraum für Mauereidechsen und wärmeliebende Pflanzen und Tiere zu dienen. Ebenso sollen Kies-, Sand- und Schotterflächen als solche offen erhalten werden.

### **Pflanzliste:**

Bei der Pflanzenauswahl ist die nachfolgende Pflanzliste zugrunde zu legen:

Bäume: Spitzahorn (*Acer platanoides*), Stieleiche (*Quercus robur*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)

Sträucher: Feldahorn (*Acer campestre*), Hasel (*Coryllus avellana*), Wasserschneeball (*Viburnum opulus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Hundsrose (*Rosa canina*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Liguster (*Ligustrum vulgare*)

### Eingriffsbewertung:

Da in verschiedene Umweltpotentiale im Rahmen der Erschließung des Gebietes eingegriffen wird, wird im Folgenden eine verbal-argumentative tabellarische Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

*Tabelle: Eingriffe in die Naturraumpotenziale und Kompensationsmaßnahmen*

Potential	Eingriff	Vermeidung / Ausgleich / Ersatz
Landwirtschaft	kein Eingriff	-
Forstwirtschaft	kein Eingriff	-
Rohstoffpotenzial	kein Eingriff	-
Topographie / Relief	Nur geringfügiger Eingriff, da keine neue Terrassierung	-
Geologie	kein Eingriff	-
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>•geringfügiger Verlust biologisch aktiver Bodenflächen im Böschungsbereich</li> <li>•Geltungsbereich ist weitgehend versiegelt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•grundsätzlich ist die Versiegelung nicht vermeidbar und ausgleichbar</li> <li>•Minimierung durch relativ hohen Grünanteil (20 %)</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Verminderung der Versickerung durch Versiegelung, allerdings bedingt die Vornutzung bereits eine geringe Wasseraufnahmefähigkeit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Verminderung durch relativ hohen Grünanteil und grünordnerische Festsetzungen (20 % Flächenanteil)</li> </ul>
Klima / Lufthygiene	<ul style="list-style-type: none"> <li>•teilweise Beseitigung der Vegetationsdecke im Böschungsbereich</li> <li>•geringfügige Erhöhung der Versiegelungsflächen</li> <li>•keine Nachteile für Ortsdurchlüftung</li> <li>•keine Beeinträchtigung von Kaltluftabflussbahnen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Vermeidung durch Erhaltung von Gehölzügen und Sukzessionsflächen</li> <li>•Minimierung durch Grünfestsetzungen</li> <li>•Neuanpflanzungen von Gehölzen in Randbereichen und auf Stellplatzflächen</li> </ul>
Landschaftsbild /Ortsbild / Erholung	<ul style="list-style-type: none"> <li>•geringe Fernsichtwirksamkeit</li> <li>•keine zusätzliche Zersiedlung, da Innenverdichtung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•zusätzliche Eingrünung des Plangebietes mit Gehölzen (u.a. Stellplatzbegrünung)</li> <li>•Freihaltung eines Grünzuges entlang der Ziegeleistraße</li> </ul>
Biotisches Potential	<ul style="list-style-type: none"> <li>•kleinflächiger Verlust von Böschungsgehölzen und vorwaldartigen Gehölzen</li> <li>•Verlust von Ruderalflächen mit nitrophilen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•keine Beeinträchtigungen von Schutzgebieten</li> <li>•keine Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung ökologisch hochwertiger Flächen im Sinne des § 22 SNG</li> </ul>

Potential	Eingriff	Vermeidung / Ausgleich / Ersatz
	<p>Staudengesellschaften im Böschungsbereich</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust von Spontanbewuchs auf Schotter- und Brachflächen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Neupflanzung von Landschaftsgehölzen</li> <li>• Bepflanzung von Stellplatzflächen</li> <li>• gärtnerische Gestaltung der privaten Grünflächen, Offenhaltung der Kies- und Schotterflächen, Erhaltung Trockenmauern und Errichtung Stützmauern aus Natursteingabionen</li> </ul>

Die Tabelle zeigt, dass die Eingriffe in die einzelnen Naturraumpotenziale durch die festgesetzten Maßnahmen minimiert bzw. teilweise kompensiert werden können. Zu diesem Zweck werden rd. 20 % des Plangebietes als Grünflächen festgesetzt. Hiervon müssen 607 m<sup>2</sup> auf bisher versiegelter Fläche des Baumarktareals (nördlich Ziegeleistraße alt) als Ersatz für das neue Freilager als Grünfläche angelegt werden.

#### **Externe Ersatzmaßnahmen:**

Da eine weitere ökologische Aufwertung innerhalb des weitgehend bebauten Plangebiets kaum möglich ist, soll an anderer Stelle im räumlichen Umfeld des Gebietes ein funktionaler Ausgleich für die Eingriffsvorhaben erfolgen.

Der Erschließungsträger der Maßnahme „Verschwenkung Ziegeleistraße“ wird daher mittels einer städtebaulichen Vereinbarung verpflichtet, zeitnah das Kreuzkrötenmanagementkonzept der Stadt St. Wendel vom September 2011, soweit die Grundstücksverfügbarkeit hergestellt ist, umzusetzen und im Rahmen eines Biomonitorings zu evaluieren. Die jeweiligen Berichte sind alle 5 Jahre der Stadt vorzulegen.

#### **Zusammenfassung:**

Da es sich um eine Innenbereichsverdichtung und eine Wiedernutzung von Siedlungsbrachen handelt, wird auf eine rechnerische Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung verzichtet. Durch die Festsetzungen werden etwaige ungeordnete Entwicklungen im Plangebiet verhindert. Private Grünflächen werden als solche gesichert. Die Festsetzung einer externen ökologischen Ausgleichsmaßnahme gewährleistet zumindest eine funktionale Aufwertung des Planungsraumes.

## **6 VER- UND ENTSORGUNG**

Im Geltungsbereich fallen keine Änderungen an.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an die im Umfeld vorhandenen Leitungen/Kanäle.

Eine Abstimmung mit den Versorgungsträgern wird zu gegebener Zeit bei neuen Baumaßnahmen (Straßenbau) erforderlich werden. Es wird darauf hingewiesen, dass in Leitungsnähe Erdarbeiten grundsätzlich nur von Hand und mit äußerster Sorgfalt durchgeführt werden dürfen, um Gefahren für Leib und Leben, Versorgungsunterbrechungen und Beschädigungen der Leitungen zu vermeiden. Die einschlägigen VDE-Vorschriften sowie die bekannten Merkblätter „Bagger und Krane - Elektrische Freileitungen“ der Bau-Berufsgenossenschaft sowie die Richtlinie zum Schutze von Erdkabel und Freileitungen des Fachverbandes der Elektrizitätsversorgung (FES) sind zu beachten. Baumpflanzungen sowie Erdauf- und -abtragungen sind vorher anzugeben. Das DVGW

Arbeitsblatt GW 125 (Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen) ist diesbezüglich zu berücksichtigen.

Das im Geltungsbereich anfallende Schmutzwasser kann von der vorhandenen Mischwasserkanalisation in der Eisenbahnstraße und Linxweilerstraße aufgenommen werden. Die Reinigung des Abwassers erfolgt in der Kläranlage St. Wendel.

Für die Ableitung des Regenwassers ist ggfs. in Abstimmung mit dem Abwasserwerk der Stadt von den Grundstückseigentümern ein neuer Regenwasserkanal zu verlegen. Der Anschluss des Regenwasserkanals soll in der Linxweilerstraße erfolgen und wird dann der Blies zugeführt.

Bestehende Versorgungsleitungen werden soweit bekannt nachrichtlich dargestellt.

## 7 KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Innerhalb des Geltungsbereiches sind drei Altlastenstandorte vorhanden und sind in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs.6 BauGB gekennzeichnet. Es handelt sich dabei um die ehemalige Möbelfabrik in der August-Balthasar-Str (WND 2071) und eine chemische Reinigung in der Linxweilerstr. 36 (WND 2072) sowie eine ehemalige Ziegeleifabrik in der Ziegeleistraße 2 – 4 (WND 2046). Nähere Untersuchungen hierzu sind der Stadt nicht bekannt bzw. eine Aufklärung wurde seitens der Grundstücksbesitzer verweigert. Im Zusammenhang mit dem Abriss der ehemaligen Möbelfabrik wurden aber von dem neuen Eigentümer umfangreiche Bodensanierungen durchgeführt. Der Standort der ehemaligen Ziegelei wurde bereits vor Jahrzehnten neu bebaut und zusammen mit Lager- und Stellplatzflächen vollflächig versiegelt. Nutzungsänderungen gegenüber der aktuellen Nutzungen sind seitens des Bebauungsplans nicht beabsichtigt.

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf weitere Altablagerungen bzw. Altstandorte oder sonstige Bodenkontaminationen zutage treten, so ist unverzüglich das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz; Don-Bosco-Str. 1; 66119 Saarbrücken zu benachrichtigen.

Der Schutzstreifen einer Richtfunktrasse wird in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Ein Teil der Grünfläche nördlich der Ziegeleistraße ist als erosions- und hangrutschgefährdet eingestuft. Der Bereich wird entsprechend gekennzeichnet.

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Bomben, Granaten, Munition, Minen usw.) gefunden werden, ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder eine Polizeibehörde zu benachrichtigen.

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das auffällige Bodenfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 12 Abs.1 des Saarl. Denkmalschutzgesetzes (SDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 12 Abs. 2 des SDSchG bis zum Ablauf von 6 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Kultur-oder Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

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

Sofern bei Ausschachtungsarbeiten Anzeichen von altem Bergbau festgestellt werden, ist dies dem Oberbergamt für das Saarland mitzuteilen.

## 8 UMWELTBERICHT

### 8.1 Einleitung

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

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 8,5 ha und liegt am südwestlichen Stadtrand von St. Wendel.

Der Bebauungsplan soll im wesentlichen die planungsrechtlichen Grundlagen zum Absichern der vorhandenen Einrichtungen sowie für die positiven Veränderungen der Verkehrssituation schaffen. Er sieht vor die Ziegeleistraße nach Norden zu verschwenken und im Süden eine weitere Fahrspur an den bestehenden Verkehrsknotenpunkt anzubauen.

Des Weiteren soll die Parkplatzsituation für die Kunden der Baumärkte durch den Bau eines Parkhauses auf einer Brachfläche sowie Umbau des Bestands verbessert werden.

### 8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

#### **Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale:**

##### **Schutzgut Mensch/ Lärm:**

Die nachfolgende Bestandsbeschreibung und Prognose basieren auf einer gesonderten schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros isu GmbH aus Bitburg.

Dieses ermittelte die Auswirkungen des geplanten Umbaus der Ziegeleistraße auf die Straßenverkehrsgeräusche und den Einfluss der geplanten Umorganisation der nördlichen Betriebsfläche des Globus Baumarktes und der Errichtung eines Parkhauses auf der Freifläche am Kreisverkehrsplatz Linxweilerstraße/ Eisenbahnstraße auf die Geräuschemissionen in der Nachbarschaft. Zusammenfassend lässt sich folgendes Fazit ziehen:

Für die Umorganisation der Andienungs- und Lagerflächen im nord- westlichen Bereich des Baumarktes sind zwei Planungsvarianten vorgesehen. Die eventuelle Errichtung eines Hochregallagers sowie eines Parkhauses ist bei beiden Varianten angedacht.

Variante 1 ist gekennzeichnet durch eine gemeinsame Einmündung für die Ein- und Ausfahrt zur Andienung. Hierbei ergeben sich vermehrt und konzentriert Geräuschemissionen durch die Fahrwege und Rangieraktivitäten der LKW und Gabelstapler sowie deren Rückfahrwarner. Das Gefälle der Ziegeleistraße würde im derzeitigen Niveau verbleiben. Das Hochregallager befindet sich südlich und etwa parallel zur Ziegeleistraße und erreicht eine Länge von 30 m und eine Höhe von 4 m. Das Parkhaus ist auf der Freifläche am Kreisverkehrsplatz Linxweiler-/ Eisenbahnstraße in zwei Ebenen geplant. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über das Baumarktgelände. In den Kreisverkehrsplatz ist nur eine Ausfahrt möglich.

Variante 2 beschreibt für die Ein- und Ausfahrten getrennte Einmündungen. Die Ausfahrt wird dabei in westlicher Richtung verschoben. Die Ziegeleistraße würde dadurch aus Richtung August- Balthasar- Straße steiler. Geräusche durch Rückfahrwarner, Rangier- und Fahrwege würden gegenüber der Variante 1 minimiert sowie die Aktivitäten durch die Gabelstapler über einen größeren Bereich verteilt.

Die Geräuscheinwirkungen durch den Globus Baumarkt bleiben bei den Planungsvarianten im gesamten Einwirkungsbereich unter den nutzungsspezifischen Immissionsrichtwerten der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) und Mischgebiete 60 dB(A).

Die meisten Immissionsorte unterschreiten diese Werte um 10 dB(A) und mehr. Unterschreitungen von weniger als 6 dB(A) ergeben sich im Bereich der Oberthaler Straße. Im ungünstigsten Fall am Standort IP 2 Oberthaler Straße 17 werden Werte von 50,6 dB(A) erreicht, was die derzeitige Lärmbelastung noch leicht unterschreitet.

Es bleibt hierbei noch Spielraum für andere gewerbliche Nutzungen.

Im Bereich der Linxweilerstraße werden durch die Umorganisation die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete 60dB(A) zwar noch unterschritten, der Spielraum für weitere Gewerbelärmelastungen ist hier aber nahezu ausgeschöpft. Im ungünstigsten Fall am Standort IP 11 werden Werte von 58,6 dB(A) erreicht, was eine höhere Belastung gegenüber dem Bestand von 5,4 dB(A) bedeutet.

Die Möglichkeit durch bauliche Maßnahmen am Parkhaus eine Minderung der Geräuschbelastung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren zu erreichen wird bereits im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Änderung der Trassenführung hat für die Wohnbebauung in der Oberthaler Straße, Coburger Straße (Immissionsgrenzwert Wohngebiet 59 dB(A)), Am Wirthembösch (Immissionsgrenzwert Mischgebiet 64 dB(A)) im allgemeinen keine erhöhte Geräuscheinwirkung zur Folge. Lediglich am Standort IP 2 Oberthaler Straße 17 steigt der Wert um 0,4 dB(A) auf 49,7 dB(A) und liegt damit noch um 9,3 dB(A) unter dem Grenzwert. Bei allen anderen schutzwürdigen Nutzungen werden die nutzungsspezifischen Immissionsgrenzwerte um rund 10 dB(A) und mehr unterschritten.

Durch den Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Verkehrsflüsse verursacht und durch die geplante Verbesserung am Verkehrsknotenpunkt wird der Verkehr verstetigt und damit auch leiser.

Zur weiteren Reduzierung des Schallpegels in Richtung Norden wird die Errichtung einer Lärmschutzwand nördlich des Bereiches für den Andienungsverkehr festgesetzt.

### **Schutgzut Tiere und Pflanzen:**

Bei den von der Planung betroffenen Grünflächen handelt es sich weitgehend um Brachen unterschiedlicher Entwicklungsstadien bis hin zu vorwaldähnlichen Biotoptypen insbesondere in den Hangbereichen. Die Grünflächen entlang der Verkehrswege und Parkplätze sind gärtnerisch angelegt mit Ziergehölzen oder Einzelbäumen in meist sehr schlechtem Pflegezustand.

Folgende Grünflächenbereiche können unterschieden werden:

#### **Grünfläche A:**

Die Grünfläche liegt im Einfahrtsbereich des Globus Baumarkt Parkplatzes und verläuft als Parkplatzbegrenzung zur Ziegeleistraße als schmaler Grünstreifen bis zur Einmündung Eisenbahnstraße. Den ökologisch wichtigsten Bestandteil dieser Fläche bilden 16 Bäume (Quercus robur, Carpinus betulus, Acer Campestre und Acer platanoides). Als Sträucher befinden sich zumeist Ziergehölze, welche z. T. in Form geschnitten werden. Im Wesentlichen findet man hier Liguster, Cornus alba, Ilex aquifolium und Acer campestre, aber auch Betulus pendula, Crataegus laevigata, Acer pseudoplatanus, Berberis vulgaris sowie Epimedium ssp. kommen vereinzelt vor.

Diese Fläche wird zum Erhalt und zur Weiterentwicklung festgesetzt.

#### Grünfläche B:

Die Grünfläche liegt zwischen dem südlichen Bereich des Parkplatzes des Baumarktes und dem geplanten Parkhaus. Als Hochgrün befinden sich in dieser Fläche *Quercus robur*, *Acer campestre*, *Prunus avium*, *Sorbus aucuparia*, *Salix alba* und *Salix caprea*. Unter den Sträuchern findet man entlang des Parkplatzes vor allem Ziergehölze, hangabwärts kommen noch mehrere Wildgehölze dazu, wie *Rosa canina*, *Rosa multiflora*, *Sambucus nigra*, *Prunus spinosa*, *Cornus alba*, *Cornus sanguinea*, *Rubus sectio* sowie *Ligustrum vulgare*. Kleinflächig gibt es auch Vielschnittrasen.

Diese Grünfläche entfällt bei Realisierung der Parkhausplanung.

#### Grünfläche C:

Hierbei handelt es sich um die Fläche, die als schmaler Streifen den Parkplatz des Globus Baumarkt im Süden zur Eisenbahnstraße begrenzt. Die Bepflanzung beschränkt sich auf *Corylus avellana*, *Ligustrum vulgare*, *Prunus laurocerasus*, *Acer campestre*, *Quercus robur*, *Sorbus aucuparia*, *Carpinus betulus* und *Acer pseudoplatanus*, die jedoch alle als Strauch zu bewerten sind. Eine Krautschicht ist auf Grund der intensiven Mahd auf den dazwischen liegenden Wiesenflächen nicht vorhanden.

Diese Fläche entfällt bei Realisierung der vorgesehenen Fahrbahnerweiterung der Eisenbahnstraße.

#### Grünfläche D:

Diese Fläche umschließt das geplante Parkhaus im Süden und im Westen. Derzeit befinden sich auf den spärlich bepflanzten Flächen neben verschiedenen Ziergehölzen wie *Colutea*, *Philadelphus*, *Forsythia* auch *Cornus alba*, *Salix caprea*, *Syringa vulgaris* und *Corylus avellana*. Die westliche Fläche ist oberflächlich noch mit Schotter befestigt und schwach von verschiedenen Wildkräutern bewachsen. Diese Flächen werden als Grünflächen, im Sinne eines Sicht- und Immissionsschutzes sowie aus gestalterischer Sicht, zum Erhalt und zur Weiterentwicklung festgesetzt. Ein Anschluss an die südlich des Freilagers des Baumarktes vorhandene Grünfläche wird ebenfalls festgesetzt.

#### Grünfläche E:

Diese Fläche schließt sich an die Fläche D an und liegt südlich und östlich des Außenlagers des Baumarktes. Westlich dieser Fläche grenzt der Parkplatz eines Schnellrestaurants an. Diese Fläche ist vom Geländeverlauf sehr steil und felsig und hat sich die letzten Jahre sukzessiv entwickelt. Zwischen dem Baumarkt und dem Parkplatz befindet sich eine Betonmauer, die mit *Hedera helix* bewachsen ist. Es befindet sich auch Hochgrün auf dieser Fläche. Im Wesentlichen sind hier *Prunus avium*, *Quercus robur*, *Salix alba*, *Salix caprea*, *Sorbus aucuparia* und *Acer Campestre* vertreten. Die Strauchsicht ist stark ausgeprägt und ergänzt das Hochgrün. *Prunus spinosa*, verschiedene Rosengewächse, *Rubus*, *Ligustrum* und *Cornus-* Arten machen diese Schicht zu einem Dickicht und bilden damit eine Oase in der stark versiegelten Umgebung, insbesondere für die Avifauna.

Diese Fläche wird zum Erhalt festgesetzt und soll eine natürliche Entwicklung erfahren.

#### Grünfläche F:

Diese Fläche liegt zwischen dem Baumarkt und einem Discounter. Sie grenzt in Norden an die Ziegeleistraße und im Süden an den Parkplatz eines Schnellrestaurants an und ist für die Errichtung des Baumarkt- Freilagers vorgesehen. Sie befindet sich auf einem steilen und z. T. felsigen Hang, der z. T. Richtung Ziegeleistraße hangrutschgefährdet ist. An dieser Stelle wurden mehrere *Quercus robur*- Hochstämme gepflanzt. Die übrige Bepflanzung gleicht der Fläche E.

Diese Fläche soll abgetragen werden um die Hangrutschgefahr zu beseitigen und als Freilagerplatz für den Baumarkt erweitert zu werden, Teilbereiche werden aber auch als neue Grünflächen angelegt.

#### Grünfläche G:

Hierbei handelt es sich um Grünflächen eines Discounter- Parkplatzes. Die strauchige Bepflanzung mit Ziergehölzen der Arten Cotoneaster und Symphoricarpos haben keine hochwertige ökologische Wertigkeit. Verbessert werden diese Flächen durch 16 Hochstämme mit Acer pseudoplatanus und vereinzelten Rhamnus frangula.

Dieser Bereich wird als Grünfläche zum Erhalt und zur Entwicklung festgesetzt.

#### Grünfläche H:

Hierbei handelt es sich um die Grünflächen des Parkplatzes eines nördlich angrenzenden Discounters. An Hochgrün befinden sich in diesen Bereichen 4 Acer pseudoplatanus, 2 Acer platanoides, eine Platanus acerifolia sowie eine Salix caprea.

Die strauchige Bepflanzung beschränkt sich im Wesentlichen auf Symphoricarpos- und Cotoneaster- Arten. Ein Teil dieser Fläche besteht auch aus einer Brachfläche auf der sich diverse Pflanzen spontan ausgebreitet haben. Die Bodenbeschaffenheit ist sehr vielfältig, über Schotter, Betonfundamente, trockenen sehr durchlässigen und z. T. auch stark verdichteten Bodenschichten. Es finden sich u. a. Arten der Gattungen Cirsium, Crepis, Tanacetum, Artemisia, Senecio, Geranium, Vicia, Lathyrus, Ranunculus, Hieracium, aber auch Filipendula und Juncus sowie Fragaria Arten. Die Strauchflora im Randbereich besteht aus Corylus avellana, Cytisus scoparius, Crataegus laevigata und monogyna, Symphoricarpos, Cotoneaster sowie Rhus hirta. Im Übergang zur großen Grünfläche zum Wohngebiet Richtung Wirthembösch kommen Prunus avium, Betula pendula, Quercus robur und Salix caprea dazu.

Dieser Bereich wird als Grünfläche zum Erhalt festgesetzt.

#### Grünfläche I:

Der Bereich reicht von der Auffahrrampe zum Einkaufszentrum im Osten bis zum Parkplatz des nördlichen Discounters im Westen, südlich grenzt die Ziegeleistraße und im Norden das Wohngebiet Wirthembösch an. Die Fläche ist gekennzeichnet durch eine felsige und z. T. sehr steile Hanglage. Das Hochgrün wird bestimmt durch Prunus avium, Betula pendula, Populus tremula, Salix caprea, Quercus robur, Sorbus aucuparia, Sorbus intermedia, Acer pseudoplatanus, Acer platanoides, Acer campestre, Carpinus betulus und Robinia pseudoacacia. Die Strauchflora in diesem Bereich lässt sich wie folgt beschreiben: Prunus spinosa, Crataegus monogyna, Crataegus laevigata, Cornus sanguinea, Cornus alba, Cytisus scoparius, Rosa canina, Rosa multiflora, Rubus sectio rubus und Ligustrum vulgare.

Dieser Bereich wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan nicht betroffen und wird zum Erhalt als Grünfläche festgesetzt.

#### Grünfläche J:

Diese Fläche liegt zwischen dem Hela- Baumarkt und dem Parkdeck des Einkaufszentrums. Bei der Bestandsaufnahme konnten im Bereich des Sonderpostenmarktes Hochgrün und Sträucher kartiert werden. Hierbei finden sich Prunus avium, Quercus robur, Salix caprea, Sorbus aucuparia und Populus tremula neben der auf den Flächen zuvor beschriebenen Strauchschicht. Die gesamte restliche Fläche ist weitgehend gerodet bzw. auf den Stock gesetzt und muss sich wieder über Sukzession begrünen.

Diese Fläche wird als Grünfläche zur Weiterentwicklung festgesetzt.

Im Bereich des Bebauungsplanes wurden alle Bäume, die auf den Parkplätzen und als Straßenbegleitgrün der Ziegeleistraße gepflanzt wurden, in das sich im Aufbau befindliche Baumkataster der Kreisstadt St. Wendel aufgenommen.

Ökologisch hochwertige Strukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es existieren keine Schutzgebiete gemäß EU-Richtlinien, BNatSchG oder SNG im Plangebiet. Entsprechend konnten auch nach bisherigem Kenntnisstand keine streng geschützten Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse nach Anhang 4 der FFH-Richtlinie bzw. § 10 BNatSchG gefunden werden.

Auf Grund der grünordnerischen Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan ist zu erwarten, dass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt durch die Planung verursacht werden.

#### **Schutzbereich Boden:**

Das Sonder- und Gewerbegebiet wird weitestgehend baulich genutzt. Große Flächen werden als Gebäude-, Parkplatz- und Verkehrsflächen genutzt und sind somit versiegelt oder sind durch Vornutzungen stark überformt. Durch die geplanten baulichen Veränderungen nimmt der Versiegelungsgrad nur geringfügig zu.

Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzbereich Boden sind nicht zu erwarten.

#### **Schutzbereich Landschaft/Ortsbild:**

Das Areal stellt sich derzeit als Gewerbe- und Sondergebiet mit großflächigem Einzelhandel mit relativ geringer Gestaltqualität dar. Auf Grund der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans ist davon auszugehen, dass keine zusätzlichen Beeinträchtigungen erfolgen bzw. vielmehr eine städtebauliche Verbesserung erreicht werden kann.

#### **Schutzbereich Klima und Luft:**

Kleinklimatisch gesehen stellen die Böschungsgehölze Frischluft produzierende Strukturen dar, die das innerstädtische Kleinklima positiv beeinflussen. Die ebenen bereits genutzten Gewerbeflächen hingegen wirken als teilversiegelte bzw. vollversiegelte Flächen, die sich bei Sonneneinstrahlung stärker aufheizen eher negativ auf das städtische Klima.

Immissionsbelastungen können derzeit vom Plangebiet von den gewerblichen Nutzungen ausgehen. Die Ziegeleistraße und Linxweiler Straße sowie die Parkplatz- und Rangierflächen wirken ebenfalls als Emissionsquellen. Ihre Umplanungen soll für eine Verstetigung des Verkehrsflusses sorgen und somit Abgasemissionen verringern helfen.

Der Bebauungsplan induziert gegenüber der Vornutzung keine erheblichen zusätzlichen klimawirksame Nutzungen bzw. Bebauungen.

Mikroklimatisch wichtige Randstrukturen werden weitgehend in die Planung integriert. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzbereich Klima / Luft sind nicht zu erwarten.

#### **Schutzbereich Wasser:**

Auf dem Areal sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet liegt nicht im Bereich von einem geplanten oder festgesetzten Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet.

Der Versiegelungsgrad erhöht sich geringfügig, beeinflusst die Grundwasserneubildungsrate aber nur minimal. Negative Auswirkungen durch die Planung sind nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Kultur-/Sachgüter:**

Im Plangebiet liegen nach bisherigen Kenntnisstand keine Kulturgüter, Bau- oder Bodendenkmale vor.

Sachgüter sind in großem Umfang in Form von gewerblichen Immobilien und technischer Infrastruktur vorhanden. Durch die planungsrechtliche Absicherung der bestehenden Nutzungen und die geplante Neunutzung auf bestehenden Brachen werden die Sachgüter gesichert und die Entstehung neuer Sachgüter gefördert.

### **8.3 Prognose**

Der Umweltzustand innerhalb des Plangebiets wird sich durch die Umsetzung der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht verschlechtern. Nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

Eine Nichtdurchführung der Planung (0-Variante) würde bedeuten, dass die Brachen erhalten bleiben und keine neuen Sachgüter mit den damit verbundenen Arbeitsplätzen geschaffen werden können.

Da der Bebauungsplan im Wesentlichen die bereits vorhandene Nutzung bzw. Bebauung planungsrechtlich sichert und ausbaut, entfällt eine Alternativenprüfung.

Da keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, entfällt nach derzeitigem Kenntnisstand ein Monitoring. Das Kreuzkrötenmanagementmonitoring wird vertraglich zwischen der Stadt und dem Investor geregelt.

## **9 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG /ABWÄGUNG**

Mit Realisierung der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Belange zu erwarten. Diese Auswirkungen werden im Folgenden erläutert und in die Abwägung mit eingestellt.

Das Verkehrssystem betreffend sind auf Grund der zulässigen Nutzungen und der Größe des Plangebietes keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Durch die geplante Nutzung wird zwar Verkehr induziert, aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungen und der großzügigen Verkehrszunahmeprognose ist jedoch davon auszugehen, dass dadurch erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind. Das Verkehrsgutachten weist nach, dass aus verkehrstechnischer und verkehrsplanerischer Sicht keine Hinweise auf eine stärkere Behinderung bestimmter Verkehrsteilnehmergruppen im Vergleich zu heute bestehen.

Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen auf Klima und Lufthygiene sind aufgrund der Durchgrünung der Baugebiete und der Freihaltung der Grünfläche nicht zu erwarten.

Durch die Maßnahme wird Grund und Boden in Anspruch genommen. Durch die vorliegende Planung wird dem Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden jedoch so weit wie möglich Rechnung getragen, insbesondere durch die Tatsache, dass es sich um eine Innenverdichtung und die Wiedernutzung von Brachen handelt.

Auswirkungen auf Fauna und Flora sind grundsätzlich auf Grund einer kleinfächigen Beseitigung der Vegetation auf Teilflächen und der Versiegelung von Freiflächen zu erwarten. Die Analyse der Bestands situation hat ergeben, dass die im Plangebiet angetroffenen Biotopstrukturen von keiner hohen ökologischen Wertigkeit sind. Im Übrigen ist die Wiedernutzung einer Brache der Inanspruchnahme einer bislang

anthropogen nicht überformten Fläche auch in diesem Fall vorzuziehen. Schutzgebiete oder geschützte Arten gemäß BNatSchG und SNG sind nicht betroffen.

Der Bebauungsplan setzt Maßnahmen fest, die zum Ausgleich der potenziellen Eingriffe beitragen. So wird festgesetzt, dass je 200 qm nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens 1 Hochstamm zu pflanzen ist. Ferner wird festgesetzt, dass Stellplätze zu begrünen sind. Diese Festsetzungen dienen dazu, funktionale Beeinträchtigungen der Umweltpotenziale zu minimieren. Des Weiteren sind 580 m<sup>2</sup> private Grünfläche auf bisher versiegelter Fläche als Ausgleichsmaßnahme neu anzulegen. Als externe Ausgleichsmaßnahme wird die Umsetzung des städtischen Kreuzkrötenmanagements festgesetzt, wovon eine streng geschützte Tierart langfristig profitieren könnte. Auf eine rechnerische Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde verzichtet.

Negative Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion und des Landschafts- / Ortsbildes sind nicht zu erwarten. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes (z.B. Geschossigkeit, Beschränkung der Zulässigkeit auf Einzelhäuser, grünordnerische Festsetzungen, gestalterische Festsetzungen) zielen darauf, dass sich eine Bebauung entwickelt, die sich in das städtebauliche Umfeld des Plangebietes einfügt.

Aufgestellt:



Dipl. Geogr. H. Harth  
Tariflich Beschäftigter

Gesehen:



Dipl. Ing. H. P. Rupp  
Stadtbauamtsleiter