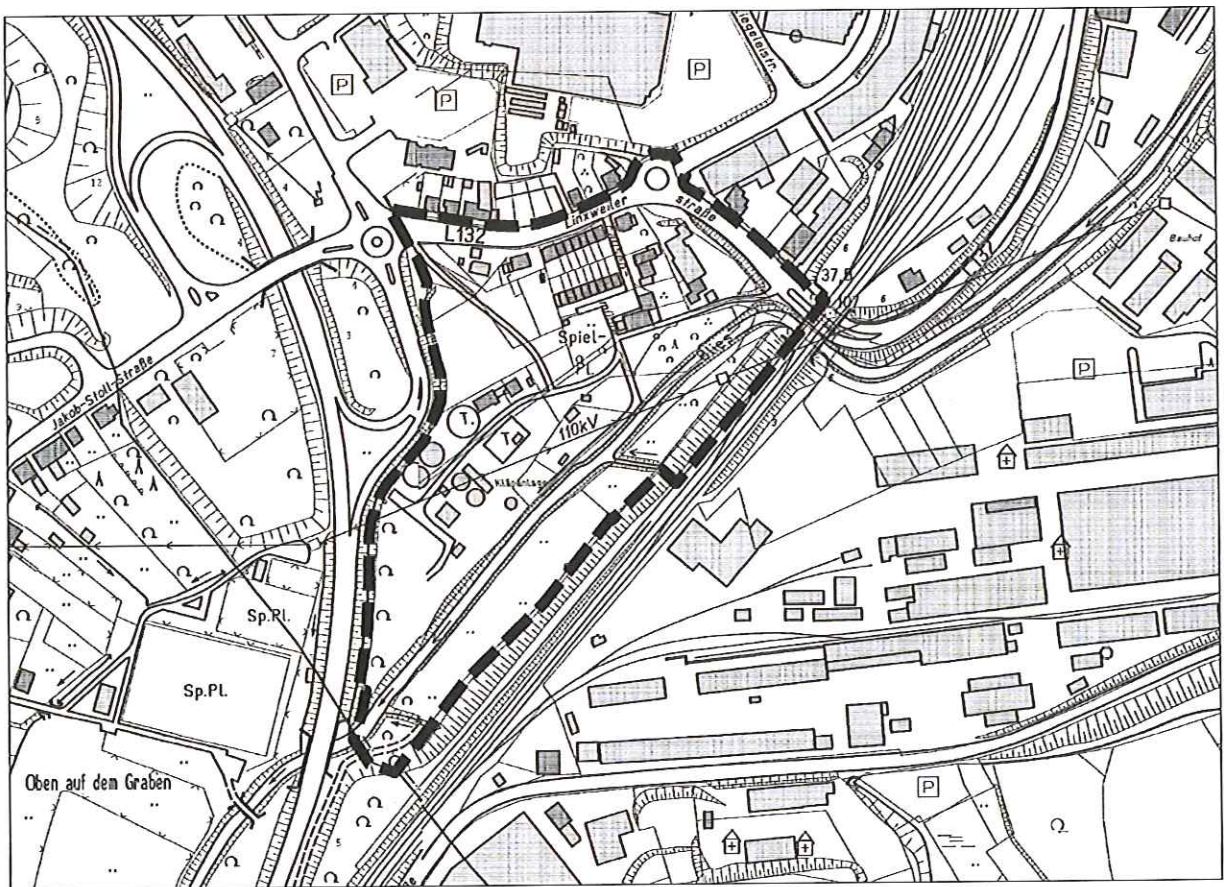


BEBAUUNGSPLAN NR. 01.43 FAUSENMÜHLE, 1. ÄNDERUNG

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



INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNGEN	3
2	BESTEHENDE ZU ÄNDERNDE RECHTSVERHÄLTNISSE	3
3	LAGE DES PLANGEBIETES UND DES GELTUNGSBEREICHES	4
4	BESTAND	4
5	FESTSETZUNGEN	5
5.1	Art der baulichen Nutzung	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	6
5.3	Verkehrsflächen	6
5.4	Grünordnerische Festsetzungen (mit Pflanzenliste).....	7
6	VER- UND ENTSORGUNG	9
7	KENNZEICHNUNGEN	9
8	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG- ABWÄGUNG	10

BEBAUUNGSPLAN FAUSENMÜHLE, 1. Änderung: BEGRÜNDUNG

1 VORBEMERKUNGEN

Der Bebauungsplan „Fausenmühle“ wurde am 22.01.2009 rechtskräftig.

Planungsanlass für die nun erforderliche Änderung ist die geplante Ergänzung des Verkehrsknotenpunktes Linxweilerstraße/Eisenbahnstraße sowie des Verkehrsknotenpunktes Linxweilerstraße/August-Balthasar-Straße um jeweils eine zweite Fahrspur (sog. Bypass). Sowohl der Verkehrsentwicklungsplan St. Wendel aus 2005 (Büro Schwarz, Saarbrücken) als auch das Verkehrsgutachten zur Eisenbahnstraße aus 2008 (Büro Hupfer, Niederhorbach) belegen, dass diese Knotenpunkte in den Nachmittagsspitzen überlastet und in der Leistungsfähigkeit als mangelhaft bewertet werden müssen. Die Situation kann nur verbessert werden, in dem Ausbaumaßnahmen durchgeführt werden. Die Gutachter empfehlen die Erweiterung des Kreisverkehrsplatzes um jeweils einen zweiten Verkehrsstreifen (Bypass).

Für das Plangebiet des Bebauungsplans bedeutet dies, dass jeweils ein Teil des bisherigen Mischgebiets in einer Größenordnung von rd. 50 m² und 93 m² (gesamt 143 m²) neu als Verkehrsfläche festgesetzt werden muss.

Die Planänderung wird auch dazu genutzt zwei Baugrenzen an den Bedarf anzupassen.

Da bei der geplanten Bebauungsplanänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Eigenart des Gebietes nicht verändert wird, kann gemäß § 13 BauGB das vereinfachte Verfahren durchgeführt werden. Es werden keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeit unterliegen, begründet und es liegen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines Natura-2000-Gebietes vor. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB kann von einer Umweltprüfung abgesehen werden.

2 BESTEHENDE ZU ÄNDERNDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Grundlage ist der Flächennutzungsplan von 1984. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren zur Bebauungsplanaufstellung geändert und in 2008 rechtskräftig.

Die nun anstehende Bebauungsplanänderung entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.

3 LAGE DES PLANGEBIETES UND DES GELTUNGSBEREICHES

Das 6,6 ha große Bebauungsplangebiet im südwestlichen Stadtrandgebiet der Kreisstadt St. Wendel wird begrenzt im Osten und Süden durch die Bahntrasse Saarbrücken – St. Wendel - Bingen, im Westen durch die B 41 und im Norden durch die Linxweilerstraße. Im Plangebiet haben sich die Kläranlage St. Wendel, Fachhandelsbetriebe und die Wohnsiedlungsgebäude Fausenmühle etabliert.

Im gesamten nördlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich ein Mischgebiet mit Wohnhäusern und vereinzelt, nicht störenden, Gewerbebetrieben.

Im nordöstlichen Teil tritt die Blies in den Geltungsbereich ein, durchfließt diesen vollständig, und tritt im südwestlichen Teil des Selbigen wieder aus.

Beide Uferseiten der Blies sind Hochwasserüberschwemmungsflächen. Diese Bereiche werden im Bebauungsplan als Überschwemmungsgebiet gemäß der Verordnung betreffend der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes an der Blies im Bereich der Gemeinde Oberthal, der Kreisstadt St. Wendel, der Stadt Ottweiler, der Kreisstadt Neunkirchen und der Stadt Bexbach vom 11.11.2000 gekennzeichnet.

Der geplante Radweg befindet sich südlich der Blies und verläuft parallel zum Fließgewässer und den Bahngleisen. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

4 BESTAND

Die Fläche wird zum größten Teil baulich genutzt.

- Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO:
Das Mischgebiet ist im Osten überwiegend durch Wohnhäuser und kleinere Gartenanlagen gekennzeichnet.
Im östlichsten Bereich des Gebiets befindet sich das Areal des ehemaligen Baustoffhandels „Dörrenbäcker“. Die Fläche ist durch die vormalige Nutzung als Parkplatz und Firmenfläche größtenteils versiegelt. Diese Fläche wird zur Zeit lediglich als Abstellplatz genutzt.
Das Mischgebiet ist über die Linxweilerstraße im Norden erschlossen. Es ist durch Verkehrslärm vorbelastet.

Am westlichen Rand des Geltungsbereiches befinden sich gewerbliche Nutzflächen. Hierbei ist besonders das Firmengelände eines Autoteilebetriebes zu nennen. Die Firmenfläche ist zum größten Teil versiegelt und weist lediglich kleinere Grünstreifen auf.
Nordöstlich des Betriebes befindet sich ein Altlastenstandort „ehemalige Tankstelle (WEN 4008)“, welcher jetzt als Gärtnereiverkaufsbetrieb neue Verwendung gefunden hat. Das Gebiet ist über eine private Zufahrt bzw. die Linxweilerstraße im Norden erschlossen.
- Fläche für Abwasserbeseitigung und Abwasserverwertung gemäß § 9 BauGB Abs.1, Punkt 13 und 14:
Der gesamte südwestliche Planbereich ist Standort der Kläranlage St. Wendel und ist zum größten Teil versiegelt.
Die Kläranlage ist über einen neuen Verkehrsanschluss an die B 41 erschlossen.
Die Kläranlage wurde vollständig saniert und erweitert.
Die Kanäle werden soweit bekannt nachrichtlich dargestellt.
- Grünflächen gemäß § 9 BauGB Abs.1, Punkt 15:
Im zentralen Bereich des Gebiets befindet sich eine städtische Grünfläche mit Birkenbewuchs, welche früher als Spielplatz genutzt wurde. Der Spielplatz wurde bereits in den 1990er Jahren vollständig rückgebaut. Westlich angrenzend zu dieser Grünfläche befindet sich eine große geschotterte Freifläche. Der südliche Bereich des Gebiets ist durch starken Fichtenbestand und vereinzelte Schrebergärten gekennzeichnet. Ein Grundstück wird als Ablagefläche für Grünschnitt und sonstigen Abfall des Gärtnereibetriebes im Bereich der Linxweilerstraße genutzt. Letzteres ist ordnungsgemäß zu rekultivieren.
- Wasserfläche gemäß § 9 BauGB Abs.1, Punkt 16:

Nordöstlich tritt die Blies in den Geltungsbereich ein, verläuft parallel zu der Bahntrasse und tritt im südwestlichen Ende wieder aus.

Beide Uferseiten der Blies sind Überschwemmungsflächen. Diese Bereiche werden im Bebauungsplan als Überschwemmungsgebiet gemäß der Verordnung betreffend der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes an der Blies im Bereich der Gemeinde Oberthal, der Kreisstadt St. Wendel, der Stadt Ottweiler, der Kreisstadt Neunkirchen und der Stadt Bexbach vom 11.11.2000 gekennzeichnet. Die Kennzeichnung wird nachrichtlich übernommen.

- Verkehrsfläche gemäß § 9 BauGB Abs.1, Punkt 11:
Die vorhandenen Verkehrsflächen der Linxweilerstraße und der Straße Fausenmühle werden inklusive der Stellplatzflächen und der geplanten Bypasserweiterungen als solche festgesetzt.

5 FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

- Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Punkt 1 BauGB:
Im Bebauungsplan wird gemäß § 6 BauNVO ein Mischgebiet ausgewiesen.
(1) Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im 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, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,

unzulässig sind:

1. Tankstellen,
Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2, da das Areal hierfür städtebaulich als nicht integrierte Lage zu bewerten ist und die Eigenart der näheren Umgebung beeinträchtigt würde sowie die Gefahr in sich bergen würde, dass die gegebene Situation negativ in Bewegung gebracht würde.

Westlich an den ehemaligen Spielplatz angrenzend befindet sich eine zur Zeit geschotterte Freifläche, welche ebenfalls teilweise als bauliche Nutzfläche ausgewiesen wird. Eine Erschließung ist nur über die nordwestliche Zufahrt zugelassen. Je nach Nutzungsart ist nach Norden und Osten hin eine Lärmschutzmaßnahme und ein Grünstreifen anzulegen um den angrenzenden Wohnungsbereich vor weiteren Immissionen zu schützen.

- Fläche für Abwasserbeseitigung und Abwasserverwertung gemäß § 9 Abs. 1 Punkt 14 BauGB:

Im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches wird im Bebauungsplan eine Fläche für Abwasserbeseitigung und Abwasserverwertung inklusive aller erforderlichen baulichen Anlagen und Nebenanlagen festgesetzt.

- Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Punkt 15 BauGB:
Im Zentrum des Geltungsbereiches wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Fläche soll grünordnerisch aufgewertet werden. Für künftige Gehölzanpflanzungen gilt, dass nur gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ verwendet werden dürfen (Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze des BMU). Die Bereiche entlang der Blies werden ebenfalls als Grünflächen festgesetzt.
- Wasserfläche gemäß § 9 Abs. 1 Punkt 16 BauGB:
Im nordöstlichen Teil tritt die Blies in den Geltungsbereich ein, durchfließt diesen vollständig, und tritt im südwestlichen Teil des selbigen wieder aus. Gemäß SWG und WHG wird ein ausgewiesenes Überschwemmungsgebiet nachrichtlich übernommen. In diesem Bereich ist gemäß § 3 Punkt 1 der Verordnung vom 11.11.2000 verboten:
 - die Umwandlung von Grün- in Ackerland,
 - die Ausweitung neuer Bauflächen in Bauleitplänen.

Nach § 3 Punkt 2 bedarf es für folgende Eingriffe einer Genehmigung durch den Landkreis St. Wendel als Untere Wasserbehörde:

- Erhöhung oder Vertiefung der Erdoberfläche,
- Herstellung oder Beseitigen von Anlagen,
- Anlegen von Baum- oder Strauchpflanzungen,
- Lagern von Stoffen,
- Entnahme von Bodenbestandteilen.

Nach § 78 Abs. 3 WHG können im Einzelfall Eingriffe, d.h. Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen von der obersten Wasserbehörde (Ministerium für Umwelt und Verbraucherschutz) genehmigt werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

- Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Punkt 1 BauGB:
In dem Mischgebiet MI wird gemäß § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4; eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 bei zweigeschossigen Gebäuden und 1,2 bei dreigeschossigen Gebäuden festgesetzt. Zudem besteht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 und 3 BauNVO eine offene Bauweise.
Die Anzahl der Vollgeschosse wird mit 2 und in bestimmten Bereichen mit 3 festgesetzt.
- Fläche für Abwasserbeseitigung und Abwasserverwertung:
Das Maß der baulichen Nutzung wird aufgrund der Komplexität der baulichen Anlagen und Sonderbauten hier nicht weiter festgesetzt. Es sind jedoch maximal 6m hohe Gebäude zulässig.

5.3 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Punkt 11 festgesetzt:

- Straßen:
Eine Neuordnung der Straßen ist nicht geplant. Lediglich die Erschließung des ehemaligen Betriebsgeländes „Dörrenbächer“ ist über die Zufahrt Mommstraße neu zu ordnen.
Die einspurige Ein- und Ausfahrt muss um eine zweite Spur ergänzt werden.
Die alte Zufahrt zur Linxweilerstraße muss dann wegen einer ungünstigen, verkehrssicherheitsgefährdenden Lage rückgebaut werden.
Die erforderliche Verkehrsfläche für die geplanten Bypässe an den beiden Verkehrsknotenpunkten an der Linxweilerstraße (ca. 143 m²) wird entsprechend festgesetzt.
Ebenso ist in dem Ein-/Ausfahrtsbereich die Anbindung des Radweges zu integrieren. Im zentralen Innenbereich des Plangebietes soll auch ein kleiner PKW-Parkplatz angelegt werden, der gleichermaßen als Wendeplatz dienen soll.
Alle Maßnahmenplanungen sind frühzeitig mit dem Landesbetrieb für Straßenbau abzustimmen.
Die Erschließung zum Zwecke der Unterhaltung der Abwasseranlagen des AWW auf der linken Bliesuferseite wird durch den geplanten Bau einer Brücke in Höhe des Geländes „Dörrenbächer“ gesichert.
- Radweg:
Die geplante Radwegtrasse St. Wendel – Oberlinxweiler verläuft durch den Geltungsbereich. Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Radwegtrasse inklusive geplantem Brückenbauwerk deckungsgleich mit der Unterhaltungstrasse des Abwasserwerkes. Der Radweg soll auf einer 3 m breiten Trasse 2,50 m breit in Asphalt ausgebaut werden.
An dem Verbindungsstück Mommstraße, wo sich die Geltungsbereiche Fausenmühle und Mommstraße treffen, muss eine verkehrssichere Überquerung gemäß der Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA 2010) für die Radfahrer in Richtung Bahnhofsgelände gesichert werden. Alternativ bzw. ergänzend wird z. Z. auch eine Variante unter der Eisenbahnbrücke über der Blies untersucht. Der weitere Verlauf würde dann entlang des HIL-Geländes bis zum Stadtpark führen.
- Bahnflächen
Die als Bahnflächen gewidmeten Bereiche werden gemäß Planzeichenverordnung als solche dargestellt.

5.4 Grünordnerische Festsetzungen

Zum Zwecke des Immissionsschutzes des Mischgebietes, durch die Geruchsentwicklung der naheliegenden Kläranlage, wird eine stärkere Durchgrünung des Gebietes gemäß § 9 Abs. 1 Punkt 25 BauGB angestrebt. Insbesondere soll die öffentliche Grünfläche des ehemaligen Spielplatzes mit einem Heckenstreifen bepflanzt werden und bei der geplanten Nutzfläche wird ebenso die Anpflanzung eines Heckensteifens am östlichen Randbereich festgesetzt.

Pflanzenliste (Bestand):

Es wurde eine Bestandsaufnahme des Hochgrüns im Bereich der Freiflächen durchgeführt.

<p>Auenbereich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Bäume:</u> Schwarzerle Bruchweide (d) Spitz/Bergahorn (vereinzelt) Birnbäum Wildapfel • <u>Sträucher:</u> Weißdorn Hundsrose Brombeere Hasel • <u>Bodenschicht:</u> Brennessel Rohrglanzgras (d) Gierch Storchnabel Labkraut Knoblauchrauke Mädesüß Goldrute 	<p>Bahndamm:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Bäume:</u> Bergahorn (Wild)Kirsche (d) Eiche (vereinzelt) Zitterpappel Salweide • <u>Sträucher:</u> Hasel (d) Brombeere Weißdorn (Schwarzer-) Holunder • <u>Bodenschicht:</u> Moos spec.
<p>Mischgebiet und Kläranlage:</p> <div> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Bäume:</u> Tannen Fichten Hängebirke Rotbuche Vogelkirsche Silber – Pappel Holz – Pappel Traubenkirsche Silber – Weide Bruch – Weide Grau – Weide </div> <div> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Sträucher:</u> Rosen Schneebeere Roter Hartriegel Wild – Flieder </div>	

Anmerkung: Für die Gehölzanpflanzungen gilt, dass nur gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ verwendet werden dürfen (Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze des BMU, 2012)

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Da es sich bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes weitgehend um eine Absicherung und städtebauliche Ordnung des Bestands handelt, wird nur eine Eingriffs/ Ausgleichsbewertung für den Änderungsbereich vorgenommen.

Der Eingriff für die Sanierung bzw. den Neubau der Kläranlage wurde in einem eigenständigen landschaftspflegerischen Begleitplan abgehandelt.

Im bebauten Bereich ergeben sich keine Änderungen, lediglich der Bestand wird festgesetzt. Der Eingriff für die geplanten PKW-Stellplatzflächen wurde durch den Abriss von Gebäuden kompensiert.

Der geplante Bau der Verkehrsbypässe an der Linxweilerstraße in der Größenordnung von ca. 143 m² wird lediglich zu Lasten einer Mischgebietsfläche durchgeführt und verhält sich somit ökologisch gesehen wertneutral.

Somit verbleibt nur der geplante Neubau des Radweges bzw. die Herstellung der Unterhaltungstrasse für Einrichtungen des Abwasserwerkes.

Dieser Eingriff-/Ausgleichstatbestand wurde auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffsbewertung im Saarland (3. überarbeitete Fassung von 2001) gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplans wie folgt bilanziert:

Bestandsbewertung (Anlage A):

- a) Bereich geplanter Radweg auf bestehender Trasse: 349 m x 3 m = 1.049 m², teilversiegelt, 1 ÖW = 1.049 ÖW
- b) Bereich geplanter Radwegneubau: 94 m x 3 m = 282 m², Wiese wechselfeuchter Standort bzw. feuchte Hochstaudenflur, 21 ÖW = 5.922 ÖW
- c) Bereich geplante Brücke: 30 m², Ufersaum, 27 ÖW = 810 ÖW
- d) Bereich geplante Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: 2.342 m², teilversiegelt, Zierrasen, wenige Ziergehölze, Mittelwert 3 ÖW = 7.026 ÖW

Planungswert (Anhang H):

- a) b) c) Bereich neuer Radweg, 1.361 m², versiegelt, 0 ÖW = 0 ÖW
- d) Bereich geplante Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: 2.342 m², sonstiges Gebüsch, Heckenstrukturen, Minimum - Standard, 13 ÖW = 30.446 m²

Zusammenstellung:

Der geplante Eingriff durch Radweg/Unterhaltungstrasse und Brücke sowie die Ausgleichsfläche haben einen Bestandswert von **14.807 ÖW**.

Der geplante Ausgleich impliziert einen Planungswert von **30.446 ÖW**. Somit kann nachgewiesen werden, dass die geplanten Eingriffe innerhalb des Plangebietes kompensiert werden können.

6 VER UND ENTSORGUNG

Im Geltungsbereich fallen keine Änderungen an, d. h. alle vorhandenen und geplanten Einrichtungen werden an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze der Stadtwerke, Wasserversorgung, Telekom und des Abwasserwerkes der Stadt St. Wendel angeschlossen.

7 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

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

- Altlastenstandort ehemalige Tankstelle (Altlastenkennziffer: WEN 4008)
- 110 kV – Elektrofreileitung mit Schutzstreifen (2 x 22m)
- Erdgasfernleitung mit Schutzstreifen (2 x 4m)
- Überschwemmungsgebietfestsetzung
- Anbauverbot parallel der B 41 in einem Abstand von 20 m.

Schutzgebiete:

Das Gebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet gemäß § 37 und § 45 SWG.

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

Immissionsfestsetzungen Kläranlage:

Lärm:

Im angrenzenden Mischgebiet dürfen folgende Immissionswerte nicht überschritten werden:

- Tagsüber von 6:00 Uhr – 22:00 Uhr -> 54 dB (A)
- Nachts von 22:00 Uhr – 6:00 Uhr -> 39 dB (A)

Geruch:

Maßnahmen zur Geruchsemissionsminimierung wurden gemäß der Genehmigungsplanung der Kläranlage in vollem Umfang berücksichtigt.

Folgende Richtwerte darf die Anlage nicht überschreiten: (Geruchsstunden pro Jahr)

- Bereich ATU: Immissionsrichtwert 15% gemäß GIRL
- Bereich Mischgebiet: Immissionswert 10% gemäß GIRL

Sonstiges:

Es sind keine Bau- und Bodendenkmale im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt.

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

8 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG ABWÄGUNG

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

Der Änderungsbereich betrifft nur 0,08 % des Bebauungsplangebietes und verhält sich, was den ökologischen Eingriff betrifft, wertneutral.

Beeinträchtigungen auf Klima und Lufthygiene sind nicht zu erwarten. Durch die geplante Verstärkung des Verkehrsflusses ist eine Reduktion der Emissionen zu erwarten.

Negative Auswirkungen auf Flora und Fauna sind nicht zu erwarten.

Aufgestellt:


H. Harth
Tariflich Beschäftigter

Gesehen:


H. P. Rupp
Stadtbauamtsleiter