

KREISSTADT ST. WENDEL



## BEBAUUNGSPLAN NR. 01.47 Gartenstraße

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



Stand: April 2011

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>VORBEMERKUNGEN .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>BESTEHENDE ZU ÄNDERNDE RECHTSVERHÄLTNISSE .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>LAGE DES PLANGEBIETES UND DES GELTUNGSBEREICHES</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>KENNZEICHNUNGEN .....</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Landschaftspflegerische Betrachtung.....</b>	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGS- PLANES – ABWÄGUNG</b>	<b>8</b>



## 1 VORBEMERKUNGEN

### *Städtebauliche Entwicklung und Planungsziel*

Der Stadtrat hatte am 20.06.1996 die Aufstellung des Bebauungsplans „Abendstall, Teil I“ beschlossen. Das Verfahren wurde dann aber aus verschiedenen Gründen nicht weiter betrieben.

Eine Teilfläche aus diesem ehemaligen Plangebiet ist Teil der hier gegenständlichen Fläche, die sich zwischen Ostertalstraße und Schützenstraße erstreckt und unter anderem das ehem. Gelände „Stier“, das mit einer Villa bebaut ist, beinhaltet.

Die heutige Eigentümerin Immobilienfonds Gartenstraße GdB R will das Gelände zu Wohnbauzwecken erschließen und hatte einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB gestellt. Grundlage für diesen Bebauungsplan sollte ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB sein. Diesem Anliegen der Investorengemeinschaft wurde in 2008 vom Stadtrat entsprochen, allerdings geriet dann das Verfahren aus Gründen, die die Verwaltung nicht zu vertreten hat, ins Stocken.

Die Investorengemeinschaft ist nun erneut an die Stadt mit konkreten Bauinteressierten herangetreten. Allerdings sieht die jetzige Konzeption vor, dass nun die Stadt selbst im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung das Bebauungsplanverfahren durchführen wird und dann auf dieser gesicherten Rechtsgrundlage ein städtebaulicher Vertrag zur Erschließung erarbeitet werden soll.

Da es sich bei dem Areal um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, kann gemäß § 13a BauGB zur Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und Nachverdichtung des Wohnbaulandes das beschleunigte Verfahren durchgeführt werden. Die überbaubare Grundfläche liegt dabei deutlich unter dem Grenzwert von 2 ha, 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.

Der vorliegende Bebauungsplanänderungsentwurf verfolgt folgende städtebauliche Ziele:

- Die Gebietsabgrenzung wird an die Geltungsbereiche angrenzender jüngerer und geplanter Bebauungspläne angepasst, sodass in diesem Quartier im Planungssystem der Stadt keine Überlappungen oder „leere“ Flächen mehr bestehen (südlich „Heiligenhäuschen Acht“, westlich „Achtstraße“ und nördlich „Abendstall“).
- Die Baufelder für die Wohnbauflächen werden kleinflächig an die tatsächliche Entwicklung angepasst bzw. ermöglichen ca. 6 neue Baustellen.
- Das bestehende Verkehrs- und Erschließungsproblem in der zur Zeit als Sackgasse ohne Wendemöglichkeit bestehenden Gartenstraße kann gelöst werden.
- Die Grünflächen werden als solche zum Erhalt festgesetzt und die Gartenstraße wird verlängert und als Verbindungsstraße bis zur Ostertalstraße fortgeführt und als Verkehrsfläche festgesetzt.

Insgesamt kann durch die Planung die planungsrechtliche Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit neuen Investitionen einerseits und einer Absicherung des Bestandes andererseits gewährleistet werden.

Der aktuellen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Kernstadt kann mit dem Plan zumindest in begrenztem Umfang nachgekommen werden.



## 2 BESTEHENDE ZU ÄNDERNDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Grundlage ist der Flächennutzungsplan von 1984. Der Flächennutzungsplan ist an die Entwicklung anzupassen bzw. in einem Parallelverfahren zu ändern.  
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für das Gelände „Gartenstraße“ eine Wohnbaufläche dar, so dass eine Änderung nicht erforderlich ist.  
Den Zielen der Landesplanung nach innerörtlicher Baulückenschließung wird entsprochen.

## 3 LAGE DES PLANGEBIETES UND DES GELTUNGSBEREICHES

Das 3,06 ha große Bebauungsplangebiet liegt im Osten der Kernstadt St. Wendel. Es wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Urweilerstraße
- im Süden durch die Ostertalstraße
- im Osten durch eine Parallele zur Urweilerstraße im Abstand von 150 m bzw 210 m
- im Norden durch die Schützenstraße.

Die genauen Grenzen sind der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen.

## 4 FESTSETZUNGEN

### Art und Maß der baulichen Nutzung

#### **Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Die im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen entsprechen der BauNVO § 4 Abs. 1 und Abs. 2 sowie Abs. 3 Nr. 1 bis 3.

In den beiden westlichen Wohnbauflächen südlich und nördlich der beginnenden Gartenstraße wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 mit drei Vollgeschossen in offener Bauweise festgesetzt.

In dem restlichen Allgemeinen Wohngebiet werden entsprechend der bestehenden Bauweise zwei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,4 und Geschossflächenzahlen von 0,8 in offener Bauweise festgesetzt.

In zwei kleineren Baufeldern wird eine eingeschossige Bauweise festgesetzt, einmal aus Gründen des Denkmalschutzes und einmal um eine Stufigkeit in einem geplanten größeren Baukomplex zu erreichen.

#### **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im vorliegenden Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

#### **Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Im Plangebiet werden gemäß Planzeichnung öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Diese dienen der Erschließung der Flächennutzungen, den parkenden Fahrzeugen und fußläufigen Verbindungen.

Die Verkehrsflächen beinhalten in der Regel auch die unterirdischen Leitungstrassen der technischen Infrastruktur.

Die Gartenstraße wird beginnend der Einmündung zur Urweilerstraße in ihrem weiteren Verlauf über eine Länge von 135 m bis zu einem Wendeplatz als Einbahnstraße festgesetzt. Von der Ostertalstraße aus wird ein Stichstraße über 80 m Länge bis zu

dem Wendehammer gebaut und von dort als 30 m langer Wohnweg fortgesetzt. Die Einmündung der Gartenstraße in die Ostertalstraße ist so geplant, dass das Bemessungsfahrzeug (Müllfahrzeug mit 3 Achsen) ohne Benutzung der Gegenfahrbahn in der Ostertalstraße ein- und ausfahren kann. An dieser Stichstraße sind noch drei Pkw-Stellplätze in Längsaufstellung für Besucher vorgesehen.

#### ***Versorgungsanlagen und -leitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB***

Im Geltungsbereich werden neue Anlagen zur Ver- und Entsorgung der Wohnbauflächen und zur Aufnahme des Niederschlagswassers erforderlich. Sie werden alle an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze der Stadtwerke, Wasserversorgung, Telekommunikation und des Abwasserwerkes der Stadt St. Wendel angeschlossen.

Eine getrennte Ableitung des Niederschlagswassers über eine Länge von über 600 m zum Todbach als nächste mögliche Einleitstelle ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht darstellbar.

Die Lage der bekannten bestehenden Ver- und Entsorgungstrassen werden im Plan nachrichtlich dargestellt. Die neuen Trassen sind im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen.

#### ***Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB***

Im Plangebiet werden private Grünflächen festgesetzt. Diese dienen der städtebaulichen Ordnung, dem ökologischen Ausgleich und der optischen Abgrenzung von unterschiedlichen benachbarten Nutzungen. Sie werden als zu erhalten festgesetzt. Insbesondere zwischen dem Wohngebäude in der Ostertalstr. 11 und der neuen Erschließungsstraße wird ein 6 m breiter Grünstreifen festgesetzt.

## **5 KENNZEICHNUNGEN**

### ***Hinweise***

Es ist ein Einzelbaudenkmal und ein Naturdenkmal im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt und als solches gekennzeichnet.

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.

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Hinweise auf ehemalige Bergbautätigkeiten in diesem Gebiet sind nicht bekannt. Auf entsprechende Anzeichen ist während der Bauphase dennoch zu achten.

Die Kabelschutzanleitungen sind im gesamten Plangebiet zu beachten

Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist im gesamten Plangebiet nicht zu empfehlen. Sollte dies dennoch angestrebt werden, ist ein individuelles Versickerungsgutachten bei der Beantragung vorzulegen. Das Bodengutachten des Plangebiets kann beim Stadtbauamt nach Absprache eingesehen werden.



## 6 Landschaftspflegerische Betrachtung

### **Naturraum**

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum „Prims-Blies-Hügelland“ im collinen Bereich der Untereinheit „St. Wendeler Becken“. 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 Osten von der Kernstadt St. Wendel.

### **Geologie / Hydrologie / Böden**

Im Bereich des Plangebietes herrschen Kuseler Schichten des Oberrotliegenden vor, die bereichsweise durch Sand-, Ton- oder Schluffsteinen des Unteren Rotliegenden abgelöst werden.

Die aus dem geologischen Untergrund entstehenden Bodenarten sind je nach Kornabstufung sandiger Lehm bzw. lehmiger Sand (Bodentyp: Braunerde, podsolige Braunerde) und werden als nicht versickerungsfähig eingestuft.

Durch die vorhandenen Verkehrsprojekte und Bebauungen sowie vorherige Nutzungen (Garten, Freizeit) zeigt das Plangebiet in weiten Teilen keine natürliche Bodenbildung (z. B. Abgrabungen).

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes gemäß §37 und §45 SWG. Im Plangebiet gibt es keine Wasserläufe oder stehende Gewässer.

### **Landschaftsbild / Erholung**

Das Erscheinungsbild des Plangebietes wird im Wesentlichen durch die aktuelle Nutzung bestimmt. Auf den Flächen außerhalb der versiegelten Bereiche hat sich durch eine gärtnerische Pflege bzw. extensive Verkehrsgrünpflege sowie die Aufgabe der ehemaligen landwirtschaftlichen und gärtnerischen Nutzung in Teilbereichen eine Sukzessionsvegetation gebildet.

Für die Erholungsfunktion stehen diese privaten und bisher eingezäunten Flächen nicht zur Verfügung. Die geplante Aktivierung der Siedlungsbrache dient der Aufwertung der Erholungsfunktion des Gebietes.

### **Immissionsschutz**

Hinsichtlich der Lärm-, Licht- und Geruchsimmissionen und -emissionen wird sich durch die Planung keine wesentliche Abweichung gegenüber der Ausgangssituation ergeben. Durch die geplante Verdichtung der Wohnbaufläche und geringfügigen Erweiterung der Verkehrsfläche ist nicht mit einer beeinträchtigenden Lärmbelastung in dem angrenzenden Wohngebiet zu rechnen. Durch die Regelung der Gartenstraße als Einbahnstraße kann eine ungewollte Zunahme des Verkehrs ausgeschlossen werden.

### **Klima / Lufthygiene**

Kleinklimatisch betrachtet stellt das Gelände grundsätzlich einen Klimatop mit städtischem Charakter dar. Die großkronigen Laubbäume und die öffentlichen und privaten Grün- und Gartenflächen können allerdings bereichsweise zur Lüfterneuerung und Verbesserung des Mikroklimas beitragen.

### **Potentielle natürliche Vegetation**

Die potentielle natürliche Vegetation bezeichnet die Vegetation, die sich ohne Einwirkung der Menschen unter den bestehenden Umweltbedingungen auf einem Standort entwickeln würde.



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 und Schutzgebiete**

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

Ein großer Teil der Flächen ist durch Pflaster und Asphaltbeläge versiegelt oder ist mit Gebäuden bestanden.

Das Umfeld der Gebäude ist z. T. von Ziergehölzen bzw. Rasen- und Staudenbeeten gesäumt.

Den größten Teil der unversiegelten Flächen im Wohnbaubereich nehmen Sukzessionsflächen bzw. ruderalisierte Wiesen ein. Letztere werden charakterisiert durch Obergräser, Löwenzahn, verschiedene Kleearten, Hahnenfuß, Johanniskraut, Wicken etc. Bereichsweise ist die Ruderalisierung soweit fortgeschritten, dass Brennessel, Goldrute und Disteln dominieren.

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

Entlang der Verkehrsstraßen und im Innenbereich des Plangebietes befinden sich umfangreiche Gehölzzonen, die von Weide, Birke, Eiche, Esche, Ahorn, Vogelkirsche als Hauptbaumarten und Schlehe, Weißdorn, Hasel, Hartriegel, Brombeeren, Holunder und Rosen sowie diverse Ziergehölze als Straucharten geprägt werden. In Teilbereichen handelt es sich dabei um brachgefallene Obstwiesen und eine parkähnliche Fläche, deren Hauptbaumarten aber vielfach abgängig sind.

Insbesondere die Baumgruppen sind sowohl aus kleinklimatischer als auch ökologischer Sicht als wertvoll und erhaltenswert einzustufen. Daher wird insbesondere das östliche Plangebiet als zu erhaltende Grünfläche festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich kein geschützter Biotop nach § 6 (unzerschnittene Räume), § 16 (Naturschutzgebiete), § 17 (Nationalpark), § 18 (Landschaftsschutzgebiete), § 21 (einstweilige Sicherstellungsgebiete), § 22 (gesetzlich geschützte Biotope), § 24 (Natura 2000 – Gebiete) und § 39 (geschützte Landschaftsbestandteile) des Saarländischen Naturschutzgesetzes. Lediglich eine Blutbuche ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Naturdenkmal ausgewiesen und wird entsprechend als zu erhalten festgesetzt.

Das gesamte Stadtgebiet St. Wendel liegt innerhalb des Naturparks Saar-Hunsrück gemäß § 19 SNG, dessen Schutzziele hier allerdings nicht betroffen sind.

### Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Auf eine rechnerische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mittels ökologischer Wertpunkte wird verzichtet, da es sich weitgehend um Festsetzungen bestehender Nutzungen handelt, in denen bereits ein großer Teil der Flächen versiegelt bzw. intensiv vorgegenutzt sind sowie um eine Nachverdichtung im Innenbereich. Durch diese Vorgehensweise soll der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum ohne weitere Zersiedelung im Außenbereich Rechnung getragen werden.

Aus den festgesetzten Nutzungen ergibt sich folgende Flächenbilanz:

- a) Verkehrsfläche: 3.520 m<sup>2</sup> inklusive der Stellplatzflächen.

- b) Wohnbaufläche: 20.876 m<sup>2</sup>, davon dürfen max. 40 % überbaut werden und davon sind bereits ca. die Hälfte im Bestand vorhanden.
- c) Grünfläche: 6.190 m<sup>2</sup> inklusive der unmittelbaren Verkehrsgrünflächen.

Insgesamt sind durch die Planungen geringe Negativauswirkungen auf Mensch und Natur zu erwarten. Durch die Revitalisierung und Inwertsetzung einer Siedlungsbrache kann ein Eingriff an anderer Stelle vermieden werden.

## **7 AUSWIRKUNGEN DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGS- PLANS – ABWÄGUNG**

Mit Realisierung des Bebauungsplanes sind keine Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Belange zu erwarten. Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen.

Für die unmittelbar angrenzenden oder bereits vorhandenen Bebauungen sind keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten. Der Erholungs- und Freizeitwert wird mit Planrealisierung sogar gesteigert.

Ein neuer zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft wird im Rahmen des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten, da es sich im Wesentlichen nur um eine Flächennutzung handelt, die eine bestehende Siedlungsbrache wieder in Wert setzt.

Zur Sicherung des Grünbestandes und der ökologischen Wertigkeit dieses Gebietes werden entsprechende Grünflächen als zu erhalten festgesetzt, die bislang als Wohnbauflächen ausgewiesen waren.

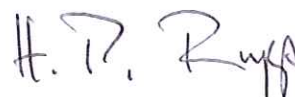
Im Rahmen der Abwägung bei der Planänderung kommt die Kreisstadt St. Wendel zu dem Ergebnis, dass diese gezielt definierte städtebauliche Entwicklung eine sinnvolle Verbesserung der Gesamtsituation im Plangebiet darstellt.

Aufgestellt:



Dipl. Geogr. H. Harth  
Tariflich Beschäftigter

Gesehen:



Dipl. Ing. H. P. Rupp  
Stadtbauamtsleiter