

BEBAUUNGSPLAN NR. 01.50 B „Achtstraße, 1. Teilländerung“

in der Kreisstadt St. Wendel

B Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



## **1. Planungsanlass und Ziele der Planung**

Mit der Erstellung des Stadtentwicklungskonzeptes (SEKO) als zentrale Entwicklungsleitlinie sowie dem daraus entwickelten Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepten (ISEK) für die Innenstadt hat die Kreisstadt St. Wendel im Jahr 2017 ihre Schwerpunkte für eine abgestimmte städtebaulichen Entwicklung für die nächsten zehn bis 15 Jahre definiert. Das grundlegende Ziel bestand dabei darin, ein langfristig und interdisziplinär angelegtes Handlungs- und Entwicklungsprogramm mit entsprechenden Umsetzungsstrategien zu erstellen. Als informelles Steuerungsinstrument hat das Stadtentwicklungskonzept für die Gesamtstadt wie auch für ihre Teilläume abgestimmte Entwicklungsschwerpunkte definiert und konzeptionelle Projektideen und Maßnahmen geliefert.

Als eines der wesentlichen und für die künftige Entwicklung der Innenstadt zentrales Schwerpunktthema wurde im ISEK für die Innenstadt im Rahmen der Sanierungsmaßnahme „Altstadt St. Wendel“ unter anderem die Sanierung, der Ausbau und die Neugestaltung des Saalbaus und dessen direkten Umfeldes, unter Einbezug des Bereiches an der „Alten Stadtmauer“ vorgesehen.

Der Saalbau als zentrale Veranstaltungsstätte der Kernstadt St. Wendel soll dabei erhalten, in ersten Schritten freigestellt sowie bedarfsgerecht und barrierefrei ausgebaut und ergänzt werden. Als Veranstaltungsraum nimmt der Saalbau eine wichtige Rolle im kulturellen Angebot der Stadt Sankt Wendel ein. Ziel ist es, die Bausubstanz zu sanieren und dem öffentlichen Raum durch Neustrukturierung /-gestaltung das erforderliche Selbstbewusstsein zu verleihen und damit eine neue stadträumliche Situation zu schaffen, der eine Verbindung zum Kern der Altstadt herstellt. Zur Neustrukturierung des Umfeldes muss die Stadt auch über die erforderlichen Flächen verfügen. Deshalb ist die Stadtverwaltung bestrebt, die angrenzenden Gebäude zu erwerben (z. B. sanierungsbedürftige Objekte), die im Sinne einer Neugliederung von Freiraumstrukturen rückgebaut und anschließend überplant werden können. Zusätzliche Parkplatzflächen für die Oberstadt könnten entstehen. Der Saalbau selbst könnte nach Freistellung bezüglich innerer Organisation und Barrierefreiheit an moderne Belange angepasst werden, in Teilbereichen eine Erweiterung erfahren, sowie energetisch und technisch saniert werden.

Das Umfeld des Saalbaus liegt im Geltungsbereich der Bebauungspläne „Achtstraße“ und „Stadtkern, Teil II, Dombereich, 4. Änderung“. Beim Beschluss der beiden Bebauungspläne gab es noch kein Entwicklungskonzept für den Saalbaubereich, so dass die Festsetzungen der Bebauungspläne den Planungen teilweise entgegenstehen und eine Teiländerung der Bauleitpläne erforderlich machen.

Ziel der Teiländerung des Bebauungsplanes „Achtstraße“ ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen zur Anpassung der vorhandenen Bausubstanz sowie der angrenzenden Freiräume im Rahmen einer Neustrukturierung /-Gestaltung an moderne Belange zu schaffen.

## **2.3 Verkehrsanbindung, Ver- und Entsorgung**

Der Änderungsbereich wird hauptsächlich über die Balduinstraße erschlossen, im Norden zudem über die Straße „Alter Woog“ und die Achtstraße. Hier ist keine Änderung geplant.

Darüber hinaus sind alle für das Plangebiet notwendigen Anschlüsse an Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Abwasser, Telekommunikation) im Straßenraum bereits vorhanden.

## **2.4 Naturschutz, Umwelt- und Nutzungspotenziale**

### **Natur- und Artenschutz**

Das Plangebiet ist überwiegend bereits bebaut. Innerhalb oder im näheren Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich keine aus Sicht des Naturschutzes relevante Flächen.

Der geplanten Maßnahme stehen keine natur- und artenschutzrechtlichen Vorgaben entgegen.

### **Altlasten**

Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es im Plangebiet kein Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen.

## **2.5 Geltendes Planungsrecht, angrenzende Bebauungspläne**

### **Flächennutzungsplan**

Gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) besteht für die Gemeinden und Städte die Pflicht, Bebauungspläne bei Bedarf aus den aufgestellten Flächennutzungsplänen zu entwickeln.

Jedoch kann nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden.

§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ermöglicht den Städten und Gemeinden „im beschleunigten Verfahren durch einen den Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB entsprechenden Bebauungsplan der Innenentwicklung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abzuweichen, ohne den Flächennutzungsplan in einem gesonderten Verfahren ändern oder ergänzen zu müssen“ (Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB Kommentar).

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen zur Aufstellung nach § 13a Abs. 1 BauGB. Die vorliegende Maßnahme der Innenentwicklung am alten und zukünftigen Standort des Saalbaus beeinträchtigt die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht. Der Flächennutzungsplan kann somit im Wege der nachrichtlichen Berichtigung angepasst werden.

### **Angrenzende Bebauungspläne**

Südlich an das Plangebiet grenzt der Bebauungsplanes Nr. 01.19 "Heiligenhäuschens Acht" an, der gegenüber dem Saalbau ein Mischgebiet und gegenüber dem Anwesen Balduinstraße 51 ein Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4, II-III Vollgeschosse) festsetzt. Diese Fläche ist bisher noch nicht bebaut und wird als Parkplatz genutzt.

Westlich grenzt der Bebauungsplan „Stadtteil, Teil II, Dombereich, 4. Änderung“ an, der im angrenzenden Teilbereich im Zuge der hier gegenständlichen Änderung ebenfalls geändert werden soll.

Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten.

### **Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines rechtskräftig beschlossenen förmlichen Sanierungsgebietes nach § 142 BauGB. Auswirkungen auf die bestehenden Sanierungsmaßnahmen sind nicht zu erwarten.

### **2.6 Erforderlichkeit von neuem Planungsrecht**

Um die angestrebte städtebauliche Entwicklung somit planungsrechtlich zu sichern und um andere Nutzungen an diesem Standort auszuschließen, stellt die Kreisstadt St. Wendel gem. § 1 Abs. 3 BauGB den Bebauungsplan Nr. 01.50 B „Achtstraße, 1. Teiländerung“ auf.

Die gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO wird nicht erreicht.

## **2.7 Gesetzliche Grundlagen**

Siehe Plan.

## **2.8 Verfahrensvermerke**

Siehe Plan.

## **2.9 Hinweise**

Siehe Plan.

# **3. Das Projekt**

## **3.1 Städtebauliches Konzept**

Auszug aus dem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) im Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ für die Altstadt Sankt Wendel vom 15.11.2017:

„Als Veranstaltungsraum nimmt der Saalbau eine wichtige Rolle im kulturellen Angebot der Stadt St. Wendel ein. Ziel der Maßnahme ist es, die Bausubstanz, sowie den angrenzenden Freiraum im Rahmen einer Neustrukturierung /-Gestaltung an moderne Belange anzupassen. Die Freiflächen des Saalbaus sollen das Gebäude in Szene setzen und eine Verbindung zum Kern der Altstadt herstellen, damit seiner der Saalbau Repräsentationsfunktion künftig wieder gerecht werden kann.“

Die Konzeptbausteine sehen u.a. die Entwicklung eines Freiraumkonzeptes unter Einbezug des angrenzenden Teilbereichs der Balduinstraße und der Parkplatzfläche „Alte Stadtmauer“, mit eventuellem Rückbau angrenzender, sanierungsbedürftiger Bausubstanz zur Schaffung zusätzlicher Freiräume / Platzanlagen (Ankunftsreich / Foyer für Saalbau) vor. In diesem Zuge sieht der Planentwurf das rückwärtige und an den Saalbau angebaute Objekt „Alter Woog 9“, der an das bestehende Denkmal in der „Balduinstraße 51“ angebaute Überbau, die beiden Immobilien in der „Balduinstraße 41 und 43“ sowie den rückwärtigen Anbau der Immobilie „Alter Woog 13“ zum Rückbau vor. Zur Verwirklichung dieser Planungen hat die Stadt das Anwesen „Balduinstraße 41“ bereits erworben und steht mit den Eigentümern der unmittelbar an den Saalbau angrenzenden Gaststätte (Balduinstraße 43) in Verhandlungen. Diese Immobilien sind zur geplanten Freistellung des Saalbaus sowie zur Schaffung baulicher Erweiterungsspielräume zwingend erforderlich. Erste Planungen sehen dabei vor, den barrierefreien Zugang zum Saalbau im Bereich der Immobilien „Balduinstraße 41 und 43“ anzulagern. Hierfür ist daher auch die Teiländerung des angrenzenden Bebauungsplanes „Stadtteil II“ erforderlich.

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO – siehe Plan.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Bereich des Mischgebietes auf 0,6 festgesetzt. Im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf wird die GRZ auf 1,0 festgesetzt.

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO – siehe Plan.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird im Bereich des Mischgebietes auf II bzw. III festgesetzt. Im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf auf III Vollgeschosse.

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO – siehe Plan.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Bereich des Mischgebietes auf 1,2 festgesetzt. Im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf auf 3,0.

## **4.3 Bauweise**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO – siehe Plan.

Die Bauweise wird im Bereich des Mischgebietes als geschlossen festgesetzt. Im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

## **4.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO – siehe Plan.

Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Einrichtungen sind weiterhin außerhalb der Baufenster zulässig.

### Begründung

Aufgrund der geplanten Schaffung von Freiräumen und dem Wegfall des Parkdecks wurde die überbaubare Grundstücksfläche von 3.842 m<sup>2</sup> um 1.059 m<sup>2</sup> auf 2.783 m<sup>2</sup> verringert. Im Bereich des Saalbaus wurden die dem Saalbau zugeordneten überbaubaren Flächen im westlichen Bereich erweitert und im östlichen Teil reduziert. Die ehemals bebaubaren Flächen der Anwesen „Balduinstraße 41 und 43“ entfallen.

Im Bereich des Anwesens „Alter Woog 13“ wurden die überbaubaren Flächen im südlichen Bereich der Parzelle reduziert.

## **4.5 Straßenverkehrsflächen**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB – siehe Plan.

Die Straßenverkehrsfläche „Balduinstraße“ im südl. Planbereich bleibt unverändert. Teile der Straße „Alter Woog“ und der „Achtstraße“ wurden dem bestehenden Ausbauzustand angepasst. Der östlich an den Saalbau angrenzende Bereich wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

## **5. Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung**

### **5.1 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange**

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kreisstadt als Planungsträgerin bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentcheidung. Hier setzt die Kreisstadt ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe „Auswirkungen der Planung“)
- Gewichtung der Belange (siehe „Gewichtung des Abwägungsmaterials“)
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe „Fazit“)
- Abwägungsergebnis (siehe „Fazit“).

#### **Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen**

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende möglichen Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

Es sind keine negativen Auswirkungen bekannt.

#### **Auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Da-seins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet. Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätte so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Somit kommt es zu keiner Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die vorliegende Änderung.

#### **Auf die Belange des Verkehrs**

Die Änderung des Bebauungsplans erzeugt keinen zusätzlichen Verkehr.

#### **Auf die Belange der Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist vorhanden. Es bedarf hier keiner Änderung.

### **Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes**

- Die Bebaubarkeit des Anwesens „Alter Woog 13“ wird geringfügig eingeschränkt. Der rechtmäßig errichtete Anbau wird zum Rückbau ausgewiesen.

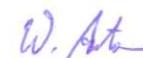
### **5.3 Fazit**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Die Einschränkung privater Belange ist aufgrund ihrer Geringfügigkeit vertretbar. Der bereits errichtete und genehmigte Anbau behält weiterhin Bestandsschutz. Auch die Verkleinerung der bebaubaren Fläche schränkt die Eigentumsverhältnisse des Anwesens „Alter Woog 13“ nicht wesentlich ein, da bereits nach heutiger Rechtslage aufgrund des bestehenden Anbaus keine weiteren Bautätigkeiten möglich wären.

Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen sowie aufgrund der als vertretbar beurteilten Beeinträchtigung privater Belange, kommt die Kreisstadt St. Wendel zu dem Ergebnis, den Bebauungsplan zu ändern.



Aufgestellt:  
Dipl.-Ing. Maximilian Ries  
Tarifl. Beschäftigter



Gesehen:  
Willi Anton  
Stadtbaumtsleiter