

KREISSTADT ST. WENDEL



## **BEBAUUNGSPLAN Nr. 01.50 Achtstraße in der Kernstadt St. Wendel**

**Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**



# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>VORGABEN FÜR DIE PLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>LAGE DES PLANGEBIETES UND DES GELTUNGSBEREICHES</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>FESTSETZUNGEN</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE BETRACHTUNG</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGS- PLANES – ABWÄGUNG</b>	<b>11</b>



## 1 VORBEMERKUNGEN

### 1.1 Städtebauliche Entwicklung und Planungsziel

Der Stadtrat hatte am 21.06.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans „Achtstraße“ nebst Festlegung des Geltungsbereiches beschlossen.

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 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 (GIS) keine Überlappungen oder „leere“ Flächen mehr bestehen (angrenzend sind südlich „Heiligenhäuschen Acht“, westlich „Stadtkern Teil 2 (Dom)“, östlich „Gartenstraße“ und nördlich „Marienstraße/Urweilerstraße“).
- Die seit Jahren leerstehende Bauruine des ehemaligen Schwesternwohnheims des Marienkrankenhauses wurde abgerissen und soll ersetzt werden durch einen modernen Gebäudekomplex mit Tiefgarage, einer Mischnutzung aus Wohnen und Dienstleistung.
- Auf den Freiflächen östlich des Saalbaus soll der Bau eines Parkdecks zur Lösung der Verkehrsproblematik an dieser Stelle ermöglicht werden.
- Die Baufelder für die Wohnbauflächen werden kleinflächig an die tatsächliche Entwicklung angepasst bzw. ermöglichen 2 neue Baustellen.
- Um einen Durchgangsverkehr in der Achtstraße zu verhindern, werden die beiden Straßenenden nicht miteinander verbunden, es bleiben zwei Sackgassen mit Wendemöglichkeit bestehen.
- Die Grünflächen und erhaltenswerten Einzelbäume werden als solche zum Erhalt festgesetzt.
- Der Flächennutzungsplan soll an die tatsächliche und geplante Entwicklung angepasst werden.

Insgesamt kann durch die Planung die planungsrechtliche Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne der Stadtsanierung 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 und eine Brachfläche wieder in Wert gesetzt werden.

## 2 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

### 2.1 Vorgaben der Raumordnung (§1 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Vorgaben und Ziele der Raumordnung und Landesplanung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Die Ziele der Raumordnung werden im Saarland durch den Landesentwicklungsplan (LEP) mit den Teilabschnitten „Siedlung“ und „Umwelt“ festgelegt.

## 2.2 LEP Siedlung (vom 4. Juli 2006)

Der LEP Siedlung legt Ziele und Grundsätze der Raumordnung für das gesamte Landesgebiet fest, die die Siedlungsentwicklung mittelbar oder unmittelbar zum Planungsgegenstand haben oder diese berühren. Diese textlichen Ziele und Grundsätze werden durch zeichnerische Festsetzungen konkretisiert und veranschaulicht.

Der LEP Teilabschnitt Siedlung weist die Kreisstadt St. Wendel dem ländlichen Raum zu. Im System der zentralen Orte hat St. Wendel die Funktion eines Mittelzentrums und liegt an der raumordnerischen Siedlungsachse 1. Ordnung, die zwischen Saarbrücken und Mainz über Neunkirchen und St. Wendel verläuft.

Gemäß LEP-Siedlung soll der Schwerpunkt der Wohnsiedlungstätigkeit in den zentralen Orten einer Gemeinde liegen. Die Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen soll Vorrang vor der Ausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen haben. Vorhandene Wohnbaulandreserven in Baulücken im Sinne des LEP Siedlung sind auf den im LEP festgelegten Wohnungsbedarf anzurechnen.

Zur Ermittlung des örtlichen Bauflächenbedarfs ist von den Gemeinden ein Nachweis über die im Gemeindegebiet vorhandenen Baulücken im Sinne des LEPs zu führen und der Landesplanung im Rahmen der Bauleitplanung vorzulegen.

Für die Stadt St. Wendel ergibt sich somit folgende Bilanz:

Stadtteil	Ein- wohner *	Zielgrößen Wohnungs- bedarf: W/ 1.000 EW und Jahr	Bau- lücken in B- Plänen	Bedarf an neuen W/ 1.000 EW und Jahr	Bedarf neuer W für die nächsten 10/ 15 Jahre	Bilanz bis 2024 (Ohne Reserv e- flächen	Bilanz bis 2029
Bliesen	3.034	1,5	74	4,6	46 / 69	-28	-5
Bubach	277	1,5	3	0,4	4 / 6	+1	+3
Dörrenbach	478	1,5	14	0,7	7 / 11	-7	-3
Hoof	934	1,5	31	1,4	14 / 21	-17	-10
Leitersweiler	534	1,5	4	0,8	8 / 12	+4	+8
Marth	406	1,5	1	0,6	6 / 9	+5	+8
Niederkirchen	971	1,5	17	1,5	15 / 23	-2	+6
Niederlinxw.	1.961	1,5	22	2,9	29 / 44	+7	+22
Oberlinxw.	2.043	1,5	52	3,1	31 / 47	-21	-5
Osterbrücken	576	1,5	35	0,9	9 / 14	-26	-21
Remmesw.	877	1,5	8	1,3	13 / 20	+5	+12
Saal	308	1,5	2	0,5	5 / 8	+3	+6
St. Wendel	9.129	3,5	169	32	320/480	+151	+311
Urweiler	1.774	1,5	24	2,7	27 / 41	+3	+17
Werschw.	510	1,5	6	0,8	8 / 12	+2	+6
Winterbach	2.155	1,5	50	3,2	32 / 48	-18	-2



Gesamtstadt	25.967		512	57,4	574/865	+62	+353
-------------	--------	--	-----	------	---------	-----	------

\*Stand 30.06.2014, Meldeamt St. Wendel

Die Tabelle zeigt den Bedarf bzw. den Überschuss an Wohneinheiten in den Stadtteilen sowie der Gesamtstadt für die nächsten 10 und 15 Jahre. Grundlage bildet die Berechnungsmethode des LEP Siedlung. Von dem berechneten Bedarf an Wohnungen werden die derzeit vorhandenen Baulücken abgezogen.

Für die nächsten 10 Jahre werden in der gesamten Stadt St. Wendel 574 Wohneinheiten benötigt, wovon 320 auf die Kernstadt entfallen. Abzüglich der anrechenbaren Baulücken 512 im gesamten Stadtgebiet und 169 in der Kernstadt ergibt sich somit für die nächsten 10 Jahre ein Bedarf von 151 Wohneinheiten in der Kernstadt bzw. 62 Wohneinheiten in allen Stadtteilen.

Auch die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnflächen, die noch nicht erschlossen sind, bzw. durch Bebauungsplan als Wohngebiete ausgewiesen wurden, sog. Reserveflächen, sind gem. LEP bei der Baulückenbilanz zu berücksichtigen.

#### Reserveflächen laut FNP:

St. Wendel, Lanzenberg : ca. 15 ha -> 25 W/ha = 375

Urweiler, Wendelsgrund: ca. 2,5 ha -> 25 W/ha = 63

Winterbach, Mühlenacht: ca. 1,7 ha -> 15 W/ha = 26

Niederlinxweiler, Langfelder: ca. 6 ha -> 15 W/ha = 90

Leitersweiler, Am Sportplatz: ca. 1 ha -> 15 W/ha = 15

Stellt man diesen Werten die durch die Ausweisung von Reserveflächen im FNP anzurechnenden Baulücken gegenüber ergibt sich ein Überschuss an Baulücken, so dass gem. LEP keine weitere Entwicklung von Bauflächen mehr möglich wäre.

Allerdings sind die im FNP ausgewiesenen Reserveflächen weder erschlossen noch ist in diesen Bereichen in nächster Zeit die Entwicklung von Wohngebieten geplant. Vielmehr plant die Stadt einige dieser Flächen im Rahmen von Teiländerungen oder einer Fortschreibung des Flächennutzungsplans aufzuheben.

Zudem betrifft die vorliegende Planung einen bereits bebauten Bereich. Die Erschließung ist gesichert und es handelt sich somit um sinnvolle Nachverdichtung im Innenbereich, durch die keine neuen Flächen in Anspruch genommen und als Bauland ausgewiesen werden.

Den Zielen der Landesplanung nach einer innerörtlicher Baulückenschließung und Nachverdichtung sowie Brachflächenbeseitigungen wird entsprochen.

### **2.3 LEP Umwelt (13.07.2004)**

Im LEP Teilabschnitt Umwelt ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als überwiegend zum Wohnen genutzte Siedlungsfläche dargestellt. Weitere Festsetzungen werden in diesem Bereich nicht getroffen.

### **2.4 Flächennutzungsplan**

Grundlage ist der Flächennutzungsplan von 1984. Dieser stellt für das Gelände „Achtstraße“ im gesamten Geltungsbereich eine Fläche für Gemeinbedarf (ehemaliges

Krankenhaus, Saalbau) dar. Diese Ausweisung ist inzwischen überholt, so dass eine Änderung entsprechend der Ausweisung im Bebauungsplan erforderlich ist. Der Flächennutzungsplan ist nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung anzupassen und soll dann entsprechend der aktuellen und künftigen Nutzung gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen ausweisen.

### 3 LAGE DES PLANGEBIETES UND DES GELTUNGSBEREICHES

Das ca. 3,8 ha große Bebauungsplangebiet liegt im Osten der Kernstadt St. Wendel. Es wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch die Urweilerstraße
- im Süden durch die Balduinstraße
- im Westen durch die Straße „Alter Woog“
- im Norden durch die Marienstraße.

Die genauen Grenzen sind der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen.

### 4 FESTSETZUNGEN

#### 4.1 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 der Wohnbaufläche im Kreuzungspunkt der Achtstraße mit der Urweilerstraße sowie im Bereich nördlich der Balduinstraße 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.

##### **Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Die im Mischgebiet zulässigen Nutzungen entsprechen der BauNVO § 6 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 bis 5.

Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO zulässigen Anlagen und die Anlagen, die gemäß Abs. 3 ausnahmsweise zugelassen werden können, sind auf Grund der Kleinräumigkeit und der exponierten Lage des Plangebietes sowie der sensiblen Nachbarnutzungen (Hospital) und nicht integrierten Lage nicht zulässig.

In dem Mischgebiet MI wird gemäß § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4; eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 bei maximal drei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Weiterhin wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 und 3 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.

Ausnahmen hierbei sind das Baufeld des Saalbaus, das bereits heute vollflächig überbaut ist und entsprechend eine Geschossflächenzahl von 3,0 erhält sowie der Bereich des Verbrauchermarktes in der Marienstraße, wo nur zwei Vollgeschosse und eine geschlossene Bauweise zulässig sind.

#### 4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im vorliegenden Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.



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

#### **4.3 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 Achtstraße wird in Form von zwei abgehängten Sackgassen jeweils mit Wendemöglichkeit, einmal von der Urweilerstraße her und einmal vom Alter Woog her, ausgebaut. Sie erhält dabei eine Aufweitung im Einmündungsbereich in die Urweilerstraße.

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

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

Im Geltungsbereich wird in Teilbereichen eine Erneuerung der Anlagen zur Ver- und Entsorgung der Wohnbau- und Mischgebietsflächen 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 zum Todbach als nächste mögliche Einleitstelle ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht darstellbar.

Die Lage der bekannten bestehenden und geplanten Ver- und Entsorgungstrassen werden im Plan nachrichtlich dargestellt. Die Trassen befinden sich überwiegend im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen.

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

Im Plangebiet werden öffentliche und 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 Wohngebiet und dem Saalbauareal wird ein 5 bis 10 m breiter Grünstreifen festgesetzt. Die Grünflächen im Umfeld des ehemaligen Krankenhauses werden neu angelegt.

### **5 KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE**

Es sind zwei Einzelbaudenkmale im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt und als solche gekennzeichnet.

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (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 SDSLhG 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.

Im Plangebiet ist verstärkt mit Munitionsrückständen aus dem 2. Weltkrieg zu rechnen. Bei etwaigen Bauarbeiten ist das Gebiet durch Experten des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zuvor absuchen zu lassen. Sollten Kampfmittel gefunden werden ist umgehend eine Polizeibehörde zu benachrichtigen.

Im Bereich des Schmollschen Hauses war im Altlastenkataster ein Altstandort mit der Registrierungsnummer WND 3721 (WEN 4015) eingetragen. Es handelte sich dabei um eine Altlastverdachtsfläche in Form einer ehemaligen Strumpffabrik mit Betrieb in den 1960er Jahren. Eine Untersuchung der Verdachtsfläche auf tatsächlich vorhandene Altlasten durch die Umweltgeotechnik GmbH (UGG) hat ergeben, dass auf dem Gelände des Schmollschen Hauses nicht mit Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes zu rechnen ist. Es handelte sich bei der Firma um einen Betrieb im Sinne einer Näherei und Stickerei und nicht um einen mit Rohstoffen hantierenden primären Produktionsbetrieb.

Die Verdachtsfläche wurde infolge der Untersuchung aus dem Altlastenkataster entfernt und wird daher auch im Bebauungsplan nicht mehr als solche gekennzeichnet.

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

Die technischen Vorschriften zu den 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.

Die bestehende Richtfunktrasse nebst Schutzbereich wird nachrichtlich im Plan dargestellt. Das Bauvorhaben stellt diesbezüglich keine Beeinträchtigung dar.

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

## **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 in der Innenstadt unmittelbar östlich an den Stadtkern angrenzend.

### ***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 (Krankenhaus mit Nebenanlagen) zeigt das Plangebiet in weiten Teilen keine natürliche Bodenbildung.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes gemäß § 37 und § 45 SWG. Im Plangebiet gibt es keine Wasserläufe oder stehende Gewässer. Das nächst liegende Gewässer ist der Todbach in rund 300 m Entfernung.

### ***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 in Teilbereichen eine Sukzessionsvegetation gebildet.

Für die Erholungsfunktion stehen diese Flächen nur sehr begrenzt zur Verfügung. Die geplante Aktivierung der Siedlungsbrache dient auch 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 Optimierung der Verkehrsfläche ist nicht mit einer beeinträchtigenden Lärmbelastung in dem angrenzenden Wohngebiet zu rechnen.

An dem geplanten zweigeschossigen Parkdeck am Saalbau sind entsprechende Vorkehrungen zum Schutz der angrenzenden Nutzung gegen Lärm-, Staub-, Abgas- und Lichtemissionen insbesondere nach Osten und Norden hin zu treffen und im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

### ***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. Die größeren vorhandenen Laubbäume werden als zu erhalten festgesetzt. Die Grünflächen im Bereich der Achtstraße werden flächig erweitert und dienen zusätzlich der besseren Pufferung der Verkehrsflächen.

### ***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 beinhalten 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-, Schotter- 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 Gehölzzonen, die von Weide, Birke, Ahorn, Vogelkirsche als Hauptbaumarten und diverse Ziergehölze als Straucharten geprägt werden. In Teilbereichen handelt es sich dabei um brachgefallene parkähnliche Flächen.

Insbesondere die größeren Einzelbäume sind sowohl aus kleinklimatischer als auch ökologischer Sicht als wertvoll und erhaltenswert einzustufen.

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. 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 vorgenutzt 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: 6.375 m<sup>2</sup> inklusive der Wege und Stellplatzflächen. Die als Verkehrsflächen ausgewiesenen Bereiche sind fast alle bereits im Bestand vorhanden bzw. mit versiegelter Oberfläche angelegt.
- b) Wohnbaufläche: 4.896 m<sup>2</sup>, wovon max. 40 % überbaut werden dürfen. Ist bereits im Bestand vorhanden.
- c) Mischgebietsfläche: 24.937 m<sup>2</sup>, davon dürfen max. 40 % überbaut werden und davon sind bereits ca. 90 % im Bestand vorhanden.
- d) Grünfläche: 1.656 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 und bestehende Infrastruktur sinnvoll erneuert werden.



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

Mit Realisierung des Bebauungsplanes sind keine Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange zu erwarten. Gemäß § 1 Abs. 7 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 durch den Wegfall von Bauruinen und Brachflächen 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.

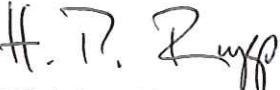
Zur Sicherung des Grünbestandes und der ökologischen Wertigkeit dieses Gebietes werden entsprechende Grünflächen als zu erhalten festgesetzt, die bislang als Flächen für Gemeinbedarf ausgewiesen waren.

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

Aufgestellt:

  
Dipl.-Ing. Julia Kreuz  
Tariflich Beschäftigte

Gesehen:

  
Dipl.-Ing. H. P. Rupp  
Stadtbauamtsleiter

