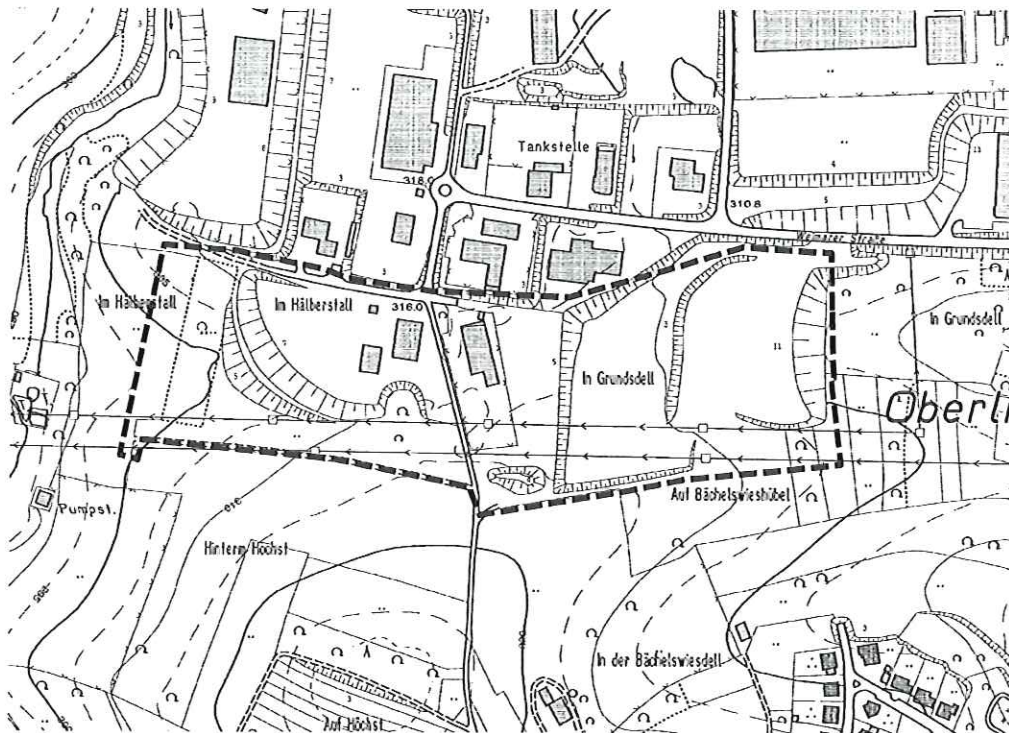


Bebauungsplan Nr. 10.08

Gewerbegebiet West, Teil IV

1. Änderung



in St. Wendel - Oberlinxweiler

**Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

1. Vorbemerkungen

1.1 Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet West Teil 4“ in Oberlinxweiler ist seit dem 13.04.1992 rechtskräftig.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans soll der Aktualisierung der tatsächlichen Erschließung und der Anpassung weiterer Infrastrukturmaßnahmen dienen.

1.2 Gesetzliche Grundlagen

Für die Verfahrensdurchführung gelten u. a. folgende Gesetze und Verordnungen:

BauGB

Baugesetzbuch in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. September 2004 (Bundesgesetzblatt Seite 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. 12. 2006 (Bundesgesetzblatt Seite 3316)

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

BbodSchG

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502 ff.), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 9.12.2004 I 3214

ROG

Raumordnungsgesetz vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 1997, 2081.2102), letzte Änderung durch Art. 2 b des Gesetzes vom 25.6. 2005 (BGBl. Seite 1746)

PlanzV 90

Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, 58)

LBO

Landesbauordnung vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes vom 16. April 2004)

KSVG

insbesondere der § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes vom 1. August 1997, S. 682), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 1 i.V.m. Art. 6 des Gesetzes Nr. 1602 vom 06.09.06 Amtsblatt 06,1694, 1730)

BNatSchG

Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002, 1193), zuletzt geändert durch Art. 40 G v. 21.6.2005 I 1818

SNG

Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz – SNG) vom 5. April 2006, Amtsbl. S. 726

BlmSchG

das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 I 3830; geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2006 I 3180

WHG

das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 19. 8.2002 I 3245; zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 25. 6. 2005 I 1746.

SWG

das Saarländische Wassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes vom 24. September 2004, S. 1994)

SDSchG

Gesetz zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts, Artikel 1 Saarländisches Denkmalschutzgesetz vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt vom 22.07.2004, S. 1498)

UVPG

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. 6. 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24. 6. 2005 (BGBl. I S. 1794))

Saar/UVPG

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland vom 30.10.2002 (Amtsblatt 2002, S. 2494), zuletzt am 19. Mai 2004 (Amtsblatt S. 1498) geändert.

2. Ausgangssituation

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das rd. 9,64 ha große Plangebiet liegt südwestlich der Kernstadt St. Wendel bzw. nördlich des Stadtteils Oberlinxweiler.

Das Gebiet wird begrenzt im Norden durch das Gewerbegebiet West Teil 3. Im Westen, Süden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an.

2.2 Planungsanlass

Das Plangebiet ist weitgehend erschlossen und auch schon bebaut. Auf Grund geänderter Rahmenbedingungen und Anforderungen wurde eine Änderung der Verkehrserschließung, des Grundstückszuschnittes und der technischen Infrastruktur gegenüber der Planung erforderlich. Der neue Planentwurf nimmt diese erforderlichen Anpassungen in seiner 1. Änderung mit auf.

2.3 Bestandssituation

Im Plangebiet konnten bisher 5 Gewerbetriebe der Branchen Dachdeckerei, Schreinerei, Elektro, Bad- und Sanitärbedarf und Wohnwagen angesiedelt werden. Zur Zeit verfügt die Stadt dort noch über drei freie Baugrundstücke mit den Größen von 6.649 m², 5.152 m² und 2.361 m². Die neuen Versorgungstrassen, Versorgungsanlagen und Parzellierungen werden nachrichtlich übernommen.

2.4 Änderungen im Bebauungsplan

Der Bebauungsplan sieht, verglichen mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan folgende Änderungen vor:

- Anpassung der Lage der Weimarer Straße gemäß tatsächlichem Ausbau
- Aufnahme der Schengener Straße mit zusätzlichem Erschließungsarm wegen einer Neuparzellierung der Grundstücke
- Anpassung des Feldwirtschaftsweges gemäß tatsächlichem Bestand
- Reduzierung des westlichen Baufeldes zugunsten einer Grünfläche gemäß tatsächlichem Bedarf
- Umwidmung eines Teilstückes einer gewerblichen Baufläche und eines kleinen Teilstückes einer Grünfläche in eine Fläche für elektrische Versorgungsanlagen (Umspannwerk und Trafostation)

2.5 Einfügung in die räumliche Gesamtplanung

Für das Gebiet der Stadt St. Wendel besteht ein gültiger Flächennutzungsplan. Im Flächennutzungsplan von 1984 ist das, den räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes umfassende Gebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Eine Änderung ist nicht erforderlich.

3. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Weimarer Straße sowie über die Schengener Straße als Ast zur Feinerschließung kleinerer Baufelder. Die Ver- und Entsorgung mit Wasser, Gas, Strom, Abwasser und Telekommunikation erfolgt über Anschlüsse an das Gewerbegebiet West Teil 3. Die Stromversorgung wird ergänzt durch ein zusätzliches Umspannwerk um die erhöhte Stromnachfrage decken zu können und die Versorgungssicherheit zu erhöhen. Das Oberflächenwasser wird größtenteils dem Hirzbach im Trennsystem zugeführt, ein kleinerer Teil über einen Regenwasserkanal in die Blies geleitet.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das überplante Gebiet wird als „Gewerbegebiet“ im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Zulässig sind die in der BauNVO in § 8 Abs. 2 und Abs. 3, Nr. 1 und Nr. 2 aufgeführten Anlagen.

Als Maß der baulichen Nutzung gilt:

Gewerbegebiet

Grundflächenzahl (GRZ): 0,8

Geschossflächenzahl (GFZ): 1,0 und 2,0 je nach Lage im Gebiet

Als Baukörper sind im Gewerbegebiet Einzelhäuser und Hallenbauten auch über 50 m Länge zulässig.

Die max. Wandhöhe (Wh) wird den äußeren Bedingungen angepasst und auf 4 m (Bereich Elektrofreileitungen) bzw. 10,5 m festgelegt, gemessen von Oberkante Gelände bis zum Schnittpunkt von Außenwandfläche mit Dachfläche.

Die überbaubare Flächen sind durch Baugrenzen festgelegt.

5. Immissionsschutz und Abstandsflächen

Das Gewerbegebiet West IV liegt ca. 400 m von dem nächsten Wohngebiet von Oberlinxweiler entfernt und somit außerhalb der Immissionsschutzabstände.

Die Böschungsflächen, die durch die Terrassierung neu entstanden, wurden ebenfalls nach dem Bepflanzungs- bzw. Grünordnungsplan angepflanzt.

Bei dem geplanten Umspannwerk handelt es sich um eine ortsfeste Niederfrequenzanlage zur Umspannung und Fortleitung von Elektrizität mit einer Frequenz von 50 Hz und einer Spannung von 1.000 V und mehr. Gemäß 3 7 Abs. 2 (26. BlmSchV) muss die Anlage dem LUA als Genehmigungsbehörde angezeigt werden.

Bei der Dimensionierung und Anordnung der Anlage handelt es sich um eine Standardanlage. Die dort auftretenden elektrischen Feldstärken ($\leq 0,2$ KV/m) und magnetischen Flussdichten (≤ 8 uT) liegen außerhalb der Umzäunung weit unterhalb der zulässigen Grenzwerte.

6. Landschaftspflege und Umweltbericht

Basierend auf der kommunalen Umweltverträglichkeitsstudie für das Gewerbegebiet West, Teil IV des Büros für Landschaftsökologie wurden in Text und Karte die Bestandsaufnahme der natürlichen Gegebenheiten und die ökologische Bewertung der Flächen und der auf sie einwirkenden Faktoren dargestellt.

Weiterhin wurden grünordnerische Maßnahmen zur Lösung der Zielkonflikte dargestellt, die sich aus den Zielsetzungen Minimierung der zu erwartenden Eingriffe, Sicherung wertvoller Landschaftsbereiche sowie einer möglichst optimalen Gestaltung und Einbindung des Gewerbegebietes aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben.

Das Plangebiet schließt sich unmittelbar nach Süden an das Gewerbegebiet West, Teil III an. Nach Osten, Süden und Westen geht der Bereich in die freie Landschaft über, die eine Zäsur bildet zwischen dem Gewerbegebiet West von St. Wendel und der Wohnbebauung des Stadtteils Oberlinxweiler.

6.1 Landschaftliche Gegebenheiten

Oberflächengestalt:

Das Gelände besitzt einen Hochpunkt im mittleren Teil des Geltungsbereiches und fällt nach Süden zum Hirzbach ab und nach Osten durch ein Tälchen bis zur Straße zwischen St. Wendel und Oberlinxweiler.

Geologie:

Die geologische Grundlage bildet das Untere Rotliegende (Kuseler Schichten).

Böden:

Es kommen sandige Lehme vor; im grundwasserfreien Bereich herrschen in ebener bis flacher Lage schwach saure Braunerden und Parabraunerden vor, in steileren Hanglagen Rankerböden. Auf Grundwasser beeinflussten Standorten weist das Gebiet gleyartige bis reine Gleye auf.

Geländeklima:

Es handelt sich um ein kollin-submontanes, subatlantisch getöntes Klima mit durchschnittlich 850 mm Jahresniederschlägen und einer mittleren Jahresdurchschnittstemperatur von 8 Grad C.

Vegetation:

Es überwiegen flächenmäßig Ackerflächen und Schafweiden; es kommen als gliedernde Landschaftsstrukturen Obstwiesen hinzu (Äpfel, Zwetschgen), eine Baumreihe mit drei alten Birnbäumen, eine Waldbaumhecke mit Kirschen, Eichen und einigen alten Fichten, Holunder und Weisdorn.

Ökologisch und gestalterisch wertvolle Grünstrukturen:

Als gliedernde und ökologisch hochbewertete Landschaftsteile spielen die Waldbaumhecken im Westen, die beiden Obstwiesenbereiche und die Baumreihe am Weg eine wichtige Rolle und bleiben daher als solche erhalten.

Nutzungskonflikte:

Durch die Anlage und den Betrieb des Gewerbegebietes ergeben sich folgende Konflikte:

Durch Flächenversiegelung geht belebter Boden verloren, es treten Beeinträchtigungen im Wasserhaushalt und im Kleinklima auf, und es wird die Lebensgrundlage für bestimmte Pflanzen und Tiere zerstört.

Die Gehölze werden im Gewerbegebiet weitgehend erhalten, lediglich sieben Obstbäume und eine Schlehenhecke werden entfernt. Ein weiterer Konfliktbereich ergibt sich durch den Wegfall von Flächen für die Landwirtschaft. Das von St. Wendel gut einsehbare Gebiet wird durch die Erweiterung des Gewerbegebietes zusätzliche visuelle Beeinträchtigungen davontragen.

6.2 Maßnahmen der Grünordnung

Aus grünplanerischer Sicht ergeben sich folgende grundsätzliche Zielsetzungen:

- Vermeidung und Verminderung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft
- Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe
- Schutz ökologisch und gestalterisch wertvoller Flächen und Strukturen
- Erhalt und Schaffung von Vernetzungsstrukturen
- Einfügen der baulichen Anlagen in landschaftliche Struktur
- Beachtung klimatischer Gegebenheiten, wie z. B. Freihalten von Kaltluftabflussbahnen
- Eingrünung der baulichen Anlagen bzw. des gesamten Gebietes in die umgebende Landschaft
- Beachtung ökologischer Gesichtspunkte bei der Planung von Gebäuden, Betriebs- und Verkehrsflächen

Im einzelnen sind für das Gewerbegebiet West, Teil IV folgende Maßnahmen zu nennen:

Die Waldbaumhecke im westlichen Teil des Geltungsbereiches wird erhalten. Die verwilderte Streuobstwiese wird ebenfalls erhalten. Hier soll eine extensive Pflege, entsprechende Pflegeschnitte der Gehölze und Ersatz abgängiger Obstbäume das Weiterbestehen sicherstellen.

Um den Übergang des Gewerbegebietes in die freie Landschaft zu harmonisieren, werden im östlichen Grenzbereich Feldgehölze und im südlichen Teil Streuobstwiesen angepflanzt.

Als Ausgleich der Beeinträchtigungen durch Versiegelung und Bebauung und somit der negativen Einflussnahme auf den Wasserhaushalt und das Kleinklima wird die Waldbaumhecke, um die sich westlich zum Hirzbach hin anschließende Fläche in Form einer Laubbaumpflanzung vergrößert.

Die Geschossflächen der Bauten und deren Stellung auf der Fläche soll die Kaltluftfließbahn zum Bliestal hin nicht abriegeln. Die Bauwerke selbst sollen mit Hochgrün kaschiert werden. Anpflanzungen der Böschungsflächen und Grüngestaltung im bebaubaren Bereich werden ebenfalls ein Beitrag zum Ausgleich leisten.

Schmutz- und Oberflächenwasser sind im Trennsystem abzuleiten. Das Oberflächenwasser soll in offenen Gräben zum Absetzbecken Hirzbach abgeleitet werden. Das vorhandene Absetzbecken am Hirzbach müsste dann erweitert oder um ein zusätzliches ergänzt werden.

6.3 Bilanzierung und Bewertung

Das Plangebiet wurde bis Mitte der 90er Jahre weitgehend fertig terrassiert und die Böschungsflächen grünordnerisch neu angelegt, sodass sich das Areal weitgehend in die Umgebung angepasst hat. Anfang 2000 wurde die Restfläche inklusive der Schengener Straße baulich angelegt. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen können nach Fertigstellung des Bebauungsplans ausgeführt werden. Eine Korrektur erfolgte jedoch auch hier im Schutzbereich der Elektrofreileitungen, wo kein Hochgrün zulässig ist. Eine natürliche Sukzession in diesem Bereich ist als ökologisch gleichwertig zu betrachten. Auch kann die geplante Anpflanzung von Obstgehölzen entlang des Feldweges aus Platzgründen nicht erfolgen, dafür reduzieren sich jedoch die Gewerbegebietsflächen im südlichen Plangebiet. Die Grünstreifen auf den Böschungen zwischen den einzelnen Gewerbebetriebsflächen werden entsprechend dem tatsächlichen Ausbau in ihrer Lage angepasst, haben sich in der Flächenquantität jedoch nicht verändert.

Somit können die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen des Rechtsplanes in ihrer Funktionsfähigkeit vollständig gewährleistet werden.

Die Summe der Eingriffsflächen für Verkehrsflächen, gewerbliche Nutzflächen und Flächen für Versorgungsanlagen betragen nunmehr 60.663 m² gegenüber dem alten Rechtsplan mit 70.289 m². Diese Flächenumwidmungen gehen vollständig zugunsten der Grünflächen. Hieraus ist eindeutig ersichtlich, dass die Planänderungen zu einer Verbesserung der Situation für Natur und Landschaft beitragen. Auf eine neue Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und einen eigenständigen Umweltbericht wird daher verzichtet.

Die Planänderungen inklusive dem geplanten Umspannwerk führen insgesamt zu einer Verbesserung in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

7. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die Änderungen finden innerhalb des rechtskräftigen Plangebietes statt. Gegenüber der ursprünglichen Planung sind keine negativen ökologischen oder sonstigen Auswirkungen zu erwarten. Die gewerbliche Baufläche wurde in Teilbereichen zugunsten von Grünflächen reduziert. Die Zunahme der Verkehrsfläche zulasten der gewerblichen Baufläche ist zur Vollerschließung des Gebietes erforderlich.

Die Grundzüge der Planung oder Umweltbelange werden durch die Planänderung nicht tangiert. Wesentliche Belange der Träger öffentlicher Belange sind nicht betroffen. Die Korrekturen im Textteil sind redaktioneller Art oder dienen der Aktualisierung.

Aufgestellt:



Harth
techn. Angestellter

Gesehen:



H. P. Rupp
Stadtbauamtsleiter