

Nr. 01.42.01 „Ziegeleistraße“

Begründung zur 1. Teiländerung des Bebauungsplanes
in der Kreisstadt St. Wendel, Stadtteil St. Wendel



12.09.2025

IMPRESSUM

Nr. 01.42.01 Ziegeleistraße, 1. Teiländerung

Im Auftrag:

GLOBUS Fachmärkte GmbH & Co. KG

Zeichenstraße 8
66333 Völklingen

Bebauungsplan in der Kreisstadt St. Wendel:

Kreisstadt St. Wendel
Rathausplatz 1
66606 St. Wendel

Stand: 12.09.2025, Satzung

Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

Projektleitung:

M. Sc. Christopher Jung, Umweltplanung und Recht

Projektbearbeitung:

B. Sc. Michelle John, Raum- und Umweltplanung

Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de

K E R N
P L A N

INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	6
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	17
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	21
Anhang	
Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a BauGB	24
Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG	29

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die Globus Fachmärkte GmbH & Co. KG betreibt gegenwärtig in der Ziegeleistraße, im Stadtteil St. Wendel, einen Bau- und Gartenmarkt.

Die Nachfrage der Kunden am Standort ist gleichbleibend hoch. Die Filiale des Bau- und Gartenmarktes entspricht allerdings nicht mehr den heutigen Kundenanforderungen. Ein Grund hierfür ist insbesondere die Aufteilung des Marktes in mehrere Gebäudekomplexe.

Vor diesem Hintergrund hat die Globus Fachmärkte GmbH & Co. KG ein neues Konzept erstellt, das eine Umstrukturierung und Modernisierung des bestehenden Bau- und Gartenmarktes vorsieht. Demnach soll die Attraktivität des Marktes insbesondere durch die Fokussierung auf ein Gebäude (Umbauten und Anbauten bzw. Erweiterungen) sowie die Optimierung des Kundenverkehrs, der Warenanlieferung und -abholung, der Warenpräsentation und zusätzlicher Kundenangebote gesteigert werden.

Die Haupteinschließung des Marktgeländes soll weiterhin über die vorhandene Zu- und Abfahrt zur Eisenbahnstraße erfolgen. Im Rahmen der Parkplatzneugestaltung wird beabsichtigt, die Ziegeleistraße im Marktbereich teilweise zu privatisieren. Die Erschließung des nordwestlich angrenzenden Marktes wird weiterhin über eine öffentliche Zufahrt gesichert.

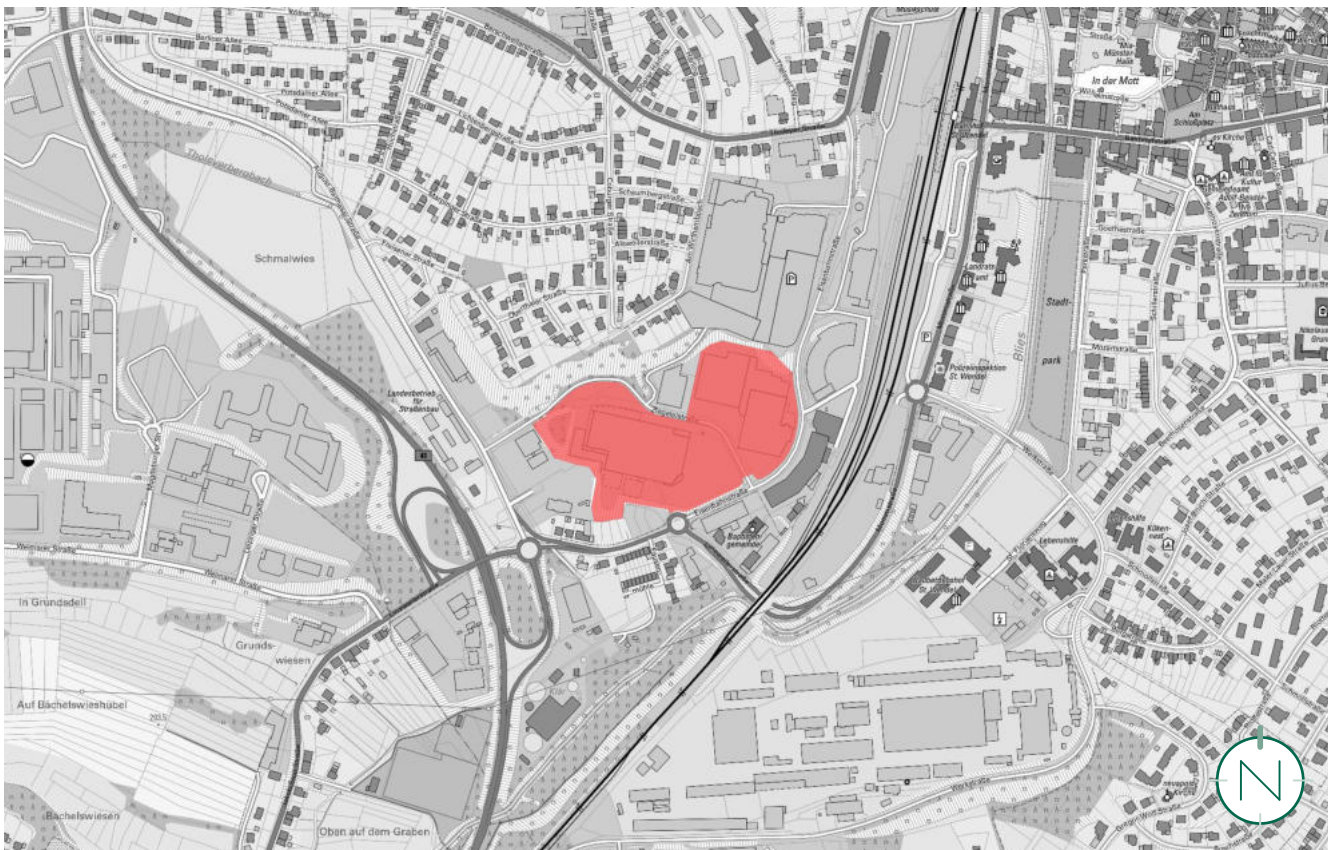
Für den Geltungsbereich besteht bereits ein Bebauungsplan (Nr. 01.42 „Ziegeleistraße“) von 2012. Allerdings ist die vorgesehene Umstrukturierung im Rahmen der aktuellen planungsrechtlichen Grundlage nicht realisierbar, da einzelne Festsetzungen der Planung entgegenstehen (v. a. überbaubare Grundstücksflächen). Dementsprechend bedarf es der Teiländerung des bestehenden Bebauungsplanes.

Die Kreisstadt St. Wendel hat somit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 01.42 „Ziegeleistraße“ im beschleunigten Verfahren beschlossen.

Die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 01.42 „Ziegeleistraße“ ersetzt in ihrem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 01.42 „Ziegeleistraße“ aus dem Jahr 2012, allerdings lediglich mit den in der 1. Teiländerung getroffenen Regelungsinhalten. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 01.42 „Ziegeleistraße“ bleiben hiervon unberührt. Dies gilt insbesondere für die festgesetzte Art der baulichen Nutzung, Sortimentsliste, Verkaufsfläche und Grundflächenzahl. Auswirkungen auf einzelhandelsbezogene Konzepte bzw. Planungen der Kreisstadt St. Wendel können daher ausgeschlossen werden.

Der Geltungsbereich der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 4,9 ha.

Mit der Erstellung der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens wurde die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.



Lage des Plangebietes im Raum; Quelle: © GeoBasis DE/LVGL-SL (2024); Bearbeitung: Kernplan

Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 1. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung zwischen 20.000 m² bis zu 70.000 m² Grundfläche weg, wenn eine Vorprüfung des Einzelfalls (überschlägige Prüfung) ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Zur Einordnung innerhalb der räumlichen Schwellenwerte gem. § 13a BauGB ist gem. § 13a Abs. 1 BauGB die im Bebauungsplan festgesetzte „zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung“ maßgebend. Aufgrund der Größe des Geltungsbereiches und der festgesetzten GRZ, obwohl es nicht zu zusätzlichen Versiegelungen kommen wird, wird eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a BauGB durchgeführt.

Die Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a BauGB kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Ergebnisse dieser überschlägigen Prüfung sind der entsprechenden Tabelle im Anhang zu entnehmen.

Für Bebauungspläne, die den o. g. Schwellenwert überschreiten besteht eine Ausgleichsverpflichtung gem. § 1a BauGB.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft für die vorliegende Teiländerung des Bebauungsplanes zu.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Nach der Bestimmung der Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG ist bei einem Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne

des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO, für den in „sonstigen Gebieten“ bzw. im Innenbereich ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird und dessen zulässige Geschossfläche 5.000 m² und mehr beträgt, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

Bei der allgemeinen Vorprüfung ist die Anlage 3 zum UVPG heranzuziehen, um im Rahmen einer überschlägigen Prüfung festzustellen, ob die Planung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 7 UVPG kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Die Ergebnisse dieser überschlägigen Prüfung sind ebenfalls der entsprechenden Tabelle im Anhang zu entnehmen.

Es sind keine Gründe bekannt, die gegen die Teiländerung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB sprechen. Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von der frühzeiti-

gen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von 2010 inkl. seiner Teiländerung „Ziegeleistraße“ von 2011 der Kreisstadt St. Wendel stellt für den Großteil der Fläche eine Sonderbaufläche dar. In kleineren Teil- bzw. Randbereichen ist eine Grünfläche sowie eine Verkehrsfläche ausgewiesen. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht vollständig erfüllt. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.



Teilbereich westliches Plangebiet mit Bestandsgebäude (westlich) und Parkplatzfläche

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Stadtteils St. Wendel, im Bereich der Ziegeleistraße und nördlich der Eisenbahnstraße.

Der Geltungsbereich der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straßenverkehrsfläche der Ziegeleistraße, den Bereich des gewerblich genutzten Gebäudes (Centershop, Ziegeleistraße Hs.-Nr. 6) sowie angrenzende Grün- und Gehölzstrukturen in Richtung der Globus Markthalle St. Wendel (Parkhaus),
- im Osten durch die Straßenverkehrsfläche der Eisenbahnstraße,

- im Süden durch die Straßenverkehrsfläche der Eisenbahnstraße sowie die Parkplatzfläche und Baugrundstücke der Linxweilerstraße,
- im Westen durch das Grundstück des Fast-Food-Restaurant „McDonald's“ (einschließlich Parkplatzfläche) sowie durch die Grundstücksgrenzen weiterer Gewerbe- bzw. Dienstleistungsbetriebe (Werkzeuggeschäft Würth).

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind der Planzeichnung der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Nutzung des Plangebietes, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet wird heute bereits vollständig durch den aktuell bestehenden und zu erweiternden Globus-Baumarkt genutzt. In diesem Kontext prägen große Baukörper sowie Stellplatz- und Verkehrsflächen das Areal. Vornehmlich in Rand- und Hangbereichen sind noch kleinteilige Grün- und Gehölzstrukturen vorhanden.

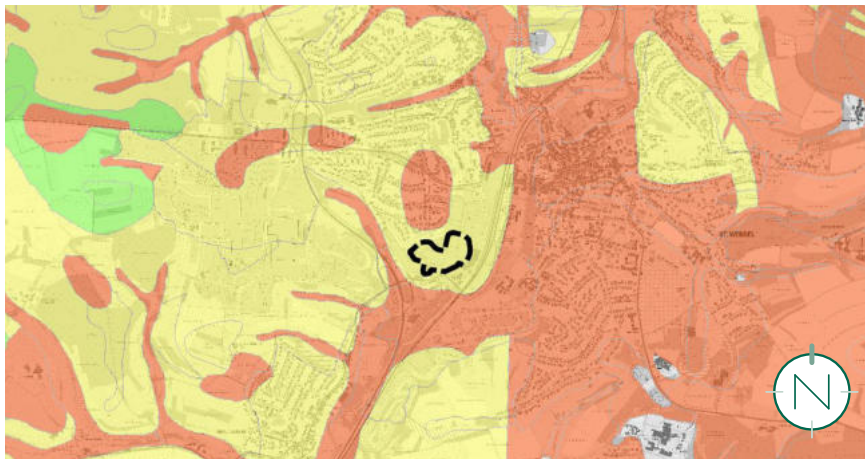
Die Umgebung des Plangebietes ist von gewerblichen Nutzungen geprägt. Insbesondere im Norden, Osten und Westen sind entsprechende Unternehmen bzw. Betriebe (i. V. m. Parkplätzen) angesiedelt. Östlich verläuft zudem eine Bahnlinie (Bahnhof



Luftbild des Plangebietes mit Geltungsbereich und Umgebungsnutzung; ohne Maßstab; Quelle: LVGL; Bearbeitung: Kernplan

St. Wendel). Südlich, im Bereich der Linxweilerstraße, sowie nordwestlich (Oberthaler Str., Coburger Str., Am Wirthembösch) befinden sich Wohngebäude, wobei die nordwestliche Wohnbebauung durch einen Grünstreifen mit Baumbestand vom eigentlichen Plangebiet getrennt wird.

Die zu überplanende Fläche befindet sich nahezu vollständig im Eigentum der Grundstücks-GbR Globus-Holding. Der Ankauf eines Teilabschnitts der Erschließungsstraße soll zeitnah abgeschlossen werden. Demnach ist von einer zügigen Umsetzung der Planung auszugehen.



Karte zur potenziellen Versickerungseignung; (schwarz = Plangebiet, grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet); Quelle: GeoPortal Saarland; Stand: 19.12.2024

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet ist aufgrund seiner bestehenden Nutzung als Bau- und Gartenmarkt samt zugehörigen Stellplätzen weitestgehend reliefarm. Ausgenommen sind lediglich vereinzelte Hang- bzw. Böschung- und Randbereiche.

Durch die geplante Umstrukturierung wird es wohl nicht zu Reliefveränderungen kommen. Demnach ist auch nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie auf die Festsetzungen der vorliegenden Teiländerung des Bebauungsplanes (insbesondere Festsetzung des Baufensters) auswirken wird.

Verkehr

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt über die unmittelbar südlich angrenzende Eisenbahnstraße sowie die nördlich anschließende und durch das Plangebiet

verlaufende Ziegeleistraße. Im weiteren Verlauf ist das Plangebiet dadurch auch an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden (Bundesstraße B 41 in ca. 500 m Entfernung zum Plangebiet). Die B 41 führt wiederum in nördlicher Richtung nach Birkenfeld und in südlicher Richtung nach Ottweiler und Neunkirchen mit Anschluss an die Bundesautobahn BAB 8 (Anschlussstelle 23 Spiesen).

Anbindungen an den ÖPNV bestehen durch die Bushaltestellen „Fausenmühle“ und „Globus Ost“ in kurzer Entfernung zum Plangebiet.

Aufgrund der bestehenden Nutzung ist der Geltungsbereich heute bereits erschlossen. Die Ein- und Ausfahrt zur Eisenbahnstraße bleibt, wie bisher auch, erhalten. Lediglich die Verkehrsführung der Ziegeleistraße soll im Zuge der gebietsinternen Umstrukturie-

rungen angepasst werden. Die öffentliche Nutzbarkeit der Ziegeleistraße wird auch zukünftig erhalten bleiben. Der nördlich angrenzende Betrieb (Centershop) ist zusätzlich auch über die August-Balthasar-Str. erschlossen.

Da es sich beim Vorhaben um eine Umstrukturierung und Modernisierung im Bestand handelt, ist auch zukünftig mit gleichbleibenden Verkehrsmengen zu rechnen (insbesondere die Verkaufsfläche des Bau- und Gartenmarktes wird nicht erhöht). Negative Auswirkungen auf die angrenzende Verkehrsinfrastruktur sind somit nicht zu erwarten.

Ver- und Entsorgung

Die für das Vorhaben erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Nutzung bereits vorhanden. Die Ver- und Entsorgung des Bau- und Gartenmarktes ist folglich über bereits bestehende technische Infrastrukturen gesichert, die Bestandsgebäude an die örtliche Strom- und Wasserversorgung angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt über die örtliche Mischwasserkanalisation. Die Belange der Ver- und Entsorgung werden somit nicht durch die Planung berührt. Die nach § 49a SWG geltenden Vorgaben zur Beseitigung des Niederschlagswassers sind nicht anzuwenden, da das Plangebiet bereits vor 1999 bebaut war.



Bestehender Ein- und Ausfahrtbereich / Anbindung Ziegeleistraße an Eisenbahnstraße (südlich)

Berücksichtigung von Standortalternativen

Das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB und das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB verlangen eine Prüfung des Baulandbedarfs, die kritische Würdigung sich aufdrängender Standortalternativen, sowie in Grundzügen alternative Formen der Bodennutzung und Erschließung. Dadurch wird sichergestellt, dass der geplante Standort private und öffentliche Belange so gering wie möglich beeinträchtigt (Verträglichkeit) und die Planungsziele am besten erreicht.

In bestimmten Fällen kann die Standortbindung jedoch so stark sein, dass eine Alternativenprüfung nicht sinnvoll wäre. Im vorliegenden Fall ist ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zum bestehenden Bau- und Gartenmarkt erforderlich, da es sich beim Vorhaben um die Überplanung, Umstrukturierung und Modernisierung im Bestand handelt. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt werden. Die Einbeziehung alternativer Standorte oder Nutzungskonzepte würde die grundlegenden Elemente der bestehenden Planung potenziell ändern und damit die beabsichtigte Planung übersteigen. Da gem. § 13 Abs. 1 Nr. 2 die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege im vorliegenden Verfahren ohnehin nicht berührt werden, besteht kein Bedarf (Planung im Bereich einer innerörtlichen, weitestgehend versiegelten Fläche), alternative Standorte oder Nutzungskonzepte zu prüfen, die darauf abzielen, negative Auswirkungen auf diese Schutzgüter zu minimieren.

Schalltechnische Untersuchung

Im Zuge der Planung wurde eine schalltechnische Untersuchung hinsichtlich der durch die Änderung des Bebauungsplanes zu erwartenden immissionsrelevanten Geräusche durch Verkehr und Gewerbe durchgeführt.

Verkehrslärm

„Die Ermittlung der Geräuschemissionen durch den Verkehrslärm erfolgt auf Basis der RLS19. In dieser Prognose wird die in der Planvorlage „Gesamtkonzept V2, März 2025“ geänderte Verkehrsführung berücksichtigt. Die Verkehrsmenge wurde entsprechend Planvorlage mit DTV: 4190 Kfz/24h



Teilbereich nördliches Plangebiet mit Bestandsgebäude (nördlich) und Parkplatz- bzw. Verkehrsfläche



Teilbereich nördliches Plangebiet mit Bestandsgebäude (westlich) und Verkehrsfläche der Ziegeleistraße

neu ermittelt und der Berechnung zugrunde gelegt.

An der umliegenden, schutzwürdigen Bebauung werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Bbl. 1 durch die Verkehrslärmimmissionen aus der Ziegeleistraße am Tag und in der Nacht nicht überschritten.“

Gewerbelärm

„Die Ermittlung und Beurteilung der Gewerbelärmimmission erfolgt auf Grundlage der Sechsten allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm -TA Lärm). Innerhalb des Plangebietes sind die Geräuschemissionen des Bau-

marktbetriebes zu berücksichtigen. Im Betriebsablauf entstehen immissionsrelevante Geräusche durch die Pkw Parkflächen, Zu- und Abfahrt von Lkw sowie durch Fahr- und Ladegeräusche. In dieser Prognose wird der durch den Betreiber angegebene Betriebsablauf mit einem Wareneingang von 25 Lkw/250 Paletten pro Tag auf Basis der Planvorlage Gesamtkonzept V2, März 2025 zugrunde gelegt. Es ist eine Untersuchung der Vorbelastung durch gewerbliche Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes erforderlich. Diese wurde durchgeführt und bei der Ermittlung der Gesamtbelastung berücksichtigt. Der dem Betrieb zuzurechnende An- und Abfahrverkehr auf der Ziegeleistraße ist nach TA Lärm nicht zu berücksichtigen.

An der umliegenden, schutzwürdigen Bebauung werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die Gewerbelärmimmissionen aus dem Plangebiet auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung am Tag und in der Nacht nicht überschritten.“

(Quelle: Schalltechnische Untersuchung, Audiotechnik Loch, Ingenieurbüro für Akustik, Winterbacher Str. 32, 66606 St. Wendel; Stand: Mai 2025)

Bei zukünftigen Bauvorhaben zur Warenanlieferung ist gemäß schalltechnischer Untersuchung im Rahmen der Genehmigungsverfahren die schalltechnische Verträglichkeit der Ausführungsplanung unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen nachzuweisen.

Städtebauliche Konzeption

Zentrales Ziel der vorliegenden Teiländerung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umstrukturierung des bestehenden Bau- und Gartenmarktes am etablierten Standort in der Kernstadt St. Wendel (Ziegeleistraße).

Vorgesehen ist demnach die Überplanung und Optimierung des bestehenden Marktes insbesondere durch die künftige Zusam-

menlegung und Fokussierung auf ein gemeinsames Gebäude.

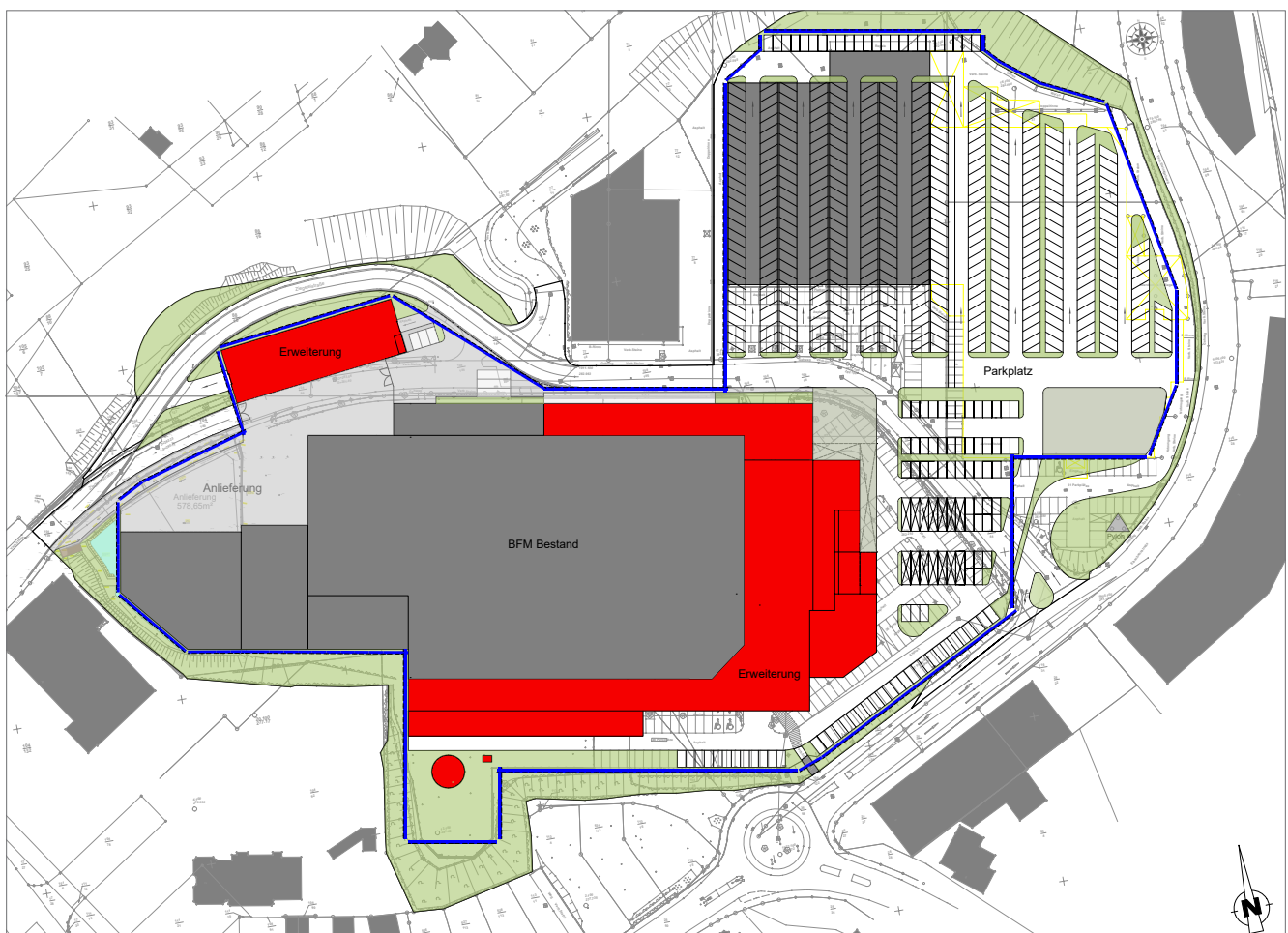
Die Zusammenlegung der jeweiligen gebäudebezogenen Verkaufsflächen ist notwendig, um das aktuelle Sortiment auch langfristig anbieten und gleichzeitig den veränderten Anforderungen der Kunden gerecht werden zu können.

Im Zuge dessen können betriebliche Abläufe optimiert (u. a. Verbesserung Warenanlieferung und -abholung, Effizienzsteigerung im Betrieb) und die Kauferfahrung für Kunden verbessert werden (u. a. Verbesserung Abwicklung Kundenverkehr, Verbesserung der Warenpräsentation). Punktuell kann das Sortiment zudem durch zusätzliche Angebote für Kunden sinnvoll ergänzt werden (z. B. Gastautomat). Die bauliche Erweiterung des Bestandsgebäudes und damit verbundene Verlagerung der Verwaltung (in den südlichen Bereich des Gebäudes) ermöglicht zudem die Umstrukturierung der Verkaufsräume. Darüber hinaus besteht auch die Möglichkeit, das Angebot durch die Etablierung einer Abholhalle zu ergänzen, in der Kunden größere, schwere Waren direkt abholen können.

Die verkehrliche Erschließung des Marktes soll innerhalb des Gebietes neu geordnet und somit verbessert werden, was insbesondere die interne Verkehrswegeführung betrifft. Die Ein- und Ausfahrt zur Eisenbahnstraße bleibt dabei unverändert und verbleibt am gegenwärtigen Verkehrspunkt.

Durch die Überplanung und damit verbundene Umstrukturierung und Modernisierung des bestehenden Bau- und Gartenmarktes kann der Standort optimiert und langfristig gesichert werden.

Es gilt vor diesem Hintergrund zu beachten, dass die vorgesehene Planung keine Vergrößerung der Verkaufsfläche oder Erhöhung der Grundflächenzahl umfasst. Folglich ist auch davon auszugehen, dass keine zusätzlichen Verkehre durch die Maßnahme begründet werden, die das bisherige Verkehrsaufkommen spürbar übersteigen. Das Planungsziel ist stattdessen eine Verbesserung der Situation vor Ort aus verschiedenen Blickrichtungen (u. a. betrieblich, städtebaulich, verkehrlich).



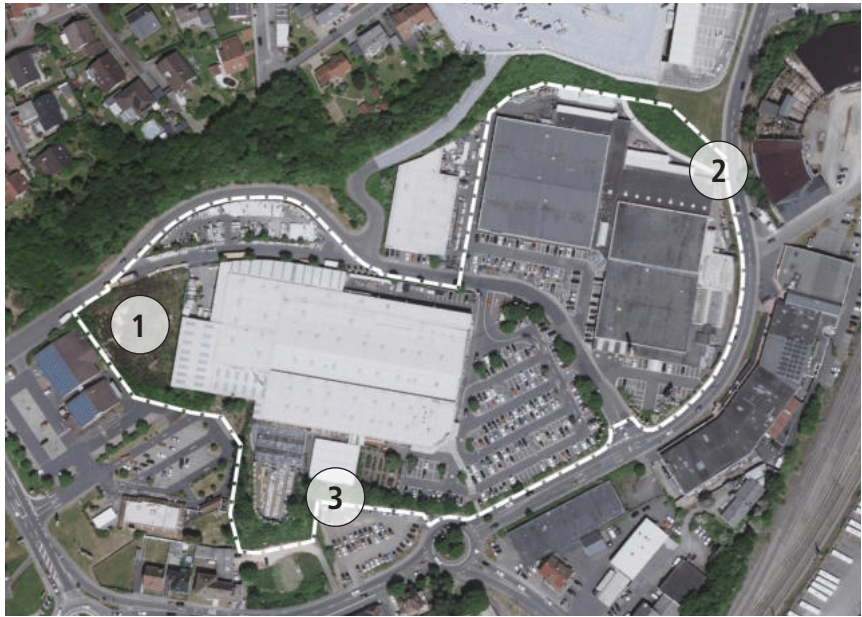
Entwurf Gesamtkonzept; Quelle: TeamBau Planungsgesellschaft mbH, Werschweilerstraße 40, St. Wendel; ohne Maßstab; Stand: November 2024

Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht


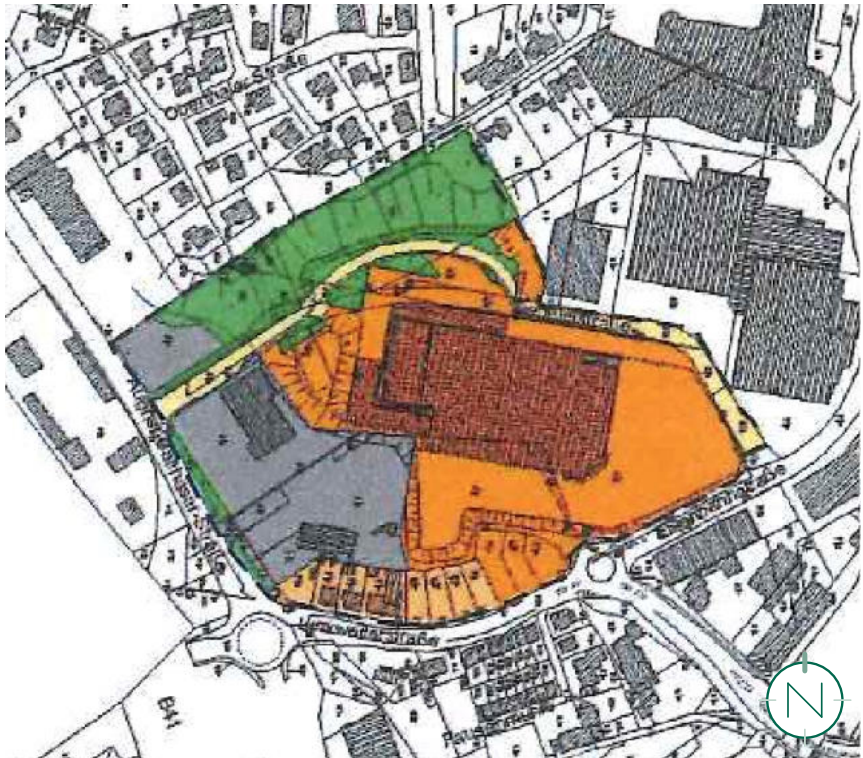
Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion	Mittelzentrum St. Wendel
Vorranggebiete	<ul style="list-style-type: none"> nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze - Überprüfung der Kompatibilität mit dem Landesentwicklungsplan Siedlung	<ul style="list-style-type: none"> (Z 17): Bei der Siedlungsentwicklung (Wohnen, Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen sowie Einrichtungen für Freizeit und Sport) sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven sowie das Erneuerungspotenzial des Siedlungsbestandes zu nutzen: erfüllt (Z 21): Bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierungen des Siedlungsbestandes haben Vorrang vor der Ausdehnung in den Außenbereich: erfüllt (Z 42) Konzentrationsgebot: „Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Grundzentren zulässig (Konzentrationsgebot). In Ausnahmefällen sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen auch in nicht-zentralen Gemeindeteilen zulässig, wenn <ul style="list-style-type: none"> dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der wohnortnahen, örtlichen Grundversorgung dient und eine entsprechende Mantelbevölkerung, d. h. die für die Auslastung der großflächigen Einzelhandelseinrichtungen erforderliche Bevölkerungszahl, vorhanden ist. <p>Über Ausnahmeerforderlichkeit sowie Standort und Umfang der Einzelhandelsansiedlung, -erweiterung oder -änderung entscheidet die Landesplanungsbehörde.“</p> <p>Das Mittelzentrum St. Wendel ist laut Landesentwicklungsplan für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels geeignet. Somit kann das Konzentrationsgebot als erfüllt bewertet werden.</p> (Z 44) Kongruenzgebot: „Großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen sich bezüglich Größenordnung und Warensortiment funktional in die vorgegebene zentralörtliche Versorgungsstruktur einfügen. Der Einzugsbereich der entsprechenden Einzelhandelseinrichtung darf den Verflechtungsbereich des betreffenden zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot).“ Das Kongruenzgebot wird auch weiterhin eingehalten, da keine Änderungen an der Art der baulichen Nutzung oder der Verkaufsfläche vorgenommen werden.


Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • (Z 45) Beeinträchtungsverbot: „Neuansiedlungen, Erweiterungen bzw. Nutzungsänderungen großflächiger Einzelhandelseinrichtungen dürfen das Zentrale-Orte-Gefüge des Landes sowie die Funktionsfähigkeit des jeweiligen zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereiches des zentralen Ortes (Standortgemeinde) sowie der benachbarten zentralen Orte (Nachbargemeinden) nicht beeinträchtigen (Beeinträchtungsverbot). Dies gilt insbesondere für solche Standortgemeinden, in denen der Erfolg von städtebaulichen Maßnahmen zur funktionalen Stärkung oder Stabilisierung von Stadt- und Ortskernen in Frage gestellt wird, z. B. bei städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen.“ • Das städtebauliche Beeinträchtungsverbot ist sowohl für die Standortgemeinde als auch für die betroffenen umliegenden Gemeinden als weiterhin eingehalten zu bewerten, da keine zentrenrelevanten Sortimente zusätzlich etabliert werden. <p>(Z 46) Integrationsgebot: „Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind im engen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereich (integrierter Standort) des jeweiligen zentralen Ortes innerhalb des Siedlungszusammenhangs zu errichten (städtebauliches Integrationsgebot). Im Oberzentrum sowie in den Mittelzentren sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen auch in den Nebenzentren zulässig, sofern sie bezüglich Größenordnung, Warensortiment und Einzugsbereich dem Versorgungsbereich des Nebenzentrums angemessen sind und an einem städtebaulich integrierten Standort errichtet werden.“</p> <p>Für den Standort des bestehenden Globus Bau- und Gartenmarktes besteht bereits Baurecht. Somit ist die Frage des Integrationsgebotes, also die Bewertung der städtebaulich relevanten Integration des Standortes bereits positiv geklärt.</p> <p>Das Integrationsgebot (Ziffer 46) ist für den untersuchten Standort an der Ziegeleistraße aufgrund des bestehenden Baurechtes und aufgrund der siedlungsintegrierten Lage als erfüllt zu werten.</p> <p>Fazit: Damit ist das Vorhaben auch weiterhin als verträglich einzustufen.</p>
Landschaftsprogramm und Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)	<ul style="list-style-type: none"> • Das Landschaftsprogramm des Saarlandes sowie das Arten- und Biotopschutzprogramm machen zum Plangebiet keine Aussagen. • Nordöstlich grenzt jedoch die ABSP-Kernfläche 6508235, die eine regionale Bedeutung besitzt und Schotterfluren, wärmeliebende Staudenfluren und Vorwälder des St. Wendeler Bahnhofsgelände umfasst. Bemerkenswerte Artvorkommen sind/waren: die Heuschreckenarten Blauflügelige Ödlandschrecke (<i>Oedipoda caerulea</i>), die Sandschrecke (<i>Sphingonotus caeruleus</i>) sowie die Pflanzenarten <i>Petrorhagia prolifera</i>, <i>Ainos arvensis</i>, <i>Ulmus minor</i>, <i>Saxifraga tridactylites</i>, sowie <i>Papaver argemone</i>. Im Geltungsbereich kommen keine geeigneten Biotope (Ausnahme <i>Ulmus minor</i>) für diese Arten vor.
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Naturparks, Biosphärenreservate	nicht betroffen
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen

Kriterium	Beschreibung
Informelle Fachplanungen	<p><u>Landesentwicklungsplan Umwelt (2004):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb von umweltrelevanten landesplanerischen Vorranggebieten gemäß LEP Teilabschnitt Umwelt (2004). <p><u>Schutzgebiete:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des bundeslandübergreifenden Naturparks Saar-Hunsrück. Damit sind jedoch keine vorhabenbedingt relevanten Reglementierungen verbunden. • Darüber hinaus befinden sich weder im Geltungsbereich noch im Wirkraum des Vorhabens Schutzgebiete nach Naturschutz- oder Wassergesetz. <p><u>Geschützte Biotope / FFH-Lebensraumtypen (gemäß Anhang I der FFH-RL):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Laut Geoportal Saarland sowie einer eigenen im Februar 2025 durchgeführten Begehung vor Ort befinden sich im Geltungsbereich weder Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und / oder § 22 SNG noch FFH-Lebensraumtypen. <p><u>Artnachweise nach Geoportal des Saarlandes:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Laut Geoportal des Saarlandes (2025) liegen für das Plangebiet und dessen direktem Umfeld keine Daten zu Artvorkommen vor. In St. Wendel „In der Mott“ und damit ca. 550 m nordöstlich des Geltungsbereichs wurde 2013 die Mauereidechse nachgewiesen. <p><u>Biotopverbund:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Geltungsbereich hat aufgrund seiner geringen Größe, Biotopstruktur und seiner Lage im Siedlungsbereich von St. Wendel zwar keine Bedeutung für den landesweiten oder regionalen Biotopverbund, die größeren und kleineren Gehölzinseln und Ruderalfluren des Geltungsbereiches besitzen jedoch stadtoökologisch und biogeographisch betrachtet Trittsteinbiotopfunktion. <p><u>Andere Naturgüter:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Plangebiet befindet sich im Bereich von anthropogen stark überformten Böden. Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Da Bäume gefällt oder Gehölze entnommen werden, die als Gelege für Vögel dienen könnten, ist der allgemeine Artenschutz zu beachten, d .h. die erforderlichen Baumfällungen, Gehölzentfernungen oder -rückschnitte sind außerhalb der Hauptfortpflanzungs- und Aktivitätszeiten der Vögel vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

Kriterium	Beschreibung
Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtliche Voraussetzung für die erforderliche Umgestaltung des Globus-Marktes in St. Wendel zu schaffen.  <p><u>Biotop- / Habitatausstattung des Geltungsbereiches</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Beim Plangebiet handelt es sich um eine großflächig von Gebäuden und einem versiegelten und teilversiegelten Parkplatz mit Baumpflanzungen (Ahorn, Platane, Eiche, Hainbuche, schwaches bis mittleres Baumholz) geprägte Einzelhandelsfläche, die im zusammenhängend bebauten Bereich St. Wendels liegt. • Die randlich innerhalb des Geltungsbereich liegenden Böschungen werden von mäßig arten- und strukturreichen Baumhecken (3) aufgebaut u. a. aus Berg-, Spitz- und Feld-Ahorn, Vogel-Kirsche, Hainbuche, Robinie und Stiel-Eiche, Liguster, Rotem Hartriegel, Hasel, Feuerdorn, Schlehe und Brombeere. • Die Bäume umfassen die Entwicklungsstufen Stangenholz bis maximal mittleres Baumholz. Während der Begehung wurden keine Nester, Höhlen, jedoch verschiedentlich Astlöcher gefunden. Demzufolge haben die Bäume eine potenziell geringe Funktion als Quartierbäume für Fledermäuse und / oder Höhlenbrüter. • Am Rande des Grundstücks treten zudem Bermen sowie Mauern mit ruderalem Saum auf. • Eine auf dem Luftbild (1) noch erkennbare Freifläche ist mittlerweile bebaut (Baugenehmigung 2024). • Damit kommen im Plangebiet weder Geschützte Biotope nach Bundes- und Landesnaturschutzgesetz noch FFH-Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-RL vor. • Die Baumhecken können von siedlungstypischen Arten wie Kohl- und Blaumeise, Zilpzalp oder Amsel genutzt werden. <p><u>Vorbelastungen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Geltungsbereich ist durch die starke Nutzungsintensität (insb. viel Parkplatzverkehr) und das als gewerblich bzw. gemischt genutzte Umfeld durch visuelle Unruhe und Lärm mittel bis stark vorbelastet.

Kriterium	Beschreibung
	<p><u>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufgrund des nutzungsbedingten, hohen Störpotenzials kommt den o. g. Biotoptypen und Habitaten generell eine geringe Bedeutung als Lebensraum oder Teillebensraum für artenschutzrechtlich relevante Arten zu. • Das Plangebiet bietet mehrere kleinflächige Lebensräume für häufig vorkommende, weit verbreitete und störungsunempfindliche Vogelarten der Baumhecken, während das Vorkommen seltener und störungsempfindlicher Vogelarten aufgrund der oben genannten Vorbelastungen und Nutzungen ausgeschlossen werden kann. Die älteren Bäume in den Baumhecken stellen gering geeignete Strukturen für potenzielle Sommer- oder Männchenquartiere für Fledermäuse und Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter dar. Essenzielle Lebensräume für Reptilien und Amphibien sind nicht vorhanden, gleichwohl könnte im Bereich des ruderalen Saums und der Bermen, die im Umfeld nachgewiesene Mauereidechse in geringen Abundanzen vorkommen. <p><u>Artenschutzrechtliche Beurteilung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufgrund der geringen bis fehlenden Eignung des Plangebiets als Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Arten kann bei Einhaltung der gesetzlichen Rodungszeiträume (01.03. bis 30.09.) das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG weitgehend vermieden werden. • Vor Durchführung von Rodungsarbeiten oder anderen Maßnahmen zur Baufeldfreimachung werden ältere Bäume (3), falls sie gefällt werden müssten, auf mögliche Quartiere und / oder auf Besatz (u. a. Fledermäuse) kontrolliert. Je nach Ergebnis werden in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde weiterführende Maßnahmen zur Vermeidung, CEF- oder Umsiedlungsmaßnahmen durchgeführt. Sollten vorhabenbedingt Umgestaltungen im Bereich der Bermen und des ruderalen Saums (2) erfolgen, sollten vor Beginn der Maßnahmen die betroffenen Flächen auf Reptilienbesatz hin untersucht und bei Nachweis in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde weitere Maßnahmen festgelegt werden. <p><u>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-RL oder nach Landes- oder Bundesnaturschutzgesetz pauschal Geschützte Biotope sind planbedingt nicht betroffen. • Da dem Geltungsbereich zudem keine essenzielle Bedeutung als Lebensraum i. S. d. § 19 Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG zugewiesen werden kann, das Vorkommen entsprechender Arten nicht zu erwarten ist oder im Falle der hier potenziell vorkommenden Arten(gruppen) eine Verschlechterung des Erhaltungszustands lokaler Populationen vor allem aufgrund der geringen Flächengröße der Lebensräume sowie deren geringen Habitatqualitäten nicht prognostiziert wird, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i. V. mit dem Umweltschadensgesetz nicht zu erwarten. • Damit ist eine behördliche Freistellung von der Umwelthaftung vorliegend möglich. • Bei der Umsetzung des Vorhabens sollte versucht werden, die bestehenden Grünstrukturen weitgehend zu erhalten.

Kriterium	Beschreibung
Geltendes Planungsrecht	
<p>Flächennutzungsplan 2010, Quelle: Kreisstadt St. Wendel</p>	<p>Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt St. Wendel stellt für den Großteil der Fläche eine Sonderbaufläche dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht vollständig erfüllt. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.</p> 
<p>Teiländerung des Flächennutzungsplanes „Ziegeleistraße“ 2011, Quelle: Kreisstadt St. Wendel</p>	<p>Die Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Kreisstadt St. Wendel umfasst den westlichen Teilbereich des Geltungsbereiches und stellt neben einer Sonderbaufläche für den südwestlichen Randbereich in kleineren Teil- bzw. Randbereichen eine Grünfläche sowie eine Verkehrsfläche dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht vollständig erfüllt. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.</p> 

Kriterium	Beschreibung
<p>Bebauungsplan Nr. 01.42 „Ziegeleistraße“ (2012)</p>	<p>Relevante Festsetzungen im Bereich des Plangebietes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Art der baulichen Nutzung: Sondergebiete Einkaufszentrum „Bau-, Garten- und Möbelmarkt“ • Maß der baulichen Nutzung: SO: GRZ 0,8 • Verkehrsfläche • Private Grünflächen und Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  <p>Die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Ziegeleistraße“ ersetzt in ihrem Geltungsbereich den Bebauungsplan 01.42 „Ziegeleistraße“ aus dem Jahr 2012 durch die dabei getroffenen Regelungsinhalte. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 01.42 „Ziegeleistraße“ bleiben hiervon unberührt und behalten weiterhin ihre Gültigkeit.</p>

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 01.42 „Ziegeleistraße“ ersetzt den Bebauungsplan Nr. 01.42 „Ziegeleistraße“ (2012) lediglich durch die hier getroffenen Regelungsinhalte.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 01.42 „Ziegeleistraße“ von 2012 bleiben hiervon unberührt und behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Dies gilt insbesondere für die festgesetzte Sortimentsliste, Verkaufsfläche und Grundflächenzahl (Ergänzung einer GRZ 2 für Nebenanlagen).

Art der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO

Sonstiges Sondergebiet (SO), hier: „Einkaufszentrum Bau-, Garten- und Möbelmarkt“

Die Festsetzung wurde aus dem Bebauungsplan Nr. 01.42 „Ziegeleistraße“ von 2012 übernommen und im Zuge der 1. Teiländerung nicht geändert.

Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

Grundflächenzahl

Die Festsetzung wurde aus dem Bebauungsplan Nr. 01.42 „Ziegeleistraße“ von 2012 übernommen und im Zuge der 1. Teiländerung nicht geändert.

Die festgesetzte GRZ beläuft sich demnach auf 0,8 (GRZ 1) und entspricht damit den Orientierungswerten (§ 17 BauNVO) für die bauliche Nutzung in Sonstigen Sondergebieten.

Im Zuge der 1. Teiländerung soll die bisherige Festsetzung der GRZ um eine Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen und Stellplätze textlich ergänzt werden. In dem ursprünglichen Bebauungsplan war



Ausschnitt der Planzeichnung der Änderung des Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

dazu keine Aussage enthalten, weshalb zunächst von einer allgemeinen Begrenzung auf max. 0,8 auszugehen ist. Es ist jedoch davon auszugehen, dass aufgrund des Wortlautes des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO und der bereits bestehenden Versiegelung eine Überschreitung zugelassen wurde.

Die Grundflächenzahl darf durch die Ergänzung einer Überschreitungsmöglichkeit gemäß BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, insgesamt bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden (GRZ 2).

Hintergrund dieser Ergänzung ist, dass das Plangebiet aufgrund der Vornutzung bereits, bis auf kleinere Restgrünflächen im Randbereich, zu großen Teilen versiegelt ist. Innerhalb des Plangebietes stehen größtenteils keine natürlichen Böden mehr an, die entsprechende Funktionen übernehmen könnten.

Die Überschreitungsmöglichkeit trägt der besonderen städtebaulichen Situation vor Ort Rechnung und bietet eine gewisse Flexibilität bei der Überplanung und Neuordnung im Bestand. Aufgrund der im alten Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen war eine GRZ von 0,8 im Grunde nicht ausschöpfbar. Im Zuge der Teiländerung wird dies ermöglicht.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind dennoch, wie bisher auch, gewahrt (heute bereits GRZ von 0,8 zulässig).

**Höhe baulicher Anlagen,
hier: Gebäudeoberkante**

Zur exakten Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung erforderlich. Die bisher im Bebauungsplan Nr. 01.42 „Ziegeleistraße“ von 2012 für den Bereich der 1. Teiländerung festgesetzte Wandhöhe wird durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudeoberkante ersetzt. Die festgesetzte Höhe ist unter Beachtung geringfügiger Spielräume aus dem Bestand und der für die Erweiterung zugrunde liegenden Konzeption abgeleitet. Die Definition der Höhe der baulichen Anlage verfolgt unter anderem das Ziel, die Errichtung überdimensionierter Baukörper durch die Begrenzung auf eine Maximale zu verhindern, eine angemessene Integration

in die Umgebung ohne Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes sicherzustellen und die Funktionalität der vorhandenen Nutzungen im Plangebiet und der Umgebung zu wahren. Der bereits bestehende Turm genießt Bestandsschutz und ist demnach von dieser Festsetzung ausgenommen.

Um darüber hinaus den betriebstypischen Besonderheiten eines Bau- und Gartenmarktes ausreichend Rechnung zu tragen, wurde festgesetzt, dass die definierte Gebäudeoberkante durch untergeordnete Bauteile überschritten werden darf. Dies ermöglicht beispielsweise die Errichtung technischer Aufbauten oberhalb der festgesetzten Gebäudeoberkante zur Gewährleistung des ordnungsgemäßen Betriebes der baulichen Anlage. Die Definition eines maximalen Flächenanteils zur Überschreitung der Höhe vermeidet in diesem Zusammenhang allerdings eine unverhältnismäßige Ausnutzung dieser Festsetzung.

Für die Errichtung von Werbeanlagen (Dachaufbauten sowie eigenständige Werbeanlagen (z. B. Pylonen)) ist weiterhin eine Überschreitung bis max. 300,0 m üNN zulässig. Hierdurch wird sowohl der Bestandsituation als auch den spezifischen Anforderungen des Bau- und Gartenmarktes Rechnung getragen.

Im Sinne einer regenerativen Energieversorgung dürfen die festgesetzten Höhen ferner auch für Photovoltaik- bzw. Solarmodule überschritten werden.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhen erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhen sind der Festsetzung zu entnehmen.

Bauweise

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Grundstücksgrenzen angeordnet werden. Die bisher im Bebauungsplan Nr. 01.42 „Ziegeleistraße“ von 2012 für den Bereich der 1. Teiländerung festgesetzte geschlossene Bauweise wird durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise ersetzt.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit zulässiger Gebäudelänge über 50 m ist aus dem Bestand und der für die Erweiterung zugrunde liegenden Konzeption abgeleitet. Sie entspricht der typischen Bauweise von Bau- und Gartenmärkten. Die Möglichkeit einer Grenzbebauung, insbesondere dort wo öffentliche Straßenverkehrsflächen angrenzen, bietet i. V. m. der Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen eine gewisse Flexibilität zur Umstrukturierung des bestehenden Betriebes. Die künftig zweckmäßige Nutzung des Plangebietes wird somit sichergestellt.

Negative Auswirkungen auf nachbarschützende Belange können unter Berücksichtigung der Bestands- und Umgebungssituation ausgeschlossen werden. Eine ausreichende Belüftung und Belichtung ist gewährleistet. Grenzabstände werden nach den üblichen Vorgaben zum Abstandsfächennachweis (bis Straßenmitte) eingehalten.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert.

Die Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch Gebäude nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden darf. Die Baugrenzen orientieren sich am Bestand und der für die Erweiterung zugrunde liegenden Konzeption. Die im Zuge der Teiländerung angepasste überbaubare Grundstücksfläche bietet vor diesem Hintergrund einen gewissen Entwicklungsspielraum sowie Flexibilität bei der späteren Nutzung. Hierdurch kann insbesondere einer dynamischen Entwicklung des bestehenden Bau- und Gartenmarktes Rechnung getragen werden. Die Grenzen der Bebauung sind durch die maximal zulässige Verkaufsfläche bestimmt.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (z. B. befestigte Zufahrten und Zugänge, Wege, Stützwände).

Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend (siehe ergänzend auch Festsetzung der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB). Das gleiche gilt für bauliche Anlagen soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen und Einkaufswagenboxen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

Die Festsetzung von Stellplatzflächen dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs. Parksuchverkehr in der Umgebung wird somit vermieden. Die bisher im Bebauungsplan Nr. 01.42 „Ziegeleistraße“ von 2012 enthaltene Festsetzung zu Stellplätzen wird für den Bereich der 1. Teiländerung ersetzt.

Zur Gewährleistung eines reibungslosen Betriebsablaufes des Bau- und Gartenmarktes ist ein entsprechend großes Stellplatzangebot für Kunden erforderlich, dieses wird durch die getroffene Festsetzung gewährleistet. Darüber hinaus ermöglicht die Festsetzung die Unterbringung weiterer Anlagen und Einrichtungen (z. B. Einkaufswagenboxen, Ladestationen für Elektromobile), die für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf des Bau- und Gartenmarktes erforderlich sind.

Anschluss an Verkehrsflächen; hier: Ein- und Ausfahrtbereich

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Mit der Festsetzung des Ein- und Ausfahrtbereiches wird die bestehende Ein- und Ausfahrt zur Eisenbahnstraße an der verkehrstechnisch günstigsten Position gesichert. Demnach kann auch zukünftig keine Zufahrt zur Eisenbahnstraße an anderer Stelle errichtet werden. Hierüber wird insbesondere gewährleistet, dass der Verkehrsfluss der Ziegelei- und Eisenbahnstraße auch im Zuge der Umstrukturierung nicht beeinträchtigt wird.

Versorgungsflächen / -anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass das Plangebiet zukünftig mit Elektrizität versorgt werden kann ohne gesonderte Flächen hierfür festzusetzen. Darüber hinaus ermöglicht die Festsetzung die Unterbringung weiterer Anlagen und Einrichtungen (z. B. Ladestationen für Elektromobile, , Trafo), die für den ordnungsgemäßen und nachhaltigen Betriebsablauf erforderlich sind.

Unterirdische Versorgungsleitungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Die innerhalb des Plangebietes verlaufenden unterirdischen Versorgungsleitungen wurden zur Sicherung als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Fläche für Versorgungsanlagen; hier: Abwasserbeseitigung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Innerhalb des entsprechend festgesetzten Bereiches im Plangebiet sind Versorgungsanlagen zur Abwasserbeseitigung (Rückhaltung) zulässig. Damit berücksichtigt die Teiländerung des Bebauungsplanes die zwischenzeitlich beantragten und genehmigten Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches.

Private Grünflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Festsetzung wurde aus dem Bebauungsplan Nr. 01.42 „Ziegeleistraße“ von 2012 übernommen und im Zuge der 1. Teiländerung nicht geändert.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Festsetzung wurde aus dem Bebauungsplan Nr. 01.42 „Ziegeleistraße“ von 2012 übernommen und im Zuge der 1. Teiländerung durch bestimmte Maßnahmen ergänzt.

Die ergänzend festgesetzten Maßnahmen umfassen aktuelle artenschutzrechtliche Vorsorgemaßnahmen (u. a. Nisthilfen, insektenfreundliche Beleuchtung). Diese dienen der Minimierung der Umweltwirkungen im Allgemeinen und der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG. Darüber hinaus sollen die Festsetzungen dazu beitragen, die Beeinträchtigungen der durch das Planvorhaben induzierten Eingriffe zu mindern.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die Belastung von Teilen des Sondergebietes mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Versorgungsträgers stellt die Zugänglichkeit sowie Wartung bzw. Instandhaltung der durch das Sondergebiet verlaufenden Leitungen langfristig sicher.

Nutzung erneuerbarer Energien

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

Im Sinne einer nachhaltigen Energieversorgung wird festgesetzt, dass bei der Neuerrichtung von Gebäuden für die Erweiterungsflächen bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (insbesondere solarer Strahlungsenergie) vorzusehen sind.

Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die Festsetzung wurde aus dem Bebauungsplan Nr. 01.42 „Ziegeleistraße“ von 2012 übernommen.

Lediglich die im alten Bebauungsplan festgesetzte Schallschutzwand wurde zurückgenommen, da die Funktion einer Schallschutzwand in der aktuellen Planung durch die bestehenden baulichen Anlagen in diesem Bereich übernommen wird. Bauvorhaben sollen zudem zukünftig im Zuge der Genehmigungsverfahren ihre schalltechnische Verträglichkeit nachweisen (ggf. i. V. m. geeigneten Maßnahmen; vgl. Schalltechnische Untersuchung).

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Im Zuge der Umsetzung der Planung werden u. a. durch die Neuorganisation der Verkehrserschließung sowie des ruhenden Verkehrs als auch durch die bauliche Erweiterung im südwestlichen Bereich bestehende Grün- und Gehölzstrukturen in Anspruch genommen. Im Gegenzug sollen allerdings auch neue Grünstrukturen geschaffen werden (u. a. zur Be- und Eingrünung der Stellplatzflächen).

Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen dienen eben dieser der Eingrünung des Plangebietes sowie harmonischen und optisch ansprechenden Einbindung in das angrenzende Siedlungs- und Landschaftsbild.

Die Pflanzliste beschränkt sich auf weitgehend hitzeresistente Arten, deren Blühverhalten für Allergiker geeignet ist und die einen ökologischen Mehrwert als Nahrungs- und Lebensraum für Insekten und Vögel bieten. Ungeeignete oder invasive Arten wurden nicht in die Liste aufgenommen.

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die Festsetzung wurde aus dem Bebauungsplan Nr. 01.42 „Ziegeleistraße“ von 2012 übernommen und im Zuge der 1. Teiländerung nicht geändert.

Lediglich die Aussagen zu geeigneten Baum- und Straucharten entfallen und werden durch die Festsetzung einer aktuellen Pflanzliste (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) ersetzt. Die Flächenabgrenzung der Planzeichnung wurde, u. a. entlang der Verkehrsflächen der Eisenbahn- bzw. Ziegeleistraße, an die aktuellen Planungen angepasst.

Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LBO und SWG)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49–54 Saarländisches Wassergesetz)

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBO)

Die Festsetzung zu Stützmauern, festen Umgrenzungsanlagen, Zäune und sonstigen Anlagen aus dem Bebauungsplan Nr. 01.42 „Ziegeleistraße“ von 2012 wird ersatzlos gestrichen.

Kennzeichnungen

Gem. § 9 Abs. 5 BauGB

Das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen weist für das Plangebiet folgende Einträge auf:

- WND 2046, Ziegeleistraße 2 - 4, ehemalige Ziegeleifabrik
- WND 2071, August-Balthasar-Straße, ehemalige Möbelfabrik

Dabei liegt die Fläche WND 2046 vollständig innerhalb des östlichen Bereiches der Teiländerung, während die Fläche WND 2071 den Geltungsbereich der Teiländerung lediglich im westlichen Bereich geringfügig tangiert. Entsprechende Kennzeichnungen werden in die Teiländerung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Der Betrieb der „Dampfziegelei Lehnert“, der in Verbindung mit dem Eintrag WND 2046 steht, wurde 1972 eingestellt. Konkrete Informationen zu Boden- und Grundwasserverunreinigungen liegen dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz hierzu gemäß Stellungnahme vom 04.09.2025 nicht vor. Gleiches gilt für eine Altlastengefahrenabschätzung.

Zur Altlast der ehem. Möbelfabrik WND 2071 im westlichen Planbereich liegt dem LUA ebenfalls keine Altlastengefährdungsabschätzung vor. Die Fabrik wurde 1979 stillgelegt.

Die im Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen sowie im Bebauungsplan von 2012 ebenfalls gekennzeichnete Fläche WND 2072 (Linxweilerstraße 36, chemische Reinigung) liegt wiederum außerhalb des von der Teiländerung betroffenen Bereiches.

Nachrichtliche Übernahme

Gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Die nachrichtliche Übernahme soll Hinweisfunktion für die nachfolgenden Nutzer als auch für die Vollzugsebene haben.

Waldabstandsfläche (i. V. m. § 14 Abs. 3 LWaldG)

Das Plangebiet des Bebauungsplanes grenzt an Waldflächen. Gemäß § 14 Abs. 3 LWaldG ist demnach ein Abstand zwischen Waldgrenze und Außenwand des Gebäudes einzuhalten. Dieser wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen (30 m - Abstand gem. § 14 Abs. 3 LWaldG). Eine Bebauung ist dennoch unter Berücksichtigung der im Landeswaldgesetz genannten Voraussetzungen möglich.

Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune 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 im vorliegenden Fall 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 mögliche Auswirkungen beachtet und in die Teiländerung des Bebauungsplanes eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. 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 Arbeitsstätten 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.

Für das Plangebiet existiert bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 01.42 „Ziegeleistraße“ von 2012.

Die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes sieht für den Geltungsbereich lediglich differenziertere Festsetzungen vor (insb. Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen), die sich aus der beabsichtigten Umstrukturierung und Modernisierung des bestehenden Bau- und Gartenmarktes resultieren.

Das Plangebiet wird bereits heute entsprechend genutzt. Demnach sind die als zulässig definierten Nutzungen im Plangebiet schon überwiegend vorhanden (Bestandsüberplanung). Die Festsetzungen der vorliegenden Teiländerung des Bebauungsplanes wurden so gewählt, dass sich die geplante Nutzung hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche weiterhin in den Bestand einfügt.

Darüber hinaus wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die zu dem Ergebnis kommt, dass an der umliegenden schutzwürdigen Bebauung weder die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Bbl. 1 durch die Verkehrslärmimmissionen aus der Ziegeleistraße noch die Immissionswerte der TA Lärm durch die Gewerbelärmimmissionen aus dem Plangebiet (auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung) am Tag und in der Nacht überschritten werden. Für zukünftige Bauvorhaben zur Warenanlieferung ist im Rahmen der Genehmigungsverfahren die schalltechnische Verträglichkeit nachzuweisen (siehe hierzu auch schalltechnische Untersuchung).

Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden nach wie vor eingehalten. Eine ausreichende Besonnung und Belüftung der umgebenden Nutzungen ist weiterhin gewährleistet.

Die vorliegende Teiländerung des Bebauungsplanes kommt somit der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Arbeits- und Wohnbedingungen vorfindet, in vollem Umfang nach. Nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie auf die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

In der Bauleitplanung sind die wirtschaftlichen Belange in erster Linie durch ein ausreichendes, den wirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechendes Flächenangebot zu berücksichtigen. Daneben spielt auch die Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen eine wichtige Rolle.

Diesen Interessen trägt die vorliegende Teiländerung des Bebauungsplanes Rechnung. Durch die Erweiterung des Bau- und Gartenmarktes kann von einer langfristigen Sicherung des Betriebsstandortes sowie der vorhandenen Arbeitsplätze ausgegangen werden. Gleichzeitig wird die Attraktivität und die Wettbewerbsfähigkeit des Bau- und Gartenmarktes gesteigert.

Auswirkungen auf die Ergebnisse einer städtebaulichen Planung

Es sind keine Auswirkungen auf die Ziele einzelhandelsbezogener Konzepte und Planungen in der Kreisstadt St. Wendel zu erwarten, da der Anteil der innenstadtrelevanten Randsortimente sowie die maximal zulässige Verkaufsfläche von 25.000 m² bleibt wie bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan von 2012 festgesetzt.

Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Stadt- und Landschaftsbildes

Das Stadt- und Landschaftsbild wird durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinträchtigt. Es handelt sich um einen innerstädtischen Standort, welcher bereits heute größtenteils durch den bestehenden Bau- und Gartenmarkt genutzt wird. Das Gelände ist bereits bebaut, sodass keine erhebli-

che zusätzliche räumliche Wirkung von der geplanten Umstrukturierung und Modernisierung ausgehen. Die Festsetzungen orientieren sich auch weiterhin an den für Bau- und Gartenmärkte typischen Anforderungen.

Zudem basieren die vorgenommenen Änderungen auf dem gegenwärtigen Bestand sowie der zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption (insbesondere Gebäudehöhe). Somit wird ein harmonisches Einfügen in den Bestand erreicht. Von der Anordnung und Gestaltung der geplanten Baukörper geht keine erheblich dominierende Wirkung oder eine zusätzliche räumliche Wirkung gegenüber der Bestandsnutzung aus. Nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange und Belange des Hochwasserschutzes

Der Geltungsbereich weist durch die bestehenden Nutzungen (Bau- und Gartenmarkt, Stellplätze) auf der Fläche selbst sowie in der unmittelbaren Umgebung mit den entsprechenden Überbauungen und Versiegelungen, Bewegungsunruhen sowie Lärmemissionen und den daraus resultierenden Störungen bereits eine starke Vorbelastung auf. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sind die Lebensraumstrukturen des Plangebietes und der näheren Umgebung eingeschränkt, sodass der Geltungsbereich aktuell nur eine geringe ökologische Wertigkeit für Tiere und Pflanzen aufweist. Das Gebiet hat nach derzeitigem Kenntnisstand über den beschriebenen Bestand hinaus keine besondere naturschutzfachliche oder ökologische Bedeutung.

Von der geplanten Umstrukturierung sind keine gesetzlich geschützten Biotope, FFH-Lebensraumtypen oder Tier- und Pflanzenarten betroffen. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass umweltschützende Belange durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden.

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes dient der Umstrukturierung und Modernisierung des bestehenden Bau- und Gartenmarktes. Sortiment und Verkaufsfläche werden im Zuge dessen nicht verändert bzw. erhöht. Die bestehende Ein- und Ausfahrt zur Eisenbahnstraße bleibt erhalten und

wird durch die Festsetzung eines Einfahrtbereiches gesichert.

Die innere Erschließung wird ggf. im Zuge der Überplanung angepasst, Auswirkungen auf die gegenwärtige Verkehrssituation ergeben sich hieraus, insbesondere da die bestehende Einfahrt erhalten bleibt und keine Erweiterung der Verkaufsfläche stattfindet, allerdings nicht.

Die Belange des Verkehrs werden demnach durch die vorliegende Teiländerung daher nicht negativ beeinträchtigt.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden im Zuge der Teiländerung ebenfalls ausreichend berücksichtigt. In der Zwischenzeit beantragte und genehmigte Bauvorhaben im Sinne der Ver- und Entsorgung wurden in die Planung integriert. Da an der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur keine nennenswerten Änderungen im Zuge der Überplanung vorgenommen werden und kein erhöhter Bedarf zu erwarten ist, ist die ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung unter Beachtung der vorhandenen Kapazitäten wie bisher sichergestellt.

Auswirkungen auf die Belange von Grund und Boden

Im Rahmen der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes wird die überbaubare Grundstücksfläche lediglich geringfügig verändert. Da das Plangebiet heute bereits nahezu vollständig versiegelt ist, kann davon ausgegangen werden, dass mit der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange von Grund und Boden verbunden sind.

Auswirkungen auf Belange des Klimas und des Hochwasserschutzes

Die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes bezieht sich auf die Überplanung eines innerörtlichen, bereits nahezu vollständig bebauten bzw. versiegelten Bereiches. Aufgrund der Kleinräumigkeit dieser Maßnahme, auch vor dem Hintergrund der gegenwärtigen Situation vor Ort (hoher Versiegelungsgrad, keine klimarelevante Funktion) sowie der innerörtlichen Lage können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas ausgeschlossen werden.

In Anbetracht der klimatischen Veränderungen wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Oberflächenabflüsse (aufgrund von Starkregenereignissen) einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden müssen. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches

Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besonderer Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begründung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt werden.

Auswirkungen auf private Belange

Durch die Planung ergeben sich für die privaten Grundstückseigentümer der angrenzenden Umgebung keine erheblich negativen Folgen. Es handelt sich um die Überplanung und Umstrukturierung eines bestehenden Bau- und Gartenmarktes, wodurch der Gebietscharakter gewahrt und die bestehende städtebaulichen Funktionen des Gebiets geschützt werden.

Auch mögliche nachteilige Auswirkungen auf angrenzenden Nutzungen sind nicht zu erwarten, da es sich um eine bereits bestehende Nutzung handelt. Die direkte Umgebung des Plangebietes ist zum Teil von störungsempfindlichen Nutzungen (weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe, etc.) umgeben.

Es ist folglich nicht davon auszugehen, dass das Planvorhaben negative Auswirkungen auf private Belange haben wird.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in die vorliegende Teiländerung des Bebauungsplanes eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung der Änderung des Bebauungsplanes

- Bestandssicherung eines bestehenden, am Markt etablierten Bau- und Gartenmarktes durch die planerische Vorbereitung von Umstrukturierungs- und Modernisierungsmaßnahmen
- Langfristige Sicherung von Arbeitsplätzen sowie Stärkung / Sicherung des Wirtschaftsstandortes
- Keine entgegenstehenden naturschutzrechtlichen Vorgaben; keine umweltschützenden Belange betroffen (Überplanung einer bereits in Anspruch genommenen innerörtlichen Fläche)
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange von Grund und Boden
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs, Ordnung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück, keine Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten
- Keine negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild
- Keine Auswirkungen auf die Belange des Klimas und des Hochwasserschutzes
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes

Es sind zum jetzigen Zeitpunkt keine Argumente bekannt, die gegen die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 01.42.01 „Ziegeleistraße“ sprechen.

Gewichtung und Abwägungsfazit

Im Rahmen des Verfahrens zur 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 01.42 „Ziegeleistraße“ wurden die relevanten Belange umfassend gegeneinander abgewogen. Die positiven Argumente, darunter die Zukunftsfähigkeit des Gesamtstandortes sowie der Erhalt und die Schaffung von Arbeitsplätzen, überwiegen deutlich und stärken insbesondere den Handels- und Gewerbestandort St. Wendel. Es gibt keine signifikant nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbildes und die angrenzende Umgebung sowie keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs, insbesondere da es sich um die Sicherung und Umstrukturierung bzw. Modernisierung eines bereits bestehenden Standortes handelt. Insgesamt kommt die Abwägung deshalb zu dem Ergebnis, dass eine Umsetzung der Planung möglich ist.

Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. Anlage 2 zum BauGB

Insgesamt hat der Geltungsbereich der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 01.42 „Ziegeleistraße“ eine Größe von ca. 4,9 ha. Eine überschlägige Flächenbilanzierung (GRZ 0,8) zeigt, dass der maßgebende Schwellenwert von 20.000 m² durch die vorliegende Teiländerung des Bebauungsplanes überschritten wird. Aus diesem Grund wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien durchgeführt, auch wenn der Grad der Neuversiegelung den Schwellenwert nicht überschreitet.

Nr.	Erfordernis/Kriterium	Auswirkungen/Prüfergebnis	Voraussichtliche Erheblichkeit
1.	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf		
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	<ul style="list-style-type: none"> Keine UVP-Pflicht für die Teiländerung des Bebauungsplanes erforderlich, jedoch eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG (Erweiterung eines bestehenden großflächigen Einzelhandelsstandortes auf einer vorbelasteten Fläche; Nutzung einer im Siedlungsbestand vorhandenen Potenzialfläche) 	nein
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	<ul style="list-style-type: none"> Keine Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß dem aktuellen Landesentwicklungsplan „Siedlung“ und „Umwelt“ zu erwarten; keine Vorranggebiete direkt betroffen Flächennutzungsplan: Großteil des Plangebietes ist als Sonderbaufläche dargestellt; in kleineren Teil- bzw. Randbereichen ist eine Grünfläche sowie eine Verkehrsfläche ausgewiesen; Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht vollständig erfüllt; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen Teilweise Übernahme der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 01.42. „Ziegeleistraße“ (2012); keine Auswirkungen auf andere Bebauungspläne zu erwarten Keine Auswirkungen auf das Einzelhandelskonzept Kein Einfluss auf andere Pläne und Programme 	nein
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	siehe 1.4 und 2.3	nein
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	<ul style="list-style-type: none"> Eine Berücksichtigung der Umweltbelange ist im üblichen Umfang erforderlich Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen 	nein

Nr.	Erfordernis/Kriterium	Auswirkungen/Prüfergebnis	Voraussichtliche Erheblichkeit
		<ul style="list-style-type: none"> Da den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine essenzielle Bedeutung als Lebensraum i. S. d. § 19, Abs. 3 Nr. 1, BNatSchG zugewiesen werden kann, entsprechende Arten hier nicht vorkommen oder im Falle der hier potenziell vorkommenden Arten(gruppen) eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes nicht prognostiziert werden kann, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i. V. mit dem Umweltschadengesetz nicht zu erwarten Erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich relevanten Arten sind bei Beachtung der Rodungszeit außerhalb der Fortpflanzungszeit der Vögel vom 1. März bis zum 30. September sowie Durchführung eines Gebäude-Checks vor Abrissarbeiten nach derzeitigem Kenntnisstand insgesamt nicht zu erwarten Negative Auswirkungen durch Verkehrs- oder Gewerbelärm wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung geprüft; eine erhebliche Beeinträchtigung kann gemäß Gutachten ausgeschlossen werden (zukünftige Bauvorhaben zur Warenanlieferung müssen im Rahmen der Genehmigungsverfahren ihre Verträglichkeit nachweisen) Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Achtungsabstände gem. SEVESO-III-Richtlinie zur Störfallanlage 	nein
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften;	Keine Auswirkungen absehbar, siehe oben	nein
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbes. in Bezug auf		
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	<ul style="list-style-type: none"> Bisher hoher Störgrad: kompletter Bereich deutlich durch die Vornutzung als Bau- und Gartenmarkt samt zugehörigen Stellplätzen, Versiegelungen sowie Bewegungsunruhe und Lärm vorbelastet Es erfolgt die Umstrukturierung im Bestand und Entwicklung einer innerstädtischen Potenzialfläche, Errichtung von Gewerbebauten (Anbau) samt zugehöriger Stellplätze und Lagerflächen Die zulässige Nutzungsart entspricht dem derzeitigen Bestand und der planungsrechtlich festgesetzten Nutzung (Bebauungsplan Nr. 01.42. „Ziegeleistraße“) Die menschliche Gesundheit wird durch den Bebauungsplan nicht negativ beeinträchtigt (siehe hierzu auch 1.4 bzw. schalltechnische Untersuchung) 	nein

Nr.	Erfordernis/Kriterium	Auswirkungen/Prüfergebnis	Voraussichtliche Erheblichkeit
		<ul style="list-style-type: none"> • Kein erhöhtes Verkehrsaufkommen (Umstrukturierung bestehender Nutzung; keine Erweiterung bzw. Erhöhung der Verkaufsfläche) • Die Tier- und Pflanzenwelt ist durch die Teiländerung des Bebauungsplanes nicht betroffen, wenn die entsprechenden Schutzvorkehrungen eingehalten werden (siehe 1.4, insb. Rodungsfrist) • Eingriffe in natürliche Böden (sofern überhaupt noch vorhanden), das Grundwasser sowie in Natur und Landschaft erfolgen nicht (siehe 1.4), ohne Auswirkungen 	nein
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	<ul style="list-style-type: none"> • Keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 01.42. „Ziegeleistraße“ zu erwarten (siehe 1.4) • Keine grenzüberschreitenden Auswirkungen 	nein
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	<ul style="list-style-type: none"> • Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können durch entsprechende Festsetzungen gewährleistet werden, sowohl innergebietlich als auch gegenüber der angrenzenden Bebauung • Das Plangebiet liegt außerhalb festgelegter Überschwemmungsgebiete • Keine nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes durch Beachtung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG (Rodungsfrist) 	nein
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	<ul style="list-style-type: none"> • Umstrukturierung / Überplanung des Bestandes (bestehender Bau- und Gartenmarkt); Sicherung eines Sondergebietes, allerdings keine flächenmäßige maßgebende Erweiterung der Sonderbaufläche; Verkaufsfläche und GRZ bleiben gleich; lediglich Anbaumaßnahme zur Zusammenlegung der bestehenden Baukörper (die vorhandenen Potenziale werden genutzt, die Inanspruchnahme weiterer Flächen im Außenbereich wird vermieden) • Keine negativen Auswirkungen auf das Umfeld (siehe 2.3) 	nein

Nr.	Erfordernis/Kriterium	Auswirkungen/Prüfergebnis	Voraussichtliche Erheblichkeit
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	<ul style="list-style-type: none"> Keine Bedeutung des Plangebietes, da dieses bereits größtenteils versiegelt und gewerblich vorgeprägt ist; kein kulturelles Erbe betroffen (siehe 2.6.9); eine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen ist nicht zu erwarten 	nein
2.6	folgende Gebiete:		
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Nicht betroffen	nein
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	Nicht betroffen	nein
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	Nicht betroffen	nein
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Nicht betroffen	nein
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Nicht betroffen	nein
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	Nicht betroffen; das Plangebiet liegt in keinem Gebiet, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse zu erwarten sind (Risikogebiet)	nein
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	Nicht betroffen	nein
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes,	Nicht betroffen	nein
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen	nein

Fazit:

Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Flächenbilanz				
	Art der Nutzung	Flächengröße in m²	GRZ	max. Versiegelungsgrad
Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 01.42 „Ziegeleistraße“ (2012)	Sondergebiet (SO) Öffentliche Straßenfläche Grünfläche	40.250 m²	0,8	32.200 m²
		5.350 m²		5.350 m²
		<u>3.000 m²</u>		
		48.600 m²		<u>37.550 m²</u>
Vorliegende 1. Teiländerung	Sondergebiet (SO) Grünfläche	46.100 m²	0,8 / 0,95	43.795 m²
		<u>2.500 m²</u>		
		48.600 m²		
Versiegelungsgrad gesamt:				+6.245 m²

Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG i.V.m. Anlage 3 zum UVPG



Nach der Bestimmung der Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG ist bei einem Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO, für den in „sonstigen Gebieten“ bzw. im Innenbereich ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird und dessen zulässige Geschossfläche 5.000 m² und mehr beträgt, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Bei der allgemeinen Vorprüfung ist die Anlage 3 zum UVPG heranzuziehen.

Nr.	Kriterium	Beschreibung
1.	Merkmale des Vorhabens	
	Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:	
1.1	Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten	<ul style="list-style-type: none"> • Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes: ca. 4,9 ha • Planungsrechtlich gesicherte Verkaufsfläche des Bau- und Gartenmarktes: 25.000 m² • Keine zusätzliche Verkaufsfläche durch Erweiterung des Bau- und Gartenmarktes • Anteil der innenstadtrelevanten Randsortimente bleibt, wie bisher, begrenzt • Der Kundenparkplatz wird über die Ein- und Ausfahrt zur Eisenbahnstraße erschlossen (wie bisher); die innergebietliche Verkehrsführung wird im Zuge der Umstrukturierung optimiert
1.2	Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten	Der Großteil des Plangebietes ist bereits in dem rechtskräftigen Bebauungsplan 01.42 „Ziegeleistraße“ als Sondergebiet festgesetzt und wird entsprechend genutzt. Die Intensität der Nutzung wird das bereits vorhandene Maß nicht wesentlich überschreiten.
1.3	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Die vorliegende Planung eröffnet die Möglichkeit für Umstrukturierungsmaßnahmen (u. a. Anbau) eines bereits am Standort bestehenden Bau- und Gartenmarktes. Aufgrund des bereits vorhandenen starken Versiegelungsgrades (Bau- und Gartenmarkt, Stellplatzflächen) kommt es zu keinen umfangreichen Überbauungen von bisher unversiegelten Flächen. Im Plangebiet stehen nur kleinräumig natürliche Böden an. Durch die Teiländerung des Bebauungsplanes werden nur geringfügige neue Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Dem entgegen stehen Festsetzungen von Grünflächen und Maßnahmen gemäß §§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB zur Durchgrünung des Gebietes
1.4	Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes	Ordnungsgemäße Entsorgung der entstehenden Abfälle und Abwässer, kein Anfallen von Sonderabfällen.
1.5	Umweltverschmutzung und Belästigungen	Durch Ansiedlung von Einzelhandelsmärkten kommt es grundsätzlich zu einem verstärkten Verkehrsaufkommen (Lieferverkehr per LKW, Kundenverkehr per PKW). Bei der vorliegenden Planung handelt es sich lediglich um eine Bestandsüberplanung und Modernisierung eines bestehenden Bau- und Gartenmarktes. Die bereits planungsrechtlich genehmigte Verkaufsfläche von 25.000 m ² wird nicht erweitert bzw. überschritten. Innerhalb des Plangebietes sollen im Zuge der Zusammenlegung von Gebäudekörpern Anbaumaßnahmen durchgeführt werden. Die Verkehrsführung von Kunden- und Zulieferverkehr wird, insb. durch die Verbesserung der Warenanlieferung und -abholung optimiert. Zudem wird eine Attraktivitätssteigerung durch zusätzliche, den Bestand sinnvoll ergänzende Angebote für Kunden angestrebt.

Nr.	Kriterium	Beschreibung
		<p>Die Erweiterung dient auch der Optimierung betrieblicher Abläufe sowie der Verbesserung der Warenpräsentation und Barrierefreiheit. Durch die bauliche Erweiterung ergibt sich darüber hinaus die Möglichkeit der Umstrukturierung der Verkaufsräume.</p> <p>Mit einer erheblichen Erhöhung des Kundenaufkommens und einer damit einhergehenden Zunahme der Belästigungen ist daher nicht zu rechnen.</p> <p>Insgesamt betrachtet handelt es sich um einen langjährig etablierten und seitens der Bevölkerung gut angenommenen Bau- und Gartenmarkt, der durch eine Neuordnung zukunftsfähig gemacht und gesichert werden soll. Die Fläche war bereits zuvor größtenteils gewerblich genutzt und ist stark versiegelt, weshalb erhebliche Umweltverschmutzungen und Belästigungen ausgeschlossen werden können. Aktuell ist keine Umweltverschmutzung und Belästigung bekannt.</p>
1.6	Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf:	
1.6.1	verwendete Stoffe und Technologien	Es werden keine Stoffe und Technologien mit Gefährdungspotenzial verwendet.
1.6.2	die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Abs. 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	Es liegt kein planungsbedingtes Risiko für Störfälle im Sinne des § 2 Abs. 7 der Störfall-Verordnung vor.
1.7	Risiken für die menschliche Gesundheit, z.B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft	Es liegt kein planungsbedingtes Risiko für die menschliche Gesundheit vor.
2.	Standort des Vorhabens	
	Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:	
2.1	bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien),	Der Geltungsbereich liegt im südwestlichen Bereich der Kreisstadt St. Wendel, angrenzend an die Eisenbahnstraße. Das Plangebiet dient heute bereits der Einzelhandels- und Gewerbenutzung. Die direkte Umgebung des Geltungsbereiches ist durch unterschiedliche Nutzungen (weitere Einzelhandels-, Gewerbe- und Dienstleistungsangebote, teilweise Misch- und Wohnnutzung) geprägt. Bei dem Gebiet handelt sich um einen etablierten Versorgungsstandort der Kreisstadt St. Wendel. Verkehrlich ist der Standort über die Ziegeleistraße und Eisenbahnstraße erschlossen und an das weitere Verkehrsnetz angebunden.
2.2	Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien)	Der Planungsraum ist bereits größtenteils versiegelt (Vornutzung) und somit anthropogen stark überprägt. Der ursprüngliche Charakter der Landschaft ist im Bestand bereits nicht mehr gegeben.

Nr.	Kriterium	Beschreibung
2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien)	
2.3.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	Es liegen keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung im Einflussbereich des Planvorhabens.
2.3.2	Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst	An dem vom Vorhaben betroffenen Standort und im Nahbereich nicht vorhanden.
2.3.3	Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,	An dem vom Vorhaben betroffenen Standort und im Nahbereich nicht vorhanden.
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	An dem vom Vorhaben betroffenen Standort und im Nahbereich nicht vorhanden.
2.3.5	Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes,	An dem vom Vorhaben betroffenen Standort und im Nahbereich nicht vorhanden.
2.3.6	geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes,	An dem vom Vorhaben betroffenen Standort und im Nahbereich nicht vorhanden.
2.3.7	gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	An dem vom Vorhaben betroffenen Standort und im Nahbereich nicht vorhanden.
2.3.8	Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	An dem vom Vorhaben betroffenen Standort und im Nahbereich nicht vorhanden.
2.3.9	Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	Das Plangebiet gehört nicht zu derartigen Gebieten.
2.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,	Der Standort des Vorhabens liegt in der Kreisstadt St. Wendel, das im Landesentwicklungsplan (Teilabschnitt Siedlung) als Mittelzentrum ausgewiesen ist.
2.3.11	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	An dem vom Vorhaben betroffenen Standort nicht vorhanden.
3.	Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen	
	Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:	
3.1	der Art und dem Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere, welches geografische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind,	Auswirkungen im Zuge der Überplanung, Umstrukturierung und Modernisierung des Bau- und Gartenmarktes am Standort „Ziegeleistraße“ werden sich schwerpunktmäßig auf das direkte Umfeld des Standortes bzw. in überschaubarem Maß auf die Kreisstadt St. Wendel beschränken. Durch Kunden- und Lieferverkehr verursachte Lärmemissionen werden sich weitgehend auf den Standort sowie sein direktes Umfeld beschränken (keine wesentliche Veränderung des Status quo).

Nr.	Kriterium	Beschreibung
3.2	dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,	Es sind keine grenzüberschreitenden Auswirkungen zu erwarten.
3.3	der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen,	Die Schwere und Komplexität der Auswirkungen sind aufgrund des bereits vorhandenen Bestandes als gering zu bewerten. Als relevanter „Eingriff“ findet lediglich die Überbauung kleinerer Grünflächen statt.
3.4	der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,	Alle Auswirkungen der Planung können z. T. durch die Baumaßnahmen, z. T. durch den Betrieb des Bau- und Gartenmarktes potenziell auftreten.
3.5	dem voraussichtlichen Zeitpunkt des Eintretens sowie der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen.	Im Rahmen der Bauphase auftretende Auswirkungen (z. B. Baulärm) beschränken sich auf den Zeitraum der Bauarbeiten. Das Verkehrsaufkommen durch Kunden- und Lieferverkehr wird sich im Vergleich zur bisherigen Nutzung nicht erhöhen, da eine Anpassung an Marktentwicklungen erfolgt, was vor allem auch der Strukturierung der Räumlichkeiten und der Warenpräsentation dient. Bzgl. der Dauer dieser Auswirkungen kann keine Prognose getroffen werden. Der Markt soll durch die vorliegende Planung langfristig gesichert werden, weshalb in den kommenden Jahren nicht mit einer Einstellung der dort vorgesehenen Nutzungen und damit verbunden mit einem Ausbleiben der Auswirkungen gerechnet werden kann.
3.6	dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben,	Die Planung wird lediglich zu einer geringfügigen Veränderung des Status Quo im Plangebiet selbst führen. Das Bauplanungsrecht im Umfeld bleibt unangetastet.
3.7	der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern.	Die Umstrukturierung und Modernisierung (u. a. bauliche Erweiterung durch Anbau an Bestandsgebäude) ist notwendig, um den Standort langfristig zu sichern. Flächen, die nicht für die Erweiterung des Bestandsmarktes oder Anlage von Stellplätzen benötigt werden, werden als private Grünfläche festgesetzt um den Eingriff in die Natur und Landschaft auf das notwendige Maß zu reduzieren.