Parkstraße 5-7

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Kreisstadt St. Wendel, Stadtteil St. Wendel

ENTWURF

10.09.2026

KERN PLAN

Parkstraße 5-7

IMPRESSUM

Im Auftrag der:

Kreissparkasse St. Wendel
Bahnhofstraße 21-25
66606 St. Wendel

Vorhabenbezogener Bebauungsplan in der Kreisstadt St. Wendel:

Kreisstadt St. Wendel
Rathausplatz 1
66606 St. Wendel

Stand: 10.09.2026, Entwurf

Verantwortlich:

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

Projektleitung:

Christopher Jung, M.Sc. Umweltplanung und Recht

Projektbearbeitung:

Paula Dietz, M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung

Hinweis:

Die von der Kernplan GmbH, ihren Auftraggebern oder Dritten bereitgestellten Inhalte, Fotografien und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Ohne vorherige Zustimmung des jeweiligen Rechteinhabers dürfen diese nicht verwendet werden. Teilweise kommen KI-generierte Bilder sowie KI-unterstützt erstellte Texte zum Einsatz, die redaktionell durch die Kernplan GmbH geprüft wurden. Die im Dokument gewählte Sprachform dient der besseren Lesbarkeit und gilt gleichermaßen für alle Geschlechter.

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

KERN PLAN

INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung 4

Grundlagen und Rahmenbedingungen 5

Projektbeschreibung des Vorhabens und der Erschließung 12

Begründung der Festsetzungen und weitere Planinhalte 14

Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung 18

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die Kreissparkasse St. Wendel plant im Bereich der Parkstraße 5-7 die Errichtung eines nachhaltigen Wohn- und Geschäftshauses. Hierfür sollen die bestehenden, derzeit untergenutzten Gebäude zurückgebaut werden. Es soll ein Gebäudekomplex mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss entstehen. Vorgesehen ist eine flexible Nutzung zu Büro- und Wohnzwecken.

Die vorhandene Eisspeichertechnik, die in Zusammenhang mit der gegenüberliegenden Filiale der Kreissparkasse St. Wendel steht, wird im Zuge der Planung mitberücksichtigt.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit dieses neuen Vorhabens bedarf es der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan.

Der Stadtrat der Kreisstadt St. Wendel hat daher nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 12 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Parkstraße 5-7" beschlossen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,2 ha.

Mit der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt worden.

Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung im Innenbereich). 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 bis zu 20.000 m² weg. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 0,2 ha (rund 2.000 m²) in Anspruch nimmt.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht begründet.

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 den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB aufzustellen. Es sind keine Gründe gegeben, die gegen die Anwendung dieses Verfahrens 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 frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe ist damit nicht notwendig.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt St. Wendel stellt für das Gebiet eine Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit nicht gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Voraussetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Zur Schaffung von Baurecht durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der eine umfassende Gesamtbeschreibung des Vorhabens enthält, ist vom Vorhabenträger zu erarbeiten, der Kreisstadt vorzulegen und abzustimmen.
- Der Durchführungsvertrag, in dem sich der Vorhabenträger auf die Grundlage eines mit der Kreisstadt abgestimmten Planes zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet, ist vor dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen Vorhabenträger und Kreisstadt abzuschließen.
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gem. § 12 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Durchführungsvertrag und die darin enthaltenen Verpflichtungen des Vorhabenträgers hingegen bleiben rechtlich gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbstständig.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich in der Innenstadt von St. Wendel, in der Parkstraße gelegen.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden, Osten und Süden durch die bestehende Bebauung der Bahnhof-, Schiller und Goethestraße samt derer Hinterhöfe sowie
- im Westen durch die Straßenverkehrsfläche der Parkstraße.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.



Luftbild mit Geltungsbereich, ohne Maßstab; Quelle: © GeoBasis DE/LVGL-SL (2026); Bearbeitung: Kernplan

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung

Das Plangebiet stellt sich aktuell als vollständig versiegelte Fläche mit drei Gebäuden dar. Der rückwärtige Bereich wird derzeit als Parkplatz genutzt.

Im direkten Umfeld befinden sich Wohn- und Geschäftsgebäude (z. B. Kreissparkasse in der Bahnhofstraße). Südwestlich des Plangebietes liegt der Stadtpark, welcher sich entlang der Blies erstreckt. Auch die Stadtmitte (Rathaus, Schlossplatz mit u. a. Gastronomieangebot, etc.) ist fußläufig erreichbar.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet ist reliefarm. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie in besonderer Weise auf die Festsetzungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (insbesondere Festsetzung der Baufenster) auswirken wird.

Verkehr

Das Plangebiet wird aktuell über die Parkstraße, welche direkt westlich des Plangebietes liegt, erschlossen. Diese führt in nördliche Richtung auf die L 131 (Bahnhofstraße) und in südliche Richtung über die Werkstraße auf die Mommstraße (L 132).

Weiterer öffentlicher Erschließungsanlagen bedarf es zur Realisierung der Planung nicht.

Die nächsten Anschlussstellen zur B 41 befinden sich in etwa 1,5 km Entfernung.

Der Bahnhof und der Busbahnhof von St. Wendel befinden sich in einer fußläufigen Entfernung von ca. 300 m. Per Zug bestehen regelmäßige Anbindungen u. a. nach Saarbrücken und Frankfurt am Main, per Bus in die umliegenden Gemeinden und Städte (z. B. Freisen, Wadern und Neunkirchen). Auch die Bushaltestelle „Ev. Kirche" mit regelmäßiger Anbindung (u. a. nach Freisen) ist fußläufig erreichbar (ca. 200 m Entfernung).

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung bereits vorhanden.

Die Entwässerung von Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt über das bestehende Mischsystem. Wenn überhaupt, ist nur mit einem geringfügigen Anstieg des Abwasseraufkommens zu rechnen. Der Standort ist bereits heute zu großen Teilen versiegelt.

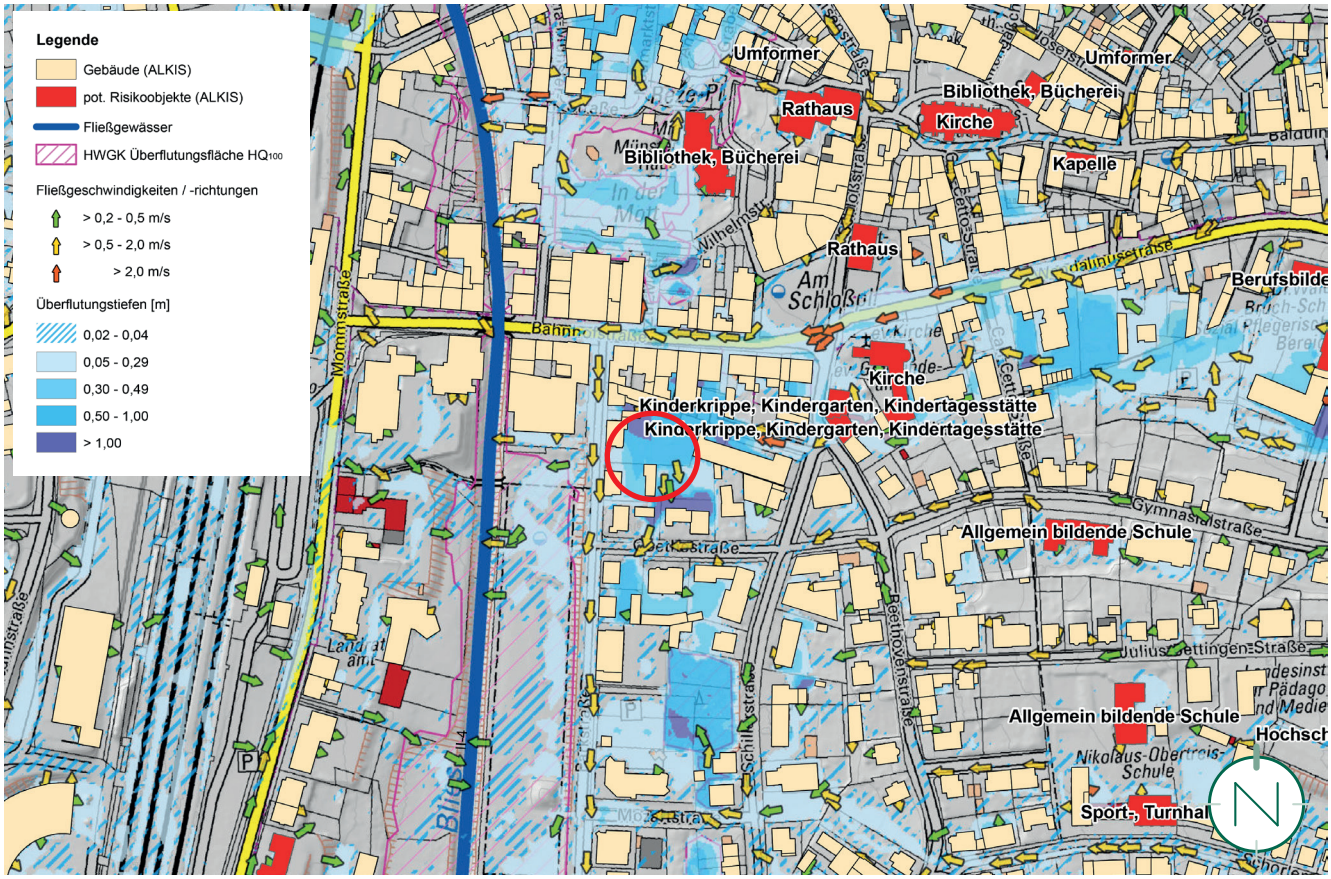
Die nach § 49a SWG geltenden Vorgaben zur Beseitigung des Niederschlagswassers (Nutzung, Versickerung, Verrieselung, Einleitung des Niederschlagswassers in oberirdisches Gewässer) sind hier nicht anzuwenden, da das Grundstück vor dem Jahr 1999 bereits bebaut, damit befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war.

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen rechtzeitig vor der Bauausführung noch mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt werden.

Hochwasser und Starkregen

Gemäß Starkregengefahrenkarte für ein 100-jährliches Niederschlagsereignis der Kreisstadt St. Wendel können im Falle eines Ereignisses punktuell Wassertiefen über 1,00 m innerhalb des Geltungsbereiches auftreten. Das Vorsorgekonzept Hochwasser und Starkregen der Kreisstadt sieht jedoch keine konkreten Maßnahmen für den Bereich des Plangebietes vor.

Dennoch gilt aufgrund potenzieller Überflutungen durch Starkregenereignisse: Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich ent-



Starkregengefahrenkarte für ein 100-jährliches Niederschlagsereignis; Quelle: ProAqua Ingenieurgesellschaft für Wasser- und Umwelttechnik mbH, Stand: Januar 2023

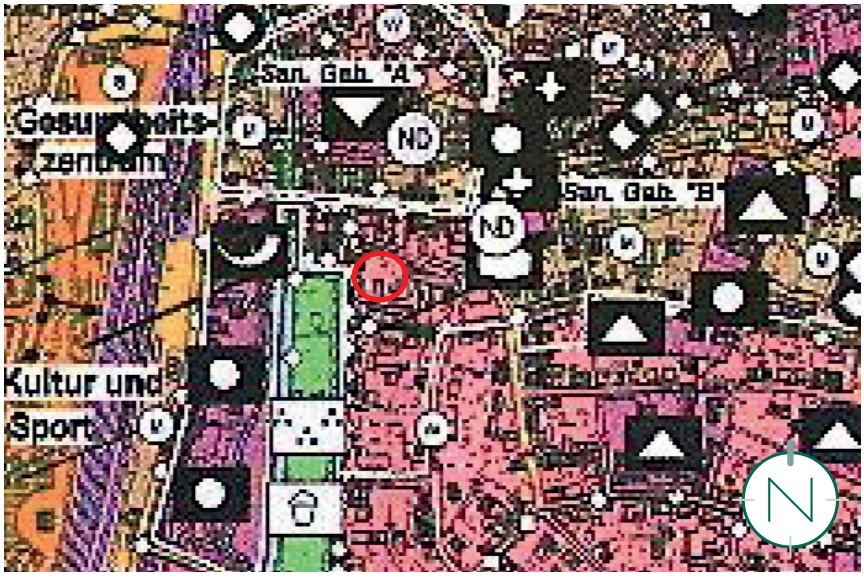
sprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

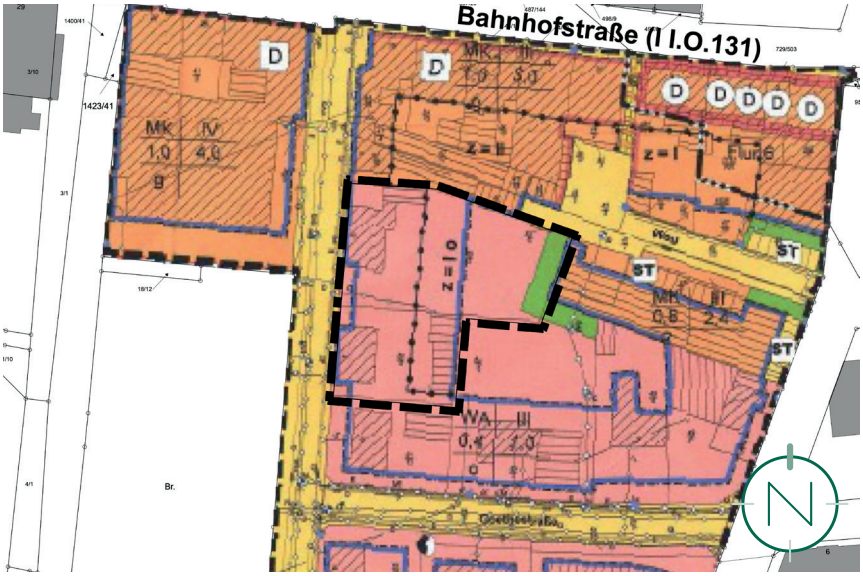
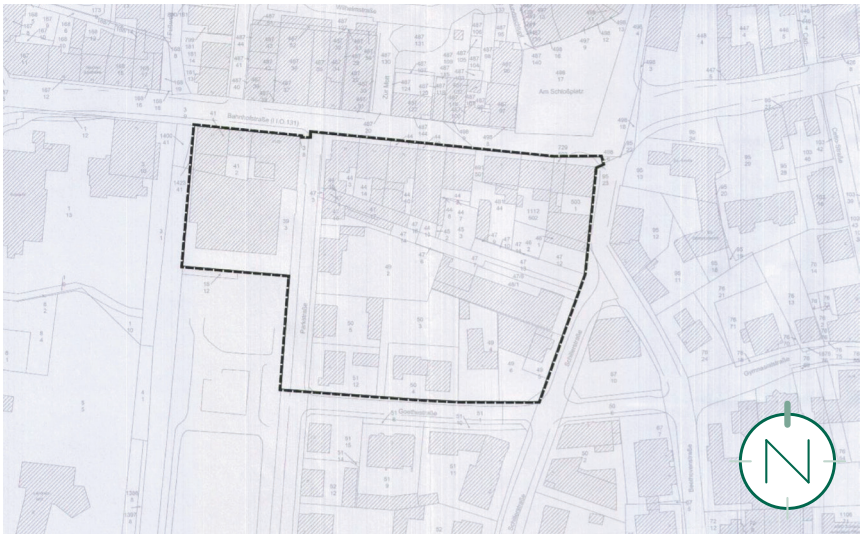
Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
Zentralörtliche Funktion	Mittelzentrum St. Wendel; Ländlicher Raum; Siedlungsachse 1. Ordnung
Vorranggebiete	nicht betroffen
Zu beachtende Ziele und Grundsätze	• (Z 12): Konzentration der Siedlungsentwicklung in den zentralen Orten entlang der Siedlungsachsen (ausgewogene Raumstruktur, Vermeidung flächenhafter Siedlungsstrukturen, Erreichbarkeitsverhältnisse): erfüllt • (Z 17, 21): Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale; bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbestandes; Siedlungsentwicklungen sollen sich ihrer städtebaulichen Struktur und Dimensionierung nach in das Orts- und Landschaftsbild einpassen: erfüllt • (Z 32) Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen statt Ausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen: erfüllt • keine Restriktionen für das Vorhaben
Wohneinheiten	• Baureifmachung für zweckentsprechende Nutzung des Gebietes • 3,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr • Baulandreserve dient der Nachverdichtung • keine Auswirkung auf das landesplanerische Ziel eines landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebots Es wird beantragt, dass aufgrund der Ziffer 35 des LEP „Siedlung" die Wohneinheiten nicht angerechnet werden, da es sich um einen Bebauungsplan handelt, der der Nachverdichtung dient und sich im Stadtkern befindet.
Landschaftsprogramm	keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Naturparks, Biosphärenreservate	• Lage im Naturpark Saar-Hunsrück (damit aber keine restriktiven Wirkungen verbunden)
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	nicht betroffen; in der nördlich gelegenen Bahnhofstraße mehrere denkmalgeschützte Gebäude
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen
Informelle Fachplanung	• auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine aktuellen Hinweise auf das Vorkommen wertgebender Arten im Umfeld des Geltungsbereiches • die ABDS-Datenbank (Arten- und Biotopschutzdaten des Saarlandes 2017) weist für den Geltungsbereich und das nahe Umfeld keine Funddaten von besonders oder streng geschützten Arten auf; innerhalb des Stadtgebietes von St. Wendel wurde im Umfeld des Museums 2010 die Mauereidechse gesichtet (H.-J. Flottmann), im Bereich des Todbaches wurde die Wasserfledermaus detektiert (2010, Datenbank ZfB)

Kriterium	Beschreibung
	• die älteren Punktdaten des ABSP belegen einen Nachweis der Wasseramsel unmittelbar neben der Planungsfläche, entweder handelt es sich hier um einen Fehleintrag oder die Art brütete im Nachweisjahr 1995 tatsächlich in der nahegelegenen, technisch vollständig ausgebauten Blies • kein registrierter Lebensraum nach Anh. 1, FFH-Richtlinie und kein nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützter Biotop im Umfeld
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG)	Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungszeit vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten.
Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 BNatSchG)	
Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach § 19 i. V. m. dem USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG 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.	Biotop- / Habitatausstattung des Geltungsbereiches: • der ca. 0,21 ha große Geltungsbereich umfasst zwei Wohngebäude und eine Filiale der Kreissparkasse mit Parkplätzen an der Parkstraße in der Innenstadt von St. Wendel • auf der Fläche soll ein neues Wohn- und Geschäftshaus mit Parkplatz errichtet werden, die Bestandsgebäude werden zurückgebaut • bis auf einen solitären Bergahorn an der hinteren Ecke des Grundstücks und kleinen Trennrabatten zwischen Gebäude und Parkplatz mit jungen Douglasien und weiteren Ziergehölzen ist das gesamte Areal vollständig überbaut bzw. versiegelt  straßenseitige Wohngebäude (obere Bildreihe), Filiale der Sparkasse und Parkplätze im rückwärtigen Bereich (untere Bildreihe) Bestehende Vorbelastungen: • Lage im Innenbereich der Stadt St. Wendel • Fläche praktisch vollständig versiegelt • starkes Verkehrsaufkommen bzw. ständige Fußgängerbewegungen (KSK-Filiale) • daher starke Stör- und Lärmdisposition

Kriterium	Beschreibung
	Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten: • die jungen Ziergehölze und der solitäre, mit Efeu bewachsene Bergahorn mit sehr begrenztem Nistplatzangebot, am Stamm keine Höhlen, Spalten oder abstehenden Rindenpartien mit Brut- / Quartierpotenzial; die Fläche kommt daher lediglich als Teillebensraum für die siedlungstypischen Nahrungsopportunisten wie den Haussperling oder die Elster in Frage • die drei Gebäude augenscheinlich mit sehr geringen baulichen Optionen für Gebäudebrüter oder Fledermäuse, allenfalls an den Flachdachblechen (Attiken) sind Einzelquartiere von Fledermäusen (hier v. a. Zwergfledermaus) nicht völlig auszuschließen, hierauf ergaben sich jedoch keine konkreten Hinweise (Kotanhaftungen), ebenso wurden keine Indizien auf Gebäudebrüter entdeckt • das Innere der Gebäude, insbesondere die Dach- und Kriechböden konnten nicht inspiziert werden • alle anderen planungsrelevanten Arten(gruppen) wie Reptilien, Amphibien oder streng geschützte Insekten sind auf der Fläche auszuschließen  solitärer Bergahorn im hinteren Abschnitt des Grundstücks (links); Dachbleche / Attiken am Bestandsgebäude mit begrenzten Quartiermöglichkeiten (rechts) Artenschutzrechtliche Beurteilung: • an dem solitären Bergahorn ist aufgrund des lückigen Kronenraumes und der sehr starken Störung eine konkrete Brutraumnutzung sehr unwahrscheinlich, eher könnten in den noch jungen, aber dichten Douglasien Vögel brüten; für die möglicherweise hier infrage kommenden Arten müssen eine sehr geringe Störempfindlichkeit und geringe Habitatansprüche vorausgesetzt werden, eine Legalausnahme nach § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG darf angenommen werden • an den Bestandsgebäuden können Brutmöglichkeiten für Gebäudebrüter (z. B. Haussperling, Hausrotschwanz) und evtl. Quartierpotenziale für Fledermäuse nicht sicher ausgeschlossen werden, auch wenn sich bei der Begehung hierauf keine konkreten Hinweise ergaben • eine Inspektion aller Gebäude (außen und innen) war nicht möglich, erscheint aus artenschutzrechtlicher Sicht jedoch im Vorfeld der Baumaßnahmen angezeigt • der Planentwurf eröffnet gegenüber dem Status quo bei gleichbleibend hoher Versiegelung die Möglichkeit weiterer Baumpflanzungen und einer Dachbegrünung der vorgesehenen Flachdächer, um so sowohl die stadtklimatischen als auch die Habitatbedingungen zumindest etwas zu verbessern Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen: • im Vorfeld des Rückbaus der Gebäude ist eine Prüfung auf Gebäudebrüter und Fledermausquartiere vorzunehmen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sicher auszuschließen

Kriterium	Beschreibung
	• im Fall von Positivnachweisen ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzuklären; eine Sommerquartiernutzung durch Einzelindividuen der synanthropen Fledermausarten (Zwerg-, Breitflügelfledermaus) ist ebenso wie nachgewiesene häufige Gebäudebrüter (Hausrotschwanz, Stadttaube) i. d. R. durch die Legalausnahme nach § 44 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 gedeckt, während z. B. tradierte Fledermauskolonien im Dachstuhl oder ebenfalls regelmäßig genutzte Nistplätze von Arten mit hoher Nistplatzkonstanz oder der Roten Listen bzw. Vorwarnlisten (hier v. a. Haussperling oder Mauersegler) weitergehende, d. h. über eine Bauzeitenregelung hinausgehende Maßnahmen erforderlich machen • es wird empfohlen, den solitären Bergahorn im rückwärtigen Grundstücksbereich zu erhalten, gem. dem Plankonzept ist an dieser Stelle ohnehin eine Baumpflanzung vorgesehen; entsprechende bauzeitliche Schutzmaßnahmen gem. DIN 18 920 und R SBB 2023 sind ggfs. anzuwenden Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes: • Lebensraumtypen nach Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen • da den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine essentielle 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 nach § 19 BNatSchG i. V. mit dem Umweltschadensgesetz nicht zu erwarten • daher ist eine Freistellung von der Umwelthaftung im Zuge des Bauleitplanverfahrens möglich
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt St. Wendel stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht erfüllt. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.  Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Kreisstadt St. Wendel, Quelle: Kreisstadt St. Wendel

Kriterium	Beschreibung
Bebauungsplan	Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 01.16 „Stadtkern Teil III „Parkstraße, 2. Änderung"" (2012), der für den zu überplanenden Bereich überwiegend ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Die Realisierung der geplanten Bebauung ist insbesondere aufgrund des Maßes der baulichen Nutzung und der festgesetzten Baugrenzen nicht möglich.  Quelle: Kreisstadt St. Wendel; Bearbeitung Kernplan Das Plangebiet befindet sich im Bereich des im Jahr 2021 zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplanes 01.16.3B „Stadtkern Teil III, Parkstraße, 2. Änderung, 1. Teiländerung". Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 01.16.3B ist im Zuge des laufenden Verfahrens an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Parkstraße 5-7" anzupassen.
Veränderungssperre	Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des Geltungsbereiches der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplanes „01.16.3B Stadtkern, Teil III, Parkstraße, 2. Änderung, 1. Teiländerung". Die Veränderungssperre dient der Sicherung des der Bebauungsplanänderung zugrundeliegenden Planungskonzepts. Dazu gehört insbesondere die Neuordnung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten, der Schutz der Innenstadt vor Trading-Down-Effekten, die Neuordnung der Maßfestsetzungen sowie die Neuregelung der zulässigen Dachformen in bestimmten Bereichen. Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.  Quelle: Kreisstadt St. Wendel

Projektbeschreibung des Vorhabens und der Erschließung

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 bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes 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.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Nachverdichtung bzw. Wiedernutzbarmachung einer Fläche im infrastrukturell erschlossenen Innenbereich. Somit wird dem Vorrang der Innenentwicklung Rechnung getragen. Außerdem wird die Innenstadt durch die zukunftsfähige Entwicklung der Fläche nachhaltig belebt bzw. weiterentwickelt.

Nutzungsalternativen für die Flächen drängen sich aufgrund der heute in diesem Bereich vorhandenen Nutzungen (Mischnutzung und Parkplatz) und der bestehenden Umgebungsnutzung nicht auf.

Es handelt sich bei der geplanten Bebauung um die maßvolle Nachverdichtung eines bereits erschlossenen Grundstücks, was die bestehende Infrastruktur effizienter auslastet und perspektivisch die Inanspruchnahme weiterer Flächen im Außenbereich verhindert (sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB).

Städtebauliche Konzeption

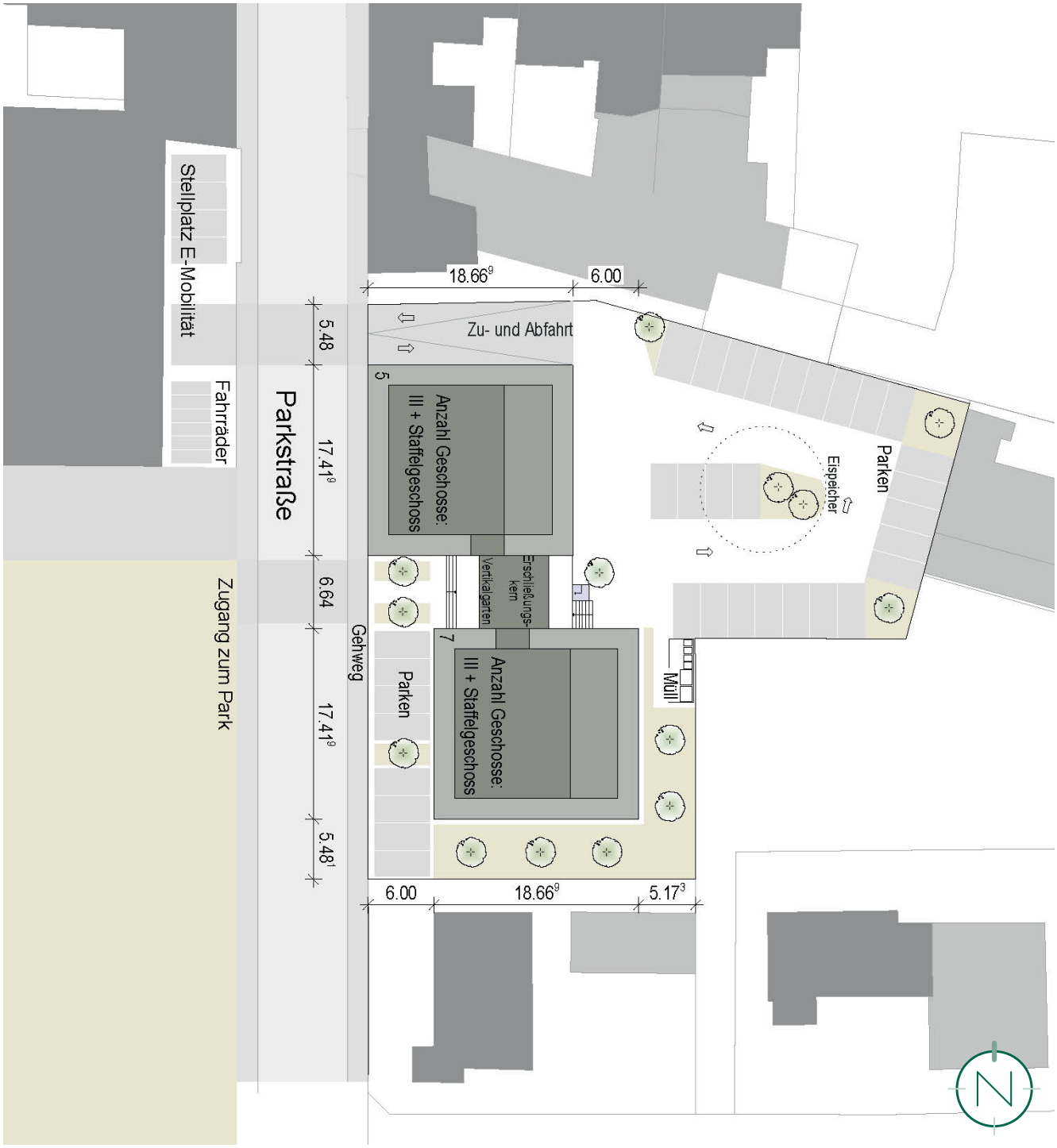
In der Parkstraße 5-7 in St. Wendel soll ein Wohn- und Geschäftshaus neu errichtet werden. Entwurfsgedanken sind dabei die flächenoptimierte Nutzung des Grundstücks, die Optimierung des A/V-Verhältnisses (Verhältnis der wärmeabgebenden Hüllfläche (A) zum beheizten Volumen (V) eines Gebäudes) durch eine quadratische Grundrissform, der Flächengewinn durch die Verlagerung der Zufahrt in die Abstandsfläche und die Optimierung der Bauform für flexible Nutzungen. Ziel ist ein nachhaltiges Gebäude mit positiver Außendarstellung.

Es soll ein Gebäudekomplex mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss entstehen. Die Nutzung kann im Sinne eines urbanen Gebietes bedarfsorientiert erfolgen. Vorgesehen sind zum aktuellen Zeitpunkt im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss Büronutzung und im 2. Obergeschoss und Staffelgeschoss Wohnen.

Die Eingrünung des Plangebietes, insbesondere in südliche und östliche Richtung im Bereich des geplanten Gebäudekomplexes zu den Nachbargrundstück hin, ist vorgesehen.

Die notwendigen Stellplätze werden durch oberirdische Stellplätze vollständig innerhalb des Plangebietes, überwiegend im rückwärtigen Bereich, untergebracht. Die Stellplätze werden entsprechend den Vorgaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bei Neuanlage begrünt. Danach ist je 5 Stellplätze ein standortgerechter Baum auf dem Baugrundstück zu pflanzen, wenn mehr als vier Stellplätze hergestellt werden.

Die im Plangebiet vorhandene Infrastruktur der Eisspeichertechnik, die für das westlich gegenüberliegende Gebäude der Sparkasse genutzt wird, wird in der Planung und späteren Umsetzung berücksichtigt.



Vorhaben- und Erschließungsplan, ohne Maßstab; Quelle: Giarrizzo Architekten, Poststraße 43, 66386 St. Ingbert; Stand: 08.09.2026

Begründung der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Bauplanungsrechtliche Festsetzung

Gem. § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Art der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 6a BauNVO

Urbanes Gebiet (MU)

Zentrales Ziel dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, die bereits vollversiegelte Fläche in unmittelbarer Innenstadtnähe lebendig nachzunutzen. Es soll eine Mischung aus Wohnraum und Raum für Büronutzungen geschaffen werden.

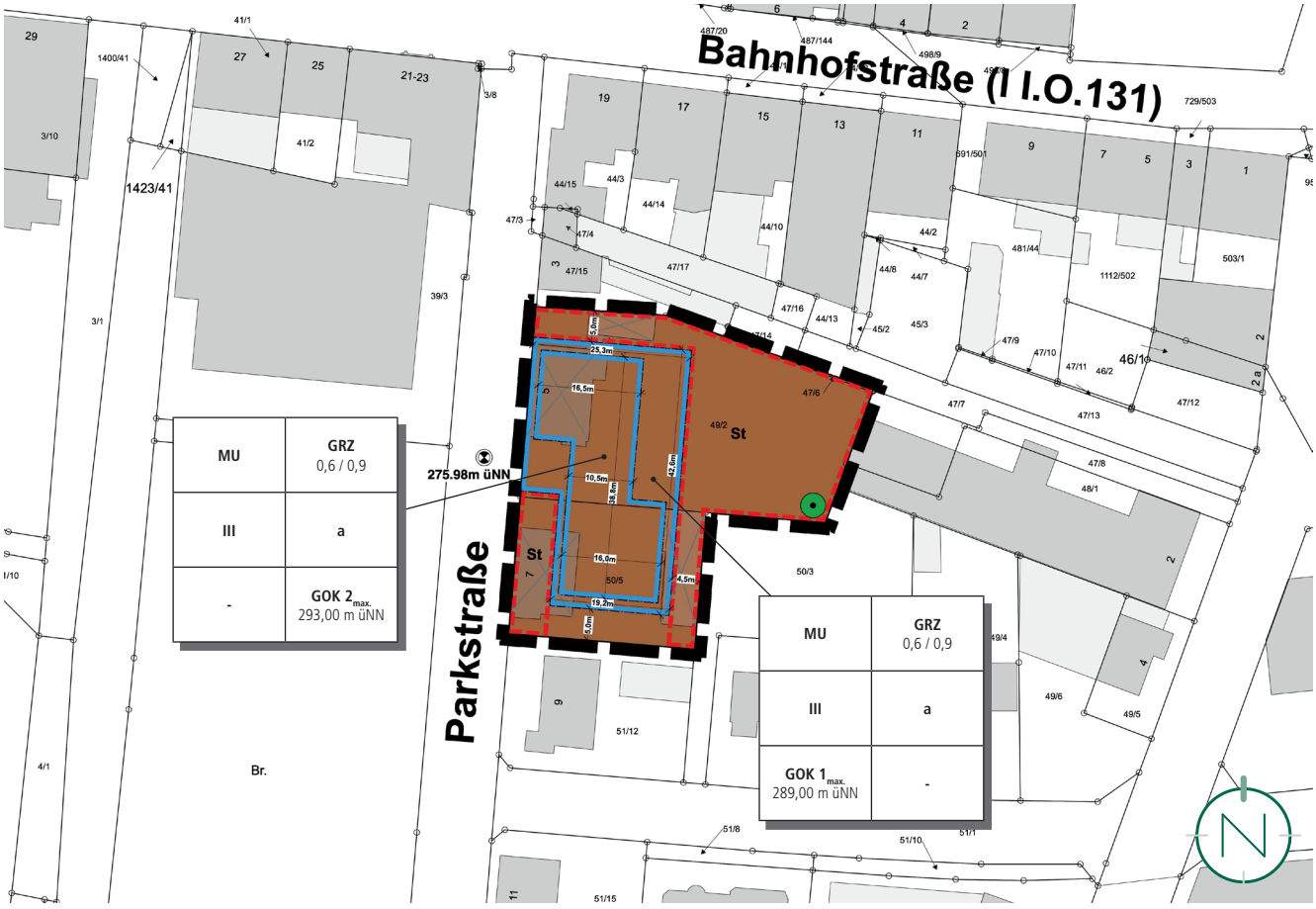
Aus diesem Grund wird für das Plangebiet ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.

Urbane Gebiete dienen gem. § 6a Abs. 1 BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss dabei nicht gleichgewichtig sein. Auf diese Weise kann eine flexible Nutzungsmischung gewährleistet werden, die den planerischen Zielen für das Plangebiet entspricht.

Der Nutzungskatalog des § 6a Abs. 2 BauNVO wird dabei im Sinne der Wahrung des Gebietscharakters des Urbanen Gebietes und der Vermeidung potenzieller Belästigungen modifiziert.

Im Urbanen Gebiet (MU) sind folglich Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Nicht zulässig sind gemäß § 6a Abs. 2 und 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wiederum Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, und Tankstellen. Gründe hierfür sind der potenziell höhere Störgrad dieser Nutzungen sowie mögliche Immissionsbelastungen (insb. Tankstellen) mit nachteiligen Auswirkungen auf die umgebende (Wohn-)nutzung, mögliche Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses (z. B. erhöhtes Verkehrsaufkommen), der üblicherweise erhöhte Flächenbedarf, die Konzentration der Einzelhandelsnutzungen im Kernbereich der Innenstadt bzw. den Ergänzungsstandorten und die eher schwierige bauliche bzw. ge-



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

stalterische Integration am Standort. An anderer Stelle im Stadtgebiet existieren ausreichende derartige Angebote.

Darüber hinaus sind zudem Werbeanlagen, welche sich nicht an der Stätte der Leistung befinden (Fremdwerbung), innerhalb des Plangebietes unzulässig. Mit dem Ausschluss von Fremdwerbeanlagen soll eine Häufung von Werbeanlagen im Plangebiet verhindert und damit Beeinträchtigung bzw. Verunstaltung des Erscheinungsbildes des Gebietes vermieden werden. Fremdwerbeanlagen fügen sich zudem nicht wie Eigenwerbung ein. Sie dienen weder den ortsansässigen Betrieben, noch sind sie für deren Fortbestand erheblich.

Da Shisha-Bars, Bordelle und Betriebe zur Ausübung sexueller Handlungen sowie Läden mit Sexartikel trotz vergleichbarer negativer städtebaulicher Auswirkungen bauplanungsrechtlich nicht den Vergnügungsstätten zuzuordnen sind, werden diese gesondert ausgeschlossen. Die Gründe entsprechen den Gründen zum Ausschluss der Vergnügungsstätten: Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch nachbarschaftliche Konflikte, Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges, Funktionsverluste und weitere Destabilisierungsprozesse.

Maß der baulichen Nutzung

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

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung im Urbanen Gebiet (MU) wird über die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß exakt geregelt.

Die festgesetzten Höhen sind unter Beachtung geringfügiger Spielräume aus der städtebaulichen Konzeption abgeleitet. Dabei orientiert sich die GOK $1_{max.}$ an der Höhe der südlich direkt angrenzenden Bebauung und entspricht der Traufhöhe des obersten Vollgeschosses des geplanten Gebäudes. Die GOK $2_{max.}$ orientiert sich an der in der Parkstraße gegenüberliegenden bestehenden Bebauung.

Mit der Begrenzung der Höhe wird die Höhenentwicklung auf ein Maximum (hier: maximal zulässige Gebäudeoberkante) begrenzt und einer negativen Beeinträchtigung des Stadtbildes entgegengewirkt.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eindeutige Bezugspunkte für die maximale Höhe der baulichen und sonstigen Anlagen erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können.

Die maximalen Gebäudeoberkanten 1 und 2 sind der Festsetzung zu entnehmen.

Die Festsetzung, dass die definierte Gebäudeoberkante 2 durch untergeordnete Bauteile überschritten werden darf, ermöglicht beispielsweise die Errichtung technischer Aufbauten oberhalb der Oberkante zur Gewährleistung des ordnungsgemäßen Betriebes der baulichen Anlagen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Die festgesetzte GRZ von 0,6 für das Urbane Gebiet (MU) unterschreitet den in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Orientierungswert für die bauliche Nutzung in Urbanen Gebieten. Sie orientiert sich an der angestrebten städtebaulichen Entwicklung.

Für Nebenanlagen besteht gemäß BauNVO zudem die Möglichkeit, die grundsätzlich zulässige Grundfläche zu überschreiten. So darf die zulässige Grundfläche 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, im Urbanen Gebiet (MU) bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

Mit der differenzierten Regelung der GRZ wird sichergestellt, dass untergeordnete Nebenanlagen zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen können, unvertretbare Versiegelungen durch Hauptgebäude allerdings ausbleiben. Die anteilsmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt, während die zukünftige Funktionsfähigkeit von Grundstück und Bebauung sichergestellt ist.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt.

Zahl der Vollgeschosse

Die Höhenentwicklung im Urbanen Gebiet (MU) wird ergänzend zur Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse geregelt.

Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Mit der Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse wird das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper zu verhindern und gleichzeitig eine angemessene Integration ohne Beeinträchtigung des Stadtbildes zu sichern. Eine städtebauliche unerwünschte Höhenentwicklung kann ausgeschlossen werden.

Dabei orientiert sich die festgesetzte Zahl an der städtebaulichen Konzeption.

Bauweise

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen auf den Baugrundstücken angeordnet werden.

Für das Urbane Gebiet (MU) ist die Festlegung einer abweichenden Bauweise erforderlich. Die abweichende Bauweise ermöglicht insbesondere eine Grenzbebauung, was aufgrund der angedachten städtebaulichen Konzeption, insbesondere in Richtung Parkstraße, erforderlich wird.

Negative Auswirkungen auf nachbarschützende Belange können aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ausgeschlossen werden. Eine ausreichende Belüftung und Belichtung ist sichergestellt.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche der Grundstücke definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken geregelt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschreiten.

Die Festsetzung der Baugrenzen orientiert sich an der städtebaulichen Konzeption.

Die Abmessungen des durch die Baugrenzen beschriebenen Baufensters wurden so gewählt, dass dem Bauherrn für die spätere Umsetzung ausreichend Spielraum verbleibt, gleichzeitig aber auch in Verbindung mit den übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erreicht wird.

Um die Lage des Staffelgeschosses inklusive Terrasse im vorhabenbezogenen Bebauungsplan genauer zu definieren, wurde eine zweite Baugrenze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Demnach müssen sich die Außenwände des Staffelgeschosses innerhalb dieser Fläche befinden und dürfen die zweite Baugrenze nicht überschreiten.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 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. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend. Dies sorgt für Flexibilität bei der Grundstücksnutzung und stellt eine zweckmäßige Bebauung des Plangebietes mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sicher, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung der Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes.

Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen sind demnach innerhalb der Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den Abstandsflächen nach Landesrecht allgemein zulässig.

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die der allgemeinen Erschließung dienenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche wird in der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien festgelegt. Die Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße fällt im Bereich der Parkstraße mit der Grenze des Geltungsbereiches zusammen.

Versorgungsflächen / -anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO

Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass das Plangebiet zukünftig mit Elektrizität und/oder E-Mobilität versorgt werden kann, ohne gesonderte Flächen hierfür festzusetzen.

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Im Plangebiet sind Pkw-Stellplätze auf den privaten Grundstücken sowie deren Zufahrten ebenso wie sonstige Wege und Zugänge auf den Grundstücken flächensparend und wasserdurchlässig zu gestalten, was die Versickerung des Niederschlagswassers begünstigt.

Versiegelungen auf den Grundstücken sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, übrige Flächen sind vegetativ und wasserdurchlässig zu gestalten, um weiterhin das Versickern von Niederschlägen zu gewährleisten, hitzespeichernde Versiegelungen zu reduzieren und den Naturhaushalt zu stärken. Wasserdurchlässige Oberflächen dienen dem Abflachen von Abwasserabflussspitzen bei Starkregenereignissen, der Entlastung der Abwasserinfrastruktur und dem Anstreben eines natürlichen Wasserhaushaltes. Die Speicherung der Sonneneinstrahlung durch großflächig versiegelte Flächen (z. B. sogenannte „Steingärten") während heißer Sommermonate beeinträchtigt das Lokalklima und soll durch entsprechende Begrünung vermieden werden. Begrünte Freiflächen wirken sich zudem positiv auf die Artenvielfalt und den Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen aus. Eine Vollversiegelung ist daher unzulässig.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Aufgrund der Lage des Plangebietes in einer bebauten Umgebung ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung.

Die Festsetzungen dienen unter anderem der Begrünung der Stellplätze bei Neuanlage.

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. Streuobstbäume leisten einen erheblichen Beitrag zur Artenvielfalt.

Die Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern birgt lokalklimatische Vorteile durch das verminderte Aufheizen der Oberflächenmaterialien und vegetative Verdunstungskühle, was insbesondere die Umgebungstemperatur in sogenannten Tropennächten und somit die Hitzebelastung senkt. Ferner hält ein begrüntes Dach Niederschlagswasser zurück, wodurch Niederschlagswasserabflussspitzen bei Starkregenereignissen abgeflacht und somit die Abwasserinfrastruktur entlastet werden kann.

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Mit der getroffenen Festsetzung wird der innerhalb des Plangebietes stehende Bergahorn gesichert.

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 zur Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemä-

ßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes.

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

Für Bebauungspläne können gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 85 Abs. 4 der Saarländischen Landesbauordnung (LBO) auch örtliche Bauvorschriften getroffen werden.

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern und damit unter anderem gestalterische Negativwirkungen zu vermeiden, werden örtliche Bauvorschriften in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Stadt und Landschaftsbild.

Die getroffenen Einschränkungen zur Fassadengestaltung sollen Auswüchse (z. B. glänzende / reflektierende Materialien) verhindern.

Durch die Einhausung bzw. das sichtgeschützte Aufstellen von Abfallbehältern sollen nachteilige Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild vermieden werden.

Das Vorhaben fügt sich mit den getroffenen Festsetzungen harmonisch in die Umgebung ein.

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 eines vorhabenbezogenen 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 aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange
- Abwägungsergebnis

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 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich die Nutzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen in die Umgebung und in die direkte Nachbarschaft einfügen. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Zusätzlich schließen die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietlich zu Beeinträchtigungen führen können.

Das Vorsorgekonzept Hochwasser und Starkregen der Kreisstadt St. Wendel wurde durch Hinweise etc. berücksichtigt. Auch sind zum aktuellen Zeitpunkt keine Altlasten im Plangebiet bekannt. Die Belange der Gesundheitsvorsorge wurden demnach in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Der Bebauungsplan kommt somit der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet, in vollem Umfang nach. Somit kommt es zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die vorgesehene Planung.

Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Kommune gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken bzw. einem entsprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach. Da die gewünschte Bebauung aktuell nicht realisiert werden kann, wird die Fläche über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für eine Nachverdichtung bereitgestellt.

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

Mit der geplanten Bebauung wird der Bereich der Parkstraße 5-7 sinnvoll nachverdichtet bzw. wiedergenutzt.

Ein Eingriff in die freie Landschaft findet aufgrund der Lage in der Innenstadt von St. Wendel nicht statt.

Das Stadt- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst, da die Dimensionierung der geplanten Gebäude eine maßvolle Entwicklung ermöglicht. Eine erheblich dominierende Wirkung gegenüber der Bestandssituation ist somit nicht zu erwarten.

Durch die zukunftsfähige Entwicklung des Plangebietes und durch die städtebaulich hochwertige architektonische und gestalterische Konzeption des geplanten Vorhabens, wird das Stadt- und Erscheinungsbild des Gebietes und direkten Umfeldes städtebaulich und gestalterisch aufgewertet.

Somit geht keine Beeinträchtigung des Stadtbildes einher.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Der Geltungsbereich weist durch die Lage in der Innenstadt von St. Wendel, den bestehenden Nutzungen auf der Fläche mit den entsprechenden Überbauungen und Versiegelungen (praktisch Vollversiegelung), Bewegungsunruhen sowie Lärmemissionen und den daraus resultierenden Störungen bereits eine starke Vorbelastung auf.

Von dem Planvorhaben sind keine gesetzlich geschützten Biotope, FFH-Lebensraumtypen und bestandsgefährdeten Biotoptypen betroffen.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sicher auszuschließen, wird im Vorfeld des Rückbaus der Gebäude eine Prüfung auf Gebäudebrüter und Fledermausquartiere vorgenommen. Das weitere Vorgehen im Falle von Positivnachweisen wird mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass umweltschützende Belange unter Berücksichtigung der getroffenen Maßnahmen und Hinweise durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden.

Gem. § 13a BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft 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 der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Rechnung.

Mit der Realisierung der Planung werden die Gewerbestruktur und die Arbeitsplätze nachhaltig gesichert, da ein modernes und zukunftsfähiges Angebot für ortsansässige Unternehmen geschaffen wird.

Negativwirkungen auf die Belange der Wirtschaft bestehen somit nicht.

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs

Die Erschließung erfolgt aktuell über die Parkstraße. Der durch die Realisierung des Projektes entstehende Verkehr kann grundsätzlich von der bestehenden Verkehrsanlage aufgenommen werden. Die zukünftigen Nutzungen entsprechen überwiegend der Bestandsnutzung.

Der ruhende Verkehr wird vollständig innerhalb des Plangebietes geordnet. Es wird sichergestellt, dass ausreichend Parkplätze zur Verfügung stehen. Dies trägt dazu bei, dass der ruhende Verkehr und Parksuchverkehr auf den angrenzenden Straßen des Plangebietes reduziert werden.

Die Belange des Verkehrs werden durch die vorliegende Planung nicht erheblich negativ beeinträchtigt.

Auswirkungen auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes vorhanden.

Unter Beachtung der Kapazitäten und getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur entsprechend der fachgutachterlichen Entwässerungskonzeption ordnungsgemäß sichergestellt.

Auswirkungen auf die Belange des Klimas und Klimafolgenanpassung

Um die Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes so gering wie möglich zu halten, ist in § 13 Klimaschutzgesetz ein Berücksichtigungsgebot verankert. Hierzu ist insbesondere die Erzeugung erneuerbarer Energien, die Elektrifizierung des motorisierten Verkehrs, sowie Wärmeversorgung, etc. von Belang. Da Bund und Land ohnehin bereits umfassende Vorschriften in diesem Bereich erlassen haben (EEG, GEG, WPG, GEIG, Landesbauordnung) kann die Kommune lediglich ergänzende Vorgaben im vorhabenbezogenen Bebauungsplan treffen. So sind z. B. Versorgungsanlagen für Elektrofahrzeuge im gesamten Baugebiet zulässig. Auch wenn es im Zuge der Planverwirklichung, insbesondere aufgrund der Verwendung von Baustoffen indirekt zum Ausstoß von Treibhausgasen kommt, bemüht sich die Kommune die Auswirkungen zu reduzieren.

Die Planung setzt auf einer bereits stark versiegelten, seit Jahrzehnten im vorderen Bereich bebauten und im rückwärtigen Bereich als Parkplatz genutzten innerstädtischen Fläche an und vermeidet damit zusätzliche Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle.

Wichtige Stellschraube einer klimaresilienten Planung ist die Begrenzung der Bodenversiegelung. Hierzu werden im Bebauungsplan die maximale Grundflächenzahl (GRZ) sowie die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt, um die bauliche Nutzung zukünftig auf das städtebaulich erforderliche Maß zu beschränken. Ergänzend werden Maßnahmen zum Schutz des Bodens vorgesehen, sodass vermeidbare Versiegelungen unterbleiben. Zudem wird die Anlage sogenannter „Schottergärten" ausgeschlossen. Durch diese Regelungen bleibt ein höheres Retentionsvermögen des Bodens erhalten, sodass Niederschläge besser versickern können und die Auswirkungen von Starkregenereignissen gemindert werden. Die verringerte Versiegelung trägt darüber hinaus dazu bei, die Austrocknung des Bodens und ein Absinken des Grundwasserspiegels im Vergleich zu vollversiegelten Flächen zu begrenzen; dies gilt insbesondere auch im Hinblick auf vermeintlich „offene" Schotterflächen mit Vlies. Gleichzeitig reduziert der höhere Anteil unversiegelter und begrünter Flächen die Aufheizung des Siedlungsraums bei Hitzeereignissen und wirkt dem Wärmeinseleffekt entgegen.

Zur Klimaanpassung wird im Bebauungsplan ein Begrünungsanteil gesichert bzw. entwickelt. Hierzu werden Festsetzungen zur Begrünung von Stellplatzflächen und Dachbegrünung getroffen sowie Flächen, die nicht zwingend versiegelt werden müssen, als zu begrünende Flächen festgesetzt.

Insgesamt leistet die Planung durch Innenentwicklung, Dachbegrünung, etc. einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung. Angesichts der geringen Flächengröße und der festgesetzten Maßnahmen sind negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes

Gemäß Starkregengefahrenkarte der Kreisstadt St. Wendel sind im Falle eines Starkregenereignisses Wasserhöhen von über 1,00 m punktuell im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erwarten.

Mit den in den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommenen Hinweisen zum Thema Starkregen und Hochwasserschutz sowie den getroffenen Festsetzungen (u. a. flächensparende und wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplätzen, Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Dachbegrünung) wird den Belangen des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge auf Bebauungsplanebene Rechnung getragen.

Weitere Schutz- / Vorsorgemaßnahmen werden bei der Detailplanung bzw. bei der Bauausführung geplant und berücksichtigt.

Auswirkungen auf die Belange von Grund und Boden

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Nachverdichtung bzw. Wiedernutzung einer Fläche im infrastrukturell erschlossenen Innenbereich. Die Priorisierung der Innenentwicklung und die Wiedernutz-

barmachung von aufgegebenen Flächen sind zentrale Aspekte der Bodenschutzklausel (vgl. § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB und § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB). Durch die vorgesehene Innenentwicklung wird perspektivisch die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich verhindert (sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB). Dies ist ein wichtiger Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauchs und zur Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Fläche bereits seit Jahren fast vollständig versiegelt ist und eine Neubebauung aufgrund des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes auch weiterhin grundsätzlich zulässig wäre.

Darüber hinaus trifft der vorhabenbezogene Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung, um einen schonenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten und die ökologischen Bodenfunktionen zu erhalten, soweit wie es mit der Planung vereinbar ist.

Auswirkungen der Planung auf die privaten Belange

Durch die Planung ergeben sich für den Vorhabenträger keine negativen Folgen. Wie die vorangehenden Ausführungen belegen, werden die Nutzbarkeit und auch der Wert des Grundstücks, auch der Grundstücke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die dem Einzelnen unzumutbar ist. Vielmehr wird Planungsrecht zugestanden.

Es sind keine signifikant nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten. Zum einen ist die festgesetzte Nutzungsart verträglich zur Umgebungsnutzung. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das Einfügen in den Bestand weitgehend zu sichern (vgl. vorangegangene Ausführungen).

Die Belange der angrenzenden Nachbarschaft werden somit durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt. Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden 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 den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- Nachverdichtung bzw. Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Fläche im Sinne der Innen- vor Außenentwicklung, sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Harmonisches Einfügen der Neubebauung in die Umgebung
- Keine entgegenstehenden landesplanerischen Vorgaben
- Keine erheblichen Auswirkungen auf umweltschützende Belange
- Keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Belange des Klimas und des Hochwasserschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs
- Keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Es sind zum jetzigen Zeitpunkt keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sprechen.