

## Teiländerung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 01.16 Stadtkern Teil 3 (Parkstraße)

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



## VORBEMERKUNGEN

### ***Städtebauliche Entwicklung und Planungsziel***

Der Bebauungsplan Stadt kern Teil 3 (Parkstraße) erhielt 1976 Rechtskraft und diente der Zielerreichung der Vorgaben der Stadtsanierung in St. Wendel. Die 1. Änderung des Bebauungsplan erlangte 1981 Rechtskraft.

Eine Teilfläche aus diesem Plangebiet ist Teil der hier gegenständlichen Fläche, die sich zwischen Mozartstraße und Goethestraße erstreckt und unter anderem die ehemalige Diskothek, Stellplatz- und begrünte Freiflächen beinhaltet.

Die heutige Eigentümerin des Areals will das Gelände zu Wohnbauzwecken arrondieren und erschließen und hat eine diesbezügliche Bauvoranfrage an die Stadt gerichtet.

Um die konkreten Bauinteressen realisieren zu können, sind jedoch Planänderungen erforderlich. Die jetzige Konzeption sieht vor, dass die Stadt im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung das Planänderungsverfahren durchführen wird und dann auf dieser gesicherten Rechtsgrundlage ein städtebaulicher Vertrag zur Erschließung erarbeitet werden soll.

Da es sich bei dem Areal um eine Änderung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung bzw. im Zusammenhang bebauter Ortslage handelt und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann gemäß § 13 Absatz 1 BauGB zur Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und Nachverdichtung des Wohnbaulandes das vereinfachte Verfahren durchgeführt werden. Die überbaubare zu ändernde Grundfläche liegt dabei deutlich unter dem Grenzwert von 2 ha. Es werden keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeit unterliegen, begründet und es liegen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines Natura-2000-Gebietes vor. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind daher gemäß § 13 (3) BauGB nicht erforderlich.

Bei der Verfahrensdurchführung wird jedoch nicht, wie es gemäß § 13 (2) BauGB möglich wäre, auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB verzichtet, da sich Nachbarn betroffen fühlen könnten und ihnen ausreichend Gelegenheit zur Stellungnahme eingeräumt werden sollte.

Gleichzeitig wird das Planänderungsverfahren dazu genutzt, redaktionelle Anpassungen durchzuführen sowie Art und Maß der baulichen Nutzung an die tatsächlichen Entwicklungen der letzten Jahre anzupassen.

Der vorliegende Flächennutzungs- und Bebauungsplanänderungsentwurf verfolgt folgende städtebauliche Ziele:

- Die Baufelder und mehrere alte Festsetzungen für die Wohnbauflächen werden kleinflächig an die tatsächliche Entwicklung angepasst bzw. ermöglichen im hauptsächlichen Änderungsbereich neue Wohnformen und eine Tiefgarage.
- Die bestehenden Verkehrs- und Erschließungssysteme bleiben in ihrem Bestand unverändert, die Parkstraße wird in ihrer Sammelstraßenfunktion gestärkt. Eine kurze geplante Stichstraße entfällt auf Grund des neuen Konzeptes.
- Die Grünflächen bleiben als solche zum Erhalt festgesetzt und die neueren übergeordneten Änderungen (Denkmalschutz, Wasserwirtschaft, Kataster) werden nachrichtlich übernommen.
- Eine bisher falsche Darstellung in einem kleinen Teilbereich des Flächennutzungsplans wird korrigiert.

Insgesamt kann durch die Planung die planungsrechtliche Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit neuen Investitionen einerseits und einer Absicherung des Bestandes andererseits gewährleistet werden.

Der aktuellen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken mit modernem Zuschnitt und dem gestiegenen PKW-Stellplatzbedarf in der Kernstadt kann mit der Planänderung zumindest in begrenztem Umfang nachgekommen werden.

## **BESTEHENDE ZU ÄNDERNDE RECHTSVERHÄLTNISSE**

Grundlage ist der Flächennutzungsplan von 1984. Der Flächennutzungsplan ist an die Entwicklung anzupassen bzw. in einem Parallelverfahren zu ändern.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Plangebiet eine Wohnbaufläche dar, so dass eine Änderung lediglich für die Häuserzeile entlang der Bahnhofstraße erforderlich ist. Hier ist im Bebauungsplan ein Kerngebiet festgesetzt. Warum bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans nicht das Planrecht des bereits damals bestehenden Bebauungsplans übernommen wurde, lässt sich heute aus der Aktenlage heraus nicht mehr nachvollziehen. Das vorliegende Änderungsverfahren wird daher auch genutzt, diese Unstimmigkeit zu korrigieren und für diesen Bereich eine gemischte Baufläche anstatt eines Wohngebiets festzusetzen. Die fachliche Begründung hierfür lässt sich einerseits aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt ableiten, welches diesen Planbereich als zentralen Versorgungsbereich identifiziert und andererseits auch aus der tatsächlichen Mischnutzung.

Den Zielen der Landesplanung nach innerörtlicher Baulückenschließung und Mobilisierung von Leerständen sowie Revitalisierung von Siedlungsbrüchen wird entsprochen. Die Baulückenbilanz bleibt hierbei unberücksichtigt, da keine zusätzliche Wohnbaufläche in der Änderung ausgewiesen wird.

## **LAGE DES PLANGEBIETES UND DES GELTUNGSBEREICHES**

Das rd. 5,4 ha große Plangebiet liegt im Zentrum der Kernstadt St. Wendel. Es wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Parkstraße
- im Süden durch die Werkstraße
- im Osten durch die Schillerstraße
- im Norden durch die Bahnhofstraße.

Die genauen Grenzen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

## **KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE**

### ***Hinweise***

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

Zwei Altlasten sind im Plangebiet bekannt. Es handelt sich dabei um eine ehemalige Autolackiererei (WND 3725) und eine ehemalige Kleiderreinigung (WND 2044). Diese werden entsprechend in der Plandarstellung gekennzeichnet. Nutzungsänderungen sind in diesen Bereichen nicht vorgesehen.

## Landschaftspflegerische Betrachtung

### **Naturraum**

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum „Prims-Blies-Hügelland“ im collinen Bereich der Untereinheit „St. Wendeler Becken“. Das Relief dieser Einheit wird durch sanft ansteigende Hügel, die durch kleine Bäche zerschnitten sind, geprägt.

Das Plangebiet selbst liegt in der Talniederung der Blies im Zentrum von der Kernstadt St. Wendel.

### **Geologie / Hydrologie / Böden**

Im Bereich des Plangebietes herrschen Kuseler Schichten des Oberrotliegenden vor, die bereichsweise durch Sand-, Ton- oder Schluffsteinen des Unteren Rotliegenden abgelöst werden.

Die aus dem geologischen Untergrund entstehenden Bodenarten sind je nach Kornabstufung sandiger Lehm bzw. lehmiger Sand (Bodentyp: Braunerde, podsolige Braunerde) und werden als nicht versickerungsfähig eingestuft.

Durch die vorhandenen Verkehrsprojekte und Bebauungen sowie vorherige Nutzungen zeigt das Plangebiet in weiten Teilen keine natürliche Bodenbildung.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes gemäß §37 und §45 SWG.

Im Plangebiet verläuft der verrohrte Bosenbach im Bereich der Goethestraße. Eine Offenlegung ist in diesem Bereich nicht möglich.

Unmittelbar an das Plangebiet westlich angrenzend befindet sich das per Verordnung festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Blies

### **Landschaftsbild / Erholung**

Das Erscheinungsbild des Plangebietes wird im Wesentlichen durch die aktuelle Nutzung bestimmt. Auf den Flächen außerhalb der versiegelten Bereiche hat sich durch eine gärtnerische Nutzung bzw. extensive Verkehrsgrünpflege in Teilbereichen eine Sukzessionsvegetation gebildet.

Für die Erholungsfunktion stehen diese privaten und weitgehend eingezäunten Flächen nicht zur Verfügung. Die unmittelbar angrenzende Fläche des Stadtparks sowie die den Grundstücken zugeordneten privaten Grünflächen dienen der Erholungsfunktion des Gebietes.

### **Immissionsschutz**

Hinsichtlich der Lärm-, Licht- und Geruchsimmissionen und -emissionen wird sich durch die Planung keine wesentliche Abweichung gegenüber der Ausgangssituation ergeben. Durch die geplante Verdichtung der Wohnbaufläche ist nicht mit einer beeinträchtigenden Lärmbelästigung in dem angrenzenden Wohngebiet zu rechnen. Durch die Regelung, dass der zusätzliche Verkehr der geplanten privaten Tiefgarage der Wohnanlage zuzuordnen ist und ausschließlich über die Parkstraße angebunden wird, kann eine ungewollte Zunahme des Verkehrs in der nutzungsmäßig sensibleren Schillerstraße ausgeschlossen werden. Durch die geplante Verlagerung der PKW-Stellplätze in eine Tiefgarage kann kleinräumig eine Verbesserung der Situation erreicht werden. Im Rahmen der Baugenehmigung ist ein entsprechender Immissionsschutznachweis zu erbringen.

### **Klima / Lufthygiene**

Kleinklimatisch betrachtet stellt das Gelände grundsätzlich einen Klimatop mit städtischem Charakter dar. Die großkronigen Laubbäume und die öffentlichen und

privaten Grün- und Gartenflächen können allerdings bereichsweise zur Lufterneuerung und Verbesserung des Mikroklimas beitragen.

### ***Potentielle natürliche Vegetation***

Die potentielle natürliche Vegetation bezeichnet die Vegetation, die sich ohne Einwirkung der Menschen unter den bestehenden Umweltbedingungen auf einem Standort entwickeln würde.

Für die collinen Bereiche des St. Wendeler Beckens sind je nach Bodentyp und Basenversorgung artenreiche Perlgras-Buchenwälder (Melico-Fagetum) oder artenarme Traubeneichen-Buchen-Wälder als potentiell natürliche Vegetation anzusehen.

Die Flächen des Planungsgebietes zeigen keine der ursprünglichen Vegetationsstrukturen.

### ***Ökologische Einheiten und Schutzgebiete***

Die Grünordnung beschränkt sich auf die Beschreibung und Bewertung der vorhandenen Biotoptypen als Lebensraumeinheiten für die Lebewelt im Plangebiet.

Ein großer Teil der Flächen ist durch Pflaster und Asphaltbeläge versiegelt oder ist mit Gebäuden bestanden.

Das Umfeld der Gebäude ist z. T. von Ziergehölzen bzw. Rasen- und Staudenbeeten gesäumt.

Den größten Teil der unversiegelten Flächen im Wohnbaubereich nehmen Sukzessionsflächen bzw. ruderalisierte Wiesen ein. Letztere werden charakterisiert durch Obergräser, Löwenzahn, verschiedene Kleearten, Hahnenfuß, Johanniskraut, Wicken etc. Bereichsweise ist die Ruderalisierung soweit fortgeschritten, dass Brennessel, Goldrute und Disteln dominieren.

Da diese Ruderalflächen mit ihrer jetzigen Artenausstattung relativ gut regenerierbar sind und teilweise außerdem keine natürlichen Untergrundverhältnisse aufweisen, sind sie lediglich als Flächen mit einer mittleren bis geringen Biotopqualität zu bewerten.

Entlang der Verkehrsstraßen und im Innenbereich des Plangebietes befinden sich umfangreiche Gehölzonen, die von Weide, Birke, Eiche, Esche, Ahorn, Vogelkirsche als Hauptbaumarten und Schlehe, Weißdorn, Hasel, Hartriegel, Brombeeren, Holunder und Rosen sowie diverse Ziergehölze als Straucharten geprägt werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich kein geschützter Biotop nach § 6 (unzerschnittene Räume), § 16 (Naturschutzgebiete), § 17 (Nationalpark), § 18 (Landschaftsschutzgebiete), § 21 (einstweilige Sicherstellungsgebiete), § 22 (gesetzlich geschützte Biotope), § 24 (Natura 2000 – Gebiete) und § 39 (geschützte Landschaftsbestandteile ) des Saarländischen Naturschutzgesetzes.

Das gesamte Stadtgebiet St. Wendel liegt innerhalb des Naturparks Saar-Hunsrück gemäß § 19 SNG, dessen Schutzziele hier allerdings nicht betroffen sind.

### **Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung**

Auf eine rechnerische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mittels ökologischer Wertpunkte wird verzichtet, da es sich weitgehend um Festsetzungen bestehender Nutzungen handelt, in denen bereits ein großer Teil der Flächen versiegelt bzw. intensiv vorgenutzt sind sowie um eine Nachverdichtung im Innenbereich. Durch diese Vorgehensweise soll dem Anliegen der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum ohne weitere Zersiedelung im Außenbereich Rechnung getragen werden.

Aus den festgesetzten Nutzungen ergibt sich folgende Flächenbilanz:

- a) Verkehrsfläche: 10.093 m<sup>2</sup> inklusive der Stellplatzflächen, vollständig im Bestand vorhanden.

- b) Wohnbaufläche: 35.630 m<sup>2</sup>, davon dürfen max. 40 % überbaut werden und davon sind bereits ca. 85 % im Bestand vorhanden.
- c) Kerngebiet: 7.888 m<sup>2</sup>, bereits vollständig im Bestand vorhanden
- d) Grünfläche: 320 m<sup>2</sup> inklusive der unmittelbaren Verkehrsgrünflächen.

In der Vergleichsrechnung zum rechtskräftigen Bebauungsplan nimmt die Verkehrsfläche um 140 m<sup>2</sup> zu Gunsten der Wohnbaufläche ab. Der Versiegelungsgrad bleibt unverändert.

Insgesamt sind durch die Planungen geringe Negativauswirkungen auf Mensch und Natur zu erwarten. Durch die Revitalisierung und Inwertsetzung einer Siedlungsbrache kann ein Eingriff an anderer Stelle vermieden werden.

## **AUSWIRKUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANTEILÄNDERUNG – ABWÄGUNG**

Mit Realisierung der Flächennutzungsplanteiländerung und der Änderung des Bebauungsplanes sind keine Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Belange zu erwarten. Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen.

Für die unmittelbar angrenzenden oder bereits vorhandenen Bebauungen sind keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten. Der Erholungs- und Freizeitwert wird mit Planrealisierung nicht verändert.

Ein neuer zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft wird im Rahmen der Flächennutzungsplan- und Bebauungsplanänderung so gering wie möglich gehalten, da es sich im Wesentlichen nur um eine Flächennutzung handelt, die eine bestehende Siedlungsbrache in Wert setzt.

Zur Sicherung des Grünbestandes dieses Gebietes bleiben entsprechende Grünflächen als zu erhalten festgesetzt. Schutzgebiete oder geschützte Arten sind von der Planung nicht tangiert.

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

Aufgestellt:

Dipl. Geogr. H. Harth  
Tariflich Beschäftigter

Gesehen:

Dipl. Ing. H. P. Rupp  
Stadtbauamtsleiter