

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan 01.54 „Missionshaus St. Wendel und östliche Missionshausstraße“ in der Kreisstadt St. Wendel, Stadtteil St. Wendel

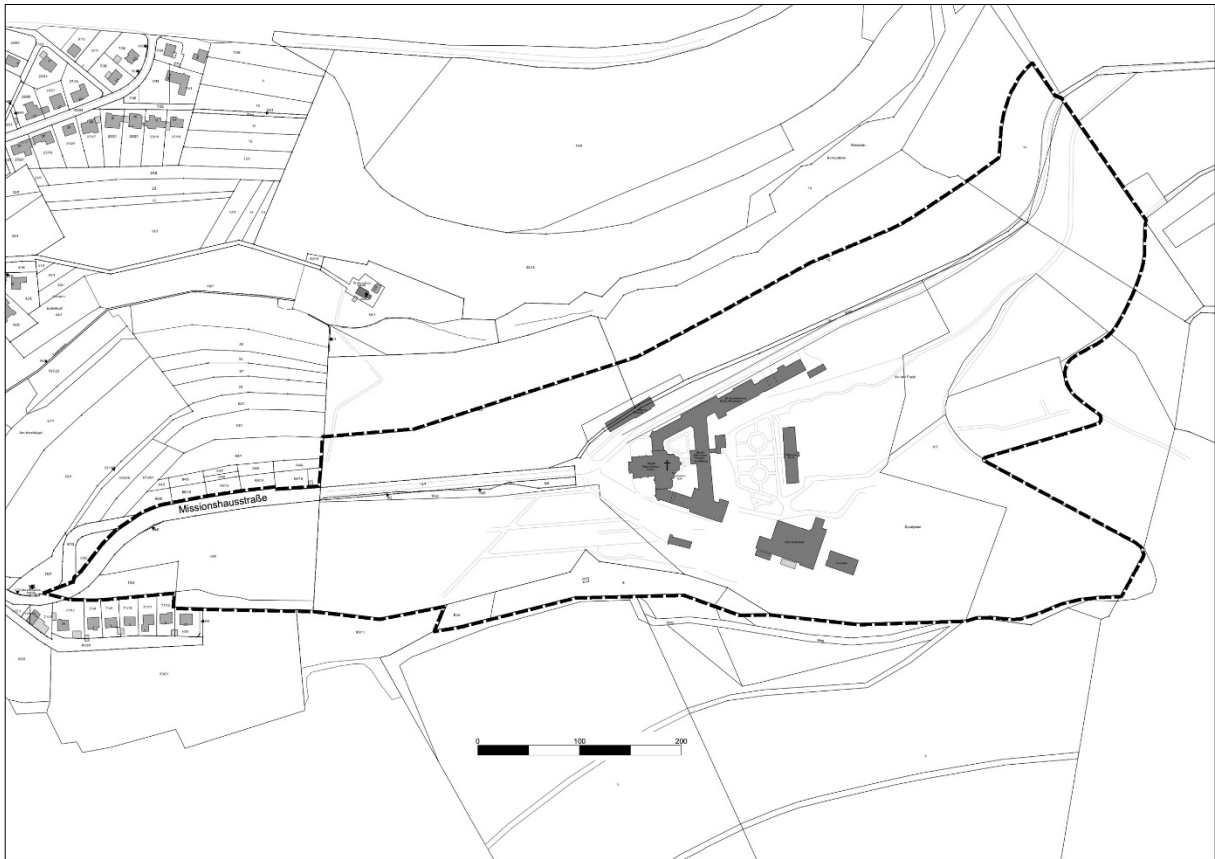
Hier: Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet und der Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Stadtrat der Kreisstadt St. Wendel hat in öffentlicher Sitzung am 29.08.2024 den Entwurf des Bebauungsplans 01.54 „Missionshaus St. Wendel und östliche Missionshausstraße“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) nebst der Begründung mit Umweltbericht und den relevanten Gutachten gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan der Kreisstadt St. Wendel im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur städtebaulichen Neu- und Weiterentwicklung des Bereichs des Missionshauses und daran angrenzender Flächen. Um den Standort samt seinem baukulturellen Erbe langfristig zu bewahren und gezielt weiterzuentwickeln, ist eine behutsame Sanierung und Umnutzung des Bestandes sowie eine sinnvolle Ergänzung und Erweiterung unter dem Leitbild „Green Living“ vorgesehen. Dabei soll sowohl das historische Erbe gewahrt als auch eine multifunktionale Entwicklung ermöglicht werden. Hierzu zählen beispielsweise die Schaffung von Räumlichkeiten und Angeboten für Betriebe und Start-Ups, die Einbindung sozialer und inklusiver Nutzungen sowie Bildungseinrichtungen, die Entwicklung touristischer Nutzungsmöglichkeiten und die Schaffung von neuem Wohnraum. Über die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans soll dabei die geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden. Die Erschließung des Plangebiets und Anbindung an die Stadt erfolgt, wie bisher, über die Missionshausstraße.

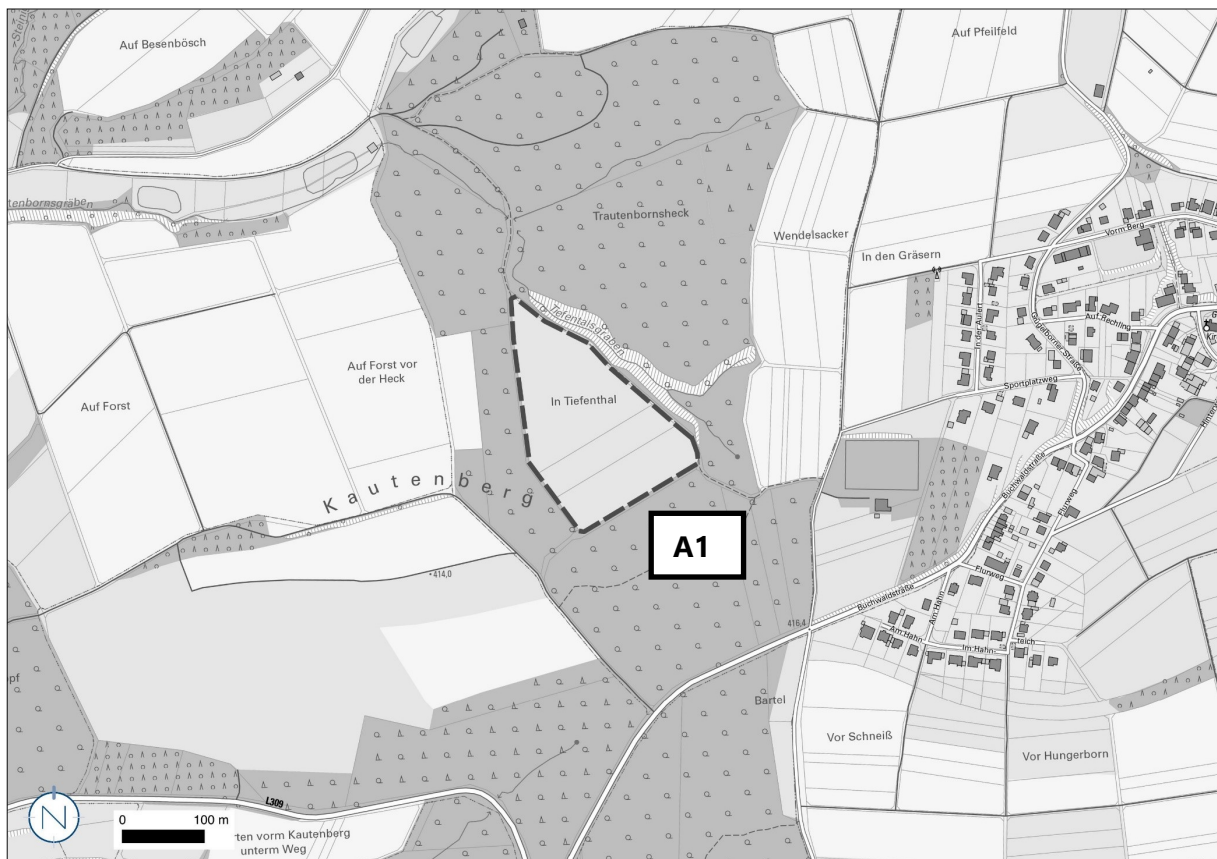
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die bebauten Bereiche des Missionshauses sowie die in nordöstlicher (in Richtung des Wendelinushofes) und in südwestlicher Richtung (bis an die Bebauung nördlich der Straße Am Schwimmbad) anschließenden Flächen. Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Er umfasst eine Fläche von ca. 26,0 ha.



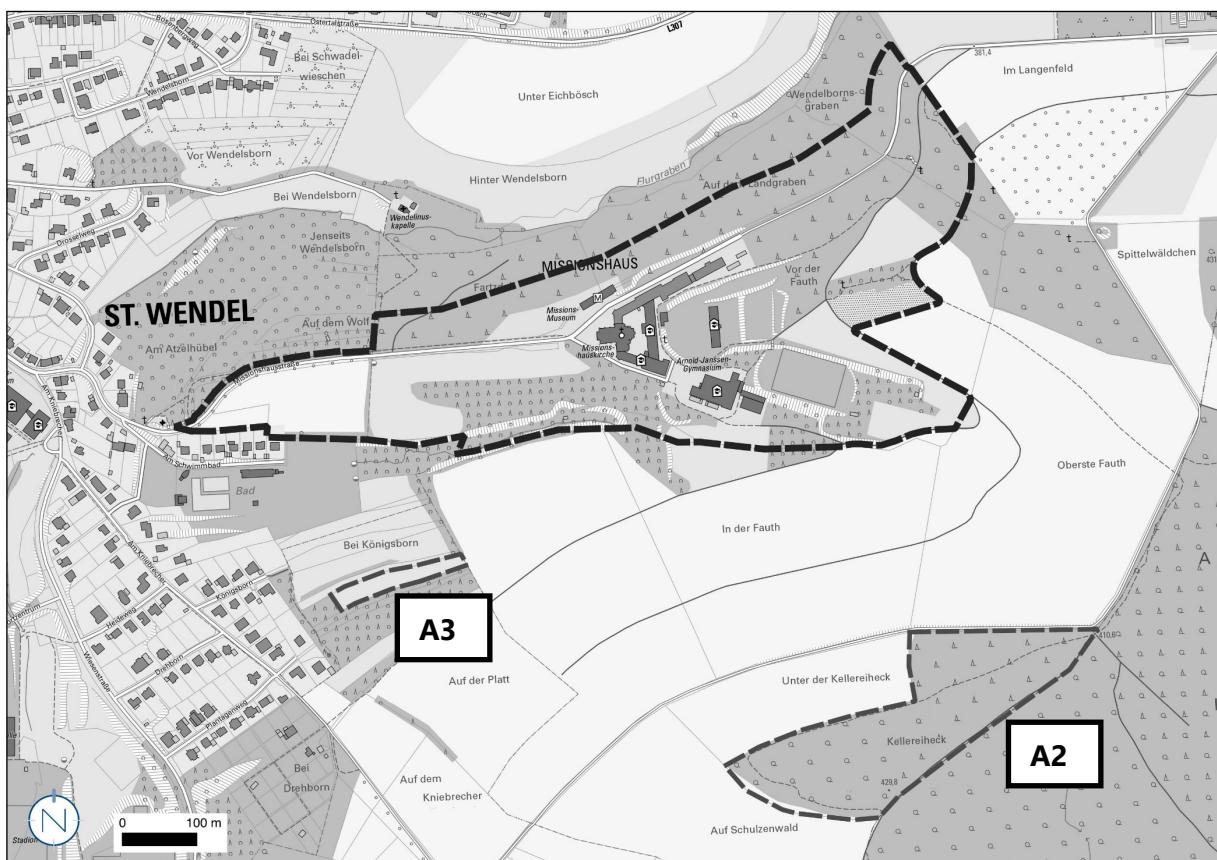
Quelle Katastergrundlage: LVGL; Bearbeitung: Kernplan, Stand: 23.02.2024

Im gem. § 2a Nr.2 BauGB erarbeiteten Umweltbericht als gesondertem Teil der Begründung werden u.a. Maßnahmen auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs beschrieben, mit denen das sich aus dem durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft ergebende Defizit an ökologischen Werteinheiten zusammen mit den innerhalb des Geltungsbereichs vorgesehenen Maßnahmen ausgeglichen bzw. der Verlust an Wald ersetzt werden kann (Flächen A1, A2 und A3). Dabei handelt es sich um die Grundstücke: Gemarkung Urweiler, Flur 12, Flurstücke 18, 19 und 20 (A1), Gemarkung St. Wendel, Flur 8, Flurstück 31 (A2) und Gemarkung St. Wendel, Flur 9, Flurstück 4/3 (A3).

Die Lage der Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kann den nachfolgenden Lageplänen entnommen werden.



Quelle: © GeoBasis DE/LVGL-SL (2024); Bearbeitung: Kernplan, Stand: 23.08.2024



Quelle: © GeoBasis DE/LVGL-SL (2024); Bearbeitung: Kernplan, Stand: 23.08.2024

Zwischenzeitlich wurden zudem verschiedene Gutachten fertiggestellt. Verkehrs- und Schallschutzgutachten kommen zu dem Ergebnis, dass keine nachteiligen Auswirkungen

vorliegen. Entwässerungskonzept und Starkregen-Begutachtung enthalten Vorgaben für die weitere Planung, die die ordnungsgemäße Entwässerung sicherstellen. Der fertiggestellte Umweltbericht beinhaltet Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die in den Bebauungsplan übernommen werden.

Gegenüber der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB gibt es insbesondere folgende Änderungen an den Planunterlagen des Bebauungsplanentwurfs:

- Anpassung Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes gemäß dem zugrundeliegenden Verordnungstext in Bebauungsplan und FNP-Teiländerung; hierzu auch Rücknahme Urbanes Gebiet und Baufenster im Bereich des Flurstücks 11 und stattdessen Festsetzung einer Waldfläche im Bebauungsplan (somit insgesamt keine Erforderlichkeit der Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet)
- Rücknahme Baufenster im Allgemeinen Wohngebiet im westlichen Bereich sowie südlich entlang der Missionshausstraße und stattdessen Festsetzung einer Grünfläche und einer Fläche für Nebenanlagen (Tiefgarage, Stellplätze) im westlichen Bereich insb. zur Gewährleistung der Sichtachsen aus denkmalschutzrechtlicher Sicht
- Rücknahme Sondergebiet im nordöstlichen Bereich (in Richtung Grotte) sowie im Bereich des bestehenden Fuß- / Waldweges (anhand Katastergrundlage) zur Wahrung des Charakters der Grotte und Berücksichtigung bestehender Wegeverbindungen
- Wegfall der Festsetzung eines Fußweges im südlichen Bereich (Anbindung zur Straße „Am Schwimmbad“) zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Anwohner in der Straße „Am Schwimmbad“
- Festsetzung und damit Sicherung eines Teilabschnitts der bestehenden Wegeverbindung von der Missionshausstraße zur Wendelinuskapelle als öffentlicher Fußweg bei Verkleinerung des angrenzend geplanten allgemeinen Wohngebiets
- Anpassung der Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche entlang des Südbaus des Missionshauses hin zu einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Privatweg“ im Sinne der gegenwärtigen Situation vor Ort
- Ergänzung umweltbezogener Festsetzungen als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß Umweltbericht
- Ergänzung Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen für ökologischen und funktionalen sowie forstlichen Ausgleich gemäß Umweltbericht
- Festsetzung weiterer erhaltenswerter Einzelbäume im Geltungsbereich zum Erhalt aus naturschutzrechtlicher Sicht
- Festsetzung eines Maximalwertes zur Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser in die jeweiligen Vorfluter zur Vermeidung negativer Beeinträchtigungen von Unterliegern bzw. zum Ausschluss einer Verschlechterung der Situation bei Starkregen durch die Planung gegenüber der heutigen Situation (gemäß Entwässerungskonzeption und Starkregen-Begutachtung)
- Ergänzung einer aktuellen Baulückenbilanzierung und Wohnbedarfsherleitung zur Darlegung des Wohnraumbedarfs
- Festsetzung der Versorgungsleitungen (einschließlich Schutzstreifen und Leitungsrecht zugunsten des Ver- bzw. Entsorgungsträgers)
- Ergänzung von Hinweisen zu Telekommunikationslinien und Versorgungsleitungen
- Anpassung der Bauweise im Sondergebiet um die Länge der Baukörper auf max. 12,0 m zu begrenzen und eine kleinteilige Nutzung in diesem Bereich sicherzustellen
- Spezifizierung bzw. Ergänzung der Festsetzung zu Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (Ausschluss von Anlagen in Biotop-, Waldflächen und Friedhof), um die Niederschlagswasserbewirtschaftung im Sinne der Entwässerungskonzeption im Plangebiet zu ermöglichen
- Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bereich der östlichen privaten Grünfläche zur Durchgrünung und Kompensation des Eingriffs aus naturschutzrechtlicher Sicht
- Weitere Untergliederung der Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet zur spezifischeren Höhenstaffelung im Sinne des Denkmalschutzes.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Änderungen, **macht die Kreisstadt St. Wendel hiermit öffentlich bekannt**, dass der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), nebst der Begründung, dem Umweltbericht, den dazugehörigen Gutachten (Entwässerung, Starkregen, Verkehr, Schallschutz) und den bereits vorliegenden, nachbenannten umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom

04.09.2024 bis einschließlich 04.10.2024

auf der Internetseite der Kreisstadt St. Wendel <https://sankt-wendel.de/buergerservice/planen-bauen-und-umwelt/offenlage-bauleitplaene> veröffentlicht wird und dort eingesehen werden kann. Der Inhalt der Bekanntmachung ist ebenfalls eingestellt.

Stellungnahmen können während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden. Diese sollen elektronisch per Mail an die E-Mail-Adresse:

oeffentlichkeitsbeteiligung@sankt-wendel.de übermittelt werden, dürfen aber auch auf anderem Weg abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet liegt der Entwurf des Bebauungsplans mit den oben genannten Unterlagen im Stadtbauamt St. Wendel, Marienstraße 20, während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Folgende bereits vorliegende umweltbezogenen Stellungnahmen werden mit veröffentlicht:

- Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz,
- Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Saarland,
- Stellungnahme des Ministeriums für Umwelt, Klima, Mobilität, Agrar und Verbraucherschutz, Abteilung D: Naturschutz und Forsten,
- Stellungnahme des Nabu Saarland e.V.,
- Stellungnahme des Amtes für Umwelt, Grünflächen, Forst und Nachhaltigkeit der Kreisstadt St. Wendel,
- Stellungnahme des Landkreises St. Wendel, Dezernat 4, Bildung, Infrastruktur und Sicherheit.

Es sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar:

- Im Umweltbericht (der nach Maßgabe der Anlage 1 zum BauGB u.a. nach den Umweltschutzgütern i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gegliedert ist): Informationen zu:
 - Schutzgut Fauna und Flora, Biologische Vielfalt: Untersuchungsprogramm Avifauna, Herpetofauna, Fledermäuse (v. a. Waldflächen, Bestandsgebäude), weitere kursorische Prüfungen, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Verwendung vorliegender fachlicher Grundlagendaten und Fachplanungen.
 - Schutzgut Boden, Fläche: Untersuchung anhand vorliegender fachlicher Grundlagendaten und Fachplanungen (GeoPortal: u. a. Bodenfunktionskarten; gem. der einschlägigen Bewertungsmatrizes ergibt sich ein lediglich geringer Bodenfunktionserfüllungsgrad; die Böden im Planbereich werden als ungeeignet für eine Versickerung dargestellt, in den Bodenschätzungskarten sind sandige bis stark sandige Lehme ausgewiesen; seltene Bodentypen sind nicht ausgewiesen; südlich des Gebäudekomplexes wird im Altlastenkataster eine Verdachtsfläche angezeigt (WND_6970), eine orientierende Altlastenuntersuchung ist daher im Vorfeld im Rahmen der weiteren Detailplanung durchzuführen.
 - Schutzgut Wasser: Untersuchung anhand vorliegender fachlicher Grundlagendaten und Fachplanungen (Entwässerungskonzept, Starkregen-Begutachtung); am Südrand der Planungsfläche entspringt und verläuft der Quellbach des Wendelsborn, das Gewässer ist nur temporär bespannt und stark eingekerbt. Bis auf einen eingefassten und hochgemauerten Zierteich im Bereich der „Jagdhütte“ befinden sich innerhalb des Gel-

tungsbereichs keine weiteren offenen Gewässer; das Entwässerungskonzept der Tosh Bau-ingenieur GmbH sieht die Entwässerung im Trennsystem vor; das Schmutzwasser der Erweiterungsbauten soll wie bisher in den vorhandenen Mischwasserkanal DN 300 in der Missionshausstraße eingeleitet werden; das bei vollständiger Ausnutzung der legitimierte Bebauung anfallende Niederschlagswasser soll in ausreichend dimensionierten Anlagen zwischengespeichert und gedrosselt in die beiden Vorfluter (Flurgraben im Norden und Wendelsborn im Süden) eingeleitet werden.

- Schutzgut Klima / Luft: Untersuchung anhand vorliegender fachlicher Grundlagendaten und Fachplanungen (Landschaftsprogramm). Im Landschaftsprogramm dargestellte und zu berücksichtigende Kaltluftentstehungsgebiete oder Frischluftleitbahnen sind nicht betroffen. Eine erhebliche Wirkung auf das Schutzgut Klima und Luft darf zum gegenwärtigen Kenntnisstand ausgeschlossen werden.

- Schutzgut Landschaftsbild: Analyse der Sichtachsen und fachliche Beurteilung; Planungsraum befindet sich im walddreichen Übergangsbereich der Osterhöhen zum St. Wendeler Becken auf einem Geländerrücken zwischen dem Flurgraben und dem Wendelsborn. Die nördliche Flanke wird von Waldflächen eingenommen, südlich des Wendelsborn an der Grenze des Geltungsbereiches folgt eine großschlägige Ackerlandschaft. Am Westrand geht die Fläche in den Siedlungsbereich über. Aufgrund der Einrahmung des markanten historischen Gebäudekomplexes durch Wald- bzw. Gehölzflächen ist die Landschafts- resp. die Ortsbildqualität am Standort als vergleichsweise hoch zu beurteilen. Eine objektiv begründbare Erheblichkeit der Wirkung ist jedoch nicht erkennbar, da die Planung im Kernbereich lediglich entlang der bestehenden Verkehrs- und Gebäudeachsen, noch dazu eingerahmt von Waldflächen bauliche Erweiterungen vorsieht. Die Wirkung auf das Landschaftsbild ist in der Gesamtbetrachtung unter der Erheblichkeitsschwelle anzusiedeln.

- Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter: Untersuchung anhand Denkmalliste und Informationen / Abstimmung Behördenbeteiligung. Die Planung sieht die Sicherung des baukulturellen Erbes und eine i. S.d. § 6 Abs. 2 SdschG umgebungsverträgliche Entwicklung vor und wurde dahingehend mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Kenntnisse über Bodendenkmäler wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von Seiten der Denkmalschutzbehörde nicht angezeigt.

- Schutzgut Mensch: Erholungsfunktion, Sichttraumanalyse; Deckung des nachhaltig hohen Bedarfs an Wohnraum in der Stadt St. Wendel. Die geplanten Nutzungen führen zu einer Aufwertung des Freizeit- und Erlebnisangebotes, die Wirkung auf den Erholungsfaktor schlägt nicht negativ zu Buche.

- NATURA 2000-Gebiete: Kursorische Abschätzung unter Berücksichtigung der Entfernung zu nächstliegenden Gebieten; keine voraussichtlich erheblichen Auswirkungen erkennbar.

- In Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Umweltbezug: Informationen zu:

- Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz: Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes; Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen, Landschaftsschutzgebiet, Bodenschutz, Entwässerung.

- Landwirtschaftskammer für das Saarland: Baumbestand (Walnussbäume) innerhalb des Plangebietes.

- Landkreis St. Wendel: Klima, Hochwasserschutz, Land- und Forstwirtschaft.

- Oberste Forstbehörde: Waldbestand innerhalb des Plangebietes, Waldausgleich, Waldabstandsflächen.

- NABU Saarland e. V.: Dimensionierung der Planung, Landschaftsschutzgebiet, Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes, Biotopschutz, Baumbestand innerhalb des Plangebietes, Bodenschutz.

- Umweltamt Kreisstadt St. Wendel: Begrünung Plangebiet, Baumpflanzungen, Entwässerung.

Hinweis zum Datenschutz: Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB i.V.m. Art. 6 Abs. 1 Buchst. e) Datenschutz-Grundverordnung - DSGVO –

und dem Saarländischen Datenschutzgesetz, insbesondere wird die Verarbeitung der personenbezogenen Daten dem Zweck angemessen und erheblich sowie auf das für die Zwecke der Verarbeitung notwendige Maß beschränkt werden. Es können auch Stellungnahmen ohne Absenderangaben abgegeben werden. Weitere Informationen sind der Datenschutzerklärung zu entnehmen, welche ebenfalls mit veröffentlicht wird.

St. Wendel, 30.08.2024
Der Bürgermeister
Im Auftrag
Daniel Fuchs
Stadtbauamtsleiter