

Missionshaus Sankt Wendel und östliche Missionshausstraße

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

ENTWURF

08.08.2024



K E R N
P L A N

Missionshaus Sankt Wendel und östliche Missionshausstraße

GIARRIZZO ARCHITEKTEN

SG Strukturholding GmbH

SG Strukturholding GmbH
Poststraße 43
66386 St. Ingbert

IMPRESSUM

Stand: 08.08.2024, Entwurf

Verantwortlich:

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

Projektleitung:

M. Sc. Christopher Jung, Umweltplanung und Recht

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	5
Städtebauliches Konzept / Machbarkeitsstudie	16
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	19
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	28

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Das Missionshaus, ursprünglich im Jahr 1898 von den Steyler Missionaren errichtet, liegt idyllisch auf dem sogenannten „heiligen Berg“ als Zeugnis der tief verwurzelten Geschichte und kulturellen Bedeutung von St. Wendel. Von einer reinen Missionsstätte hat sich der Standort in der Vergangenheit zu einer Ausbildungsstätte entwickelt. Durch die mittlerweile erfolgte Einstellung des Schulbetriebes und den Rückzug des Steyler Ordens steht der historische Komplex nun vor einer ungewissen Zukunft.

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 neuem Wohnraum, die Einbindung sozialer und inklusiver Nutzungen sowie Bildungseinrichtungen, die Schaffung von Räumlichkeiten und Angeboten für Betriebe und Start-Ups und die Entwicklung touristischer Nutzungsmöglichkeiten.

Aktuell ist das Plangebiet gemäß § 35 BauGB überwiegend dem planungsrechtli-

chen Außenbereich zuzuordnen. Das geplante Vorhaben ist auf dieser Grundlage somit nicht realisierungsfähig. Aus diesem Grund hat die Kreisstadt St. Wendel zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen sowie zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Missionshaus Sankt Wendel und östliche Missionshausstraße“ nach § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Er umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 26,0 ha.

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

Darüber hinaus sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens weitere Fachplaner, Gutachter und Sachverständige beteiligt:

- Machbarkeitsstudie und städtebauliche Konzeption, Giarrizzo Architekten, Poststraße 43, 66386 St. Ingbert,
- Umweltprüfung bzw. Umweltbericht, ARK - Umweltplanung und Consulting

Partnerschaft, Paul-Marien-Straße 18, 66111 Saarbrücken,

- Verkehrsuntersuchung bzw. -planung, Hupfer Ingenieure GmbH, Hauptstraße 9a, 76889 Niederhorbach,
- Entwässerungskonzept, ToSh Bauingenieure GmbH, Koßmannstraße 1, 66571 Eppelborn,
- Starkregen-Betrachtung, ProAqua Ingenieurgesellschaft für Wasser- und Umwelttechnik mbH, Turpinstraße 19, 52066 Aachen,
- Schalltechnisches Gutachten, SGS-TÜV Saar GmbH, Am TÜV 1, 66280 Sulzbach.

Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt St. Wendel stellt für das Plangebiet ein Sondergebiet „Missionshaus mit Missionseinrichtungen“ sowie Flächen für Wald und Landwirtschaft dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist infolgedessen nicht vollständig erfüllt. Der Flächennutzungsplan wird daher gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.



Drohnaufnahme (aus westlicher Richtung) des östlichen Plangebietes mit der bestehenden Bebauung und Verkehrsinfrastruktur

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ende der Missionshausstraße in der Kreisstadt St. Wendel und schließt somit östlich an den bestehenden Siedlungskörper (u. a. Missionshausstr., „Am Schwimmbad“) an.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches orientiert sich in erster Linie an der bestehenden Nutzung bzw. Bebauung des Missionshauses, dem Bereich rund um die östliche Missionshausstraße (bis zum Schwimmbad und in Richtung des Wendelinushofes) sowie den unmittelbar südlich anschließenden Freiflächen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird vor diesem Hintergrund wie folgt begrenzt:

- Im Nordwesten durch die Verkehrsfläche der Missionshausstraße sowie im Südwesten durch die angrenzenden Bebauung einschließlich der privaten

Grünflächen in der Straße „Am Schwimmbad“,

- Im Norden ausgehend vom Grenzpunkt der Flurstücke 63/1, 64/1 und 13/3 durch den Waldbestand in einem Abstand von ca. 60 m zur Straßenverkehrsfläche dem Verlauf der Missionshausstraße in Richtung Wendelinushof folgend bis zur Waldgrenze (Grenze Flurstücke 11 und 18/2),
- Im Osten durch die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen entlang der bestehenden Waldgrenze sowie im weiteren Verlauf dem vorhandenen Feldweg folgend,
- Im Südosten durch den bestehenden Feldweg sowie entlang der Flurstücksgrenzen der Flurstücke 4, 5, 83/11 und 83/21 bis hin zur angrenzenden Bebauung in der Straße „Am Schwimmbad“.

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

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Beim Plangebiet handelt es sich um das östlich an den bestehenden Siedlungskörper von St. Wendel angrenzende Missionshaus-Gelände. Es ist folglich insbesondere durch die bestehenden baulichen Strukturen des Missionshauses sowie den Verlauf der Missionshausstraße geprägt. Hierzu zählen insbesondere das denkmalgeschützte ehemalige Kirchengebäude sowie das ehemalige Kloster. Auch die Gebäude, Anlagen und Einrichtungen (u. a. Sportanlagen) der ehemaligen Schule liegen innerhalb des Geltungsbereiches. Gleiches gilt für den Friedhof der Steyler Missionare.

Die verbleibenden Flächen sind weitestgehend unbebaut, weisen jedoch teils deutliche anthropogene Vorprägungen auf (u. a. ehemals als Deponie oder Bad genutzte Bereiche der Steyler Missionare). Neben der südlich



Luftbild mit Plangebiet (weiß) und digitalem Geländemodell; ohne Maßstab; Quelle: LVGL; Bearbeitung: Kernplan

der Missionshausstraße gelegenen landwirtschaftlich genutzten Fläche handelt es sich bei den unbebauten Flächen überwiegend um bewaldete oder sukzessiv durch Gehölz- und Grünstrukturen bewachsene Flächen.

Aufgrund der besonderen Historie des Standortes befinden sich in der unmittelbaren Umgebung verschiedene heilige bzw. religiöse Gedenk- und Anbetungsstätten. Nördlich des Plangebietes liegt etwa die Wendelinuskapelle. In der östlich gelegenen Waldfläche (innerhalb des Plangebietes) befindet sich zudem die Marien- / Lourdes-Grotte. Im Zuge der Planung wird sichergestellt, dass diese Stätten in ihrem derzeitigen Zustand bewahrt werden, Wegeverbindungen werden gesichert und, wo möglich, innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzt.

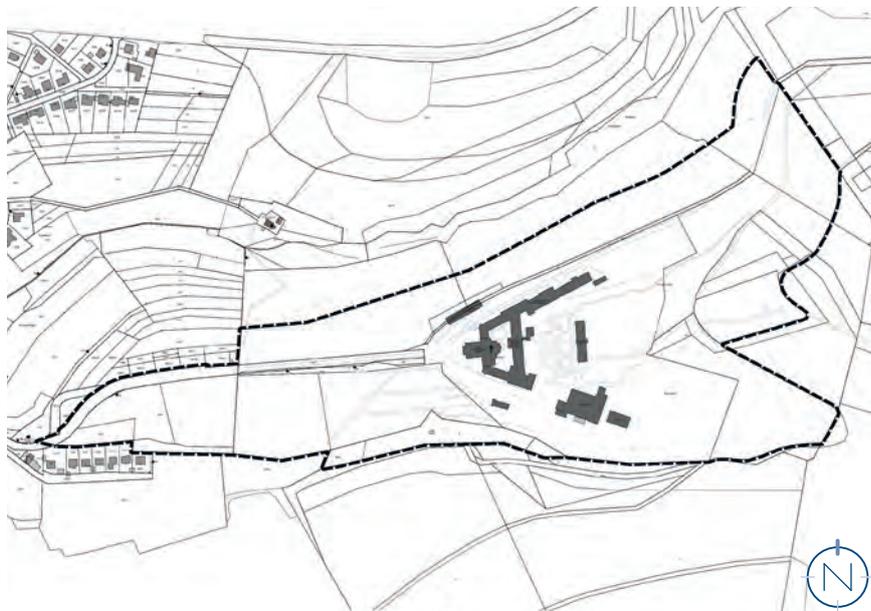
Die Parzellen des Plangebietes befinden sich vollständig in Privateigentum. Aufgrund der Entwicklungsabsichten von Stadt und Eigentümer ist von einer zügigen Realisierung der Planung auszugehen.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet ist topografisch bewegt. Das Gelände steigt von Westen her kommend (ca. 310 m üNN), dem Verlauf der Missionshausstraße folgend in östlicher Richtung kontinuierlich bis zum Missionshaus (ca. 350 m üNN) sowie den dahinterliegenden Forstflächen in Richtung Wendelinshof (ca. 370 m üNN) an.

Darüber hinaus fällt das Relief ausgehend vom Missionshaus und der Missionshausstraße, die sich folglich auf dem Geländerrücken befinden, sowohl in nördlicher als auch südlicher Richtung ab bis hin zu den im Grenzbereich vorhandenen Fließgewässern (Flurgraben im Norden, Wendelsborn im Süden).

Dementsprechend ist davon auszugehen, dass sich die Topografie u. a. auf die Konzeption der Bebauung, die Erschließung und die Ver- und Entsorgung des Gebietes und somit auch auf die Festsetzungen und Planinhalte des Bebauungsplanes auswirken wird. Im Sinne einer zweckmäßigen Nutzung und Bebauung des Gebietes wird es demnach zu Reliefveränderungen und Geländemodellierungen kommen.



Katastralausschnitt mit Plangebiet; ohne Maßstab; Quelle: LVGL Saarland; Bearbeitung: Kernplan

Verkehrsanbindung

Die Erschließung des Plangebietes ist über die Missionshausstraße sichergestellt. Die Anbindung an das städtische und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt in westlicher Richtung (insb. B 41, B 269).

Innerhalb des Plangebietes befindet sich, aufgrund der früheren Schulnutzung des Standortes, eine Bushaltestelle. Auch zukünftig ist eine für das Plangebiet entsprechende ÖPNV-Anbindung vorgesehen.

Zur Realisierung des Vorhabens bedarf es im westlichen Bereich einer internen Erschließungsstraße. Darüber hinaus kann weitestgehend auf die bereits vorhandene Verkehrsinfrastruktur zurückgegriffen werden. Die südlich an der Bebauung entlang

führende Verkehrsfläche soll im Zuge der Planung verlängert und über einen Wendehammer abgeschlossen werden.

Im Rahmen des Verfahrens wurde durch das Ingenieurbüro Hupfer-Ingenieure ein Verkehrsgutachten erstellt, das insbesondere die zukünftige Verkehrssituation vor Ort betrachtet.

„Insgesamt ist herauszustellen, dass die nachfolgenden Überlegungen grundsätzlich hohe Werte der Verkehrserzeugung zu Grunde legen.

Dies soll eine hohe Entscheidungssicherheit für die verkehrliche Beurteilung erbringen. In der Umsetzung kann über veränderte Nutzungen, nachhaltige Mobilitätskonzepte bis hin zur thematischen Adressierung der



Drohnenaufnahme der vorhandenen Bebauung aus nördlicher Richtung

Nachhaltigkeit des Gebietes reduzierend auf den Kfz-Verkehr eingewirkt werden. Da dies jedoch zum jetzigen Zeitpunkt nicht abgeschätzt und garantiert werden kann, wurden diese auch nicht einberechnet.

Die induzierten Verkehre entstehen bzw. enden im Plangebiet der Entwicklung um das Missionshaus in St. Wendel. Die räumliche Verteilung zu Quellen und Zielen außerhalb des Plangebietes erfolgt auf Basis der räumlichen Zusammenhänge und analog zu den Verkehrsmengen, wie sie in einer Verkehrserhebung im Jahr 2018 ermittelt wurden. Die Daten aus 2018 können als hinreichend angesehen werden, da zwischenzeitlich keine bedeutenden, verkehrswirksamen Siedlungsentwicklungen stattgefunden haben.

Als Prognostizierte Verkehrsmengen werden die Werte aus 2018 zu den ermittelten induzierten Verkehren aus der Siedlungsentwicklung Missionshaus hinzugezählt. Eine weitere Hochrechnung der Verkehrsmengen im Sinne einer allgemeinen Verkehrsentwicklung erfolgt nicht.

Die Verkehrserhebungen erfolgten im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung zum Veränderungspotenzial der Bahnhofstraße sowie in Überlegung befindlicher Netzergänzungen.

Die induzierten Verkehre erhöhen das Verkehrsaufkommen des umliegenden Netzes. Dabei werden die Verkehrsqualitäten bzw. Leistungsfähigkeiten an den angrenzenden



Drohnenaufnahme des westlichen Plangebietes (aus südlicher Richtung) mit Missionshausstraße und Baumallee sowie der bestehenden Grünfläche und Umgebungsnutzung (Schwimmbad, Gymnasium, Wohnnutzung)

Knotenpunkten ermittelt, die Veränderungen entlang der umgebenden Straßen stellvertretend für einen Querschnitt der Missionshausstraße sowie der Straße „Am Sportzentrum“ ermittelt.

Für die Lenkung der Verkehrsströme erscheinen zwei unterschiedliche Varianten grundsätzlich geeignet, welche ggf. auf der Basis weiterer Aspekte zu wählen sind. Im Rahmen dieses Gutachtens erfolgt hierzu die Bereitstellung der verkehrstechnischen Entscheidungsgrundlagen.

In der Variante A wird der gesamte induzierte Verkehr über die Missionshausstraße ge-

führt und an der signalisierten Kreuzung mit der Werschweiler Straße / Wendalinusstraße / Werschweilerstraße mit dem weiteren Straßennetz verknüpft. Die induzierten Verkehre führen an der Kreuzung Missionshausstraße / Werschweilerstraße / Wendalinusstraße zu einer Erhöhung der Verkehrsmenge um ca. 250 Kfz. Der Knotenpunkt behält seine Einstufung in der Verkehrsqualitätsstufe „C“ und verfügt somit über eine befriedigende Leistungsfähigkeit. Dabei Erhöhen sich die Werte der mittleren Wartezeit um 2 Sekunden, die maximale Rückstaulänge um 4 Kfz.



Drohnenaufnahme des Plangebietes (aus südlicher Richtung) mit der bestehenden Bebauung und den vorhandenen Grünstrukturen sowie der unmittelbaren Umgebung

Die geringen Auswirkungen sind dem Umstand geschuldet, dass derzeit die erforderlichen Mindestfreigabezeiten für die Missionshausstraße deutlich über die verkehrlichen Anforderungen hinausgehen und somit aktuell ungenutzte Freigabezeit (GRÜN-Zeit) verloren geht. Die zusätzlich induzierten Verkehre liegen in einer Größenordnung, dass zunächst die übermäßige Freigabezeit aufgebraucht wird und anschließend die Erhöhung der verkehrlichen Kennwerte erfolgt.

In der Variante B erfolgt die Verkehrsführung zum / vom Gebiet ausschließlich über die Straße am Sportpark zur Werschweilerstraße. Hierbei sind an der Einmündung Missionshausstraße / Am Sportpark geeignete Maßnahmen zu treffen, dass die gewünschte Verkehrsführung erzeugt wird und dass keine anderen, unerwünschten Schleichverkehre entstehen. Hierbei werden auch Teile des jetzigen Verkehrsaufkommens, insbesondere aus dem Freizeitverkehr des Freibades, ebenfalls betroffen. Da sich die Betrachtung auf einen Normalwerktag bezieht, ist die Berücksichtigung dieser Verkehre auf Basis der vorangegangenen Erhebung hinreichend abgebildet. Der Radverkehr ist von den Beschränkungen auszunehmen. Für den ÖPNV, der nicht verkehrstechnisch relevant ist, ist gesondert zu prüfen, wie der Linienverlauf gewählt werden soll.

Die Verkehrsqualität an der Einmündung Werschweilerstraße / „Am Sportpark“ weist, wie in der Variante 1, für die Prognosesituation eine Verkehrsqualitätsstufe „A“ („sehr gut“) für den Kfz-Verkehr und „B“ (gut) für den Fußverkehr auf. Das Linkseinbiegen ist dabei mit einer mittleren Wartezeit von 15 Sekunden belegt. Am Knotenpunkt Werschweilerstraße / Missionshausstraße wird an dem signalisierten Knotenpunkt mit Beaufschlagung der Verkehrsmengen aus Plangebiet die Verkehrsqualitätsstufe „D“ („ausreichend“) erzielt. Damit verändert sich die aktuelle Verkehrsqualitätsstufe von „C“ („befriedigend“) auf „D“ („ausreichend“) mit einer maximalen Staulänge von 12 Fahrzeugen und der maximalen Wartezeit von 66 Sekunden. Der Knotenpunkt ist auch unter Beaufschlagung mit den zusätzlich induzierten Verkehren ausreichend leistungsfähig und erfüllt damit die verkehrstechnischen Anforderungen. Damit sind beide betrachteten Knotenpunkte mindestens ausreichend leistungsfähig. Die entstehende Verkehrsmenge bewirkt keine maßgebende Veränderung der Verkehrsqualität. Somit ist auch in der Vari-

te 2 eine hinreichende Leistungsfähigkeit gegeben.

Eine Variante zur Verteilung der Verkehrsmengen und deren Reduzierung in der westlichen Missionshausstraße ist die Aufspaltung von Ziel- und Quellverkehr auf die Missionshausstraße und die Straße Am Sportpark. Hierzu sind an der Einmündung Missionshausstraße / Am Sportpark geeignete Maßnahmen zu treffen, welche die gewünschte Verkehrsverteilung sicherstellen und keine anderen Verdrängungseffekte generiert. Der Radverkehr ist – wie in Variante B – von den Beschränkungen auszunehmen. Für den ÖPNV, der nicht verkehrstechnisch relevant ist, ist gesondert zu prüfen, wie der Linienverlauf gewählt werden soll. In der nachfolgend behandelten Variante C erfolgt die Zufahrt über die Missionshausstraße und die Straße „Am Sportpark“, die Abfahrt ausschließlich über die Straße „Am Sportpark“. Ein Tausch der Richtungen ist ebenfalls möglich, ohne dass sich die verkehrstechnische Beurteilung ändert, da die Verkehrsmengen in Ziel- und Quellverkehr ähnlich sind.

Am dem signalisierten Knotenpunkt Werschweilerstraße / Missionshausstraße wird mit Beaufschlagung der zusätzlichen Verkehrsmengen aus Plangebiet die Verkehrsqualitätsstufe „D“ („ausreichend“) erzielt, bei einer Verlängerung der maximalen Staulänge von 11 auf 13 Fahrzeuge und der maximalen Wartezeit von 58 auf 63 Sekunden. Die zusätzliche Verkehrsmenge an dem Knotenpunkt Werschweilerstraße / „Am Sportpark“ liegt unterhalb der Mengen in Variante B. Die Verkehrsqualität an der Einmündung weist für die Prognosesituation eine Verkehrsqualitätsstufe „A“ („sehr gut“) für den Kfz-Verkehr und „B“ („gut“) für den Fußverkehr auf. Das Linkseinbiegen ist dabei mit einer mittleren Wartezeit von 10 Sekunden belegt. Damit sind beide betrachteten Knotenpunkte mindestens ausreichend leistungsfähig. Die entstehende Verkehrsmenge bewirkt auch in dieser Variante keine maßgebende Veränderung der Verkehrsqualität. Somit ist in der Variante C eine hinreichende Leistungsfähigkeit gegeben.

Insgesamt wurden auf der Basis geltender Regelwerke, Empfehlungen und den Erfahrungen aus anderen Siedlungsentwicklungen die Verkehrsmengen abgeschätzt, welche mit den aktuell vorgesehenen Nutzungen verbunden sein werden.

Die Umlegung auf die weitere Verkehrsinfrastruktur in drei Varianten zeigt, dass die Verkehre in jeder Variante mit hinreichender Leistungsfähigkeit abgewickelt werden können.“

(Verkehrsgutachten Missionshaus Areal in Sankt Wendel, Induzierte Verkehre und deren Abwicklung, Prof. Dr.-Ing. Christoph Hupfer, Hauptstraße 89, 76870 Kandel, Stand: Juli 2024)

Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist in der unmittelbaren Umgebung bereits grundsätzlich vorhanden (Wasser, Elektrizität etc.).

Für die Entsorgung des Niederschlagswassers gilt gem. § 49 a SWG: „Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, soll (...) vor Ort genutzt, versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden (...)“

Die künftige Entwässerung des Plangebietes wird vor diesem Hintergrund im Rahmen eines entsprechenden siedlungswasserwirtschaftlichen Beitrages des Ingenieurbüros ToSh-Bauingenieure untersucht. Hierbei werden sowohl das anfallende Schmutz- als auch Niederschlagswasser, unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen, vorhandenen Möglichkeiten und vorgegebenen Entwässerungssysteme, betrachtet.

Im südlichen Randbereich des Plangebietes befindet sich ein Trinkwasserbrunnen (Privateigentum), der in der Vergangenheit durch den ortsansässigen Orden der Steyler Missionare genutzt wurde. Eine Trinkwasserförderung bzw. -nutzung findet aktuell nicht mehr statt und ist auch zukünftig nicht angedacht.

Der Entwässerungsgutachter trifft dabei folgende Aussagen zur zukünftigen Entwässerung:

„Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Trennsystem.“

Schmutzwasser (häuslich und gewerblich) ist in den vorhandenen Mischwasserkanal DN 300 in der Missionshausstraße einzuleiten. Zum jetzigen Planungsstand - ohne konkrete Angaben zu den Gemeinschaftseinrichtungen wie Bildungseinrichtung, Hotel, Multifunktion, Tourismus, usw. - kann

noch keine detaillierte Aussage zum Schmutzwasseranfall getroffen werden. Die Ermittlung des Schmutzwasseranfalls erfolgt daher mit einer flächenspezifischen Schmutzwasserabflussspende in Abhängigkeit des Einzugsgebiets $A_{E,k}$. Die maximale häusliche Schmutzwasserabflussspende beträgt 0,5 [l/s-ha]. Gemäß der nachfolgenden Tabelle aus dem Arbeitsblatt DWA-A 118 werden die nachfolgenden betrieblichen Schmutzwasserabflussspenden empfohlen. Für das Plangebiet wird der Schmutzwasseranfall mit dem Maximalwert der betrieblichen Schmutzwasserabflussspende von 1,0 [l/s-ha] in Ansatz gebracht.

- Schmutzwasserabflussspende von 1,0 [l/s-ha]
- Erschließungsfläche $A_{E,k}$ von ca. 13 [ha]
- Schmutzwasseranfall von ca. 13 [l/s]

Da das geplante Erschließungsgebiet im Trennsystem entwässert und somit kein Regenwasser in den vorhandenen Mischwasserkanal gelangt, ist davon auszugehen, dass der Schmutzwasseranfall in Höhe von derzeit ca. 13 [l/s] schadlos über den vorhandenen Mischwasserkanal abgeleitet werden kann.

Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs in ausreichend dimensionierten Anlagen zwischenspeichern und nach Vorgabe der Genehmigungsbehörde (LUA) gedrosselt in einen Vorfluter einzuleiten. Verschmutztes Niederschlagswasser ist dabei vorzubehandeln. Eine Versickerung scheidet aufgrund des anstehenden Bodens derzeit aus. Daher werden vorrangig reine Speicher- / Rückhaltebecken (im weiteren Verlauf nur noch Speicherbecken genannt) vorgesehen.

Aufgrund der topografischen Geländeverhältnisse (steile bis sehr steile Hänge) werden vorerst auch keine Erdbecken, sondern nur unterirdische Speicherbecken in Massivbauweise vorgesehen. Niederschlagswässer sollen innerhalb des Geltungsbereichs in Speicherbecken zwischengespeichert und gedrosselt in die Gewässer „Flurgraben“ (nördlich des Geltungsbereichs) und „Wendelsborn“ (südlich des Geltungsbereichs) eingeleitet werden.

Zielsetzung dabei ist es, die bereits bekannte Überflutungsproblematik im Bereich der Missionshausstraße nicht weiter zu verschlechtern.

Die für die Vorbemessung [der Speichervolumina] erforderlichen Drosselabflüsse ent-

sprechen dabei den maximalen Einleitmengen in die Gewässer.

Die maximale Einleitmenge (= Drosselabfluss) wird mit dem 3-fachen des Mittelwasserabflusses MQ des jeweiligen Gewässers in Ansatz gebracht.

Maximale Einleitmenge Flurgraben:

- Angabe LUA für den Mittelwasserabfluss: $MQ = 0,016 [m^3/s] = 16 [l/s]$
- Maximale Einleitmenge/Drosselabfluss: $Q_{Dr} = ca. 48 [l/s]$

Maximale Einleitmenge Wendelsborn:

- Angabe LUA für den Mittelwasserabfluss: $MQ = 0,008 [m^3/s] = 8 [l/s]$
- Maximale Einleitmenge/Drosselabfluss: $Q_{Dr} = ca. 24 [l/s]$

Für die jeweiligen Einleitungen der Niederschlagswässer in die Gewässer sind wasserrechtliche Erlaubnisse gem. § 10 WHG beim LUA zu beantragen. Die maximalen Einleitmengen/Drosselabflüsse wurden im Vorfeld bereits mit dem LUA abgestimmt.

In einem ersten Schritt wird das gesamte Plangebiet anhand der topografischen Verhältnisse und der Wasserscheidelinie (die Wasserscheidelinie entspricht dabei der Missionshausstraße) in ein nördliches Einzugsgebiet in Richtung Gewässer „Flurgraben“ und ein südliches Einzugsgebiet in Richtung Gewässer „Wendelsborn“ unterteilt. Die abflusswirksamen Flächen der Teil-einzugsgebiete orientieren sich zum jetzigen Planungsstand vereinfacht an der jeweiligen Grundflächenzahl (GRZ). Die Grundflächenzahlen beziehen sich dabei auf die Nutzungsschablone des B-Plans. Weiterhin wird davon ausgegangen, dass diese Flächen zu 100% abflusswirksam sind, was einem Abflussbeiwert von 1,0 entspricht.

Im Zuge der weiteren Planungsphasen ist anzustreben, die abflusswirksamen Flächen und die Abflussbeiwerte zu optimieren und bestenfalls weiter abzumindern, um auch die Abflüsse zu minimieren (Grundsatz der Abflussvermeidung).“

(Entwässerungskonzept, ToSh-Bauingenieure GmbH, Koßmannstraße 1, 66571 Eppelborn, Stand: August 2024)

Starkregen-Betrachtung

Im Zuge der Planung wird weiterhin eine gutachterliche Betrachtung der Starkregensituation im Plangebiet sowie im Bereich der Unterlieger durchgeführt. Hierfür zuständig ist die ProAqua Ingenieurgesellschaft, die in der Vergangenheit auch die Starkregengefahrenkarten für die Kreisstadt St. Wendel erstellt hat.

Die Begutachtung kommt dabei zu folgendem Ergebnis, das in den Festsetzungen und Planinhalten des Bebauungsplanes aufgegriffen wird:

„Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Missionshaus Sankt Wendel und östliche Missionshausstraße“ in der Kreisstadt St. Wendel wurde das Risiko von Überflutungen infolge von Starkregen, sowohl im Bebauungsplangebiet als auch auf die Unterlieger, betrachtet. Grundlage dazu sind die Starkregengefahrenkarten, die im Zuge der Erarbeitung des „Vorsorgekonzeptes für Hochwasser- und Starkregenereignisse für die Kreisstadt St. Wendel“ erstellt wurden.“

Im Bebauungsplangebiet selbst ist die Gefährdung durch Überflutungen infolge von Starkregen gering. Die Gefährdung konzentriert sich auf vier Zonen, in denen entsprechende Maßnahmen vorzusehen sind.

Die Gefährdung der Unterlieger ergibt sich aus der notwendigen Regenwasserableitung aus dem Bebauungsplangebiet über die vorhandenen Bachverrohrungen, die bereits in der Vergangenheit bei Hochwasser und Starkregen überlastet waren. Zur Vermeidung einer Verschärfung der Hochwasserproblematik ist eine zentrale oder dezentrale Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers vorgesehen. Details dazu ergeben sich aus der Entwässerungsplanung des Büros ToSh Bauingenieur GmbH.

Aufgrund der vorgesehenen Planungen im B-Plan-Gebiet ergeben sich sehr geringe Änderungen in den maximalen Abflüssen im Flurgraben und im Wendelsborn. Im Flurgraben nimmt der Abfluss (und damit das Volumen) leicht ab. Aufgrund der neuen Bebauung im Westen des B-Plan-Gebietes erhöht sich der Starkregenabfluss aus dem Gebiet in Richtung des Wendelsborn. Der zusätzliche Abfluss fließt jedoch vor der Hauptwelle ab, so dass es den Spitzenabfluss nicht beeinflusst (siehe Anhang 8, Zeitspanne 25. bis 50. Minute). Die Volumendifferenz für den Abfluss zum Wendelsborn zwischen Plan- und Istzustand (Plan minus

Ist) beträgt für das gesamte Regenereignis 200 m³ (von 21.180 m³ im Istzustand). Dies stellt eine Zunahme des Volumens um 0,9 % dar. Diese ermittelte Volumendifferenz stellt kein zu (zwischen-) speicherndes Volumen dar. Erst die Begrenzung der Größe eines vorhandenen Abflusses in ein Gewässer (sog. Drosselabflüsse) führt zur Notwendigkeit einer Zwischenspeicherung. Diese Speichervolumina werden im Zuge der Entwässerungsplanung ermittelt. Unter Berücksichtigung der im Starkregenmodell enthaltenen Toleranzen (Toleranzen in der Datengrundlage, den angesetzten Niederschlägen und der Modelldetaillierung) sind die erläuterten Änderungen in den Ergebnissen der Starkregenmodellierung zwischen Ist- und Planzustand jedoch vernachlässigbar.“

(Starkregen-Betrachtung, ProAqua Ingenieurgesellschaft für Wasser- und Umwelttechnik mbH, Turpinstraße 19, 52066 Aachen, Stand: August 2024)

Schalltechnisches Gutachten

Im Zuge der Planung wird ferner ein Schallschutzgutachten erstellt, das sowohl die Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr als auch durch das südlich gelegene Freibad im geplanten Wohngebiet betrachtet. Hierfür zuständig ist die SGS-TÜV Saar GmbH, die zu folgendem Ergebnis kommt:

„Der Vergleich der ermittelten Verkehrslärmimmissionen im geplanten allgemeinen Wohngebiet mit den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV ergibt die folgende Bilanz:

- Der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) tags wird in allen Baufenstern eingehalten.
- Der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) nachts ebenfalls in allen Baufenstern eingehalten.

Eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte innerhalb der Baufenster im geplanten Wohngebiet ist somit nicht zu erwarten. Aus dem Blickwinkel der 16. BImSchV ergibt sich nicht die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen im geplanten Wohngebiet.

Der Vergleich der flächendeckend für die Baufenster des geplanten allgemeinen Wohngebietes berechneten Geräuschimmissionen durch den Betrieb des Freibades einschließlich Parkverkehr mit dem Immissionsrichtwert der 18. BImSchV in allgemeinen Wohngebieten tags außerhalb der Ruhezeit am Morgen von 55 dB(A) ergibt die folgende Bilanz:

- In der Berechnungshöhe von 2,8 m (Erdgeschoss) wird der Richtwert in einem sehr kleinen ca. 190 m² großen Teilbereich an der südlichen Grenze des Plangebietes um bis zu 1 dB(A) überschritten.
- In der Berechnungshöhe von 8,4 m (2. OG) wird der Richtwert in einem kleinen ca. 1.620 m² großen Teilbereich an der südlichen Grenze des Plangebietes um bis zu 2 dB(A) überschritten.

Eine Überschreitung der tagsüber gemäß 18. BImSchV zulässigen Spitzenpegel der Geräuschimmissionen durch den Betrieb des Freibades ist nicht zu erwarten.

Die berechneten Geräuschimmissionen und somit auch die ermittelten, geringfügigen Richtwertüberschreitungen treten nur an Tagen mit schönem Wetter im Sommer bei hoher Auslastung des Freibades auf. An den übrigen Tagen des Jahres ist mit erheblich geringeren oder keinen Geräuschimmissionen durch das Freibad zu rechnen.

Die Wohn- und Schlafräume in den geplanten Wohnhäusern sind bei geschlossenen Fenstern ausreichend vor Lärm geschützt. Tagsüber kann die Raumlüftung daher durch das sogenannte Stoßlüften sichergestellt werden, wenn die Fenster aus Lärmgründen geschlossen gehalten werden sollen. Während der Nacht gehen von dem Freibad keinerlei relevante Geräuschimmissionen aus.

Vor diesem Hintergrund können die Geräuschimmissionen im geplanten Wohngebiet durch das Freibad St. Wendel insgesamt als unkritisch bewertet werden.

Bei Bedarf können die Wohnhäuser in den Bereichen mit Richtwertüberschreitungen so errichtet werden, dass schutzbedürftige Räume keine Fenster in den zum Freibad orientierten Gebädefassaden haben oder aber ein weiteres Fenster in einer vom Freibad abgeschirmten Gebäudeseite aufweisen, über welches die Be- und Entlüftung des betroffenen Raumes erfolgen kann, ohne das zum Freibad orientierte Fenster öffnen zu müssen.

Aus den gemäß DIN 4109-1 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln durch Verkehrs- und Gewerbelärm ergeben sich keine erhöhten Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile der geplanten Wohnhäuser gegenüber einer üblichen Bauweise.“

(Schalltechnisches Gutachten, SGS-TÜV Saar GmbH, Am TÜV 1, 66280 Sulzbach, Stand: August 2024)

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.

In bestimmten Fällen, wie etwa bei der geplanten Revitalisierung, Umnutzung und Erweiterung bzw. Entwicklung des Missionshauses St. Wendel, kann die Standortbindung jedoch so stark sein, dass eine Alternativenprüfung im eigentlichen Sinne nicht sinnvoll erscheint. Im vorliegenden Fall ist ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zu den bestehenden baulichen Anlagen des Missionshauses erforderlich, um die zukünftige Entwicklung des Standortes im Sinne der städtebaulichen Konzeption bzw. Machbarkeitsstudie unter Wahrung des örtlichen Orts- und Landschaftsbildes zu verwirklichen. Da das geplante Projekt genau an diesem Standort realisiert werden muss und sich folglich keine Alternativen aufdrängen, entfällt die Berücksichtigung weiterer Optionen.

Dies gilt sowohl für die Bestandsgebäude und den Bereich des geplanten Urbanen Gebietes als auch für die geplante Wohnbebauung auf der unmittelbar westlich angrenzenden Fläche. Dies begründet sich insbesondere aus der, dem Bebauungsplan zugrunde liegenden, Konzeption bzw. Machbarkeitsstudie, die für die zukünftige Entwicklung ein Gesamtkonzept mit einem notwendigen Mix aus verschiedenen Nutzungen vorsieht. In diesem Kontext spielt auch die Verbindung von Wohnen und Arbeiten in Form von arbeitsnahem Wohnraum eine besondere Rolle. Maßstäbe, die für die Planung eines „klassischen“ und für sich selbst stehenden Neubaugebietes gelten, können in diesem Fall nicht angesetzt werden. Folglich sind sämtliche Bausteine der städtebaulichen Planung in ihrer Gesamtheit zu betrachten und sollten nicht isoliert voneinander bewertet werden. Die Standortbindung ist dementsprechend für das Gesamtkonzept und somit auch für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes anzunehmen.

Die Kreisstadt St. Wendel hat ihre zukünftige Siedlungsentwicklung durch Anstoß verschiedener Planungen im Stadtgebiet an den aus Sicht der Stadt am besten geeigneten Standorten vorbereitet. Die Standortentscheidung wurde demnach bereits auf gesamtstädtischer Ebene getroffen. Diese Planungen in Verbindung zum bestehenden Bedarf werden aktuell in einem gesamtstädtischen Siedlungsflächenkonzept manifestiert. Dieses Konzept zeigt eindeutig,

dass vor allem in der Kernstadt ein Bedarf nach Wohnbauflächen besteht. Die Fläche des Missionshauses mit Umfeld ist ebenfalls in dieses Konzept eingestellt. Sie grenzt unmittelbar an den Siedlungsbestand an, ist erschlossen und entsprechende Infrastruktur ist in der näheren Umgebung bereits grundlegend vorhanden.

Die Entwicklung von Wohnbauflächen stellt demnach eine sinnvolle Ergänzung am Standort dar und ermöglicht einen Lückenschluss zwischen bestehender Siedlungsfläche westlich und Missionshaus östlich. Ferner ist das Nutzungsspektrum des Gebietes aufgrund der bestehenden Bebauung des Missionshauses und der westlich angrenzenden Wohnbebauung insoweit eingeschränkt, dass lediglich eine mit der Wohnnutzung verträgliche Nutzungsmischung für die Fläche in Frage kommt.



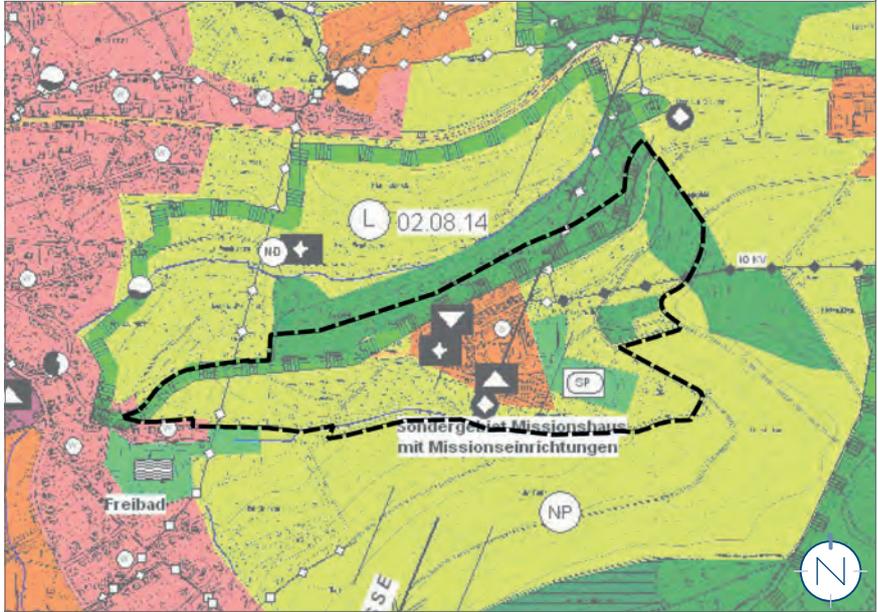
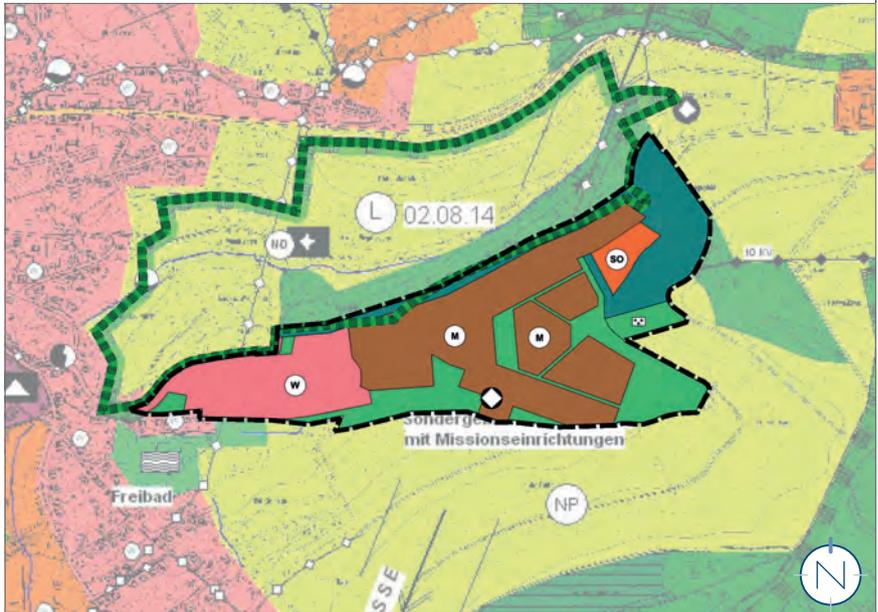
Drohnaufnahme der Bestandsbebauung bzw. -nutzung rund um das denkmalgeschützte Missionshaus-Ensembles

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
Zentralörtliche Funktion	Mittelzentrum St. Wendel; Siedlungsachse 1. Ordnung
Vorranggebiete	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht betroffen • Vorranggebiet für Landwirtschaft südlich und östlich angrenzend; keine Auswirkungen auf das Vorhaben zu erwarten
Zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> • (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 • (G 29) Arrondierungen bzw. Erweiterungen des Siedlungskörpers sollen sich bedarfsgerecht an den kulturlandschaftstypischen Siedlungs-, Erschließungs- und Bauformen orientieren. Auf eine dem Bestand angepasste Maßstäblichkeit soll geachtet werden: erfüllt • Entsprechen dem Planvorhaben; keine Restriktionen für das Vorhaben
Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none"> • Teilweise Baureifmachung für zweckentsprechende Nutzung des Gebietes • Als Wohnungsbedarf werden für die Kernstadt St. Wendel 3,5 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und Jahr festgelegt (gemäß LEP „Siedlung“ 2006) • Siedlungsdichte in Wohneinheiten pro Hektar nach LEP „Siedlung“: 25 Wohneinheiten pro Hektar (gemäß LEP „Siedlung“ 2006) • Demnach beläuft sich der Wohnraumbedarf für die Kernstadt St. Wendel bei 9.331 Einwohnern (Stand 31.12.2023) und einem Faktor von 3,5 Wohnungen je 1.000 Einwohner und Jahr gemäß LEP „Siedlung“ für die nächsten 15 Jahre auf ca. 490 Wohneinheiten. Nach Abzug der ca. 178 anrechenbaren Baulücken in B-Plänen bzw. Satzungen (entsprechen ca. 232 Wohneinheiten bei Faktor von 1,3) verbleibt folglich ein Bedarf nach ca. 258 zusätzlichen Wohneinheiten in den nächsten 15 Jahren. • Daneben verfügt die Kernstadt St. Wendel noch über zwei im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaureserveflächen mit einer Gesamtfläche von rund 18,3 ha. Allerdings werden diese FNP-Reserveflächen im Rahmen des in Erstellung befindlichen Siedlungsflächenkonzeptes überprüft und neu aufgeteilt und sollen bei der vorgesehenen FNP-Fortschreibung teilweise zurückgenommen werden, da die bestehenden Reserveflächen aufgrund neuer naturschutzfachlicher sowie anderer Restriktionen nicht mehr oder nur teilweise entwickelbar sind. Für die Kernstadt ist demnach im Bereich Lanzenberg noch eine Entwicklung von ca. 5,0 ha vorgesehen, während die übrigen Reserveflächen in diesem Bereich sowie im Bereich Drehborn / Plantanenweg zurückgenommen werden sollen. • Gleichzeitig benennt das Siedlungsflächenkonzept drei Flächen, die mit Blick auf die zukünftige Wohnbauflächenentwicklung als Priorität Nr. 1 eingestuft werden (Missionshausstraße, Teilfläche Lanzenberg, Wohnpark Floragarten - zusammen rd. 9,58 ha / 240 Wohneinheiten). Bringt man die dabei vorgesehene Wohnraumentwicklung beim o. g. Bedarf von ca. 258 zusätzlichen Wohneinheiten in der Kernstadt zum Abzug verbleibt gemäß Konzept noch ein Restbedarf von ca. 19 Wohneinheiten.

	Einwohner (31.12.23)	Bedarfs- faktor	WE-Bedarf für 15 Jahre	Siedlungs- dichte in Wohneinhei- ten / ha	Baulücken (anrechenbar §§ 30, 33, 34 Abs. 4 BauGB)	Anrechenba- re Wohn- einheiten in Baulücken	Bedarf Wohneinheiten aktuell
Spalten	A	B	C	D	E	F	G
Berechnung			A/1000xBx15			Ex1,3	C-F
Kernstadt St. Wendel	9.331	3,5	ca. 490,5	25	178,5	232,1	ca. 258,5

Kriterium	Beschreibung
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> Keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen, insbesondere keine Siedlungsbegrenzung aus Sicht des Naturschutzes vorgegeben Teilweise Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> Gesetzlich geschütztes Biotop (Kennung: GB-6509-0194-2015) betroffen; wird durch Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert (keine zukünftige Inanspruchnahme) FFH-Lebensraumtyp (Kennung: BT-6509-0484-2015) nordwestlich direkt angrenzend Darüber hinaus keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung betroffen
Naturparks	<ul style="list-style-type: none"> Lage im Naturpark Saar-Hunsrück; keine Restriktionen für das Vorhaben
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate	<ul style="list-style-type: none"> Der nördliche Rand des Geltungsbereiches befindet sich innerhalb des ausgewiesenen Landschaftsschutzgebietes L 02.08.14 „LSGe im Landkreis St. Wendel – in der Stadt St. Wendel“ (VO v. 21. Sept. 1976, Abl. d.S. 1976, Nr. 41, S. 905 ff.). Zu beachten ist, dass gem. § 1 Abs. 2, 08 I, 2. Absatz die Grenze des LSG im Bereich der Flurstücke 12 und 13 40m nördlich des Missionshausweges verläuft und demzufolge im GeoPortal nicht korrekt dargestellt ist. Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes anhand des Verordnungstextes wurde seitens der Oberen Naturschutzbehörde parallel zur frühzeitigen Beteiligung geprüft und bestätigt. Eine Ausgliederung aus dem LSG ist demnach in Abstimmung mit der Oberen Naturschutzbehörde nicht erforderlich. Weitere Schutzgebiete bzw. -objekte n. BNatSchG bzw. SWG (Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete) sind nicht betroffen. Das nächst gelegene NATURA 2000-Gebiet „NSG Ostertal“ (L 6509-301) beginnt rd. 1,3 km östlich. Direkte Wirkungen können aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden. Effekte auf den Erhaltungszustand der gemeldeten agilen Arten (im Wesentlichen die gemeldeten Vogelarten Rot- und Schwarzmilan, Eisvogel, Schwarz- und Mittelspecht, Neuntöter, Schwarz- und Weißstorch), resp. die Betroffenheit von essenziellen Habitaten wird im weiteren Verfahren abgeprüft. Stand jetzt ist aufgrund der vorhandenen, weiter unten beschriebenen Biotopstrukturen in Verbindung mit der vorgesehenen Planung nicht davon auszugehen. Die weiteren NATURA 2000-Gebiete befinden sich mit über 4 km Entfernung außerhalb jeglicher vorhabensbedingter Einflüsse.
Naturdenkmäler, in der Denkmalliste nach § 6 SDSchG verzeichnete Denkmäler oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	<ul style="list-style-type: none"> Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz gemäß DSchGSL unterliegen (einschließlich Umgebungsschutz): <ul style="list-style-type: none"> Missionshausstraße 50, Missionshaus, Klosterkirche, Klostergebäude, 1899-1914 Missionshausstraße 50, Missionshaus, Südflügel 1910-1913 von August Krekeler Darüber hinaus keine Naturdenkmäler oder Denkmäler betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	Nicht betroffen
Informelle Fachplanung	<p>Die vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) geben keine Hinweise auf das Vorkommen von i.S.d. besonderen Artenschutz relevanten Arten innerhalb des Geltungsbereiches bzw. im direkten Planungsumfeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> Keine Fundorte planungsrelevanter Arten gem. ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2017 Saarland) auf der Planungsfläche, innerhalb eines 1 km-Radius lediglich ein Nachweis der Zwergfledermaus (D. Gerber, 2012) im Siedlungsbereich von St. Wendel Die Altdaten des ABSP listen innerhalb eines 1-km-Radius um den Geltungsbereich lediglich mehr oder weniger häufige Moose Keine ABSP-Fläche innerhalb des Geltungsbereiches; der nördlich des Planungsraumes gelegene Flurgraben ist als ABSP-Fläche 6509-0026 erfasst

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • Am Südrand des Geltungsbereiches stellt das Geoportal einen ca. 370 m langen Aueabschnitt des Wendelsborn als n. § 30 BNatSchG geschützte Biotopfläche dar (GB-6509-0194-2015); es handelt sich hierbei um ein Komplexbiotop, bei dem gem. den vorliegenden Sachdaten lediglich der natürliche Bachlauf und nicht der standort-untypische Gehölzsaum (kein Erlen- und/oder Eschen- und/oder Weidensaum) als geschützter Biotop klassifiziert wird; das Fehlen auetypischer Biotope und Gehölzstrukturen konnte bei einer ersten Begehung bestätigt werden; dahingehend ist ggf. auch die im GeoPortal dargestellte Flächengrenze an den eigentlichen Auebereich im weiteren Verfahren anzupassen, der an dieser Stelle durch eine Steilböschung von dem zur baulichen Erweiterung vorgesehenen Bereich abgetrennt ist; der Auebereich und damit die Biotopfläche wird daher durch das Planvorhaben nicht direkt beansprucht; externe Einflüsse, die in das Gebiet hineinreichen könnten, werden untersucht und durch entsprechende Maßnahmen unterbunden • Registrierte Lebensräume n. Anh. 1 der FFH-RL sind nicht betroffen; die als FFH-LRT 6510 erfasste Streuobstwiese (BT 6509-0484-2015) liegt nördlich der Zufahrtstraße und außerhalb des Bauvorhabens; für die älteren Waldbereiche innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Ausprägung als FFH-LRT 9110 oder 9130 nicht auszuschließen; dies wird im Laufe des Verfahrens abgeprüft, ebenso die Ausprägung der für das Wohngebiet beanspruchten Grünlandfläche im Westen und die Aufforstungsfläche im Osten (evtl. FFH-LRT 6510; eine Ausprägung als untergrasreiches Magergrünland im Erhaltungszustand > C lässt sich bereits anhand der im Winterhalbjahr erkennbaren Struktur, fehlender Blattreste von Kennarten und der Nichtaufführung in der OBK weitgehend ausschließen)
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG)	Der allgemeine Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere ist zu beachten, d. h. die notwendigen Gehölzentfernungen sind außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchzuführen.
Beschreibung der Umwelt sowie Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung, u. a. bezüglich des besonderen Artenschutzes (§§ 19 und 44 des BNatSchG); siehe Umweltbericht.	

Kriterium	Beschreibung
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<p>Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt St. Wendel stellt für das Plangebiet in erster Linie ein Sondergebiet „Missionshaus mit Missionseinrichtungen“ dar. Darüber hinaus werden auch Flächen für die Forst- und Landwirtschaft dargestellt. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht vollständig erfüllt. Aus diesem Grund ist gem. § 8 Abs. 3 BauGB eine parallele Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Kreisstadt St. Wendel für den Bereich des Bebauungsplanes erforderlich.</p>  <p>Ausschnitt Flächennutzungsplan Kreisstadt St. Wendel; Quelle: Kreisstadt St. Wendel; Bearbeitung: Kernplan</p>  <p>Ausschnitt parallele Teiländerung Flächennutzungsplan Kreisstadt St. Wendel; Quelle: Kreisstadt St. Wendel; Bearbeitung: Kernplan</p>
Bebauungsplan	<p>Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit überwiegend nach § 35 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich). Ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert derzeit nicht.</p>

Städtebauliches Konzept / Machbarkeitsstudie

Mit Blick auf die Zukunft des Missionshaus-Areals hat das Architekturbüro Giarrizzo eine Machbarkeitsstudie bzw. städtebauliche Konzeption erarbeitet, die die mögliche Entwicklung des Gebietes im Sinne einer ganzheitlichen Betrachtung abbildet.

Ziel ist es, dem bekannten Wahrzeichen der Kreisstadt St. Wendel eine neue Zukunft zu geben und dabei den Bestand denkmalgerecht zu erhalten und ein Nebeneinander von Wohnen, Leben, Arbeiten und Inklusion in einem neuen Quartier zu ermöglichen.

Die missionarische Grundidee, die tief in der Historie des Standortes verwurzelt ist, soll auch weiterhin erhalten bleiben. Das Gebiet und die dortigen Strukturen sollen für Beherbergung, Arbeit, Pflege sowie Wohnen, Soziales, Kultur und Tourismus geöffnet werden.

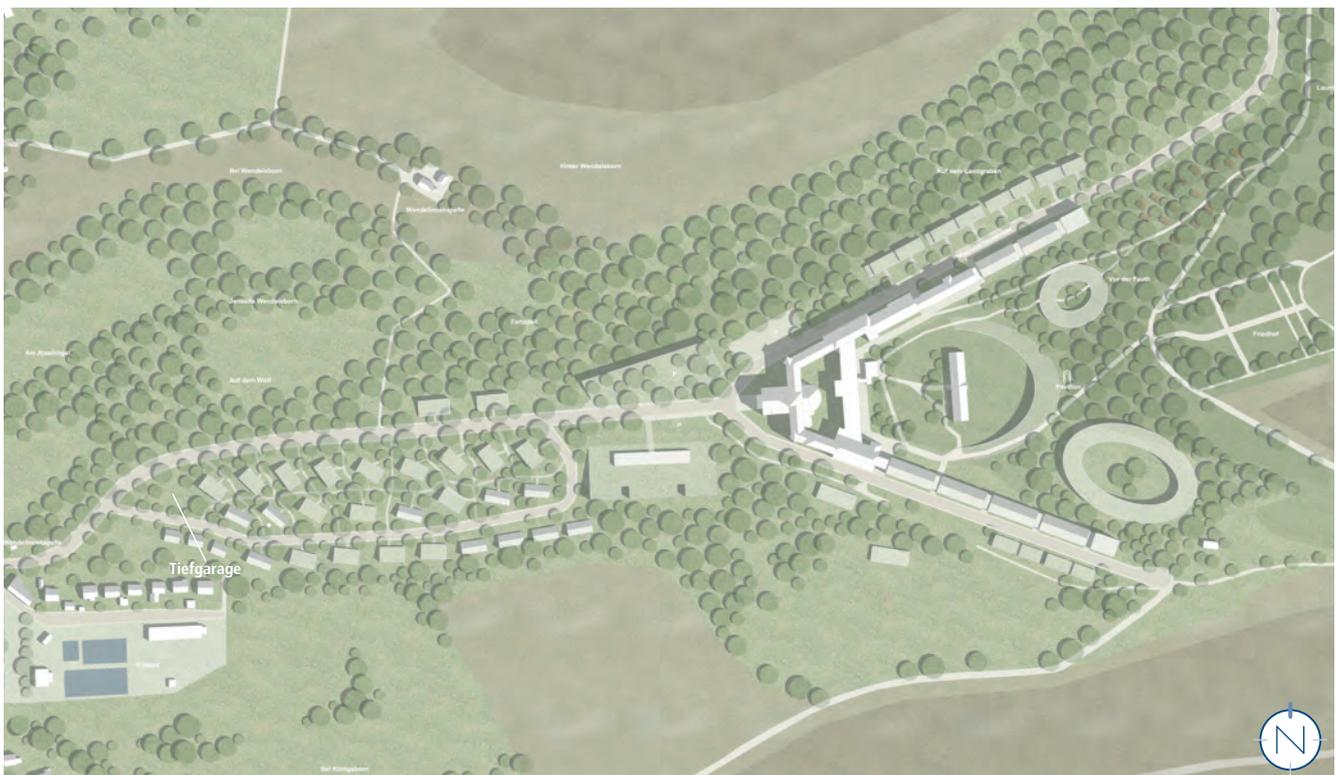
Der Leitgedanke hierbei wird unter dem Begriff „Green Living“ zusammengefasst. Folglich wird der nachhaltige Umgang mit Ressourcen und die harmonische Verbindung von Lebensraum und Umwelt in den Vordergrund gerückt.

Historisches Missionshaus - Daten, Fakten

- Gründung um 1898 durch Steyler Missionare
- liegt 1,7 km östlich der historischen Altstadt St. Wendels
- Wahrzeichen der Kreisstadt, das für die Zukunft bewahrt werden soll (überwiegend denkmalgeschützt)
- größtenteils von Waldflächen umgeben und idyllisch auf dem Atzelhübel („heiliger Berg“) gelegen
- Komplex besteht aus der Missionshauskirche, einem völkerkundlichen Museum, der Missionsbuchhandlung, einem Seniorenheim der „Deutschen Provinz der Gesellschaft des Göttlichen Wortes“ (Wendelinusheim) und dem ehemaligen Arnold-Jansen-Gymnasium (AJG)

Chronik:

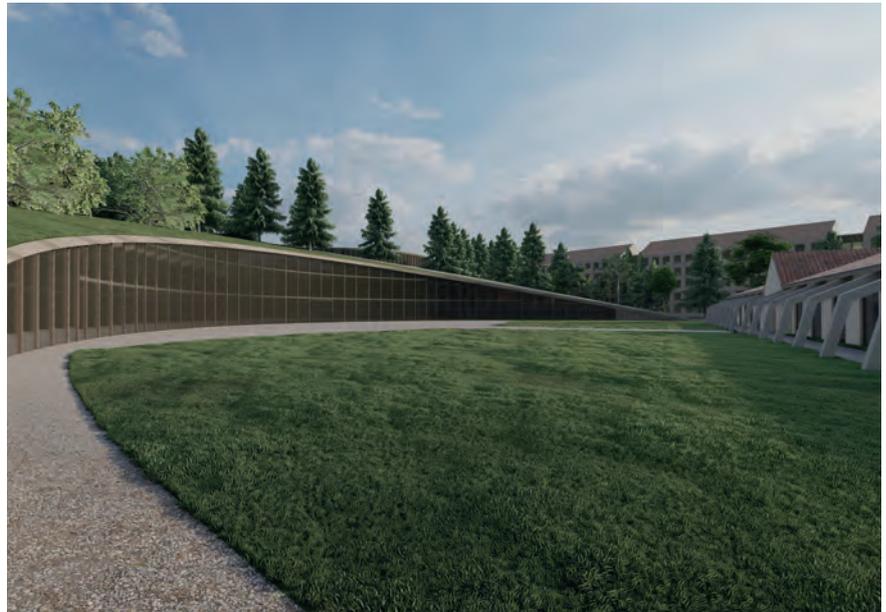
- 1898: Steyler Missionare übernehmen Langenfelderhof (später Wendelinushof).
- 1899/1900: Fertigstellung des Pfortenbaus als erster Bauabschnitt.
- 1910-1913: Bau des Südflügels.
- 1914: Vollendung weiterer Gebäude und einer Klosterkirche.
- 1955/58: Erweiterung des Nordflügels im Missionshausbereich.
- 1962-1964: Bau eines separaten Gebäudes für Buchhandlung und Museum.
- 1971-1975: Neubau eines Internatsgebäudes mit Turnhalle und Schwimmbecken.
- 1987: Bau einer zweiten Turnhalle aufgrund gestiegener Schülerzahlen.
- 2023: Schließung des Arnold-Jansen-Gymnasiums



Städtebauliches Konzept / Machbarkeitsstudie; ohne Maßstab; Quelle: Giarrizzo Architekten

Die geplante Umnutzung umfasst die Schaffung von Wohnräumen, kulturellen Einrichtungen, Bildungseinrichtungen, Räume für Forschung, Entwicklung, Dienstleistung und verträgliches Gewerbe sowie touristische Angebote und zeichnet sich somit durch ein breites, multifunktionales Spektrum aus. Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass, wie bereits erwähnt, die soziale Nutzung im Sinne der Steyler Missionare in jedem Fall Einzug erhält und durch gesundheitliche und soziale Einrichtungen ergänzt wird.

Das städtebauliche Konzept belässt die Grundstrukturen des Missionshauses unberührt, passt sich an diese an und führt sie in östlicher Richtung abgeschwächt fort, wobei geschlossene Bauformen sich in einzelne Blöcke auflösen und so Sichtachsen in den neuen Innenraum schaffen. Die Ausdrucksstärke des Bestandsensembles wird



Visualisierungsbeispiel Städtebauliches Konzept / Machbarkeitsstudie im Bereich des neuen Forums (Bestand ehem. Turnhalle, Neubau Sichel); Quelle: Giarrizzo Architekten, Stand: Januar 2024

Zukünftiges Missionshaus – Nutzungsmöglichkeiten, Ideen

- Tourismus / Touristische Nutzungen
 - Etablierung eines Hotels im umgenutzten Südflügel des Missionshauses; integriert in die Bestandsstruktur des Missionshauses; Schaffung von Tagungsräumen für Geschäfts- und Bildungsveranstaltungen; Einrichtung eines Cafés und Gastronomiebereichs im Außenbereich des Hotels
 - Barrierefreie Baumhäuser im Tiny-Haus-Stil als naturnahe Unterkünfte; unmittelbare Integration in den Waldbestand nordöstlich des Missionshauses; Erhalt des Baumbestandes
- Kultur / Start - Ups / Dienstleister
 - Neues Forum mit begehbarem Dach als zentraler Mittelpunkt, eingebettet in die Hanglage und eingebunden in die natürliche Umgebung, im Innenbereich hinter den bestehenden Baukörpern des Missionshauses
 - Breite Nutzungspalette in Bezug zu alter Turnhalle (erhaltenswert), z. B. Kulturangebote, Mehrzweckhalle, Museum, Gastronomie, Veranstaltungsräume
 - Ellipsenförmige Baukörper auf der Fläche des ehemaligen Sportplatzes sowie zwischen Nordflügel und neu geplante Forum (Sichelförmiges Gebäude); Verschiedene Funktionen möglich, z. B. Büros, Kita, Versammlungsstätten, Institute; gute Voraussetzungen für Start-Ups, Gründer und Kreative; Formsprache und Nutzungsmischung als Aufwertung des Missionshauses sowie des Gesamtkomplexes
- Wohnen
 - Wohngebäude „am Steyler Hang“, nördlich der Missionshausstraße in Richtung Wendelinushof (nördlich des Nordflügels), fügen sich harmonisch in natürliche Topografie ein und nehmen sich gegenüber dem denkmalgeschützten Ensemble zurück (reduzierte optische Präsenz); ggf. auch besondere Wohnformen im Sinne von betreutem Wohnen oder Service-Wohnen
 - Vielfältige Wohnoptionen und Wohnflächen für Ein- und Mehrfamilienhäuser (inklusive Wohngruppen und -gemeinschaften) entlang der Allee (östliche Missionshausstraße), die unterschiedliche Lebensstile und Bedürfnisse ansprechen und ein inklusives Gemeinschaftsgefühl fördern; behindertengerechte und barrierefreie Wohnformen; Berücksichtigung der bekannten Blickachsen bei der Gestaltung
 - Wohnangebote im Urbanen Gebiet i. V. m. weiteren Nutzungen vor Ort (arbeitsnahes Wohnen, betreutes Wohnen o. ä.)
- Gesundheit und Pflege
 - Pflegeeinrichtung für Senioren im Nordflügel des Missionshauses (Kombination von Langzeit- und Tagespflege)
 - Gesundheitseinrichtung mit Fokus auf Alternativmedizin als Verbindung traditioneller und innovativer Behandlungsmethoden im Sinne eines ganzheitlichen Therapieansatzes und umfassenden Wohlbefindens
- Bildungs- und Betreuungsangebote
 - Betreuungsangebote vor Ort (u. a. für Anwohner und Beschäftigte vor Ort)
 - Integration Bildungseinrichtung; Gruppierung von Lernumgebungen um zentralen „Treffpunkt“ für Ganztage und Inklusion; topografisch angepasste Bauweise (z. B. Terrassenbauweise)

erhalten und durch sich unterordnende Strukturen ergänzt.

Gegenüber der monumentalen Strenge der Bestandsarchitektur stehen fließende Räume und Geländeformationen, die sich zur Grünfläche hin auflösen. Die begehbare Halbellipse integriert sich in die Topografie, teils Gelände, teils Gebäude, unauffällig und dennoch markant. Der durch die Halbellipse gebildete Platz wird zum Zentrum des gesellschaftlichen Lebens im neuen Forum. Ein Aushängeschild für die Region nicht gegen, sondern mit dem geschichtsträchtigen Bestandsensemble.

Zentrale Bausteine sind, wie bereits angedeutet, Nachhaltigkeit, Gemeinschaft, Solidarität und Barrierefreiheit. Flächenverbrauch und Versiegelung sollen möglichst minimiert werden, die bauliche Gestaltung wiederum auf eine naturbewusste und topografisch angepasste Weise mit begrüntem, nutzbaren Dachflächen erfolgen. Baukörper sollen überwiegend in Holzbauweise, möglichst ressourcenschonend und CO₂-neutral, erfolgen.

Als wichtige Elemente sollen, im Rahmen der späteren Detailplanung, zudem ein Energie- sowie Nachhaltigkeitskonzept in die städtebauliche Konzeption integriert werden. Das Konzept sieht dabei unter anderem ein Wasser-, Grau- und Abwassermanagement ergänzt durch Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung und -rückhaltung vor („Schwammstadt“).

Die Hauptzufahrt erfolgt über die gut ausgebauten Missionshausstraße (aus Richtung Innenstadt kommend). Für den Bereich „Wohnen“ am Fuße des Ensembles wird eine interne Erschließungsstraße errichtet. Zwei Bushaltestellen verknüpfen den Standort darüber hinaus mit dem Hauptbahnhof St. Wendel (Anschluss an schienengebundenen Verkehr) und dem weiteren Busverkehrsnetz.

Der ruhende Verkehr soll überwiegend über in den Boden eingelassene und begrünte Quartiersgaragen abgewickelt werden. Im zentralen Bereich (nordöstlich der vorgesehenen Wohnnutzung) ist zudem ein topografisch eingebundenes und begrüntes zentrales Parkhaus vorgesehen.

Vor diesem Hintergrund befindet sich ein Mobilitätskonzept des Projektentwicklers in der Entwicklungsphase. Bausteine des Mobilitätskonzeptes sind u. a. die Planung überwiegend zentral gelegener Parkmöglichkeiten (s. o.), die Organisation des gebietsinternen Verkehrs und Berücksichtigung alternativer Fortbewegungsmittel (E-Bike, EScooter, Lastenbike mit zentralen Sammelstellen an den Parkflächen; Car- und Bike-Sharing; Ladepunkte für E-Mobilität unter Eigenstromnutzung). Darüber hinaus ist auch die Optimierung der ÖPNV-Anbindung des Standortes vorgesehen. Hierzu zählen sowohl die Schaffung zusätzlicher barrierefreier Haltestellen als auch die Erhöhung des ÖPNV-Angebotes insb. zu den Spitzenzeiten.

Letztlich soll sowohl der gebietsinterne Verkehr als auch der vom Gebiet ausgehende Verkehr im Zuge des Mobilitätskonzeptes sowie i. V. m. der Entstehung eines, wie zuvor dargelegten, Nutzungsmixes soweit möglich reduziert werden. Auch auf diese Weise kann somit ein neues Quartier entstehen, das das historische Erbe sowie die örtliche Verbindung zu Umfeld und Naturraum bewahrt. Gleichzeitig wird einem, auch im Kontext der Gesamtstadt, bedeutsamen Standort neues Leben eingehaucht.

Weiterhin wurde ein Energiekonzept erarbeitet, das sich insbesondere mit der Nutzung von Solarenergie, der Wärmeplanung (Nahwärmenetz mit oberflächennaher Geothermie, Solarthermie), der Regenwasserbewirtschaftung, Stoffkreisläufen und innovativen Mobilitätsansätzen befasst. Die Beheizung der Gebäude ist demnach beispielsweise über klassische Nahwärmenetze mit Energiezentrale angedacht. Als Primärwärmequelle soll Geothermie fungieren (auf Anfrage beim Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz wurde die Umsetzbarkeit von Geothermie (Tiefenbohrungen bis 100,0 m) grundsätzlich positiv beschieden). Weitere Beispiele sind der Betrieb von Wärmepumpen mit dem Strom der eigenen PV-Anlagen, Möglichkeiten der Wärmerückgewinnung aus Grauwasser (bei Nutzungen mit hohem Warmwasserbedarf), Solarthermie und Ansätze zur Vakuumentwässerung. Ziel ist die nachhaltigen Nutzung von Energie.



Visualisierungsbeispiel Städtebauliches Konzept / Machbarkeitsstudie im Bereich der bestehenden Bebauung; Quelle: Giarrizzo Architekten, Stand: Januar 2024

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 4 bis 10 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (WA 1, 2, 3)

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

Ein Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung neuer Wohnflächen.

Hierzu wird im westlichen Teilbereich des Plangebietes ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Im Unterschied zum Reinen Wohngebiet sind darüber hinaus allerdings auch weitere Nutzungen zulässig, die mit der vorherrschenden Wohnnutzung vereinbar sind, die Wohnruhe nicht wesentlich stören und den Bedürfnissen der Bewohner entsprechen. Hierzu zählen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe, sowie Anlagen für kirchliche,

kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Dem Katalog der Baunutzungsverordnung (§ 4 Abs. 3 BauNVO) entsprechend sind zudem Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Anlagen für sportliche Zwecke ausnahmsweise zulässig.

Nicht zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wiederum Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Gründe hierfür sind unter anderem, dass die ausgeschlossenen Nutzungen nicht in das vorgesehene städtebauliche Konzept und die angestrebte Entwicklung des Standortes integrierbar sind und dass nachteilige Auswirkungen auf die Wohnruhe und -qualität nicht ausgeschlossen werden können. An anderer Stelle im Stadtgebiet sind besser geeignete Flächen in ausreichender Zahl für die ausgeschlossenen Nutzungen vorhanden.

Das Plangebiet grenzt westlich an die bestehende Wohnnutzung. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes greift somit den dortigen Charakter (Wohnen und die Wohnruhe nicht wesentlich störende Nutzungen) auf. Sie stellt eine sinnvolle Ergänzung bzw. Erweiterung des bestehen-

den Siedlungskörpers im Übergangsbereich zum Missionshaus dar.

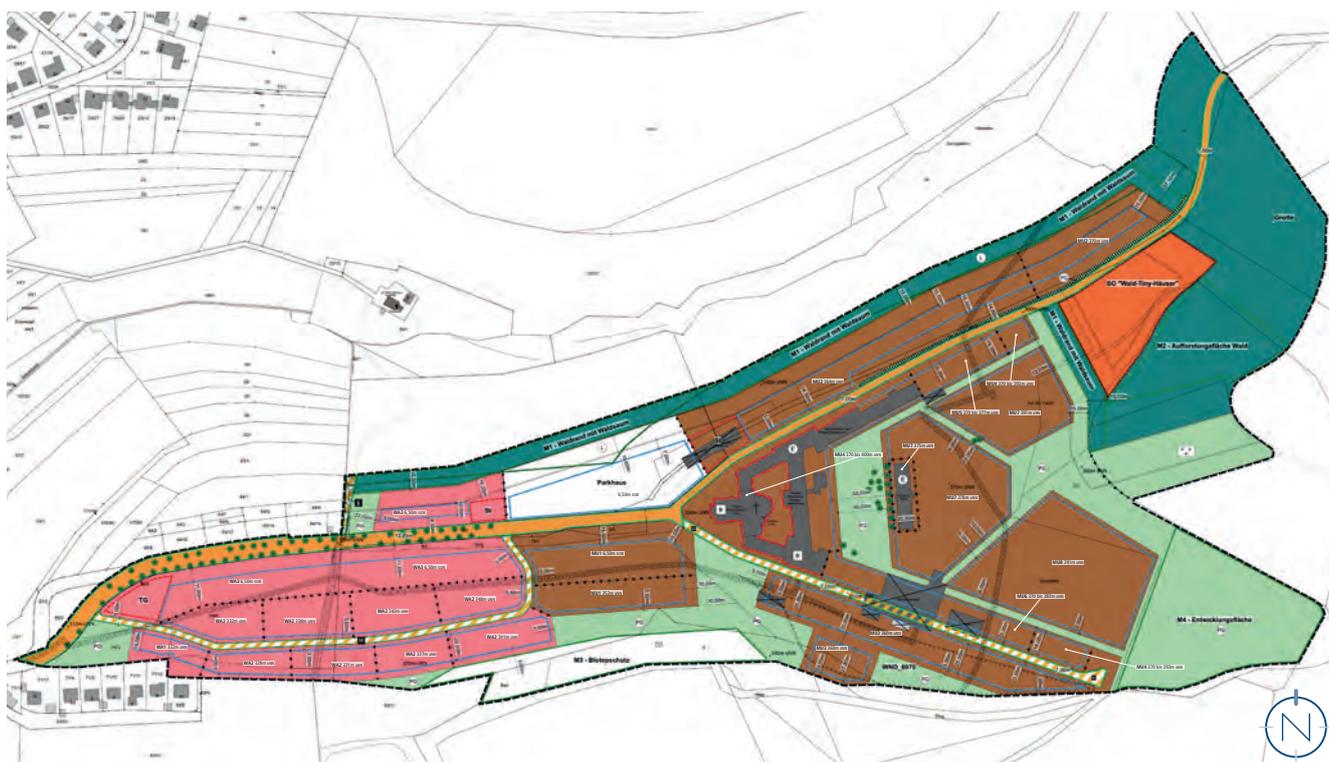
Darüber hinaus hat die Festsetzung auch nachbarschützende Wirkung, sodass bauplanungsrechtlich nicht von gegenseitigen Beeinträchtigungen auszugehen ist. Die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse wird infolgedessen gewahrt.

Urbanes Gebiet (MU 1 - 8)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6a BauNVO

Ein weiteres zentrales Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, die Nachnutzung des Missionshausstandortes im Sinne eines lebendigen Quartiers zu ermöglichen. Neben dem bestehenden Bedarf nach Wohnraum, dem auch i. V. m. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im westlichen Bereich (s. o.) Rechnung getragen wird, soll zudem Raum für Büro-, Dienstleistungs- und Forschungsnutzungen, soziale, inklusive und gesundheitliche Einrichtungen sowie Tourismus- und Naherholungsangebote geschaffen werden.

Aus diesem Grund wird für den östlichen Teilbereich des Plangebietes ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes; ohne Maßstab

Urbane Gebiete dienen gem. § 6a Abs. 1 BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen (u. a. Bildungseinrichtungen) 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.

In den Urbanen Gebieten MU 1, 2, 3, 4, 5, 6 und 8 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.

Dabei sind, im Sinne der zugrunde liegenden Konzeption, Wohnraumangebote im Urbanen Gebiet in unmittelbarem Zusammenhang zu den weiteren Nutzungen des Urbanen Gebietes zu sehen (u. a. Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke). Sie sollen folglich primär den damit verbundenen Personen als Wohnraum dienen (arbeitsnaher Wohnraum, Betreutes Wohnen / Service-Wohnen i. V. m. Praxen bzw. Pflegeangeboten).

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, Tankstellen und Vergnügungsstätten. 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. gestalterische Integration am Standort. An anderer Stelle im Stadtgebiet existieren ausreichende derartige Angebote.

Der Nutzungskatalog im Urbanen Gebiet MU 7 entspricht dem dargelegten Katalog mit einer Ausnahme. Eine Wohnnutzung ist in diesen Bereichen nicht vorgesehen und

demnach explizit nicht zulässig. Diese Modifizierung dient der städtebaulichen und nutzungsspezifischen Gliederung des Gebietes und trägt darüber hinaus zur Schaffung der beabsichtigten Nutzungsmischung am Standort bei. Sie erfolgt gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO als Gliederung nach der Art der zulässigen Nutzung.

Im Verhältnis zu den Urbanen Gebieten MU 1, 2, 3, 4, 5, 6 und 8, wo eine Wohnnutzung allgemein zulässig ist, wird eine Nutzungsmischung im Gesamtgebiet gewahrt. Dabei muss gemäß § 6a Abs. 1 BauNVO grundsätzlich keine gleichgewichtige Nutzungsmischung vorliegen.

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.

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.

Sondergebiet, das der Erholung dient; Hier: „Wald-Tiny-Häuser“

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 10 BauNVO

Ergänzend zur Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie eines Urbanen Gebietes wird für eine Teilfläche im östlichen Bereich, südlich der Missionshausstraße ein Sondergebiet gemäß § 10 BauNVO, das der Erholung dient, festgesetzt. Bei der Zweckbestimmung handelt es sich um „Wald-Tiny-Häuser“.

Die getroffene Festsetzung ermöglicht die planungsrechtliche Realisierung der vorge-

sehenen naturnahen, touristischen Nutzung in diesem Teilbereich. Das Sondergebiet dient demnach der Unterbringung von naturbezogenen Übernachtungsgelegenheiten (Wald-Tiny-Häuser, Wald- / Baumcottage o. Ä.), die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis im Sinne des § 10 Abs. 4 BauNVO zur Erholung zu dienen.

Zulässig sind vor diesem Hintergrund nur maximal zweigeschossige Einzelhäuser mit einer zulässigen Grundfläche von höchstens 50 m². Wege und untergeordnete Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes dienen, sind darüber hinaus ausnahmsweise zulässig. Die Haupterschließung des Sondergebietes soll demnach über einen entsprechenden Bestandsweg erfolgen, der aus südwestlicher Richtung in das Gebiet führt und weiter gen Norden bzw. Nordosten verläuft.

Auf diese Weise ist eine zweckmäßige und maßvolle sowie naturnahe Nutzung des Gebietes sichergestellt. Negative Auswirkungen auf die umliegenden Nutzungen bzw. von der Umgebung auf das Sondergebiet sind nicht zu erwarten.

Der Baumbestand innerhalb des Bereiches soll soweit möglich erhalten werden. Da Tiny-Häuser bauplanungsrechtlich allerdings nicht über die Festsetzung einer Waldfläche im Bebauungsplan aufgenommen werden können, verbleibt nur die Festsetzung eines Sondergebietes.

Bedingte Zulässigkeit

Gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Aufgrund der Altlastverdachtsfläche WND_6970 „Deponie Missionshaus - St. Wendel“ besteht das Erfordernis einer zeitlich gestaffelten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Die Zulässigkeit von Vorhaben und Nutzungen ist so lange eingeschränkt, bis gutachterlich durch einen nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen mittels einer orientierenden Untersuchung entweder der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung ausgeräumt wird oder durch eine Bodensanierungsmaßnahme eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen ausgeschlossen ist.

Maß der baulichen Nutzung

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

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen dient der Verhinderung einer Höhenentwicklung über das notwendige bzw. städtebaulich gewollte Maß hinaus.

Weiterhin stellt die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen sicher, dass durch eine maßvolle Höhenentwicklung keine negative Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der denkmalgeschützten Bestandsgebäude begründet wird. Die festgesetzte Höhe orientiert sich zum einen am derzeitigen Gebäudebestand, zum anderen an der städtebaulichen Konzeption und einem umgebungsverträglichen Entwicklungspotenzial sowie dem natürlichen Geländeverlauf vor Ort.

Mit der Definition der Höhe der baulichen Anlagen wird das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper im Vergleich zum derzeitigen Gebäudebestand und Umfeld zu verhindern und eine angemessene Integration zu erreichen. Gleichzeitig wird durch die getroffene Festsetzung, soweit möglich, ein kleiner Spielraum für eine gewisse Flexibilität bei der späteren Bebauung und Entwicklung des Plangebietes eingeräumt. Es ist zu berücksichtigen, dass der Standort durch die angrenzende bzw. teilweise bereits vorhandene Bebauung bereits vorgeprägt ist.

Die bestehenden Höhen werden bei der generellen Höhenentwicklung im Gebiet berücksichtigt und wurden im Zuge einer digitalen Geländeerfassung und 3D-Modellierung ermittelt. Die getroffenen Höhenfestsetzungen leiten sich unmittelbar aus diesen Datengrundlagen ab und sind somit geeignet negative Beeinträchtigungen auf den Bestand zu vermeiden.

Im Bereich des Urbanen Gebietes MU 4, 5 und 6 wird zudem eine Mindest-Gebäudehöhe definiert, um eine städtebaulich passende Verbindung zu den Bestandsgebäuden und Erweiterung der nördlichen bzw. südlichen Gebäudeflügel zu ermöglichen.

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 können den zeichnerischen und textlichen Festsetzun-

gen entnommen werden. Die Höhenangaben werden dabei überwiegend als üNN-Höhen angegeben, um so der Topografie im Rahmen der Festsetzung Rechnung tragen zu können.

Nördlich und südlich entlang der Missionshausstraße im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 sowie im nördlichen Bereich des Urbanen Gebietes MU 1 wird im Sinne einer verträglichen und einheitlichen Höhen-Dimensionierung sowie zur Wahrung des städtebaulichen Charakters und bestehenden Orts- bzw. Landschaftsbildes eine Höhenfestsetzung gewählt, bei der sich die maximal zulässige Gebäudeoberkante jeweils an der Missionshausstraße als unteren Bezugspunkt (straßenseitige Gebäudemitte) orientiert. Gleiches gilt auch für den Bereich des Parkhauses (Fläche mit besonderem Nutzungszweck) nördlich der Missionshausstraße.

Die Überschreitungsbefugnis der zulässigen Gebäudeoberkante für untergeordnete Bauteile und Photovoltaik- bzw. Solarmodule ermöglicht die zweckmäßige Nutzung der Gebäude und die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie zugunsten einer nachhaltigen Entwicklung des Gebietes. Aus Gründen des Denkmalschutzes sind die denkmalgeschützten bzw. erhaltenswerten Gebäude hiervon ausgenommen.

Insgesamt ist somit nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch neue Baukörper auszugehen. Gleichwohl findet eine gestaffelte Höhenverteilung statt, welche die Gegebenheiten vor Ort (u. a. Topografie, Denkmalschutz) berücksichtigt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die Festsetzungen einer GRZ von 0,4 im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 1, 2 und 3 und Urbanen Gebietes MU 2 sowie 0,6 im Urbanen Gebiet MU 1, 3, 4, 5, 6 und 7 sowie im Bereich des Parkhauses (Fläche mit besonderem Nutzungszweck) bzw. 0,8 im Urbanen Gebiet MU 8 entspre-

chen gemäß § 17 BauNVO den Orientierungswerten für die bauliche Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten und Urbanen Gebieten.

Damit trägt die festgesetzte Grundflächenzahl der städtebaulichen Situation vor Ort Rechnung. Gleichzeitig orientiert sie sich am Bestand (insb. im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung). Der städtebaulichen Bestandssituation wird Rechnung getragen und eine optimale Auslastung der Grundstücke bei gleichzeitiger Sicherung von Grün- und Freiflächen ermöglicht. Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden ist sichergestellt.

Für Nebenanlagen besteht gemäß BauNVO zudem die Möglichkeit, die grundsätzlich geltende GRZ zu überschreiten. So darf die Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, im Allgemeinen Wohngebiet WA 1, 2 und 3 sowie Urbanen Gebiet MU 2 bis zu einer GRZ von 0,6 und im Urbanen Gebiet MU 1, 3, 4, 5, 6 und 7 sowie im Bereich des Parkhauses (Fläche mit besonderem Nutzungszweck) bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet 3 ist weiterhin eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig, wenn diese im Sinne der Organisation des ruhenden Verkehrs der Unterbringung von Stellplätzen in einer Tiefgarage dient. Das Flachdach der Tiefgarage ist in diesem Fall soweit möglich (wenn nicht überbaut bzw. für technische Aufbauten benötigt) extensiv zu begrünen und ggf. zu nutzen (Spielplatz).

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 anteilmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt, während die zukünftige Funktionsfähigkeit von Grundstück und Bebauung sichergestellt ist.

Die festgesetzte GRZ von 0,2 im Sondergebiet liegt deutlich unterhalb der Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO, resultiert allerdings unmittelbar aus der vorgesehenen naturnahen Nutzung.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden

durch die Festsetzung gewahrt. Die entstehende Bebauung lässt ausreichend Freiflächen zur Begrünung der Fläche (unter anderem durch grünordnerische Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen) und ermöglicht gleichzeitig eine effiziente Nutzung und Bebauung der Flächen.

Zahl der Vollgeschosse

Die Höhenentwicklung im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und 2, Urbanen Gebiet MU 2 - 8 und Sondergebiet wird, neben der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen, zudem 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 Orts- und Landschaftsbildes sowie der denkmalgeschützten Gebäude zu sichern.

Dabei orientiert sich die festgesetzte Zahl an der näheren Umgebung, der städtebaulichen Konzeption und dem natürlichen Gelände. So wird der städtebauliche Charakter des Umfeldes gewahrt und die Entwicklung ortstypischer Bauformen sowie das harmonische Einfügen der Neubauten in den Bestand sichergestellt. Eine städtebaulich unerwünschte Höhenentwicklung kann ausgeschlossen werden.

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. Gleichzeitig werden durch die Bauweise Angaben über die zulässige Gebäudelänge gemacht.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1, 2 und 3 wird demnach eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 2 und 4 BauNVO). Das bedeutet, dass Gebäude grundsätzlich mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Die Gebäudelänge darf allerdings im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 maximal 15 m und im Bereich des All-

gemeinen Wohngebietes WA 2 und 3 maximal 25 m betragen. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist zudem lediglich die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

Für das Urbane Gebiet MU 1 - 8 sowie im Bereich des Parkhauses (Fläche mit besonderem Nutzungszweck) wird demgegenüber eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise ist, wie beispielsweise bereits im Bereich der bestehenden Baukörper entlang der Straße, eine Grenzbebauung zulässig. Darüber hinaus können Gebäude auch mit einer Länge von über 50 m errichtet werden.

Im Sondergebiet wird ferner eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO festgesetzt. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und dürfen eine Gebäudelänge von 12 m nicht überschreiten. Die Gebäudelänge leitet sich aus der maximalen Grundfläche der Wald-Tiny-Häuser ab.

Die Festsetzungen zur Bauweise entsprechen im Wesentlichen der vorhandenen Baustruktur innerhalb des Plangebietes sowie in der näheren Umgebung. Sie ermöglichen eine aufgelockerte Bebauung mit einem hohen Maß an Flexibilität bei der späteren Bemessung der einzelnen Baukörper. Somit wird die zweckmäßige Nutzung des Plangebietes sowie die angemessene Integration in die vorhandene Bauweise sichergestellt.

Negative Auswirkungen auf nachbarschützende Belange können auf diese Weise 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 Baulinien und Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes geregelt.

Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO muss auf der Baulinie gebaut werden. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile

die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baulinien und Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Festsetzungen der Baulinien orientieren sich dabei an der Bestandsbebauung und dienen dem Erhalt bzw. der Sicherung der denkmalgeschützten und erhaltenswerten Gebäude in diesem Bereich.

Die Festsetzungen der Baugrenzen orientieren sich in erster Linie an der städtebaulichen Konzeption. Die Abmessungen des durch die Baugrenzen beschriebenen Baufensters wurden so gewählt, dass den Bauherren für die spätere Realisierung ausreichend Spielraum verbleibt, gleichzeitig aber eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erreicht wird.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie 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. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z. B. Stellplätze).

Damit ist eine zweckmäßige Bebauung des Grundstückes mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen. Einzig der Bereich der denkmalgeschützten bzw. erhaltenswerten Gebäude (MU 4) wird im Sinne des Denkmalschutzes gesondert gehandhabt.

Im westlichen Bereich des Geltungsbereiches (Allgemeines Wohngebiet) sowie südlich entlang der Missionshausstraße ist die Baugrenze zurückversetzt. Dadurch ist das Freihalten der Sichtachsen zum denkmalgeschützten Missionshaus gewährleistet.

Flächen für Stellplätze; Hier: Stellplätze oder Tiefgarage

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung einer Fläche für Stellplätze dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein räumlich konzentriertes Stellplatzangebot. Das generelle Verkehrsaufkommen (u. a. auch Parksuchverkehr) innerhalb

des Plangebietes kann somit verringert werden. Innerhalb der im Westen entsprechend festgesetzten Fläche ist wiederum die Errichtung einer Tiefgarage zulässig, wobei auch hier die Dachfläche zu begrünen ist und ggf. einer Nutzung zugeführt werden kann (z. B. Spielplatz). Auch damit ist die Freihaltung der Sichtachsen zum denkmalgeschützten Missionshaus gesichert.

Die darüber hinausgehende Zulässigkeit von Stellplätzen innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen dient der Flexibilität bei der Bebaubarkeit und Nutzung der Grundstücke. Ähnlich verhält es sich mit der Zulässigkeit von Fahrradstellplätzen.

Fläche mit besonderem Nutzungszweck; Hier: Parkhaus

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB

Innerhalb der im Norden entsprechend festgesetzten Fläche ist die Errichtung eines zentralen Parkhauses vorgesehen, wobei Dachflächen und Außenwände des Parkhauses begrünt werden sollen. Der besondere Nutzungszweck ergibt sich aus dem städtebaulich relevanten Bedarf in Verbindung mit der generellen Bereichsentwicklung. Zudem erscheint die betroffene Fläche aufgrund ihrer Vornutzung (Parkplatz) als besonders geeignet zur Deckung des künftigen Stellplatzbedarfs.

Auch diese Festsetzung dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein räumlich konzentriertes Stellplatzangebot, um das generelle Verkehrsaufkommen (u. a. auch Parksuchverkehr) innerhalb des Plangebietes zu verringern.

Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen bzw. Flächen die nur eingeschränkt bebaubar sind; Hier: Schutzstreifen der unterirdischen Leitungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Zur Sicherung der unterirdischen Leitungen im Plangebiet ist um diese ein Schutzstreifen festgesetzt, der den Angaben der jeweiligen Leitungsträger entspricht (4,0 bis 6,0 m). Innerhalb des Schutzstreifens ist eine Bebauung sowie Überbauung grundsätzlich untersagt. Ausnahmen hiervon sind nur in Abstimmung mit dem jeweiligen Leitungsträger zulässig.

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die innerhalb des Plangebietes bestehende Straßenverkehrsfläche (Missionshausstraße) wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt und damit im Bestand gesichert. Die Gliederung der Verkehrsfläche unterliegt der späteren Detail- / Verkehrsplanung. Eine ausreichende Dimensionierung ist durch die Festsetzung allerdings sichergestellt (Breite für Begegnungsverkehr Bus-Bus, Wendemöglichkeiten für dreiachsiges Müllfahrzeug). Die Errichtung bzw. Einrichtung von Bus- bzw. ÖPNV-Haltestellen ist zur Anbindung des Plangebietes an das ÖPNV-Netz explizit zulässig.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Hier: Mischverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zur internen Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes im westlichen Plangebiet ist die Errichtung einer Ringstraße vorgesehen, die aus diesem Grund als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“ festgesetzt wird. Die Regelbreite der Verkehrsfläche beträgt dabei 5,50 m.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Hier: Privatweg

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Ergänzend zur öffentlichen Verkehrsfläche wurde südlich des bestehenden Missionshauses, gemäß der derzeitigen Situation vor Ort (Private Verkehrsfläche), eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Privatweg“ festgesetzt.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Hier: Fußweg

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zur Sicherung der fußläufigen Anbindung des Plangebietes an die nördlich gelegene Wendelinuskapelle wird im nördlichen Bereich ein Fußweg festgesetzt.

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 Wasser versorgt werden kann ohne gesonderte Flächen hierfür festzusetzen.

Darüber hinaus ermöglicht die Festsetzung die Unterbringung weiterer Anlagen und Einrichtungen (z. B. Ladestationen für Elektromobile, Druckerhöhungsanlagen, Trafo), die für den ordnungsgemäßen und nachhaltigen Betriebsablauf erforderlich sind.

Einzig der Bereich der denkmalgeschützten bzw. erhaltenswerten Gebäude (MU 4) wird im Sinne des Denkmalschutzes hiervon ausgenommen.

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 (i. V. m. der Festsetzung entsprechender Schutzstreifen).

Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass das innerhalb des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Geltungsbereiches bewirtschaftet wird. Zu diesem Zweck ist sowohl die Anlage von Speicher- und Rückhaltebecken als auch die Vorsehung und Planung dezentraler Maßnahmen zulässig. Ausgenommen hiervon sind lediglich die Maßnahmenfläche „M3 Biotopschutz“, der Friedhof sowie die im Bebauungsplan festgesetzten Waldflächen.

Gemäß der erstellten Konzeption bzw. Begutachtung zu Entwässerung und Starkregen werden ferner Speichervolumina vorbemessen und im Bebauungsplan festgesetzt, die es im Zuge der späteren Realisierung vorzuhalten gilt. Da die Vorbemessung von einer hundertprozentigen Abflusswirksamkeit der Flächen ausgeht, besteht darüber hinaus die Möglichkeit einer Reduzierung,

wenn die abflusswirksamen Flächen und Abflussbeiwerte nachweislich durch entsprechende Maßnahmen reduziert werden. Auf diese Weise trägt die Festsetzung einer gesicherten Ver- und Entsorgung Rechnung.

Private Grünfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Südlich bzw. östlich des Urbanen Gebietes MU 1 wird eine private Grünfläche festgesetzt, die den unmittelbar angrenzenden Nutzungen zugeordnet ist. Sie dient vornehmlich der Ein- bzw. Begrünung innerhalb des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zur Fläche des gesetzlich geschützten Biotops. Untergeordnete Anlagen und Einrichtungen, die dem allgemeinen Nutzungszweck des Gebietes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind ausnahmsweise zulässig.

Weiterhin werden im Bereich des Urbanen Gebietes mehrere Grünbereiche bzw. -korridore als private Grünflächen festgesetzt. Diese dienen sowohl der Ein- und Durchgrünung als auch der städtebaulichen Gliederung des Gebietes. Sie stärken die Naherholungsfunktion vor Ort sowie die Einbindung der Baukörper und Nutzungen in die natürliche Umgebung. Die öffentliche Zugänglichkeit des Gebietes wird gesichert, da innerhalb der Grünflächen untergeordnete Anlagen und Einrichtungen (insb. Wege) zulässig sind, wenn diese dem Nutzungszweck des Gebietes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

Ferner wird nördlich, unmittelbar angrenzend an die Missionshausstraße, im Bereich der bestehenden Baumallee eine private Grünfläche i. V. m. der Festsetzung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Sie dient ebenfalls der Durchgrünung des Gebietes sowie der Sicherung bestehender Grünstrukturen vor Ort. Analog zur Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind auch in diesem Bereich Zuwegungen zur Erschließung von Gebäuden ausnahmsweise zulässig.

Der bestehende Friedhof der Steyler Missionare am östlichen Rand des Plangebietes wird als private Grünfläche im Bebauungsplan festgesetzt und somit im Bestand gesichert.

Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen Maßnahmen getroffen werden, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB

Im Bebauungsplan wird ein Maximalwert zur Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser in die jeweiligen Vorfluter festgesetzt. Dabei untergliedert die Festsetzung die maximalen Einleitmengen anhand der beiden Vorfluter Flurgraben und Wendelsborn. Auf diese Weise können negative Beeinträchtigungen von Unterliegern bzw. eine Verschlechterung der Situation bei Starkregen durch die Planung gegenüber der heutigen Situation ausgeschlossen werden.

Mit Blick auf die im Zuge der Starkregen-Begutachtung innerhalb des Plangebietes punktuell nachgewiesenen Betroffenheiten, werden Vorgaben für eine hochwasserangepasste Bauweise im Bebauungsplan festgesetzt, um negative Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes zu vermeiden. Im Zuge dessen werden zudem beispielhaft bauliche Maßnahmen und Merkmale aufgelistet.

Waldflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB

Die innerhalb des Plangebietes ausgewiesenen Waldflächen sind als solche zu erhalten und von Bebauung freizuhalten. Die festgesetzten Flächen spiegeln dabei die aktuellen Waldflächen innerhalb des Plangebietes wider und sichern den Erhalt größerer, zusammenhängender Waldflächen. Der Eingriff in bestehende Waldflächen wird somit auf das zur Entwicklung des Gebietes notwendige Minimum reduziert und findet ausschließlich außerhalb der festgesetzten Waldflächen statt.

Innerhalb der festgesetzten Waldflächen werden in Verbindung mit den Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB für gesonderte Bereiche weitere Vorgaben definiert.

Die Maßnahme M1 dient der Ausbildung eines Waldrandes mit 15,0 m breitem Waldsaum und stellt damit, in Abstimmung mit der hierfür zuständigen Behörde, die Einhal-

tung des nach § 14 Abs. 3 LWaldG gesetzlich geforderten Waldabstandes sicher.

Die Maßnahme M2 sichert die zukünftige Aufforstung eines landschaftsraumtypischen, naturnahen Waldes auf einer bis dato überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche. Auf diese Weise wird eine Ergänzung und Abrundung der bestehenden Waldflächen in diesem Bereich ermöglicht. Die Aufforstung kann zudem bei der im Zuge der Planung zu erbringenden forstrechtlichen und ökologischen Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt werden.

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zum Schutz potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten (u. a. Fledermäuse) innerhalb des Plangebietes werden vorsorglich entsprechende, artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen festgesetzt.

Im Plangebiet sind Pkw-Stellplätze sowie deren Zufahrten ebenso wie sonstige Wege und Zugänge auf den Grundstücken flächensparend und wasserdurchlässig zu gestalten, was den Umgang mit Niederschlagswassers begünstigt. Wasserdurchlässige Oberflächen dienen dem Abflachen von Abwasserabflussspitzen bei Starkregenereignissen, der Entlastung der Abwasserinfrastruktur und dem Anstreben eines natürlichen Wasserhaushaltes.

Die festgesetzten Maßnahmen 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 vermeiden, zu mindern und auszugleichen.

Die einzelnen Maßnahmen sind den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. den themenspezifischen Ausführungen des Umweltberichtes zu entnehmen. Sie beziehen sich unter anderem auf folgende Themen: Baufeldräumung (Gehölzentfernung), Arbeit an Bestandsgebäuden, Gehölzschutz, Bodenschutz, Grundwasserschutz, Ökologische Baubegleitung.

Hierzu zählen insbesondere auch die bereits erwähnten Maßnahmen M1 und M2 in Ver-

bindung mit der Festsetzung der Waldflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB sowie Gestaltungsmaßnahmen wie die Anbringung von Nisthilfen und den Ersatz von Fledermausquartieren.

Darüber hinaus wird das bestehende gesetzlich geschützte Biotop an der südlichen Geltungsbereichsgrenze (im Bereich des Wendelsborn) durch die Festsetzung (M3) gesichert.

Weiterhin wird im östlichen Bereich eine Maßnahmenfläche (M4) festgesetzt, die der zukünftigen Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient und im Zuge des zu erbringenden ökologischen bzw. funktionalen Ausgleichs angerechnet werden kann.

Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die Festsetzung eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit für die öffentlich zugänglichen Bereiche des Urbanen Gebietes (einschließlich der angrenzenden Grünflächen) stellt auch zukünftig die öffentliche Zugänglichkeit des Missionshaus-Areals sicher.

Die Festsetzung eines Leitungsrechts zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger in den entsprechenden Bereichen dient der Sicherung der vorhandenen Leitungen innerhalb des Plangebietes.

Nutzung erneuerbarer Energien

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

Durch die Vorgabe der verbindlichen Realisierung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA 1, 2 und 3 und Urbanen Gebiet MU 2 wird die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie zugunsten einer nachhaltigen Entwicklung des Gebietes sichergestellt und dadurch zugleich ein Beitrag zum Klimaschutz gewährleistet.

Demnach sind innerhalb des Plangebietes auf mindestens 50 % der Dachflächen von Neubauten oder bei wesentlichen Umbauten von Bestandsgebäuden Photovoltaikanlagen zu errichten. Dies gilt auch für die Dachflächen sonstiger baulicher Anlagen wie Carports, Garagen und Nebengebäude mit einer Fläche von jeweils mehr als 30 m². Sofern Staffelgeschosse ausgebildet werden, gilt diese Vorgabe allein für die Staffelgeschosse.

Im Bestandsbereich wird mit Blick auf die vorhandenen denkmalgeschützten und erhaltenswerten Gebäude aus Gründen des Erscheinungsbildes auf eine diesbezügliche Vorgabe verzichtet.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Aufgrund der Lage des Plangebietes und der bereits bestehenden Bebauung und Nutzung im Plangebiet selbst und der näheren Umgebung sowie mit Blick auf die angrenzenden Waldflächen ist eine hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung. Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Landschafts- und Ortsbild erzielt.

Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen tragen dazu bei, dass eine strukturreiche und optisch ansprechende Eingrünung des Plangebietes geschaffen und die Aufenthaltsqualität gesteigert wird.

Zudem wird im Sinne der ökologisch orientierten Planung die Dachbegrünung und Eingrünung der Stellplatzflächen sowie Fassadenbegrünung festgesetzt. Neben der mikroklimatischen Funktion dient dies insbesondere auch der Aufnahme von Niederschlagswasser.

Auf weitergehende Festsetzungen wird allerdings verzichtet, damit weiterhin eine gewisse Flexibilität bei der gärtnerischen Anlage verbleibt.

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 B BauGB

Die bestehenden Grün- und Gehölzstrukturen an den entsprechend gekennzeichneten Standorten entlang der Missionshausstraße sowie in den entsprechend gekennzeichneten Flächen im östlichen Geltungsbereich nördlich entlang der Missionshausstraße, östlich des Missionshauses („Innenhof“) und im Sondergebiet sind zu erhalten. Im Zuge der Bauausführung sind ggf. entsprechende Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

Hierdurch wird sichergestellt, dass der erhaltenswerte Gehölzbestand geschützt und die prägende Allee entlang der Zufahrt er-

halten wird. Gleichzeitig wird der Eingriff in Natur und Landschaft auf ein notwendiges Maß reduziert und das Einfügen in die nähere Umgebung sowie das bestehende Orts- und Landschaftsbild gefördert.

Die Errichtung von Erschließungsanlagen ist zur Erschließung der dahinterliegenden Flächen unter den zuvor geschilderten Gesichtspunkten ausnahmsweise zulässig. Dadurch kann die Erschließung dieser Fläche bei gleichzeitiger Wahrung der natürlichen Gegebenheiten vor Ort sichergestellt werden.

Kompensationsmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Durch die Planung wird eine Waldumwandlung von ca. 4,0 ha nach LWaldG begründet, die in Abstimmung mit der zuständigen Behörde anteilig durch eine Aufforstungsfläche innerhalb des Plangebietes von ca. 0,7 ha sowie eine weitere externe Erstaufforstungsfläche von ca. 3,4 ha in St. Wendel (Gemarkung Urweiler, Flur 12, Flurstücke 18, 19 und 20) erbracht. Weiterführende Erläuterungen zu den Aufforstungsmaßnahmen können direkt aus dem Umweltbericht entnommen werden.

Das für den Eingriff in Natur und Landschaft durch die Planung als Ausgleich zu erbringende ökologische Bilanzdefizit von 672.860 ÖWE und der Funktionalausgleich zur Wahrung der Kohärenz des FFH-Lebensraums 6510 wird, in Abstimmung mit der zuständigen Behörde, anteilig durch die Umsetzung von Maßnahmen innerhalb des Plangebietes sowie weitere externe Kompensationsmaßnahmen erbracht. Einerseits wird auf dem Flurstück 31 (Flur 8 in der Gemarkung St. Wendel) der Douglasienbestand in einen standorttypischen Laubmischwald umgewandelt. Andererseits wird auf dem Flurstück 4/3 (Flur 9 in der Gemarkung St. Wendel) auf einer Fettwiese Magergrünland entwickelt. Weiterführende Erläuterungen können direkt aus dem Umweltbericht entnommen werden.

Die Maßnahmen werden vertraglich gesichert. Durch die Kompensationsleistung ist sowohl der forstliche Ausgleich als auch das Bilanzdefizit und der Funktionalausgleich des FFH LRT erbracht.

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

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

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes. Die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung im Plangebiet in Teilbereichen bereits grundsätzlich vorhanden, muss jedoch entsprechend ausgebaut bzw. angepasst werden. Anfallendes nichtbehandlungsbedürftiges Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen) kann gesammelt werden (z. B. in Zisternen) und als Brauchwasser genutzt werden. Ansonsten ist die Bewirtschaftung vor Ort sowie die Einleitung in einen geeigneten Vorfluter vorzusehen.

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

Für Bebauungspläne können gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 der Saarländischen Landesbauordnung (LBO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Dies ist insbesondere aufgrund der direkten Nachbarschaft zu denkmalgeschützten bzw. erhaltenswerten Gebäuden, orts- und landschaftsbildprägender Strukturen sowie der westlich angrenzenden Wohnbebauung erforderlich.

Die getroffenen Einschränkungen zur Dachendeckung und Fassadengestaltung sollen Auswüchse (z. B. glänzende, reflektierende Materialien) verhindern. Ähnlich verhält es sich mit den Vorgaben zur Unterbringung von Abfall- und Wertstoffbehältern sowie der Einhausung technischer Dachaufbauten. Weiterhin werden Vorgaben zu zulässigen Einfriedungen innerhalb des Plangebietes aufgenommen (bis zu einer Höhe von 2,00 m), wodurch unter anderem ein harmonischer Gesamteindruck gewahrt wird.

Mit Blick auf die bestehenden denkmalgeschützten bzw. erhaltenswerten Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches sowie die Wirkung und Bedeutung dieser Gebäude für das Orts- und Landschaftsbild werden zudem Vorgaben zur Dachgestaltung im angrenzenden Bereich getroffen (unmittelbar angrenzende Gebäude in MU 5 und 6 ausschließlich Satteldächer; MU 3 im Bereich der Blickachse Panoramaweg - Missionshaus ausschließlich Dachflächen bis maximal 15° Neigung).

Gleichzeitig ist zwecks naturschutzfachlicher Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas die Begrünung Fassaden grundsätzlich zulässig (mit Ausnahme der denkmalgeschützten bzw. erhaltenswerten Gebäude in MU 4).

Zur Realisierung des Planvorhabens sind zudem Geländemodellierungen in Form von Böschungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützwänden zulässig. Hierdurch wird gewährleistet, dass die bestehende Topografie keine negativen Auswirkungen auf das Planvorhaben haben wird und eine Absicherung des natürlichen Geländes in der ausreichenden Dimensionierung erfolgen kann.

Der Stellplatzschlüssel der Kreisstadt St. Wendel ist zur Sicherung und Ordnung des ruhenden Verkehrs anzuwenden (1 Stellplatz pro Wohneinheit bis 50 m² Wohnungsgröße; 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit zwischen 51 m² und 79 m²; 2 Stellplätze pro Wohneinheit ab 80 m²).

Die getroffenen Festsetzungen tragen demnach dazu bei, dass sich das Vorhaben harmonisch in die Umgebung und bestehende bzw. angrenzende Bebauung einfügt.

Kennzeichnung

Gem. § 9 Abs. 5 BauGB

Im Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen des Saarlandes besteht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ein Eintrag zu einer Altlastverdachtsfläche (WND_6970). Hierzu wurde eine entsprechende Kennzeichnung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Nachrichtliche Übernahme

Gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sollen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

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

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst bzw. 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).

Innerhalb des Plangebietes beläuft sich der einzuhaltende Abstand, durch die Entwicklung eines 15,0 m breiten Waldsaumes entlang des Waldrandes, zwischen Waldgrenze (Grenze Waldsaum) und Außenwand des Gebäudes in Abstimmung mit der zuständigen Behörde auf mindestens 15,00 m.

Landschaftsschutzgebiet LSG-L_02_08_14 - „Landschaftsschutzgebiet im Landkreis St. Wendel - in der Stadt St. Wendel“

Das Plangebiet überschneidet sich in Teilbereichen an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze mit dem Landschaftsschutzgebiet „LSG-L_02_82_14“. Gemäß § 18 Abs. 2 des Saarländischen Naturschutzgesetzes sind bestimmte Handlungen und Nutzungen im Landschaftsschutzgebiet unzulässig. Ein Verfahren zur Ausgliederung des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet ist aufgrund der zuvor genannten Prüfungen durch die Obere Naturschutzbehörde im hiesigen Fall nicht erforderlich.

Nach dem Denkmalschutzgesetz geschützte Denkmäler (gem. § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. Saarländisches Denkmalschutzgesetz - DSchGSL)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen. Die Einzelanlagen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Bauliche Eingriffe, wie auch die Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Einzelanlagen bedürfen der Genehmigung.

Folgende Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches sind denkmalgeschützt:

- Missionshausstraße 50, Missionshaus, Klosterkirche, Klostergebäude, 1899-1914
- Missionshausstraße 50, Missionshaus, Südflügel 1910-1913 von August Krekeler

Ergänzend hierzu wurden weitere, aus Sicht der Kreisstadt St. Wendel, erhaltenswerte bzw. ortsbildprägende Gebäude innerhalb des Plangebietes entsprechend hervorgehoben und markiert.

Durch die nachrichtliche Übernahme von nach dem Denkmalschutzgesetz geschützten Denkmälern und dem Verweis auf den Umgebungsschutz werden die im Geltungsbereich befindlichen Einzelanlagen in ihrer bestehenden Form geschützt und vor Veränderungen des Erscheinungsbildes gesichert. Gleichzeitig wird damit nochmals der besondere Stellenwert unterstrichen.

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 Stadt als Planungsträger bei der Aufstellung 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 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 möglichen Auswirkungen beachtet und in den 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 beispielsweise erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Die unmittelbare Umgebung dient überwiegend dem Wohnen bzw. als Standort von Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Darüber hinaus kann dem Gebiet, insbesondere aufgrund der angrenzenden Waldflächen und Wanderwege, eine gewisse Naherholungsfunktion zugeordnet werden. Innerhalb des Gebietes sind bzw. waren verschiedene Nutzungsformen vorhanden (insb. Anlagen zu kirchlichen, kulturellen und sozialen Zwecken).

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden, auch durch die Anordnung von Allgemeinem Wohngebiet und Urbanem Gebiet, so gewählt, dass sich die geplanten Nutzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die bestehende Bebauung sowie Umgebung einfügt. Hierdurch wird grundsätzlich Konfliktfreiheit gewährleistet. Zusätzlich schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietslich oder im direkten Umfeld zu Störungen und somit zu Beeinträchtigungen führen kann. Gegenseitige Beeinträchtigungen des Plangebietes mit dem Bestand und Umfeld sind daher nicht zu erwarten. Es wird von gegenseitiger Rücksichtnahme ausgegangen.

Ein wichtiges Kriterium gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Berücksichtigung ausreichender Abstände gem. Landesbauordnung. Diese werden durch die vorliegende Planung berücksichtigt. Eine ausreichende Belüftung und Belichtung der baulichen Anlagen ist infolgedessen sichergestellt.

Es kommt somit zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch den Bebauungsplan. Der Bebauungsplan kommt der Forderung, dass die Bevölkerung bei der

Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet, in vollem Umfang nach.

Um ein möglicherweise zusätzliches Verkehrsaufkommen im Zuge der Neuentwicklung des Missionshaus-Areals abschätzen und bewerten zu können, wurde zudem ein Verkehrsgutachten erstellt. Dabei zeigt die Umlegung auf die weitere Verkehrsinfrastruktur in drei möglichen Varianten gemäß Gutachten, dass die Verkehre in jeder Variante mit hinreichender Leistungsfähigkeit abgewickelt werden können.

Des Weiteren wurden im Rahmen eines Schalltechnischen Gutachtens auch die Geräuschimmissionen für die geplante Wohnnutzung durch Straßenverkehr und Freizeitlärm (Freibad) untersucht. Im Zuge dessen ist eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehr) sowie der zulässigen Spitzenpegel gemäß 18. BImSchV (Sportlärm, Freibad) innerhalb der Baufenster im geplanten Wohngebiet nicht zu erwarten, sodass keine Notwendigkeit für Schallschutzmaßnahmen begründet wird. Aus den gemäß DIN 4109-1 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergeben sich demnach keine erhöhten Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile der geplanten Wohnhäuser gegenüber einer üblichen Bauweise.

Folglich werden auch hierdurch keine nachteiligen Auswirkungen auf die Anforderungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse begründet.

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. Das Angebot sollte dabei vielfältig sein und den unterschiedlichen Wünschen und Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen.

Der vorliegende Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach. Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie der Zulässigkeit von Wohnnutzungen

innerhalb des Urbanen Gebietes werden nachfrageorientierte Angebotsformen des Wohnens vor Ort geschaffen. Im Allgemeinen Wohngebiet entstehen neue Baugrundstücke mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen (flexibel parzellierbar) und verschiedenen Angebotsformen (Einzel-, Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser). Zudem besteht die Möglichkeit, die Entwicklung des Wohnraumangebotes bedarfs- bzw. nachfrageorientiert in Form von einzelnen Bauabschnitten zu vollziehen. Der bestehenden hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Kreisstadt St. Wendel wird somit Rechnung getragen.

Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft sowie auf die 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 Bebauungsplan Rechnung. Im vorgesehenen Urbanen Gebiet werden Flächenangebote für Gewerbetreibende und andere Dienstleister geschaffen, die bei Ansiedlung neue Arbeitsplätze vor Ort anbieten. Die Wirtschaft kann somit am Standort gestärkt und ein gewisses Arbeitsplatzangebot auch langfristig gesichert werden.

Auswirkungen auf die Belange von Grund und Boden

In der Kreisstadt St. Wendel gibt es einen anhaltenden Bedarf nach Wohnraum sowie Büro-, Dienstleistungs- und Gewerbeflächen. Hinzu kommt ein stetiger Bedarf nach Anlagen und Einrichtungen für soziale, gesundheitliche und inklusive Zwecke.

Die vorliegende Planung bezieht sich vor diesem Hintergrund auf einen teilweise bereits bebauten sowie infrastrukturell grundlegend bereits erschlossenen Bereich, der folglich bereits anthropogen geprägt ist. Die Wiedernutzbarmachung aufgegebener Flächen ist ein zentraler Aspekt der Bodenschutzklausel (vgl. § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB und § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB).

Gleichzeitig werden im Zuge der Planung zusätzliche Flächen überplant. Dies ist insbesondere aufgrund der o. g. Bedarfe erforderlich, kann im vorliegenden Fall allerdings

auch als Lückenschluss zwischen der bestehenden Wohnbebauung und der Bebauung des Missionshauses fungieren.

Durch die vorgesehene Entwicklung kann perspektivisch die Inanspruchnahme von (insbesondere nicht anthropogen vorgeprägter) Außenbereichsflächen vermieden werden (sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB). Dies ist ein wichtiger Beitrag zur generellen Reduzierung des Flächenverbrauchs und zur Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen. Flächenpotenziale im Außenbereich ohne land- oder forstwirtschaftliche Nutzung dürfen aus naturschutzfachlichen Gründen nicht tangiert werden.

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

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

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst.

Mit dem Bebauungsplan und seinen Festsetzungen wird, im Sinne des St. Wendeler Stadtbildes, die bestehende Baustruktur des Missionshauses, unter Betonung der noch vorhandenen denkmalgeschützten bzw. erhaltenswerten Substanzen gesichert und einer neuen Nutzung zugeführt. Mit Blick auf eine mögliche Nullvariante (Aufgabe bzw. Wegfall der Nutzungen vor Ort ohne adäquate Nachnutzung des Bestands) und einen damit einhergehenden Verfall der bestehenden Gebäude können durch die Planungen womöglich sogar negative Entwicklungen und Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vermieden werden.

Neu vorgesehene Nutzungen werden hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen sowie mit besonderem Augenmerk auf die maßvolle und angemessene Höhenentwicklung durch entsprechende Festsetzungen bestimmt. Negative Auswirkungen auf die denkmalgeschützten Gebäude des Missionshauses sowie auf umliegende Anlagen und Einrichtungen (z. B. Gedenk- / Anbetungsstätten) können somit vermieden werden. Ferner wird eine künftige Überprägung durch unmaßstäbliche Neubauvorhaben oder Bestandserweiterungen verhindert.

Der Bebauungsplan ermöglicht vor diesem Hintergrund eine Feinsteuerung und Sicherung des angestrebten Orts- und Landschaftsbildes vor Ort. Die vorgesehenen Be- und Eingrünungsmaßnahmen tragen weiterhin zu einem fließenden und harmonischen Übergang in die Landschaft und angrenzenden Waldflächen bei.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits teilweise bebautes und erschlossenes Gebiet am östlichen Siedlungsrand der Kreisstadt St. Wendel.

Durch die bestehenden Nutzungen innerhalb des Plangebietes sowie in der unmittelbaren Umgebung mit den entsprechenden Überbauungen und Versiegelungen, Bewegungsunruhen sowie Lärmemissionen und den daraus resultierenden Störungen weist der Geltungsbereich bereits eine gewisse Vorbelastung auf.

„Die Planung steht in Einklang mit den raumordnerisch und landesplanerisch vorgegebenen Entwicklungszielen. Vorranggebiete sind nicht betroffen. Der nördliche Rand des Geltungsbereichs überschneidet sich mit dem Landschaftsschutzgebiet LSG-02_08_14 (Landschaftsschutzgebiet im Landkreis St. Wendel – in der Stadt St. Wendel). Die genaue Abgrenzung des LSG wurde aufgrund von Unstimmigkeiten zwischen der Abgrenzung im Geoportal und in der Verordnung durch das MUKMAV geprüft und klargestellt. Demzufolge liegen alle überbaubaren Flächen außerhalb des LSG. In Bezug auf die einzuhaltenden Waldabstände wurde vereinbart, dass dies durch die Entwicklung von Waldmänteln/-säumen innerhalb der Abstandsflächen erreicht werden kann. Diese sind dann als Teil der Waldfläche zu betrachten und insofern nicht gem. § 4 Abs. 2 Buchstabe e der LSG-VO erlaubnisbedürftig. Verbotstatbestände der LSG-VO sind daher nicht betroffen. Eine Ausnahmegenehmigung, Befreiung oder eine Ausgliederung aus dem LSG ist nicht erforderlich.

Weitere Schutzgebiete bzw. -objekte n. BNatSchG bzw. SWG (Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete) sind nicht tangiert.

Für das nächst gelegene NATURA 2000-Gebiet „NSG Ostertal“ (L 6509-301) in 1,3 km Entfernung können Effekte auf den Erhaltungszustand der gemeldeten agilen Arten (Rot- und Schwarzmilan, Eisvogel, Schwarz-

und Mittelspecht, Neuntöter, Schwarz- und Weißstorch) anhand der Befunde ausgeschlossen werden. Unter den gemeldeten Arten wurde innerhalb des Planbereiches lediglich der Schwarzspecht als Nahrungsgast erfasst.

Der ca. 26 ha große Geltungsbereich umfasst den zentralen Gebäudekomplex des Missionshausensembles mit Arnold-Janssen-Gymnasium, die dazugehörigen Freianlagen und die umliegenden landwirtschaftlich genutzten bzw. brachgefallenen Flächen des Steyler Missionsordens sowie deren Eigentumswälder. Im Umfeld der Gebäude befinden sich auch die ehemaligen Sportfreianlagen des 2020 geschlossenen Gymnasiums. Das Umfeld der Gebäude ist durch Wege und Parkplätze befestigt oder als parkartige Freianlage angelegt mit z. T. altem Zierbaumbestand oder Baumreihen und Alleen. Die Neubaumaßnahmen sind vor allem im direkten Umfeld des Gebäudeensembles geplant bzw. ersetzen bestehende Gebäude oder Anlagen. Das Gymnasium und deren Sportstätten werden vollständig zurückgebaut.

Allerdings sind auch unbebaute oder extensiv genutzte Flächen in der Peripherie des Geltungsbereiches betroffen. Das geplante Wohngebiet im Westteil beansprucht eine bestehenden, als FFH-Lebensraum „magere Flachlandmähwiese“ (FFH-LRT 6510) im Erhaltungszustand C zu klassifizierende Grünlandfläche und eine eingefriedete und mit Halbstämmen bepflanzte, floristisch verarmte Obstwiese (nicht n. § 30 BNatSchG geschützt!). Im südlichen, zum Wendelsborn abfallenden, Abschnitt des Geltungsbereiches sind in Terrassen angelegte und vollständig eingewachsen Obstplantagen des Steyler Ordens betroffen. Sie sind als potenzieller Lebensraum der Haselmaus zu betrachten und erfordern entsprechende Schutzmaßnahmen bei der Baufeldvorbereitung. Durch den Verlust von Wald- und Gehölzflächen besteht eine Betroffenheit insbesondere für Höhlen- und Gebäudebrüter, die entsprechend Schutz- und Kompensationsmaßnahmen erfordern.

In den Dachstühlen des Missionshauses und innerhalb des Glockenturmes befinden sich nachweislich Quartiere des Großen Mausohres und von Langohr-Fledermäusen. Im Fall von, aktuell nicht vorgesehenen, Sanierungsarbeiten ist die Betroffenheit erneut im Vorfeld der Sanierung zu überprüfen und entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände n. § 44 BNatSchG zu ergreifen. Beim anstehenden

Rückbau von Gebäuden (Gymnasium, Museumsbibliothek, Sportlerheim u.a.) sind ebenfalls erneute Inspektionen erforderlich, da eine vollständige Kontrolle z.B. der Dachsimse des mehrstöckigen Gymnasiums im Zuge der Untersuchungen nicht möglich war. Der mögliche Verlust von Quartieren im Gehölzbestand wird durch das Ausbringen künstlicher Quartiere (Flachkästen und wintersichere Großhöhlen-Quartiere) ausgeglichen.

Bis auf die Blindschleiche sind Reptilien innerhalb des Geltungsbereiches mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen, ebenso Laichplätze von Amphibien.

Die südlich angrenzenden, z. T. älteren Hang-Gehölzbestände zum Wendelsborn werden als Grünfläche und das Umfeld des Gewässers selbst als Maßnahmenfläche gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gesichert. Die Waldflächen im Norden und Nordosten des Plangebietes sind randlich durch geplante Bauvorhaben mit entsprechender Abstandsverpflichtung und Waldrandentwicklung bzw. durch die Nutzung als in den Wald integrierte tiny- und/oder Baumhäuser betroffen. Die letztgenannte Planung betrifft einen Douglassienbestand, der dann entsprechend ausgedünnt bzw. im Rahmen der Maßnahmenplanung in einen Laubbaumbestand umgewandelt wird. Bei der geplanten Hangbebauung soll die Lindenallee entlang der Missionshausstraße, ebenso wie der überwiegende Teil der Birkenallee im Westteil, erhalten bleiben und wird entsprechend festgesetzt. Ein weiteres Baufenster in der Verlängerung des Nordflügels und des geplanten nördlichen Forums betrifft einen bereits älteren, aus einer Anpflanzung (auch Zierarten) hervorgegangenen Laubwaldbestand. Die Buchen-Eichen-Altholzbestände am östlichen Rand werden als Wald festgesetzt und gesichert, ebenso der mittelalte Buchenbestand neben dem Friedhof.

Der zu erwartende Waldverlust von annähernd 4 ha wird innerhalb des Geltungsbereiches durch eine Waldbegründung auf einer Fettwiese und extern durch Aufforstung einer Einsaatwiese inmitten einer Waldfläche in der Gewann „Trautenhornsheck“ in der Gemarkung Urweiler vollständig ausgeglichen. Auch der Funktionalverlust des FFH-Lebensraumes wird sowohl innerhalb durch die Extensivierung und Neubepflanzung der Obstwiese im südöstlichen Teil des Gebietes, als auch extern durch Extensivierung einer Fettwiese auf Flurstück

4/3, Flur 9 in der Gemarkung St. Wendel flächenadäquat ausgeglichen.

Beide Maßnahmen sind multifunktional auch für den Ausgleich des Bilanzdefizites i.S.d. Eingriffsregelung anrechenbar. Zusätzlich ist zum vollständigen Ausgleich des erheblichen Bilanzdefizites jedoch eine weitere externe Ausgleichsmaßnahme erforderlich, die den Umbau eines 1-schichtigen Douglassienbestandes in einen standorttypischen Laubmischwald mit entsprechenden Nutzungsrestriktionen umfasst. Mit den genannten Maßnahmen ist das Bilanzdefizit dann mehr als ausgeglichen.

Unter den weiteren abiotischen Schutzgütern Luft, Klima/Luft, Kultur und Sachgüter sowie Mensch und menschliche Gesundheit lässt sich keine besondere qualitätsbezogene Disposition oder erhebliche Wirkung durch das Planungsvorhaben ableiten.“

(Umweltbericht, ARK Umweltplanung und -consulting, Paul-Marien-Straße 18, 66111 Saarbrücken, Stand: August 2024)

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass umweltschützende Belange bei Beachtung der artenschutzrechtlich begründeten Maßnahmen und bei Durchführung der entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt werden. Eingriffe in Natur und Landschaft werden entsprechend kompensiert

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs

Die durch die Realisierung des Baugebietes bzw. städtebaulichen Konzeptes entstehenden Verkehre werden grundsätzlich von der Missionshausstraße aufgenommen.

Der ruhende Verkehr wird vollständig innerhalb des Plangebietes, u. a. in einer Tiefgarage und einem zentralen Parkhaus organisiert. Dies trägt dazu bei, dass ruhender Verkehr und Parksuchverkehr auf angrenzenden Straßen vermieden werden.

Eine weitere Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die Belange des Verkehrs erfolgte im Rahmen eines Verkehrsgutachtens, welches zu dem Ergebnis kommt, dass die im Zuge der Realisierung entstehenden zusätzlichen Verkehre leistungsfähig abgewickelt werden können.

Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Das Plangebiet ist aufgrund der teilweise bestehenden Nutzung bzw. Bebauung bereits grundsätzlich an das örtliche Ver- und Entsorgungssystem angeschlossen, sodass die grundlegende Infrastruktur sowie notwendige Anschlusspunkte generell vorhanden sind. Entsprechend der vorgesehenen städtebaulichen Konzeption werden Ver- und Entsorgungsanlagen ausgebaut und erweitert werden.

Unter Beachtung der vorhandenen Kapazitäten kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet an die vorhandene Infrastruktur angeschlossen und eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung sichergestellt werden kann. Innerhalb des Plangebietes anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser wird auch innerhalb des Plangebietes bewirtschaftet (Nutzung vor Ort, Zwischenspeicherung) und bei Bedarf in geeignete Vorfluter eingeleitet.

Eine weitere Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die Belange der Ver- und Entsorgung erfolgte im Rahmen eines Siedlungswasserwirtschaftlichen Beitrages bzw. Entwässerungskonzeptes sowie einer Starkregen-Begutachtung. Beide Konzepte bzw. Gutachten kommen zu dem Ergebnis, dass, unter Berücksichtigung entsprechender im Bebauungsplan festgesetzter Maßnahmen keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Eine ordnungsgemäße Entwässerung ist folglich sichergestellt.

Auswirkungen auf die Belange des Klimas und des Hochwasserschutzes

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es zu neuen Versiegelungen, was voraussichtlich zu einer Veränderung des Mikroklimas führen wird. Es handelt sich jedoch nicht um ein dicht besiedeltes Gebiet, in dem sich derartige Veränderungen in erheblichem Ausmaß auf das lokale Klima auswirken könnten.

Abgesehen von potenziell eintretenden sehr geringfügigen mikroklimatischen Veränderungen, können erhebliche negative Auswirkungen insgesamt ausgeschlossen werden. Ferner sieht der Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen und Maßnahmen vor, die negative Auswirkungen auf das lokale Klima vermeiden oder zumindest abschwächen (u. a. Dach-/Fassadenbegrünung, Aufforstungsfläche).

Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist aus Vorsorgegründen ein Hinweis zum Abfluss des Wassers bei Starkregenereignissen in den Plan mit aufgenommen worden. Darüber hinaus werden, auf Basis einer gutachterlichen Starkregen-Betrachtung, entsprechende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt, die negative Auswirkungen auf das Plangebiet und angrenzende Gebiete verhindern.

Insgesamt kommt die Starkregen-Betrachtung zu dem Ergebnis, dass die Gefährdung durch Überflutungen im Bebauungsplangebiet selbst gering einzustufen ist und die Gefährdung von Unterliegern gemäß der Starkregenmodellierung (Änderung zwischen Ist- und Planzustand) unter Berücksichtigung enthaltener Toleranzen (in der Datengrundlage, den angesetzten Niederschlägen und der Modelldetaillierung) vernachlässigbar ist. Negative Auswirkungen können folglich gemäß der vorherigen Ausführungen, der Gutachten sowie der Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

Das Schutzgut Wasser wird im Rahmen der Festsetzungen berücksichtigt, insbesondere um die negativen Folgen der städtebaulichen Entwicklung auf den Wasserhaushalt zu mindern (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB). Hierzu zählt insbesondere, den Direktabfluss von Niederschlägen zu nivellieren und die Grundwasserneubildung sowie die Verdunstung infolge von Versiegelungen so weit wie möglich zu fördern. Nach dem Regelwerk DWA-M102-4 zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwasserabflüssen gilt es, insbesondere Niederschlagsmengen so zu bewirtschaften, dass der örtliche Wasserhaushalt erhalten bleiben soll. Zur Wahrung eines natürlichen Wasserhaushalts wird daher die Herstellung „blau-grüner“ Infrastruktur angestrebt und Maßnahmen zur Verdunstung und Verzögerung von Niederschlagsabflüssen getroffen (u. a. Begrünung, Begrenzung der Versiegelung, Entwässerung).

Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft werden durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt. Vorranggebiete für die Landwirtschaft sind von der Planung nicht betroffen. Bei den Böden handelt es sich um ertragschwächere Böden (niedrige Acker-/Ertragsmesszahlen).

Durch das Planvorhaben werden teilweise Waldflächen in Anspruch genommen, wo-

bei in diesem Zusammenhang darauf geachtet wurde, dass der Eingriff auf ein notwendiges Mindestmaß reduziert wurde. Größere, zusammenhängende Waldflächen können durch die entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan erhalten und langfristig gesichert werden. Durch Festsetzung einer Aufforstungsfläche können die bestehenden Waldflächen zudem sinnvoll erweitert und abgerundet werden.

Für die inanspruchzunehmenden Waldflächen wird ein entsprechender Waldausgleich erbracht. Die im Übrigen an das Plangebiet angrenzenden Waldflächen werden durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt. Stattdessen können große Teile des Waldbestandes im Zuge der Planung erhalten und planungsrechtlich gesichert werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird ein Abstand zwischen Waldgrenze und Außenwand des Gebäudes von mindestens 15,0 m (durch Entwicklung eines Waldrandbereiches mit entsprechendem Waldsaum von 15,0 m) gem. § 14 Abs. 3 LWaldG eingehalten. Bäume, die sich innerhalb der Abstandsflächen befinden, werden zudem hinsichtlich der Verkehrssicherungspflicht begutachtet.

Für die Flächen (Walnussbäume), die bewirtschaftet werden (sollen), kann entsprechender Ersatz geschaffen werden.

Auswirkungen der Planung auf die privaten Belange

Wie die vorangegangenen Ausführungen belegen, wird die Nutzbarkeit und der Wert der Grundstücke, auch der Grundstücke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die dem Einzelnen unzumutbar ist.

Es sind keine signifikanten nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten. Zum einen wird im Übergangsbereich zur bestehenden Wohnnutzung der festgesetzten Nutzungsart der Umgebung entsprochen. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das harmonische Einfügen in den Bestand zu sichern.

Darüber hinaus kann sowohl dem gestiegenen Bedarf an Wohnraum als auch weiteren Nachfragen (u. a. Raum für Unternehmen, Büros, Sicherung von Arbeitsplätzen, Touristische Angebote, Naherholungsangebote

etc.) in der Kreisstadt St. Wendel Rechnung getragen werden.

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 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 den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes

- Maßvolle Um- bzw. Nachnutzung sowie Modernisierung der Bestandsgebäude unter Beachtung des Denkmalschutzes
- Erhalt der missionarischen Grundidee und des kulturellen / historischen Erbes vor Ort; Öffnung der Strukturen für verschiedene Nutzungen
- Schaffung multifunktionaler Nutzungsmöglichkeiten vor Ort (u. a. Wohnen, Büro, Dienstleistungen, Forschung, Bildung, soziale / gesundheitliche / inklusive Einrichtungen, Freizeit, Naherholung, Tourismus); Verbindung von Wohnen, Arbeit und Freizeit an einem Standort
- Weiterentwicklung des Siedlungsbestandes unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten
- Erweiterung des Wohnangebotes und Reaktion auf die konkret vor Ort bestehende bzw. anhaltende Nachfrage
- Die Neubebauung fügt sich harmonisch in die Umgebung ein und nimmt sich gegenüber der denkmalgeschützten Bebauung zurück; Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausge-

schlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt

- Keine entgegenstehenden landesplanerischen Vorgaben
- Keine erheblichen, nicht ausgleichbaren Auswirkungen auf umweltschützende Belange; bei Beachtung der festgesetzten Maßnahmen (siehe hierzu auch Umweltbericht)
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Klimas und des Hochwasserschutzes (siehe hierzu auch Starkregen-Begutachtung)
- Keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs (Nachweis Leistungsfähigkeit in Verkehrsgutachten erbracht)
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung unter Berücksichtigung der Vorgaben der Entwässerungskonzeption und des vorhandenen Netzes mit seinen Kapazitäten
- Keine Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft; kein Vorranggebiet für Landwirtschaft; ertragsschwache Böden
- Keine erheblichen, nicht ausgleichbaren Auswirkungen auf die Belange der Forstwirtschaft, Erhalt großflächiger Waldbestände und Aufforstung (siehe hierzu auch Umweltbericht)
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes

Es sind zum jetzigen Zeitpunkt keine Argumente bekannt, die bei Einhaltung der festgesetzten Maßnahmen und Realisierung der Kompensationsmaßnahmen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes sprechen. Eine Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet ist, wie dargelegt, nicht erforderlich.