

# **Bebauungsplan Missionshaus - Aspekte**

## **hier: Offenlage des Bebauungsplanentwurfes incl. der weiteren Unterlagen zu diesem Verfahren ab dem 10.04.2024**

Der offengelegte Planungsentwurf i. V. m. der zuvor bereits veröffentlichten Konzeption der Investoren ist inhaltlich als auch handwerklich eine besondere Herausforderung in vielerlei Hinsicht. Dabei fällt auf, dass offenbar mit dem Ziel einer Investorenoptimierung die rechtlichen Instrumente an vielen Stellen bis an und teilweise bis über die Grenzen der üblichen inhaltlichen Ausgestaltung beansprucht werden.

Viele der im BPlan-Entwurf und in der Begründung dazu als Fakten dargestellte Beschreibungen der örtlichen Situation, Rahmenbedingungen, Bewertungen und städtebaulichen Daten erscheinen unzutreffend bzw. fehlerhaft.

Eine zukunftsfähige Planung müsste auch die weitere Entwicklung dieses Bereichs incl. der auf Dauer anzulegenden Fortführung der Investorenbemühungen ausreichend berücksichtigen, damit keine sozialen und städtebaulichen Missstände begründet bzw. entwickelt werden.

Vor diesem Hintergrund ist eingangs festzustellen, dass die natürlichen Rahmenbedingungen dieses Areals höchst anspruchsvolle Planungsaufgaben begründen, die in den bisher vorliegenden Unterlagen in großen Teilen wohl nicht bzw. nicht hinreichend erforscht und auch nicht als gelöst qualifiziert werden können.

Das Missionshaus wurde in der Grundsatzsubstanz vor rd. 120 Jahren errichtet. Städtebaulich steht die Anlage mit ihrer gegliederten Dachlandschaft an elitärer topographischer Stelle über der Ortslage der Kernstadt St. Wendel und ist von fast überall her als im Außenbereich liegende Bebauung mit einem gewissen städtebaulichen Gewicht zu erkennen. Das Missionshaus war in all den Jahrzehnten neben den Funktionen des Ordens auch als Schule - zeitweise mit Internat -, Museum und mit seiner Kirche auch als religiöses Zentrum bekannt und beliebt. Künftig sollen das Museum und das Internat ebenso wie die religiöse Bedeutung und der Aufgabenkomplex des Ordens weitgehend zurückgefahren werden. Es bleibt quasi nur noch das Altenheim des Ordens. Diese funktionale Veränderung wird auch das touristische Interesse an der Anlage weitgehend reduzieren. Dennoch bleibt das imposante Erscheinungsbild der baulichen Anlagen oberhalb der Ortslage der Stadt.

Die jetzt vorliegende Planung umzingelt quasi den baulichen Kernbereich mit Baukörpern. Auf dem östlich gelegenen höheren Geländeniveau sollen gar bauliche Anlagen entstehen, die den überwiegenden Teil der vorhandenen baulichen Anlage deutlich und in einer ausgeprägten Masse überragen.

Die gerade östlich der vorhandenen Anlage bestehenden wertvollen Bäume und Pflanzen wurden nicht zum Erhalt vorgesehen. Allein die 100-jährigen Mammutbäume sind nicht durch Ersatzpflanzungen welcher Art auch immer ggfls. an anderer Stelle zu ersetzen. Sie sind immer wieder Ziel von Besuchern des ehem Internats- bzw. Schulgebäudes.

In Verbindung mit der geplanten Bebauung nördlich und südlich der Missionshausstraße, sowie unter Berücksichtigung der geplanten Baukörper südlich des Südflügels wird der Blickwinkel auf das Denkmal weitgehend relativiert.

Es ist ein Mehrfaches der bisherigen Bebauung als künftige Nutzungsmasse geplant.

Das Missionshaus wird - wie in sonstigen Dörfern die meist in der Mitte stehende Kirche - weitgehend vom künftigen Ortsbild verschluckt und hinsichtlich seiner Wahrnehmbarkeit wahrscheinlich bis auf den Turmbau reduziert.

Als besonders städtebaulich problematisch ist die Tatsache zu werten, dass die massige Neubebauung nahezu keinen städtebaulich relevanten Funktionsbezug zur vorhandenen Anlage und schon gar nicht zur Innenstadt hat. Allein die Länge und städtebaulich unattraktive Wegeverbindung vom Zentrum der Stadt bis zum Missionshaus lassen eine städtebaulich funktionale Beziehung der Bereiche im Sinne des BauGB nicht zu.

Das Missionshaus wird in einer massigen Bebauung geradezu im Höhenprofil versinken und als Betrachtungs- bzw. Blickwinkelschwerpunkt seiner bisherigen Bedeutung geradezu beraubt.

Die konzeptionelle Festlegung für die künftigen Gebäude mit der Vorgabe von max. Gebäudehöhen ohne weitere verbindliche Ausführungen zur Gestaltung und Ausrichtung von Dachlandschaften wird tendenziell schon aus wirtschaftlichen Gründen Baukörpern mit Flachdächern den Vorrang einräumen; d.h. es werden überwiegend seelenlose Bauquader ohne echte architektonische Gestaltung wie sie gerade in unserem ländlichen Bereich die Kulturlandschaft prägen entstehen. Dieser Baustil in der Masse passt nicht zu unserer Stadt. Die Anlage wird optisch wirken wie die Bebauung in einem topographisch gegliederten Gewerbe- oder Industriegebiet.

Da der Planungsbereich außerdem wege- und erschließungstechnisch über die Missionshausstraße angebunden und versorgt werden soll, wird es gerade entlang der bisher bebauten Missionshausstraße und dem Umfeld zu einer deutlichen tendenziellen Steigerung des Verkehrslärms und des Verkehrsaufkommens geben, was den Anwohnern schon aufgrund der Vorbelastungen durch die Bosenbach, das Gymnasium, das Freibad und das Sportzentrum nicht zusätzlich zugemutet werden sollte.

Die gedanklichen Ansätze zu einer - noch ungeprüften - Versickerung von Oberflächen- bzw. Regenwässern werden sich als unhaltbar erweisen, zumal aus den alten Kartenwerken die Ungeeignetheit des Bodens für derartige Vorhaben abzuleiten ist. Insbesondere bei Starkregenereignissen führt dieses Bodenqualität immer wieder zu einer Überbeanspruchung der vorhandenen Kanäle und Bachlaufsituationen. Die Hochwasserereignisse in der Missionshausstraße und auch in den Kellern des Gymnasiums sprechen eine deutliche Sprache.

Nachstehend soll auf einige dieser Problembereiche bzw. -felder etwas detaillierter eingegangen werden.

1. Erforderlichkeit des Bebauungsplans nach BauGB muss sowohl städtebaulich als auch in lokal positioniert sachlich und umfassend begründet werden. Hierzu sind die Entscheidungen der saarl. Gerichtsbarkeit aber auch des Bundesverwaltungsgerichts eindeutig und nicht hinweg zu wägen. Sowohl die Art der Planung als auch das Ausmaß der Planung widersprechen hier § 1 BauGB.

2. Abstand der künftigen Wohnbebauung zum Freibad i.V.m. der Hanglage lässt ein planungsrelevantes Lärmproblem durch die Nutzer des Freibades, der Liegewiesen, der Parkplätze usw. annehmen. Die Wohnbebauung könnte bei Beschwerden bzw. Klagen ggfls. zu erheblichen zeitlichen Einschränkungen bei der Nutzung des Freibades führen.

3. Die Hauptzuwegung der Missionshausstraße ist von der Abfahrt zum Freibad bis zum Missionshaus zu schmal um dauerhaft gesteigerte Verkehrsströme aufzunehmen; sie müsste auf das normale Maß für Gemeindestraße nach RaST verbreitert werden. Der Bebauungsplan sollte hier sowohl eine breitere Fahrbahn als auch eine klare Darstellung und Vorgabe für den Fuß- und Radweg beinhalten. Hierzu gehört eine klare Trennung der einzelnen Nutzungsarten in der

öffentlichen Verkehrsfläche, aber auch eine eindeutige und verkehrstechnisch zulässige bzw. hilfreiche Festlegung der Bäume, aber auch der künftigen Straßenbeleuchtung.

Der Bau von PKW-Stellplätzen bzw. Garagen auf den Baugrundstücken setzt auch techn. machbare Fahrradien auf den Verkehrsflächen i.V. mit den Flächen vor den Baufeldern voraus. Dies wurde hier mit dem Zuschnitt der Baufelder nicht hinreichend beachtet.

4. Die Hangbebauung südlich der Zufahrtsstraße geht einher mit massiven Aufschüttungen /Abgrabungen und ggfls.verlorenem Mauerwerk. Die technischen Erschließungsanlagen müssten besonders - teils doppelt - konzipiert und ausgeführt werden; d.h. ggfls. doppelt für jede Häuserzeile einmal separat gebaut werden.

Die Höhenangaben im Programm ZORA zeigen die Problematik der Wunschvorstellungen bezogen auf die Geländehöhen mehr als deutlich. Die Festsetzung von NN-Höhen in den Baufeldern für die künftige Bebauung enthält keinen Sockelhöhen- bzw. Entwässerungsplan als Planungsgrundlage. Die Abstufung der Höhenvorgaben sind nicht der Topographie im notwendigen Maß angepasst und enthalten viel zu große Höhengsprünge. Es fehlt eine klare städtebauliche Höhenplanung der Gebäude, die auch in der gegebenen Topographie tatsächlich und realistischer Weise umsetzbar sein wird.

Ein Blick ins Geoportal des Saarlandes - speziell in die Anwendung "Landesentwicklungsplan Umwelt" - zeigt u.a. folgende topographischen Höhenwerte:

|                                                          |          |
|----------------------------------------------------------|----------|
| a) Einmündung Missionshausstraße/Am Schwimmbad           | 297 NN   |
| b) Einmündungsbereich vor der Missionshauskirche         | 348 NN   |
| c) Straße Am Schwimmbad hinter dem letzten Haus          | 299 NN   |
| d) Freibad, Fläche zwischen den Becken                   | 297 NN   |
| e) Einmündungsbereich vor dem Cusanusgymnasium           | 283 NN   |
| f) Einmündung Am Kniebrecher in Haupterschließungsstraße | 286 NN   |
| g) Fläche von dem Eingang zur ehem. Verwaltung des AJG   | 351 NN   |
| h) Fläche vor den Garagen beim ehem. Internatsgebäude    | 351 NN   |
| i) Friedhof oberhalb der Bebauung                        | 381 NN + |
| j) Sportplatz oberhalb des ehem. Internatsgebäudes       | 365 NN   |
| k) Fläche angrenzend an Sporthalle                       | 354 NN   |

Der planungsrelevante Höhenbereich variiert somit zwischen ca. 297 NN und 381 NN = rd. 85 Höhenmeter bei entsprechend zu beachtender Topographie und ggfls. Altlastensystematik bezüglich Aufschüttungen und Abgrabungen. Dies natürlichen Vorgaben sind selbst für Planungsbereiche der Stadt als eher außergewöhnlich zu qualifizieren, was eine besondere Optimierung der Planung einerseits und Mehrkosten für die Bewältigung der daraus resultierenden techn. Probleme mit einschließen wird.

Zur näheren Verdeutlichung wäre es hilfreich, im Rahmen der Vorprüfungen zur Bauleitplanung mehrere Längs- / Quer- Geländeschnitte insbesondere mit Angaben der vorhandenen Infrastruktur, der Höhenlinien, der künftigen Erschließungsanlagen (Straßen und Kanäle) und der angedachten Bebauung zu erstellen. Auch könnte sich gerade in dieser Hinsicht die Animation einer 3-D-Darstellung als hilfreich zeigen.

5. Gleichermäßen stellt sich die Frage nach der Realisierung der Entwässerung für die Untergeschosse.

6. Zusätzliche Abwässer und Oberflächenwässer durch Verdichtung der Bebauung stellen sich mit Blick auf die vorhandenen Entwässerungseinrichtungen in der Talaue im Bereich der vorh. Bebauung - an den Anschlussstellen - bezüglich ihrer Kapazitätsgrenzen als Risiko dar, welches fachlich zu prüfen ist. Dabei ist zu beachten, dass der weitere Verlauf rd. 2 km bis in die Innenstadt an den Anschlüssen zur Blies und zu den zentralen Abwassersammlern führt. Die Rückstau- und

Hochwasserprobleme beginnend im Stadtpark bis hin zum Kirmesplatz und zum Cusanusgymnasium und ins Sportzentrum sind bekannt. Hinter dem Cusanusgymnasium wurde in den letzten Jahren der Abfluss aus dem Sportzentrum teilweise überarbeitet. Im Falle des Baus der neuen Sporthalle wird man aber weiteren Wasserrückhalt betreiben und sicherstellen müssen, da die Missionshausstraße abflusstechnisch an der Belastungsgrenze einzustufen ist.

Gerade im Bereich des Cusanusgymnasiums ist zu berücksichtigen, dass quasi drei historisch dokumentierte Quellbereiche und Zuflüsse sich vereinigen:

- Oberflächenwasserabfluss des gesamten Sportzentrums
  - Zufluss vom Oberflächenbereich des Geländeeinschnitts bis zum Wendalinushof
  - Zufluss vom Oberflächenbereich des Geländeeinschnitts über das Freibad bis zum Missionshaus
- Diese Abflussbereiche zeigen in alten Karten eine deutliche Verästelung der Einzugsbereiche und Abflüsse von Quellbereichen.

Bei der flächigen Entwässerungs-Planung sollte auch die ehem. oberhalb des Sportplatzes betriebene Teichanlage und deren Zuflüsse mit einbezogen werden, zumal der gesamte Sportplatzbereich als riesiges Bau Feld quasi als Riegel vor diese Anlage gesetzt werden soll.

Selbst ein potentieller Regenwasserrückhalt oberhalb des Freibades würde bei Extremwetter ein verstärktes Überschwemmungsrisiko für das Freibad selbst aber auch die nachfolgende und auf gleicher Höhe liegende Bebauung bedeuten. Wasserprobleme dieser Art hat das Freibad schon des öfteren gehabt, ohne dass zusätzlich schnell abfließendes Oberflächenwasser hinzu kam.

Ein hydraulische Berechnung für den hier tangierten Einzugsbereich bis hin zur Blies in die Innenstadt ist bei dem Ziel der Vermeidung künftiger Hochwasserschäden insbesondere in der alten bebauten Ortslage entlang der Trasse unumgänglich.

Das Planungsgebiet bietet keine hinreichenden Bodenverhältnisse, dass man z.B. an Regenwasserversickerung denken könnte.

Die Planung ist hier in besonderer Weise risikobehaftet.

7. Im Planungsbereich gibt es mehrere große historische Aufschüttungen:

- a) Bereich hinter dem Museumsgebäude, der sich auch weiter in Richtung Wendalinushof weiter hinzieht,
- b) Bereich unter dem Parkplatz vor dem Museumsgebäude
- c) Bereiche unter der Missionshausstraße als Fortsetzung der Aufschüttungen unter dem Parkplatz
- d) Bereich unter und am Sportplatz hinter dem ehem. Internatsgebäude
- e) ebene Freifläche südlich/südwestlich des ehem. Internatsgebäude
- f) Streifen nördlich der privaten Verkehrsfläche oberhalb des Museumsgebäude

Ein Großteil der Aufschüttungen wurde damals auch unter Beteiligung des Stadtbauamtes durchgeführt; d.h. es sind Abbruch und Aushubmassen dort verfüllt worden, die teilweise auch aus städt. Baustellen stammten.

Es gibt genügend alte Photographien, die die Veränderungen der betreffenden Bereich dokumentieren. Jedenfalls müssten diese Fotos zumindest Anlass geben, zunächst einmal durch geeignete Probebohrungen die Sachlage näher aufzuklären, bevor man hier in irgendeiner Weise eine bauliche Umgestaltung der Flächen in Erwägung zieht.

Auch der geplante Bau einer großen Garagenanlage bedarf hinreichende Voruntersuchungen. Der lfd. Betrieb einer solchen Anlage muss auch den Grundwasserschutz und Gewässerschutz berücksichtigen; d.h. die Entwässerung einer solchen Garagenanlage muss abwassertechnisch entsprechend anspruchsvoll und techn. sicher geplant und im lfd. Betrieb unterhalten werden.

8. Zufahrt zum Internatsgebäude an der Kirche und den Vordergebäuden vorbei wurde vor Jahrzehnten - wohl beim Bau des Internatsgebäudes - mit Stahlankern an die Gebäude rückverankert. Die Zufahrt verläuft faktisch über ein Gewölbe, welches die Lasten offenbar nicht schadlos aufnehmen konnte. Auf die weiter hinten folgenden näheren Ausführungen hierzu wird verwiesen.

9. Die Wohnungen hinter dem Altbau in Richtung Internatsgebäude stehen quasi im Hang. Auch hier sollten, wie in Nr. 4 bereits aufgeführt, mehrere Schnittzeichnungen mit Darstellung auch der vorhandenen Bebauung, der Sportanlagen, der ursprünglichen Flächenhöhe südlich des ehem. Internatsgebäudes usw. erstellt werden.

Nicht alles was man bildlich darstellen kann, ist technisch, wirtschaftlich und städtebaulich auch als sinnvoll zu qualifizieren.

10. die Aufschüttungen - jedenfalls südlich des Internatsgebäudes - können Altlasten von der ehem. Ziegelei, die zum Bau der Altbauseubstanz errichtet und betrieben wurde, enthalten. Darauf verweist auch die entsprechende Kennzeichnung im Bebauungsplanentwurf.

In diesem Zusammenhang sollten auch die ehem. Lehmgruben im Umfeld, die die Materialgrundlage für die Ziegelsteine lieferten, gesucht, bestimmt und untersucht werden. Die Kennzeichnung beinhaltet nicht die Aufschüttungen unter dem Parkplatz und hinter dem Museumsgebäude und die zweifellos umfangreichen Erdbewegungen im Bereich des Sportplatzes. Auf alten Fotos kann man erkennen, dass zumindest die nördliche Hälfte des Sportplatzes abgegraben wurde. Welche Massen bei der Auffüllung der südlichen Hälfte incl. Böschung hinter dem Internatsgebäude verwandt wurden ist offenbar unbekannt.

11. Alle Aufschüttungen liegen über Quellhorizonten der ursprünglichen natürlichen Hangentwässerung. Von daher resultieren teilweise auch die Bewegungen und Setzungen in den Flächen. Es ist davon auszugehen, dass insbesondere beim Bau der ersten Gebäude an dieser Stelle eine Art Einebnung des Plateaus erfolgte; d.h. es fanden einerseits Abgrabungen und andererseits mit den überschüssigen Massen Aufschüttungen an den ursprünglichen Rändern statt. Später wurde in vergleichbarer Weise u.a. auch beim Sportplatz, beim Parkplatz vorne, im Bereich des Internatsgebäudes, beim Museumsgebäude und entlang der in Richtung Wendalinushof führenden privaten Erschließungsstraße gehandelt.

12. Der Flächennutzungsplan stammt von 1980 und wurde lediglich in 2010 mit den bis dahin erfassten Änderungen neu bekannt gemacht. Es fand seit 1980 keine planübergreifende Abwägung und städtebauliche Weiterentwicklung statt. Bei einem Vorhaben der jetzigen Größenordnung ist mit Blick auf die Anzahl der geplanten Wohnungen i.V. m. den geplanten Wohnungen am Lanzenberg und auf dem ehem. Sportplatz in Alsfassen eine Größenordnung erreicht, die landesplanerisch relevant ist. Sollten die drei aktuell geplanten Gebiete weiterbetrieben werden, ist nach dem aktuellen Landesrecht (Landesentwicklungsplan) zu befürchten, dass die umliegenden Stadtteile keinerlei Wohngebiete mehr erhalten können; auch keine mehr für die jeweilige Eigenentwicklung. Dies wäre u.a. bei Neuaufstellung des FPlanes zu prüfen und auszuführen. Die Neuaufstellung der Flächennutzungsplans wäre mit erheblichen Kosten verbunden, die aktuell nicht im HHPlan verfügbar bzw. dargestellt sind. Die gutachterlichen Ausarbeitungen würden ein solches Verfahren über einige Jahre hinaus dauern lassen zumal mit Blick auf die Wassersituation und Quellsituation auch längere Beobachtungszeiträume einzukalkulieren wären.

In diesem Zusammenhang stellt sich auch die Frage nach der Zulässigkeit der Ausweisung von Wohnungen z.B. für Studenten, die an den Hochschulen bzw. der Uni in Birkenfeld / Saarbrücken eingeschrieben sind. Derartige Wohnen sind nicht mit dem Gebot der notwendigen Eigenentwicklung vereinbar. Ggfls. müssten für derartige Projekte interkommunale Verträge geprüft werden, bei denen ggfls. auch die beiden betroffenen Bundesländer mit einzubinden wären. Davon ist in den Unterlagen nichts nachzulesen.

13. Das Missionshaus liegt relativ hoch im Stadtreief; Dadurch stellt sich die Frage nach einer hinreichenden Löschwasserversorgung auf dem Berg bezogen auf das konkrete Vorhaben. Entsprechende Probleme waren bereits bei der Bebauung der oberen Kurhausstraße und der Bosenbergkliniken diskutiert worden. Die Unterlagen geben hier keine Auskunft über evtl.

zusätzlich Brandschutzmaßnahmen.

#### 14. Denkmalschutz:

Das saarl. Denkmalschutzgesetz verpflichtet insbesondere die juristischen Personen des öffentlichen Rechts in besonderer Weise für ihre Denkmäler sich zu engagieren.

Nach § 5 des geltenden Saarl. Denkmalschutzgesetzes gilt der Grundsatz des GG "Eigentum verpflichtet" in besonderer Weise. Der Orden will sich durch Veräußerung der denkmalschutzbetroffenen Anlagen u.a. auch diesen und den daraus resultierenden Verpflichtungen entziehen. Hier muss ggfls. ein finanzieller Ausgleich zugunsten des Erwerbers verhandelt werden. Die Bildung einer städt. Gesellschaft ggfls. unter Beteiligung Dritter würde auch die Haftungsrisiken nach Denkmalschutzrecht, nach technischen Besonderheiten, usw. umfassen. Dies wäre haushaltsrechtlich mit Blick auf das KSVG und das übrige Haushaltsrecht rechtssicher zu begrenzen, wobei insbesondere die Endschaftsbestimmungen - insbesondere zur Risikotragung und Nachschusspflichten - für den Fall des Scheiterns des Projektes kaum abzuschätzen wären. Keinesfalls darf durch die Hintertür das denkmalschutzrechtliche Risiko bei der Gemeinde oder dem Landkreis abgeladen werden.

Würde der heutige Eigentümer durch geschickte grundstücksrechtliche Aktionen im Wege eines Eigentumsverzichts die bebauten Bereiche nach geltendem Recht beim Land abladen, müsste das Land hier ggfls. selbst finanzielle Mittel aufwenden. Insoweit könnte das Land einem privaten Investor bzw. der Stadt und/oder dem Landkreis losgelöst von irgendeiner Planung objektbezogene Sonderzuwendungen zuweisen.

Das denkmalgeschützte Anwesen ist durch einen trapezförmigen Innenhof besonders architektonisch gegliedert. Dieser Innenhof wird über eine Rampe unter dem südlichen Baukörper hindurch für Handwerker, Rettungskräfte, Feuerwehr usw. erreicht. Unter dem Zufahrtsbauwerk südlich des Südflügels sind auch Tordurchfahrten für das UG der Hauptgebäude. Genau dieser Bereich wurde im Bebauungsplanentwurf mit einem zusätzliche Baufeld südlich der Umfahrt überplant. Auch die geplante Beseitigung des dort existierenden Baukörpers ist Bestandteil des Denkmals, da dort der zentrale Knotenpunkt für die Wasserversorgung und die Abwasseranlagen besteht. Darüber hinaus existiert zwischen dem Ostbaukörper (mit Eingang zum Schulsekretariat) und dem Internatsgebäude ein sogen. Versorgungstunnel, der ebenfalls nicht bekannt zu sein scheint. Darin wurden Heizungsleitungen, Wasserversorgung u.a. Leitungen zwischen den Gebäuden verlegt.

Die Umfahrt entlang der Südseite verläuft über ein gegliedertes Gewölbe (Brückenbauwerk). Dieses Gewölbe war beim Bau des Internatsgebäudes statisch tangiert worden. Als Folge dieser Überbelastung hatte man damals mit Stahllankern dieses Gewölbe mit der darauf verlaufenden Zufahrt an den Südflügel technisch angebunden. Eine ingenieurtechnische Untersuchung dieses Gewölbes mit den künftigen Lasten die beim Abbruch und bei der Neubebauung des hinteren Bereichs entstehen ist notwendig, auch um das Denkmal als solches zu schützen. Da hier die einzige Erschließungszuwegung geplant ist, würde eine umfangreiche Sanierung dieses Brückenbauwerks zu gegebener Zeit erhebliche Zusatzkosten für den Bau einer Ersatzzufahrt und massive Behinderungen im internen Ablauf bedeuten. Auch der Brandschutz des Südflügels wäre in dieser Zeit massiv beeinträchtigt.

#### 15. Friedhof und Geologie:

Oberhalb der eigentlichen Bebauung liegt östlich der ordenseigene Friedhof. Hier müsste die besondere Abwasserproblematik und der Verlauf der geologischen Schichten untersucht und ggfls. aufgezeigt und technisch gelöst werden.

Mit Blick auf das Relief im gesamten Bereich, sowie unter Berücksichtigung der Vielzahl von Quellen und Wasseraustritte im Gelände sollte vor einer Überplanung zunächst Klarheit über den Aufbau des Untergrundes sowie die Art und den Ein- bzw. Ausfallwinkel der geologischen Schichten im gesamten Bereich verschafft werden. Sondierungsbohrungen sind hierzu als effektives

Mittel unerlässlich. Inwieweit die lokalen geologischen Daten aus dem 19. und 20. Jahrhundert hier bereits entscheidende Hinweise geben, wäre in den alten Veröffentlichungen zur geologischen Spezialkarte (Blatt St. Wendel) incl. den hierzu veröffentlichten Erläuterungen und den sonstigen Veröffentlichungen z.B. von Herrn Steininger nachzuprüfen.

Möglicherweise könnten auch Aussagen in den bei verschiedenen Stellen vorhandenen alten Daten zu möglichen Bergbauaktivitäten im St. Wendeler Land enthalten sein.

Fakt ist, dass gerade im Bereich des Missionshauses ein topographischer Hochpunkt besteht, der hier ein kleines Plateau ausgebildet hatte. Dies war u.a. neben den lokalen Lehmvorkommen und den Wasservorkommen auch mit einer der entscheidenden Gründe, warum das Missionshaus an dieser Stelle errichtet wurde.

16. All diese technischen und rechtlichen Sonderprobleme lassen befürchten, dass hier keinesfalls kostengünstige Wohnungen im Sinne der berechtigten Interessen von gering verdienenden Einwohnern und Familien (sozialer Wohnungsbau), sondern deutlich über dem Durchschnittspreis liegende Wohnungen gebaut werden.

17. Die Lage des Missionshauses rd. 2 km außerhalb des Stadtzentrums bedeutet in jeglicher Hinsicht eine Satellitenkonstruktion. Städtebaulich, verkehrlich, verkehrstechnisch, versorgungstechnisch, entsorgungstechnisch, ÖPNV-mäßig, immissionsmäßig usw. stellt diese Lage keine geordnete Ausweitung der innerstädtischen städtebaulichen Ordnung dar. Das Missionshaus liegt im Außenbereich der Kernstadt St. Wendel. Die nach § 35 BauGB in diesem Zusammenhang maßgebenden Anforderungen an städtebauliche Einordnung und Erschließung müssen besonders dargestellt und geprüft werden.

Eine organische Verbindung mit dem eigentlichen Stadtkern ist aufgrund der räumlichen Lage und aufgrund der gegebenen fachlichen Strukturen nicht möglich. Bauplanungsrechtlich würde man von der städtebaulich aufbauspezifischen Lage eines Gemeindegebietes her sachlich zutreffend von einer Splittersiedlung im Sinne der §§ 29 ff. BauGB sprechen müssen.

Verkehrsrechtlich käme als zusätzliche Besonderheit die Lage des Cusanusgymnasiums hinzu. Die hier gebotene Rücksicht auf die dortigen Schüler und den Schülerverkehr insbesondere im Umfeld der Einrichtung würde durch zusätzlichen Verkehr eher zum kaum lösbaren Großproblem werden. Auch die Zufahrt über den unteren Teil der Missionshausstraße an Veranstaltungstagen bezogen auf die Bosenbach (Kirmes, Ausstellungen, Parkplatz für Veranstaltungen der Innenstadt, usw.) wird durch zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr weiteren Belastungen für alle Betroffenen ausgesetzt. Nicht anders ist dies im Sommer bei großer Auslastung des Freibades. Für das Freibad müssten in diesem Bereich südlich der Erschließungsstraße ggfls. weitere Parkplätze angedacht werden.

Die Parksituation beim Nutzen der Missionshauskirche müsste ebenfalls in die Gesamtrechnung und Planung mit einbezogen werden, wenn diese weiter erhalten und betrieben werden soll. Hierzu sind klare Aussagen als Planungsvorgaben auf der Basis geeigneter Fakten zu treffen.

Die potentielle Abfahrt über die durch das Areal führende Zuwegung zum Wendalinushof würde bedeuten, dass diese gesamte Strecke der Verkehrsbeanspruchung entsprechend ausgebaut und befestigt werden müsste. Dabei bleibt allerdings der Engpass im Bereich des Hofladens und die technisch sehr anspruchsvolle Einmündung in der Landstraße nach Niederkirchen.

Nebenbei sei an die große regelmäßig bestehende Verkehrsproblematik in der Missionshausstraße bei einer Reihe von Großveranstaltungen in der Innenstadt erinnert, wenn insbesondere die Bosenbach als Parkplatz genutzt wird.

18. Das Missionshaus war im Dritten Reich als besondere Einrichtung der SS angedacht. Es wurden lt. Überlieferungen bereits erste bauliche Rahmenbedingungen geprüft und möglicherweise auch geschaffen. Es gab Aussagen zur Statik der Kirche und der angrenzenden Gebäude, so dass die Bausubstanz zumindest erforscht werden musste um entsprechende Daten zu erhalten. Dieser Aspekt müsste im Rahmen einer umfassenden Untersuchung der vorhandenen Bausubstanz aber auch des Areals selbst weiter vertieft werden, damit sichergestellt werden kann, dass hier keine

besonderen Altlasten zu erwarten sind.

19. Es darf keine spezifische Risikoverschiebung der erkennbaren Kostenrisiken zu Lasten der öffentlichen Haushalte erfolgen. Hier stehen insbesondere haushalterische, strafrechtliche und haftungsrechtliche Tatbestände teils gleichbedeutend neben- bzw. hintereinander. Die mangelnde fachliche Qualifikation des Bürgermeisters und der Stadtratsmitglieder ist insbesondere hinsichtlich dieser Problematik keine Entschuldigung. Hier könnte ggfls. die Rechtsprechung der obersten Gerichte zur sogen. laienhaften Amtsführung letztlich zur persönlichen Haftung sogar von Amts- und Mandatsträgern führen. Die oberste Rechtsprechung auch zum Begriff des sogen. laienhaften Ermessens sollte als Richtschnur für alle Beteiligten haftungs- und strafrechtlich dienen.

20. Es versteht sich von selbst, dass derartige Projekte in gewissen Konstellationen möglicherweise auch finanzielle Absicherungen ggfls. auch über Investoren bedürfen könnten. Die wirtschaftliche Optimierung des Projektes darf aber nicht zu Lasten der grundlegenden städtebaulichen Anforderungen und Folgen führen. Auch dürfen in dieser Hinsicht nicht dem Hoheitsträger zusätzliche Kostenrisiken auf der suczessiven Zeitachse - quasi als nachträgliche Reparaturmaßnahmen für Fehler im Städtebau - aufgebürdet werden. Für deartige vertragliche Inhalte sind die §§ 93 / 92 KSVG besonders zu prüfen.

Dazu gehört auch die Tatsache, dass im Rahmen dieses Projektes die Missionshausstraße als Zuwegung zu den künftigen Baustellen erheblichen Schaden durch erhöhte Verkehrsbelastung bereits während den Bauphasen nehmen wird. Diese Kosten müssen dem Projekt zugeschlagen und von den Investoren getragen werden und nicht über z.B. die kommunale Ausbaubeitragssatzung den Anwohnern aufgelastet werden.

21. Zum näheren Verständnis der topographischen Besonderheiten empfiehlt es sich, Fotos dieses Bereiches beginnend in den Jahren um 1910 bis insbesondere zum Zeitpunkt nach Errichtung von Sportplatz, Internatsbau, Museum und Anbauten des Altenheims zu sichten. Insbesondere die alten Schräg- und Luftaufnahmen zeigen auch teilweise die besonderen Aspekte der Topographie. Außerdem sind die alten topographischen Karten von ca. 1880 und die nachfolgenden 25.000 Karten des Saarlandes hilfreich. Recht genau zeigen sich die Höhenangaben im Programm ZORA der Landesverwaltung. Die so ermittelten Daten müssen nach der Systematik auch in einem Bebauungsplanentwurf mit eingearbeitet werden.

Gleiches gilt für die verschiedenen Quellflüsse des Bosenbaches und deren jeweiliger Verlauf in diesem Bereich.

22. Erst nach Aufarbeitung der gesamten geologischen, geographischen, bautechnischen, erschließungsrechtlichen, immissionsrechtlichen, verkehrstechnischen, verkehrsrechtlichen, und sonstigen städtebaulichen Aspekte macht es Sinn, ein solches Projekt in der Öffentlichkeit darzustellen und einer sachlichen Bürgerbeteiligung wie z.B. in den einschlägigen Bestimmungen des BauGB zum BPlanverfahren geregelt, zuzuführen.

Zu Beginn wäre es hilfreich, wenn die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Karte durch entsprechende Vermessung in der Örtlichkeit auf den tatsächlichen Istbestand gebracht werden würde. Dazu zählt aufgrund der besonderen geologischen und topographischen Situation auch die Hinterlegung der aktuellen Höhenschichtlinien, da ohne derartige Angaben im Plan die Festsetzungen bezüglich von NN-Höhen einzelner Bebauungsbereiche bzw. Baukörper keine hinreichende Aussage der hier gegenständlichen Rechtsquelle zulassen.

23. Die Überlegungen, hier evtl. eine kommunale Schule per Anmietung von Flächen einzurichten sind abenteuerlich. Wenn es der Haushalt nicht erlaubt, eine solche Baumaßnahme als Investition selbst zu schultern, dann kann er es erst recht nicht verkraften, wenn die Investitionskosten eines Dritten quasi als laufende Ausgaben über Miete und Nebenkosten geschultert werden sollen. Hier wird eine Situation geschaffen, die die Stadt haushaltsmäßig auf Dauer handlungsunfähig machen



wird. Hinzu kommt, dass evtl. Fördergelder i.d.R. nicht für lfd. Kosten einer Kommune von Land und Bund gewährt werden.

Eine derartige Maßnahme müsste materiell-rechtlich die Anforderungen des § 93 i.V.m. 92 KSVG entsprechen und in diesem Zusammenhang auch aufsichtsrechtlich genehmigt werden. Hierzu müsste die dauernde Leistungsfähigkeit der Stadt aufgezeigt werden. Bei diesem Projekt dürfte dies am Rande der Legalität und des Strafrechts sein. Aspekte wie Untreue und gewisse Verbindungen zu potentiellen Investoren bei Beugung des Vergaberechts könnten die Stadt in ein äußerst problematisches Verfahren lenken.

Die Stadt sollte in solchen Dingen aus dem bisherigen Verfahren zum Neubau einer Schulsporthalle im Sportzentrum St. Wendel etwas gelernt haben; nämlich dass Kostenschätzungen und Kostenberechnungen nach DIN keine Ermessensentscheidungen von Mandatsträger, Amtsträgern oder sonstigen Politikern oder gar Mitarbeiter/innen sein dürfen.

24. Der Abschluss einer erschließungsrechtlichen Vereinbarung zwischen Stadt und einem Dritten setzt voraus, dass zunächst alle objektbezogenen, geologische, topographische, altlastenverdächtige, hydraulische, verkehrstechnische, und sonstige städtebaulich relevanten Fakten und Risiken abgeklärt, eindeutig den einzelnen Beteiligten in der jeweiligen Verantwortung zugewiesen, kalkuliert und dann mit entsprechenden Risikozuschlägen, zeitlichen Vorgaben, ggfls. Ausfallregelungen und Endschaftsbestimmungen juristisch sauber formuliert werden. Hierzu wird man ggfls. auf fachlich versierte Dritte zumindest für Teilbereiche der Rechts- und Haftungsproblematik zurückgreifen müssen. Bei allen Formulierungen sollten die Risiken des Strafrechts nicht außen vor bleiben; d.h. es ist insbesondere zu dokumentieren wieso, weshalb, warum und mit welcher Zielsetzung bestimmte Entscheidungen getroffen werden und wer hierfür jeweils verantwortlich ist.

25. Das Gebiet ist u.a. auch gekennzeichnet mit einer Vielzahl von Quellen bzw. deren Einzugsbereiche: Heute noch für Jedermann erkennbar die

- Wendelinusquelle bei der Wendelinuskapelle mit Abfluss zum Bachlauf
- Quellen unterhalb des ehem. Langenfelderhofes (Wendelsborn, Wendelsborngraben)
- die Quelle am Fuß des Missionshauses mit Abfluss Richtung Freibad, durch altes Badbecken
- Königborn mit Abfluss Richtung Freibad
- Quellen unter den Aufschüttungen des Parkplatzes, incl. Straßenkörper, sowie hinter dem Museumsgebäude,
- Quelle bei Drehborn mit Abfluss durch das Sportzentrum bis in den Bereich des Cusanusgymn.
- Weitere Quellen im Bereich Sportzentrum

Hier sind Notreserven für die Trinkwasserversorgung der Stadt. Diese dürfen nicht verunreinigt oder anderweitig geschädigt werden. Auf keinen Fall darf das Grund- und Quellwasser durch Versickerungsvorrichtungen geschädigt werden, wie sie bei der Bebauung ggfls. zu befürchten wären. Die potentiellen artesischen Verbindungen zwischen den einzelnen Quellbereichen wurden nie untersucht und müssten zunächst geprüft und untersucht werden, um ggfls. die Auswirkungen potentieller Grundwasserverunreinigungen prognostizieren zu können.

Auch die alte Wasserversorgung des Missionshauses im Bereich des Internatsgebäudes ist noch existent. Noch vor wenigen Jahren wurde die Quelle von der Stadt geprüft im Zusammenhang mit der Versorgung des Freibades.

26. Innere Wege östlich des Missionshauses:

Die Festsetzung als private Grünfläche erkennt die Notwendigkeit, hier hinreichende Feuerwehrumfahrten, Aufstellflächen für die Feuerwehr, Flächen für Bauarbeiten an den Baukörpern usw. auszuweisen. Dabei spielt auch hier die Topographie eine besondere Rolle, da dort teilweise ein massiver Geländeeinschnitt vorhanden ist. Diese Flächen müssen auch systematisch und mit hinreichender Dimensionierung entwässert werden, da sonst das EG bei entsprechender Witterung "Hochwasser" melden wird.

## 27. Baufelder und Abstände zu Verkehrsflächen:

Die Baufelder sind teilweise bis zur Grenze der Verkehrsfläche und ansonsten i.d.R. in 3,00 m Distanz zur Verkehrsfläche geplant. Dies stellt eine massive Übernutzung der Strukturen dar. Mit Blick auf z.B. das Garagenrecht, wo ein Stellplatz mit 5,00 m Tiefe als Mindestmaß vorgegeben wird, sind verkehrliche Missstände mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit zu erwarten. Beim Bau der Garagenanlage, deren Baufeld bis zur Grenze der Verkehrsfläche reicht, wird die Hauptzufahrtstraße einige Zeit nicht benutzbar sein, da sie als Arbeitsbereich erforderlich sein wird. Die Verkehrsfläche ab der Kirche (Privatfläche) ist mit 7,00 m incl. Gehweg für den künftig hier abzuwickelnden Verkehr zu schmal. Bei allen Verkehrsflächen sollten die Straßenbaurichtlinien eingehalten werden.

Die Regelungen der LBO zum Brandschutz sowie zu den feuerwehrtechn. erforderlichen Zufahrtsbreiten und Aufstellflächen werden weitgehend nicht eingehalten.

Die Baufelder südlicher Teil von Nr. 7, Nr. 11 und Nr. 12 haben überhaupt keine befahrbare und auch im Sinne des Brandschutzes geeignete öffentlich-rechtliche Zufahrt bzw. Feuerwehrumfahrt, trotz ihrer enormen Ausdehnung bzw. ihrer besonderen Anordnung.

Das Baufeld Nr. 10 reicht bis unmittelbar an das Denkmal. Losgelöst vom Denkmalschutz wird damit die Zufahrtsmöglichkeit an die rückwärtigen Fassaden des Querbaus unmöglich gemacht, wodurch hier kein effektiver Brandschutz mehr möglich sein wird.

Diese Art von Verdichtung würde bei einer faktischen Umsetzung zwangsläufig zu künftigen städtebaulichen Missständen in verkehrlicher und sonstiger Hinsicht führen. Auch die Art der Verdichtung wird die Entwicklung eines künftigen sanierungsbedürftigen Gebietes begünstigen.

Der Bebauungsplanentwurf geht weit über die Konzeption der Machbarkeitsstudie hinaus.

Insbesondere die Ausweitung der Baufelder und die damit zusammenhängenden künftigen Probleme bei Verkehr, Entwässerung usw. sind unausgegoren.

Auch die Beanspruchung von Teilen des Landschaftsschutzgebietes nördlich der Hauptzufahrtstraße geht über bestehende Vorgaben des Landesrechts hinaus.

## 28. öffentliche Verkehrsflächen:

Bisher reicht die städt. Verkehrsfläche (Missionshausstraße bis zur Abfahrt gegenüber der Kirche zum Parkplatz. Die von dort weiterführende Verkehrsfläche ist bisher eine Private Verkehrsfläche des Missionshauses. Diese befindet sich fast auf der gesamten Länge bis zum Wendalinushof und dort bis zur Einmündung in der Landstraße II. Ordnung nach Niederkirchen in technisch-baulich teils sehr schlechtem Zustand.

Der Bebauungsplanentwurf wandelt gem. Begründung und zeichnerische Darstellung im Plan nun diese private Verkehrsfläche zu Lasten der Stadt in eine öffentliche Verkehrsfläche um. Außerdem werden die ins Gelände zu den Baufelder führenden Verkehrsflächen als künftig öffentlich-rechtliche Verkehrsflächen zu Lasten der Stadt festgesetzt.

Die Umfahrt an der Südfassade vorbei beinhaltet außerdem ein Gewölbe (Brückenbauwerk) vor dem Hauptbaukörper, dessen Übernahme durch die Stadt als öffentliche Verkehrsfläche ein enormes Kostenrisiko darstellen wird. Mit Blick auf die ursprüngliche Zweckbestimmung und die Ausführungsart kann nicht davon ausgegangen werden, dass dieses Bauwerk den heutigen Anforderungen an Brückenbauwerke dieser Art erfüllt. Hinzu kommen die Vorschäden, die zur Einbringung der Stahlanker, deren Kopfplatten außen erkennbar sind, geführt haben.

Somit wird die Stadt künftig mehrere Kilometer Straßenlänge zunächst instand zu setzen haben und später auch zu unterhalten haben. Geht man davon aus, dass durch diese privaten Verkehrsflächen außerdem noch Ver- und Entsorgungsanlagen mit den jeweiligen Hausanschlüssen zu verlegen sind, wird man kostenmäßig insoweit über einen baulichen Totalschaden und eine umfassende Wiederherstellung incl. Straßenbeleuchtung (die künftig auch Kosten im lfd. Betrieb und in der Unterhaltung verursachen wird) zu verhandeln haben.

Im Rahmen dieser Diskussion sind auch die Möglichkeiten der Erschließungskosten und der

Ausbaubeiträge nach KAG zu eroieren.

29. Eigentum und künftige Unterhaltung, Sanierung, ggfl.s Grunderneuerung:

Wenn über ein Investorenmodell hier das Eigentum in viele kleinteilige Strukturen aufgespaltet werden sollte, wird zu gegebener Zeit eine weitere zukunftsfähige Gesamtkonstellation quasi mit herkömmlichen rechtlichen und technischen Mitteln unmöglich gemacht bzw. massiv erschwert. Die Entstehung eines neuen Sanierungsgebietes nach Abschöpfung des Investorenkapitals zu gegebener Zeit wäre die Folge.

### **Fazit:**

Der in der Offenlage befindliche Bebauungsplanentwurf ist als künftige Rechtsquelle noch weit von einem abwägungsrechtlich vertretbaren Ergebnis entfernt. Allerdings kann er als Grundlage für die Beschaffung von planungsrechtlich relevanten Informationen und Fakten durchaus ein gutes Hilfsmittel sein, um insbesondere die notwendigen rechtlichen und technischen Rahmenbedingungen auszuloten und dann rechtssicher im Sinne einer auch gerichtlich bestandssichernden zulässigen Lösungskompromisse zu finden.

Bei den anstehenden Korrekturen ist verstärkt den gesetzlichen (auch technischen) Vorschriften Rechnung zu tragen, was zwangsläufig zu einer Reduzierung der monetären Betrachtungsweise führen dürfte.

Da der Bebauungsplan als künftige Rechtsgrundlage (Gesetz im materiell-rechtlichen Sinne) im Ortsrecht verankert werden soll, muss sowohl der Bebauungsplan als auch die Begründung dazu den entsprechenden rechtsstaatlichen Grundsätzen genügen. Die hierzu über Jahrzehnte bestehende Rechtsprechung der saarländischen Verwaltungsgerichte, aber auch des Bundesverwaltungsgerichts wurde beim vorliegenden Konzept weitgehend außer Acht gelassen. Das sich diese Grundsätze insbesondere in § 1 BauGB wiederfinden und dort auch den Rückbezug zu verschiedenen Artikeln unserer Verfassung entfalten, wird angeregt, zunächst einmal diese Grundsätze auf die Planungskonzeption anzuwenden um letztlich zu ermitteln, was im Rahmen dieser Planung im Bereich Missionshaus überhaupt juristisch zulässig sein kann und darf. Danach dürfte sich eine deutliche Veränderung der Konzeption und auch der flächenmäßigen Ausdehnung der jetzigen Planung ergeben. In einem potentiellen Normenkontrollverfahren werden auch das mit die ersten Prüfansätze zunächst bei der formellen und später auch detailliert bei der materiell-rechtlichen Prüfung sein.

Die vorliegende Planung würde außerdem bei ihrer Durchsetzung bzw. Umsetzung die Leistungsfähigkeit dieser Stadt sowohl bei der Entstehung aber noch viel mehr bei der späteren Erhaltung, Unterhaltung und Verwaltung übersteigen. In dieser Hinsicht empfiehlt sich eine Abstimmung der Planung unter Vorlage einer belastbaren Kosten-Risiko-Analyse mit den zuständigen Kommunalaufsichtsbehörden.

In der jetzigen Fassung mit den nur grob aufgezeigten Unwägbarkeiten und Risiken wäre es Aufgabe des Bürgermeisters, gem. § 60 KSVG sein Widerspruchsrecht im Falle eines Stadtratsbeschlusses auszuüben und ggfls. den Vorgang der Kommunalaufsicht vorzulegen. Dabei sollte bedacht werden, dass dies eine echte Amts- und Dienstpflicht des Bürgermeisters darstellt, die angesichts der hier anstehenden Rechtsgüter unmittelbar mit dienstrechtlichen, haftungsrechtlichen und strafrechtlichen Aspekten verknüpft ist.

Es gebietet sich daher gerade aus diesen Gründen, die notwendige Zeit für ausreichende Prüfungen und ggfls. Gutachten einzuplanen und sich nicht dem Druck des Investors, des Ordens oder der Wahlüberlegungen nachzugeben.

