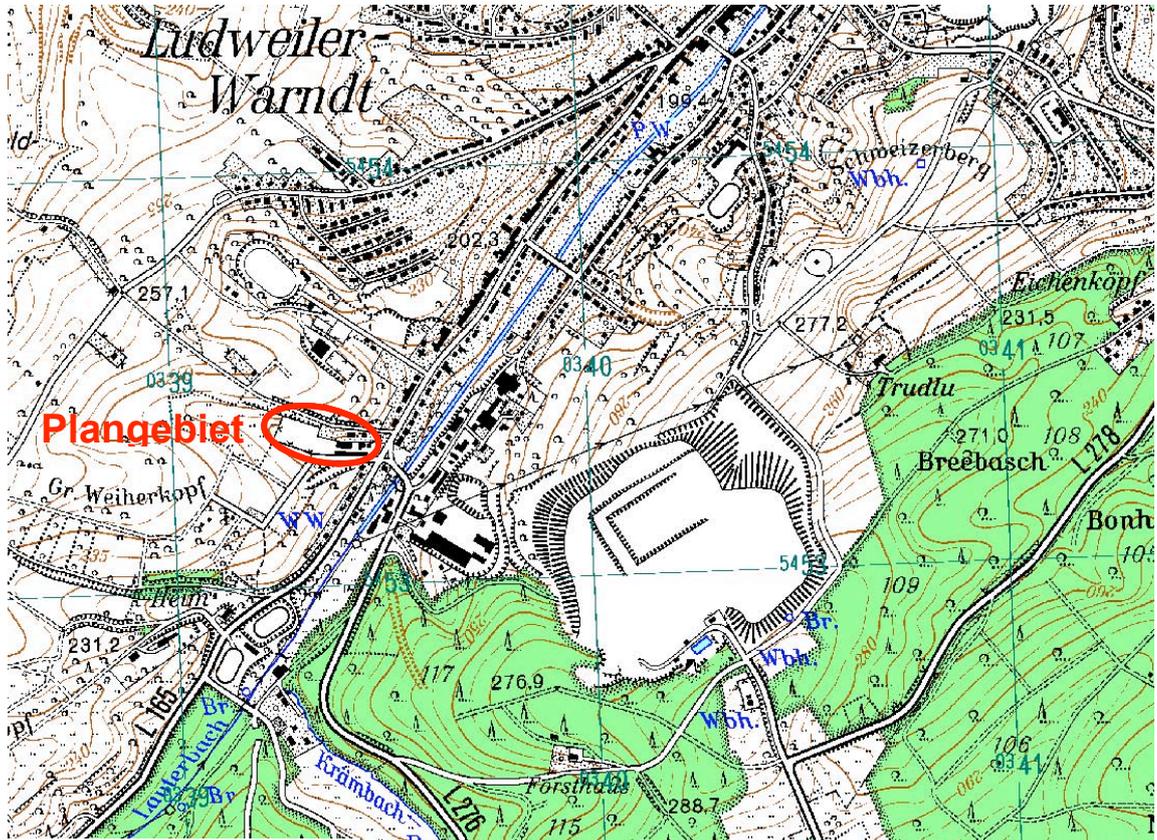


MITTELSTADT VÖLKLINGEN – STADTTEIL LUDWEILER

BEBAUUNGSPLAN NR. X/36 „AM WEIHERKOPF“

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN



LAGE IM RAUM
ohne Maßstab, genordet

Stand:

Satzung gem. § 10 BauGB



Bearbeitet im Auftrag für die Mittelstadt Völklingen im Juni 2009

1 VORBEMERKUNGEN / ZIEL DER PLANUNG

- Aufstellung* Der Rat der Mittelstadt Völklingen hat in seiner Sitzung am 18.03.2009 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. X/36 „Am Weiherkopf“ im Stadtteil Ludweiler im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gefasst.
- Planungsziel* Ziel der Planaufstellung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Weiternutzung und Revitalisierung eines Gewerbegebietes zu schaffen. Das Plangebiet dient derzeit bereits als Lager- und Abstellfläche und ist größtenteils versiegelt, es ist jedoch nicht rechtlich gesichert.
- Verfahren* Da es sich bei dem Standort um eine Fläche handelt, auf den die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB zutreffen, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt.
- Ein Umweltbericht ist somit nicht erforderlich.
- Rechtsgrundlagen* Den Festsetzungen und dem Verfahren des Bebauungsplanes liegen im Wesentlichen die auf dem Plan enthaltenen Rechtsgrundlagen zugrunde.
- Die Arbeitsgruppe Stadt- und Umweltplanung GmbH, Saarbrücker Straße 178, 66333 Völklingen, wurde mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt.

2 PLANGEBIET

- Lage im Raum* Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Stadtteils Ludweiler in der Mittelstadt Völklingen. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 139/3, 139/4, 141/3, 142/3, 142/12 sowie Teile von 142/14.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden, Süden und Westen begrenzt von Wiesenflächen und einzelnen Hochstämmen, östlich anschließend befindet sich Mischbebauung sowie die Lauterbacher Straße.
- Die Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst ein Gebiet von rund 0,7 ha.

3 BESTANDSSITUATION

- Vorhandene Nutzung* Das Plangebiet dient derzeit in erster Linie als Lager- und Abstellfläche. Die Anbindung erfolgt von der Lauterbacher Straße über eine private Erschließungsstraße.
- Topographie* Das Gelände steigt von Osten nach Westen an. Die einzelnen Ebenen des bestehenden Gewerbegebietes sind terrassenförmig angelegt, so dass die jeweilige Gewerbefläche eben ist.
- Naturraum* Das Plangebiet ist der naturräumlichen Einheit „Warndthügelland (NE 198.0)

zuzuordnen.¹

<i>Geologie/Böden</i>	Im Plangebiet sind durch die vorhanden baulichen Nutzungen keine natürlichen Bodenverhältnisse vorhanden. Angrenzend an das Gebiet ist Braunerde und Podsolige Braunerde anzutreffen. Bei dem geologischen Untergrund handelt es sich um Oberen und Mittleren Buntsandstein.
<i>Hydrologie</i>	Gemäß hydrogeologischer Karte des Saarlandes befindet sich der Planungsraum in einem Bereich von Festgesteinen mit hohem Wasserleitvermögen. Oberflächengewässer existieren innerhalb des Geltungsbereiches nicht.
<i>Klima</i>	Gemäß der Klimakarte des Regionalverbandes Saarbrücken befindet sich das Plangebiet in einem Freilandklimatop mit aktiver klimatischer Ausgleichsfunktion: Wiesen, Ackerflächen oder bewaldete Täler, die tagsüber hohe bis mittlere Temperaturen aufweisen und sich während der Nacht stark abkühlen. Die Kaltluft kann in den Siedlungsbereich abfließen, wodurch ein Frischluftaustausch zwischen Freiland und Siedlung stattfinden kann.
<i>Biototypen</i>	Das Plangebiet wird durch die Nutzung als Lagerfläche geprägt. Der überwiegende Teil der Flächen ist teil- bzw. vollversiegelt. Am Rand des Plangebietes sowie im Bereich der Böschungen zwischen den einzelnen Terrassen befinden sich kleinere Ruderalflächen mit vereinzelt Sträuchern und Bäumen von geringer ökologischer Wertigkeit. Entlang der oberen westlichen Terrasse befindet sich eine schmale Baumreihe mit Nadel- und Ziergehölzen.
<i>Schutzgebiete</i>	Innerhalb des Plangebietes sind keine geschützten Biotope gem. § 22 SNG anzutreffen. Es sind weder Landschaftsschutzgebiete noch Naturschutzgebiete direkt betroffen.
<i>Rote Liste</i>	Das Vorkommen von Rote-Liste-Arten ist innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.
<i>ABSP</i>	Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP-Daten zum Biotopschutz) sind keine Aussagen zu dieser Fläche enthalten.
<i>FFH / EU-VSRL</i>	Es sind keine gemeldeten Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung (Flora-Fauna-Habitat- bzw. EU-Vogelschutz-Richtlinie) betroffen. Das Vorhaben wird nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich keine Auswirkungen auf das in etwa 300 m Entfernung befindliche FFH- und Vogel-schutzgebiet Warndt DE 6706-301 haben. Das Plangebiet liegt weder in einem SPA-Gebiet (Special Protection Area, im Rahmen Natura 2000) noch in einem IBA-Gebiet (International Bird Area).

¹ Quelle:

SCHNEIDER, H., Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 159 Saarbrücken, Geographische Landesaufnahme M 1:200 000, Naturräumliche Gliederung Deutschlands, Institut für Landeskunde der BfA für Landeskunde und Raumordnung, Bonn-Bad Godesberg 1972

*spezielle Artenschutz-
prüfung*

Gem. § 42 Abs. 5 BNatSchG wird eine artenschutzrechtliche Prüfung im Zuge der Bebauungsplanaufstellung (§ 21 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) durchgeführt. Bei der Betroffenheit besonders geschützter Arten gem. BArtSchV liegt gem. § 42 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG kein Verstoß im Sinne des § 42 BNatSchG vor.

Im Folgenden wird im Zuge der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) untersucht, ob bau- bzw. anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen auf die streng bzw. besonders geschützten Arten des Anh. IV der FFH-Richtlinie im Sinne des § 42 BNatSchG zu erwarten sind.

*Baubedingte Wirkfaktoren /
Wirkprozesse*

Die Planung geht mit einer geringfügigen zusätzlichen Flächeninanspruchnahme einher. Durch diese Änderung können Lebensräume und Biotopstrukturen in Anspruch genommen werden.

Lärm- und Stoffimmissionen, Erschütterungen sowie optische Störungen sind durch den Baustellenbetrieb als wesentliche Wirkfaktoren aufzuführen.

*Anlagen- und
betriebsbedingte
Wirkprozesse*

Von der zukünftigen Bebauung und deren Nutzung gehen anlagen- und betriebsbedingte Wirkfaktoren aus.

Auch sind Störungen durch die Anwesenheit und die Tätigkeiten der Menschen zu erwarten.

Darüber hinaus sind verstärkte Emissionen angesichts der geplanten und vorhandenen Nutzungen nicht zu erwarten.

*Geschützte Tier- und
Pflanzenarten*

Im Plangebiet und im Umfeld wurden im Zuge der örtlichen Bestandsaufnahme keine Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nachgewiesen.

Geschützte Vogelarten

Es wurde keine Vogelart des Anhangs I der VS-RL im Planungsgebiet oder angrenzend zum Geltungsbereich im Zuge der Primärdatenerhebungen nachgewiesen bzw. es ist keine bekannt.

Fundnachweise für **Rastvogelarten** existieren im Bebauungsplangebiet nicht.

Damit liegen keine Verbotstatbestände im Sinne des § 42 BNatSchG und des Art. 5 VSRL vor. Eine Ausnahme gem. § 43 Abs. 8 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Umwelthaftung

Gem. § 21a BNatSchG wird eine Prüfung im Sinne des USchadG durchgeführt, um zu prüfen, ob erhebliche Auswirkungen auf Arten (Zugvögel, Vogelarten des Anh. 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie, Tier- und Pflanzenarten der Anh. II und IV der FFH-Richtlinie) und natürliche Lebensräume (Lebensräume der o.a. Tierarten, Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie) zu erwarten sind.

<i>Erheblichkeit</i>	Die Beurteilung einer Schädigung, die erheblich nachteilige Auswirkungen auf den Erhaltungszustand des betreffenden Lebensraumtyps haben kann, richtet sich nach den Kriterien des Anhangs 1 der Umwelthaftungsrichtlinie.
<i>Pflanzen der Anh. II und IV FFH-RL</i>	Im Geltungsbereich sind keine Vorkommen von Pflanzenarten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie erfasst worden.
<i>Tierarten der Anh. II und IV FFH-RL</i>	Im Planungsgebiet sind keine Vorkommen von Tierarten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie bekannt.
<i>Zugvögel (Raststätten) i.S. Art. 4 (2) VS-RL</i>	Im Planungsgebiet sind keine Raststätten von Zugvogelarten bekannt. Feuchtgebiete im Sinne des Art. 4 Abs. 2 Satz 2 VS-RL sind nicht vorhanden.
<i>Vogelarten des Anh. I der VS-RL</i>	Es wurden keine Vogelarten des Anhangs 1 der VS-RL kartiert.
<i>Lebensraumtypen (LRT) des Anh. I der FFH-RL</i>	Im Zuge der Bestandsaufnahme wurden keine Lebensraumtypen des Anh. I der FFH-RL festgestellt.
<i>Umweltbericht</i>	Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich.
<i>Landschaftsbild</i>	Orts- und Landschaftsbild werden in erster Linie durch die umgebenden Wiesenflächen, die vorhandenen Lager- und Abstellplätze sowie die angrenzende Bebauung geprägt. Freizeit und Erholung sind innerhalb des Plangebietes nicht von Bedeutung.
<i>Altlasten</i>	Altlasten sind für die überplante Fläche nicht bekannt. Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befand sich ehemals eine kleine Betriebstankstelle, die jedoch mittlerweile abgerissen und ordnungsgemäß saniert wurde.
<i>Erreichbarkeit</i>	Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Die Erschließung erfolgt über eine vorhandene private Zuwegung und ist somit gesichert. Die Nutzung der Zufahrt wird zusätzlich notariell geregelt.
<i>Umgebende Nutzungen</i>	Nördlich, westlich und südlich des Plangebietes befinden sich Wiesen- und Gartenflächen. An die private Zufahrt schließen sich Lagerhallen und Mischbebauung an.

4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

FNP Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) des Regionalverbandes Saarbrü-

cken stellt für den Geltungsbereich bereits eine gewerbliche Baufläche dar.

Daher ist der künftige Bebauungsplan „Am Weiherkopf“ aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

LEP Umwelt

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese sind in den Landesentwicklungsplänen festgelegt. Für das Plangebiet sind der Landesentwicklungsplan (LEP) Siedlung vom 04.07.2006 und der Landesentwicklungsplan (LEP) Umwelt vom 13.07.2004 heranzuziehen.

Das Plangebiet befindet sich in einem Vorranggebiet für Grundwasserschutz (VW). In Vorranggebieten für Grundwasserschutz ist das Grundwasser im Interesse der öffentlichen Wasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen.

Der LEP Siedlung stuft den Stadtteil Ludweiler in der Randzone des Verdichtungsraumes ein.

5 FESTSETZUNGEN

Art

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO ein Gewerbegebiet (GE) fest. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Innerhalb des Gewerbegebietes werden gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke als unzulässig festgesetzt.

Mit Hilfe des § 1 Abs. 6 BauNVO werden folgende Nutzungen als unzulässig festgesetzt:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie
3. Vergnügungsstätten.

Diese ausgeschlossenen Nutzungen sind an anderer Stelle im Stadtgebiet allgemein zulässig.

Die zuvor genannten Ausschlüsse begründen sich darin, dass das Plangebiet eine relativ geringe Größe besitzt und diese Nutzungen i.d.R. flächenintensiv sind.

So weisen u.a. Anlagen für sportliche Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke bei einem relativ hohen Flächenbedarf ein vergleichsweise geringes Arbeitsplatzangebot auf und laufen deshalb der Zielset-

zung einer Optimierung des Arbeitsplatz- und Gewerbeflächenpotenzials zuwider.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind die zur gebietsinternen Erschließung erforderlichen Straßen, Wege und Stellplätze zulässig.

Maß

Das Maß der baulichen Nutzung wird in diesem Bebauungsplan bestimmt durch die Festsetzung der **Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe der baulichen Anlagen**.

Für das Gewerbegebiet wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen.

Um eine dem städtebaulichen Umfeld nicht angepasste Höhenentwicklung im Plangebiet zu vermeiden, wird die Höhe der baulichen Anlagen begrenzt. Die Gebäudehöhe wird auf maximal 8,00 m begrenzt.

Bezugspunkt hierfür ist die OK Fertigfußboden im Bereich des Hauptzugangs.

Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird im Bebauungsplan eine offene Bauweise festgesetzt.

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, die so dimensioniert sind, dass ein gewisser Spielraum für die Anordnung der Gebäude besteht. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

Stellplätze und Nebenanlagen

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO können innerhalb des Baugebietes allgemein zugelassen werden.

Verkehr

Im Bebauungsplan wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „private Zufahrt“ festgesetzt.

Ver-/Entsorgung

Gemäß dem § 49a SWG (Saarländisches Wassergesetz) soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort genutzt, versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden.

Da das Plangebiet derzeit bereits baulich genutzt wird und es sich somit nicht um eine nach 1999 erstmals bebaute Fläche handelt, ist der § 49a des saarländischen Wassergesetzes (SWG) nicht anzuwenden.

Es ist der Anschluss an die vorhandene Kanalisation bzw. ein Neubau von Leitungen vorgesehen.

Im Zuge der nachgeordneten Planungsstufen sind detaillierte Abstimmungen mit dem jeweiligen Leitungsträger erforderlich.

Ebenso müssen die Entwässerung des Gebietes und die Einmündung der Zufahrt an der Lauterbacherstraße gem. Stellungnahme vom 29.04.09 mit dem Fachdienst 48 (Straßen-, Brücken- und Kanalbau) der Mittelstadt Völklingen abgeglichen werden.

Die mechanisch-biologische Reinigung des Schmutzwassers erfolgt in der Kläranlage Völklingen (Ausbaugröße 80.000 EW) unter Einhaltung der im Anhang 1 der Abwasserverordnung vom 15.10.2002 maßgebenden Anforderungen.

6 GRÜNORDNUNG

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB um eine Planung im Innenbereich handelt, gilt der Eingriff gemäß des § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung zulässig, so dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

Dennoch werden im Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen getroffen, die zu einer Minderung des Eingriffs beitragen.

Folgende **grünordnerischen Festsetzungen**, die dazu beitragen, den durch die geplante Bebauung induzierten Eingriff zu mindern und teilweise auszugleichen, werden im Bebauungsplan getroffen:

Festsetzungen

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu begrünen sind.

Je 150 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist mind. 1 Hochstamm (Laubbaum) zu pflanzen. Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind standortgerechte, einheimische Gehölze der in der Planzeichnung aufgeführten Pflanzliste und Pflanzqualität zu verwenden.

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG - ABWÄGUNG

Mit Realisierung der Planung sind Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange zu erwarten. Diese Auswirkungen werden im Folgenden erläutert und in die Abwägung mit eingestellt. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Von einer Beeinträchtigung der **gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse** durch das Vorhaben ist nicht auszugehen, da nicht zu erwarten ist, dass aufgrund der geringen Plangebietsgröße erheblicher, zusätzlicher Fahrverkehr oder sonstige Nutzungen, die Lärm oder Immissionen mit sich bringen, induziert werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet bereits komplett erschlossen ist bzw. an das innerörtliche Verkehrssystem angebunden ist. Da das

Plangebiet derzeit bereits als gewerbliche Fläche, insbesondere Lager- und Abstellfläche genutzt wird, ist nicht von einer erheblichen Mehrbelastung der umliegenden Bevölkerung auszugehen.

Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen auf **Klima und Lufthygiene** sind aufgrund der geringen Plangebietsgröße nicht zu erwarten. Auch hier ist durch die bereits bestehende gewerbliche Nutzung nicht mit einer Mehrbelastung zu rechnen.

Durch die Maßnahme wird **Grund und Boden** in Anspruch genommen. Durch die vorliegende Planung wird dem Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden Rechnung getragen, da auf eine innerörtliche, bereits vollkommen erschlossene Fläche zurückgegriffen wird. Somit wird mit der Planung dem Gebot "Innen- vor Außenentwicklung" nachgekommen.

Auswirkungen sind grundsätzlich aufgrund der zu erwartenden geringfügigen neuen Versiegelung von Freiflächen, die sich im vorliegenden Fall im Plangebiet nicht ausgleichen lässt, und des Eingriffes in die vorhandenen geringwertigen Biotopstrukturen zu erwarten. Die Analyse der Bestandssituation hat ergeben, dass die im Plangebiet angetroffenen Biotopstrukturen von eher geringer ökologischer Wertigkeit sind.

Es werden jedoch grünordnerische Maßnahmen, wie die Eingrünung der Grundstücksgrenzen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt, die ökologisch wirksam sind und zur weitgehenden Kompensation der geringfügigen Eingriffe beitragen können.

Negative Beeinträchtigungen der **Erholungsfunktion** und des **Landschafts- / Ortsbildes** ergeben sich nicht, da durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sichergestellt wird, dass sich die Anlage in das städtebauliche Umfeld des Plangebietes einfügt. Um vermeidbare Beeinträchtigungen von Orts- und Landschaftsbild zu verhindern, werden daher Festsetzungen getroffen, die auf die städtebauliche Integration des Baugebietes abzielen.