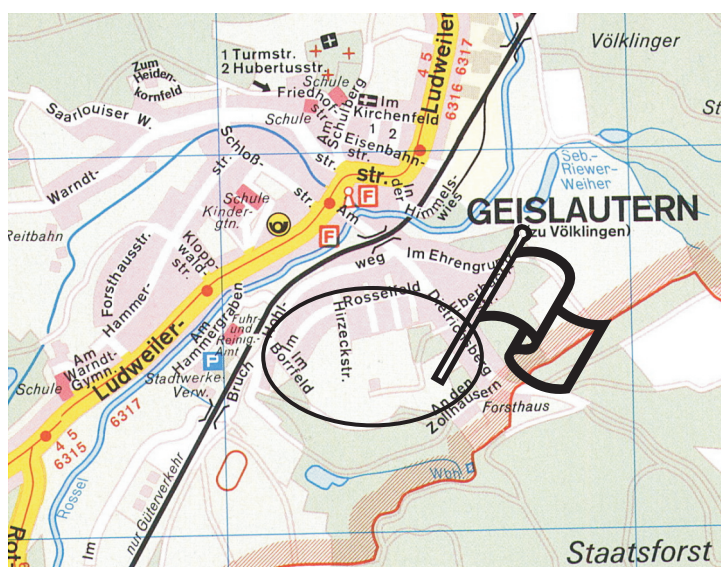




STADT VÖLKLINGEN



Stand: **Satzung**
Bebauungsplan **IX / 102**,
1. Änderung,
„Hirzeckberg“,
in Völklingen - Geislautern

— BEGRÜNDUNG —

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	2
2	Plangebiet	4
3	Bestandssituation	5
3.1	Topographie, Geologie, Boden, Versickerungsfähigkeit	5
3.2	Erschließung	6
3.3	Nutzungsstruktur	7
3.4	Parzellenstruktur und Grundbesitz	7
4	Entwurfsvorgaben, Ziele und Auswirkungen des Bebauungsplanes	8
4.1	Entwurfsvorgaben	8
4.2	Ziele des Bebauungsplanes	9
4.3	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung	9
5	Bauflächen und Baugebiete	11
5.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung	11
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	12
5.4	Flächen für Stellplätze und Garagen	13
5.5	Nebenanlagen	13
5.6	Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	13
6	Verkehrerschließung	14
7	Ver- und Entsorgung	14
8	Grün- und Freiflächen	15
9	Gestalterische Festsetzungen	18
10	Abwägung	18

1 Vorbemerkungen

In seiner Sitzung am 10.05.2012 hat der Stadtrat beschlossen, die Änderung des **Bebauungsplanes IX/102 "Hirzeckberg" in Geislautern** im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB einzuleiten.

Ziel der Bebauungsplan-Änderung ist zum einen eine Änderung einer im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Wohngebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden. Dadurch sollte der städtischen Siedlungsgesellschaft ein entsprechender Neubau ermöglicht werden. Mittlerweile haben sich die gesetzlichen Rahmenbedingungen im Hinblick auf die soziale Wohnraumförderung geändert. Darüber hinaus besteht eine verstärkte Nachfrage nach Wohneigentum, so dass durch eine entsprechende Änderung der Bebauungsplan-Festsetzungen diesem Umstand Rechnung getragen werden soll (Zulässigkeit von Einzelhäusern). Außerdem sollen durch eine andere Aufteilung der Grundstücke im unmittelbaren Umfeld dieser Fläche die Vermarktungschancen der Grundstücke verbessert werden (Wegfall der festgesetzten Reihenhausbauung).

Ein weiteres Änderungserfordernis ergab sich hinsichtlich der Dachform. Im neuen Bebauungsplan-Entwurf sind neben Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- sowie versetzten Pultdächern mit einer Dachneigung von 30° bis 45° nun auch Flachdächer und Pultdächer mit 10° Dachneigung zulässig, allerdings nur, wenn sie mit einer Photovoltaikanlage bzw. mit Sonnenkollektoren bestückt werden. Zusätzlich sind Flachdächer auch dann zulässig, wenn diese begrünt werden.

Durch die Änderungen des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, daher sollen sie im vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB erfolgen.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Die flächenbezogenen Zusammenhänge sind in der Karte auf Seite 4 der Begründung verdeutlicht.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. In der Begründung werden gemäß § 2a BauGB die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes dargelegt.

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten die folgenden Gesetze und Verordnungen :

Bundesrecht:

- das Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- die Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- die Planzeichenverordnung (**PlanzV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 08. April 2013 (BGBl. I S. 734)
- das Gesetz über Naturschutz und der Landschaftspflege (**BNatSchG**) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)
- das Bundes- Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. April 2013 (BGBl. I S. 734)
- das Bundesbodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)
- das Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2013 (BGBl. I S. 734)
- das Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617)

Landesrecht:

- das Waldgesetz für das Saarland (**Landeswaldgesetz - LWaldG**) vom 26. Oktober 1977 (Amtsbl. S. 1009), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Oktober 2008 (Amtsblatt S. 2009, S. 3)
- die Bauordnung für das Saarland (**LBO**) , vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1788 vom 11. Dezember 2012 (Amtsblatt S. 1544)
- das Saarländische Straßengesetz (**SaarlStrG**) in der Fassung vom 15. Oktober 1977 (Amtsblatt S. 969), zuletzt geändert durch Artikel 6 Abs. 8 VerwaltungsstrukturreformG vom 21. November 2007 (Amtsblatt S. 2393)
- das Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (**Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG**) vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Oktober 2008 (Amtsblatt 2009, S. 3)
- die Verordnung über die Ausgleichsabgabe nach dem Saarländischen Naturschutzgesetz (**Ausgleichsabgabenverordnung - AAVO**) vom 9. März 1993 (Amtsblatt S. 190), zuletzt geändert durch Artikel 9 Abs. 93 des Gesetzes vom 07. November 2001 (Amtsblatt S. 2158)
- das Saarländische Denkmalschutzgesetz (**SDschG**) vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt S. 1498), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. Juni 2009 (Amtsblatt S. 1374)

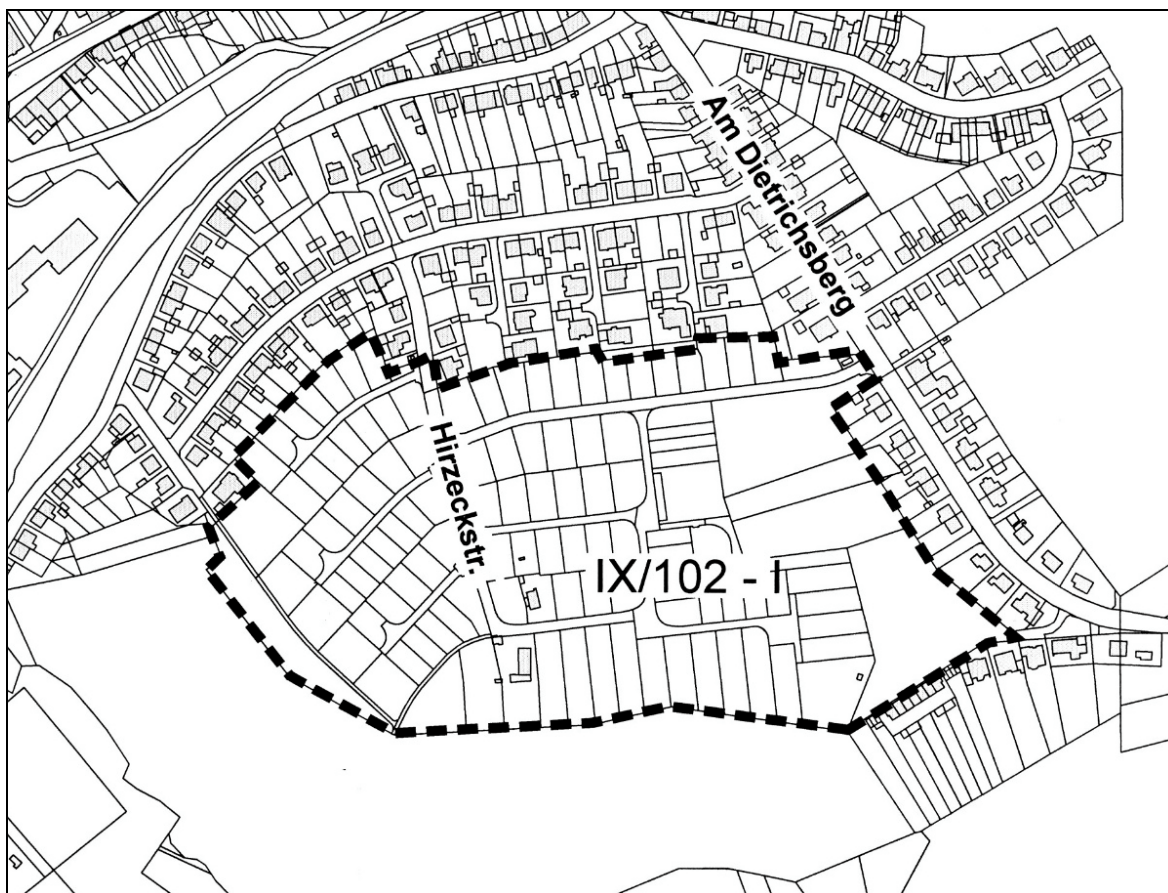
Kommunalrecht:

- der § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (**KSVG**) in der Fassung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt S. 682), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Februar 2009 (Amtsblatt S. 1215)
- das Saarländische Denkmalschutzgesetz (**SDschG**) vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt S. 1498), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. Juni 2009 (Amtsblatt S. 1374)

2 Plangebiet

Das etwa 8 ha große Plangebiet befindet sich südlich der Ortslage von Geislautern und schließt sich an das Wohngebiet "Rossfeld" an. So wird der Planbereich im Norden durch die rückwärtigen Parzellengrenzen der südlichen Bebauung der Straße "Im Rossfeld" begrenzt, im nordöstlichen Teil sind die Grenzen identisch mit der südlichen Begrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes IX/101 "Im Rossfeld". Im Osten wird das Plangebiet durch die rückwärtigen Parzellengrenzen der westlichen Bebauung der Straße "Am Dietrichsberg" begrenzt, im Südosten bildet die Straße "An den Zollhäusern" die Umgrenzung des Gebietes. Im Süden und Westen grenzt an das Plangebiet Wald, der zusätzlich als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist.

Eine Übersicht über Lage und Abgrenzung des Plangebietes gibt der folgende Kartenausschnitt.



3 Bestandssituation

3.1 Topographie, Geologie, Boden, Versickerungsfähigkeit

Das nach Norden geneigte Plangebiet fällt von ca. 248 m üNN (im Süden) auf etwa 208 m üNN ab.

Die Geologie wird bestimmt durch die Heiligenwalder Schichten des Oberkarbons, die wiederum durch eine Wechselfolge von grauen, grob- bis feinklastischen Sedimenten mit groben Konglomeraten und bauwürdigen Flözen zu charakterisieren sind (Geologische Karte des Saarlandes 1 : 25.000). Die Bodenübersichtskarte des Saarlandes (Konzeptbodenkarte Saarbrücken) geht bei diesen schwach bis mittel geneigten Reliefeinheiten von mittel bis tief entwickelter Braunerde als Bodentyp aus.

Aufgrund der geologischen Gegebenheiten wird empfohlen, beim Aushub von Baugruben, vornehmlich im südwestlichen Teil des Plangebietes, auf Unregelmäßigkeiten und Fehlstellen im Untergrund zu achten und ggf. einen Baugrundgutachter einzuschalten.

Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich eine Naturgasaustrittsstelle. Daher soll aus Sicherheitsgründen beim Bau der Erschließungsstraßen sowie im Zuge der Kanalverlegung eine messtechnische Begleitung erfolgen.

Der Eberbach als nächstgelegene Vorflut verläuft ca. 200 m vom Bebauungsplan-Geltungsbereich entfernt, die Rossel fließt etwa 250 m weiter nördlich.

Im Hinblick auf eine ökologische Regenwasserbewirtschaftung hat die Mittelstadt Völklingen im Jahre 2000 eine Niederschlagswasserbewirtschaftungsstudie vom Planungsbüro SCHWARZ erstellen lassen. Das Gutachten hat auch einige Neubauplanungen auf der Basis der vom Erdbaulaboratorium Saar erstellten baugrundgutachterlichen Beurteilungen sowie der vorherrschenden topographischen Randbedingungen hinsichtlich einer möglichen Niederschlagsversickerung untersucht.

Demnach ist für das Plangebiet mit anstehendem Grundwasser in den nördlichen, am tiefsten gelegenen Randzonen des Plangebietes ab 5 m unter Geländeoberkante zu rechnen. Im Bereich des Geländehochpunktes am Südrand wird der Grundwasserflurabstand auf über 45 m geschätzt.

Das geplante Wohngebiet liegt außerhalb von Wasserschutz- oder Wassereinzugsgebieten. Auf Grund der vorhandenen Schichtgrenzflächen sind, insbesondere in den feuchteren Jahreszeiten, Schichtwasserhorizonte nicht auszuschließen.

Die Schätzungen für die Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte zeigen, dass der Lockerboden und der Tonsteinfels nicht versickerungsfähig sind. Auch im klüftigen Sandsteinfels kann lediglich von einer lokalen Versickerungsfähigkeit ausgegangen werden.

Flachversickerungen innerhalb der tonig-lehmigen Lockerböden sind nicht möglich bzw. für reine Versickerungsanlagen nicht berechenbar. Eine Tiefenversickerung im Karbonfels wäre dagegen in Sandstein- und Konglomeratbänken bzw. in stark zerklüftetem Karbonfels prinzipiell möglich, würde jedoch weitere Kernbohrungen und Sickerversuche erforderlich machen.

Allerdings tritt in den tonigen Lockerböden bei hohen Wassersättigungen und gleichzeitigen Störungen (z.B. künstliche Hangeinschnitte, größere Baugruben) eine erhöhte Hangrutschgefahr auf, die durch aktive Versickerungsmaßnahmen noch verstärkt werden könnte.

Die Ableitung der anfallenden Schmutz- und Regenwässer im Trennsystem wäre prinzipiell möglich. Dabei könnte das Oberflächenwasser in westliche Richtung zu einem neu herzustellenden Regenrückhaltebecken geführt werden. Anschließend könnte eine gedrosselte Abgabe des Wassers in den Eberbach erfolgen. Auf Grund der topographischen Gegebenheiten könnte jedoch keine vollständige Ableitung des Oberflächenwassers vorgenommen werden. Ein kleinerer Bereich im Nordwesten des Plangebietes kann nur im Mischsystem entwässert werden.

Mit Hilfe des Regenrückhaltebeckens würde zwar eine Erhöhung des gegebenen, natürlichen Abflusses vermieden werden, allerdings wäre mit dem Bau des Bassins ein neuer gravierender Eingriff verbunden. Auf Grund der gegebenen Topographie einerseits und der vorhandenen Bebauung andererseits wäre ein solches Rückhaltebecken nur im Wald nordwestlich des Plangebietes möglich, der dann dem erforderlichen Bauwerk weichen müsste. Der Eingriff in den Wald würde um so schwerer wiegen, da es sich hier um einen hochwertigen Mischwaldbestand handelt. Zudem ist das Waldstück als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

Neben ökologischen sprechen auch wirtschaftliche Gründe gegen das Trennsystem. Bei der Erschließung des sich nördlich an das Plangebiet anschließenden Wohngebietes "Rossfeld" wurde bereits im Hinblick auf eine spätere Erweiterung des Neubaugebietes ein entsprechend groß dimensionierter Kanal (DN 600) in der Hirzeckstraße verlegt, der sämtliche Schmutz- und Regenwässer aufnehmen kann.

3.2 Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über zwei Straßen, zum einen über die Hirzeckstraße, zum anderen über die Straße "Am Dietrichsberg". Über die genannten Straßen ist das Plangebiet mit weiteren Wohngebieten Geislauterns sowie mit der überörtlichen Landstraße L.I.O. 165, die durch Geislautern verläuft, verbunden. Die L.I.O. 165 wiederum bindet Geislautern an das weitere überörtliche Verkehrsnetz (Bundesstraßen und Bundesautobahnen) an.

3.3 Nutzungsstruktur

In 2012 ist der Vorstufenausbau für den 1. Bauabschnitt des Neubaugebietes Hirzeckberg erfolgt. Zur Zeit sind bereits zahlreiche neue Wohnhäuser in Bau. Im zentral-südlichen Teil stehen zwei Wohngebäude, die Mitte des letzten Jahrhunderts errichtet worden waren.



Blick nach Norden in den Hansenaweg

Das Plangebiet war lange Zeit landwirtschaftlich geprägt. Vor allem im Westen des Plangebietes treten noch Sukzessionsstadien unterschiedlicher Ausprägung auf. Im östlichen Planbereich befinden sich zwei mit dichtem Baumbestand bewachsene Flächen.

3.4 Parzellenstruktur und Grundbesitz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hirzeckberg wurde eine Umlegung durchgeführt. Somit sind nach Lage, Form und Größe zweckmäßig gestaltete Grundstücke für die bauliche oder sonstige Nutzung entstanden.

Die Grundstücke gehören zur Gemarkung Geislautern, Flur 6 und befinden sich überwiegend in Privatbesitz (ca. 80 %). Einige Baugrundstücke sind noch im Eigentum der Stadt Völklingen und werden zur Zeit vermarktet. Die Grünflächen und die bewaldeten Bereiche befinden sich ebenfalls im Eigentum der Stadt.

4 Entwurfsvorgaben, Ziele und Auswirkungen des Bebauungsplanes

4.1 Entwurfsvorgaben

Gem. § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

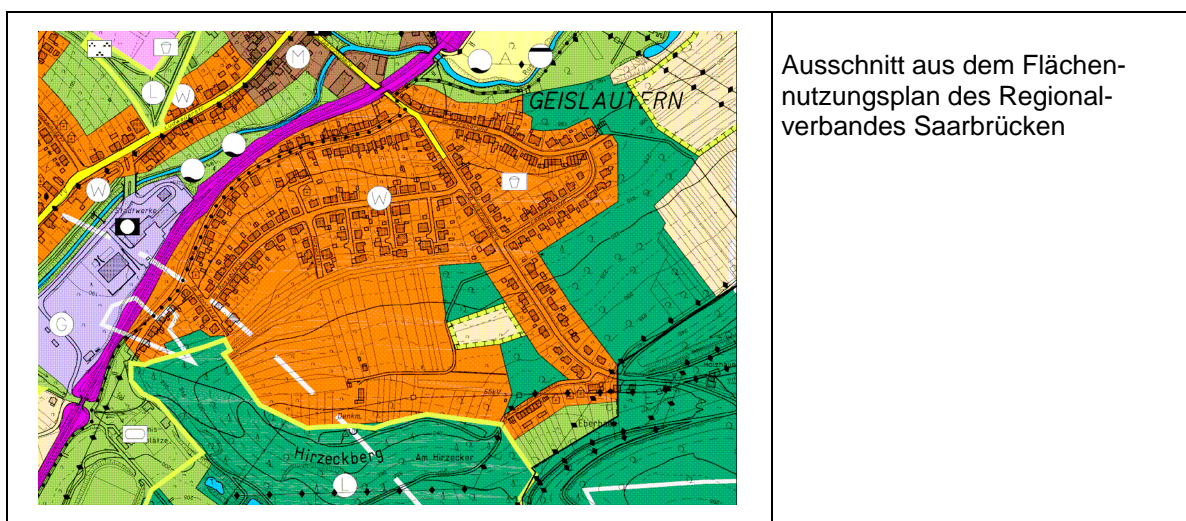
Das Planungsgebiet befindet sich laut Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt“ (vom 13. Juli 2004) außerhalb von Vorranggebieten. Spezifische Festsetzungen für das Plangebiet sind nicht getroffen.

Lt. Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Siedlung“ (vom 04. Juni 2004) ist das Plangebiet Bestandteil der raumordnerischen Siedlungsachse 1. Ordnung Merzig - Dillingen - Saarlouis - Völklingen – Saarbrücken und gehört zur Kernzone des Verdichtungsraumes, der ein Wohnungsbedarf von 3,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner pro Jahr zugestanden wird.

Bei einer Einwohnerzahl von 39.509 (Stand: 31.12.2012) ergibt sich demnach ein Bedarf von 138 Wohneinheiten pro Jahr. Auch wenn man die Baulücken, die sich vor allem im Nahbereich (Ludweiler, Lauterbach) befinden, in Abzug bringt, besteht lt. Berechnung des Landesentwicklungsplanes immer noch ein Bedarf von über 500 Wohneinheiten, die bis Ende 2015 geschaffen werden könnten.

Auf Grund der nachfrageorientierten Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Wohneinheiten gegenüber den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes geschaffen.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.



Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken weist für den Bereich eine Wohnbaufläche aus, die beiden bewaldeten Flächen im Osten des Bebauungsplan-Geltungsbereiches sind als Wald festgesetzt, der dazwischen liegende Bereich als Fläche Maßnahmen zur Biotopentwicklung.

Der Landschaftsplan des Regionalverbandes Saarbrücken weist für das Gebiet nördlich des Hirzeckberges eine Siedlungsfläche in gemeindlicher Vorplanung aus, die beiden bewaldeten Flächen im Osten des Bebauungsplan-Geltungsbereiches sind wiederum als Wald festgesetzt, der dazwischen liegende Bereich als Sukzessionsfläche.

Im Plangebiet sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Ein vorsorgliches Absuchen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wird empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb einer ehemaligen Eisenerzkonzession. Es wird daher empfohlen, bei Ausschachtungsarbeiten auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dies ggf. mitzuteilen.

4.2 Ziele des Bebauungsplanes

Ziel der Bebauungsplan-Änderung ist zum einen eine Änderung einer im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Wohngebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden. Dadurch sollte der städtischen Siedlungsgesellschaft ein entsprechender Neubau ermöglicht werden. Mittlerweile haben sich die gesetzlichen Rahmenbedingungen im Hinblick auf die soziale Wohnraumförderung geändert. Darüber hinaus besteht eine verstärkte Nachfrage nach Wohneigentum, so dass durch eine entsprechende Änderung der Bebauungsplan-Festsetzungen diesem Umstand Rechnung getragen werden soll (Zulässigkeit von Einzelhäusern). Außerdem sollen durch eine andere Aufteilung der Grundstücke im unmittelbaren Umfeld dieser Fläche die Vermarktungschancen der Grundstücke verbessert werden (Wegfall der festgesetzten Reihenhausbauung).

Ein weiteres Änderungserfordernis ergab sich hinsichtlich der Dachform. Im neuen Bebauungsplan-Entwurf sind neben Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- sowie versetzten Pultdächern mit einer Dachneigung von 30° bis 45° nun auch Flachdächer und Pultdächer mit 10° Dachneigung zulässig, allerdings nur, wenn sie mit einer Photovoltaikanlage bzw. mit Sonnenkollektoren bestückt werden. Zusätzlich sind Flachdächer auch dann zulässig, wenn diese begrünt werden.

4.3 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Hirzeckberg sind – gegenüber den ursprünglichen Bebauungsplan-Festsetzungen – keine wesentlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung zu erwarten.

Die Umwidmung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen zu Bauflächen hatte eine Beeinträchtigung des ökologischen Potentials im Plangebiet zur Folge, so dass Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich der geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft unerlässlich waren.

Ausführliche Inhalte zur naturräumlichen biotischen und abiotischen Ausstattung und Bewertung des Gesamtgebietes sowie zur Eingriffs-/Ausgleichsproblematik sind der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu entnehmen.

Die Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich lediglich auf eine neue Aufteilung der Grundstücke sowie auf die Dachform. Da die neuen Grundstückszuschnitte eine weniger verdichtete Bauweise mit sich bringen und bei der Errichtung von Flachdächern eine Dachbegrünung vorgeschrieben ist, kann sogar von einer Verbesserung gegenüber den ursprünglichen Bebauungsplan-Festsetzungen ausgegangen werden.

Angesichts dieses Sachverhaltes kann von einer erneuten rechnerischen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung abgesehen werden.

In der abschließenden Abwägung werden die Auswirkungen einander gegenübergestellt und bewertet.

5 Bauflächen und Baugebiete

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt im gesamten Geltungsbereich ein Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO fest. Für die Zulässigkeit von Vorhaben gilt § 3 (2) BauNVO. Demnach sind Wohngebäude zulässig. Gem. § 3 (4) BauNVO gehören zu den zulässigen Wohngebäuden auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Auf eine Festsetzung zu Gunsten ausnahmsweise zulässiger Nutzungen wurde verzichtet, um die Funktionen des Ortskerns von Geislaunern nicht zu schwächen.

Um den Charakter eines Ein- bis Zweifamilienhausgebietes zu betonen, erfolgt eine Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (siehe Kap. 5.6).

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Werte über das Maß der baulichen Nutzung werden in einem gleichbleibenden System in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierzu dient die im Bebauungsplan verwendete Nutzungsschablone, die für die zusammenhängend dargestellten überbaubaren Flächen gilt.

Nachstehend wird erläutert, wie die Werte über das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan festgesetzt wurden.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Obergrenze für die GRZ in Wohngebieten beträgt gem. § 17 (1) BauNVO 0,4. Dieser Höchstwert wird unter Berücksichtigung der Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO für einen Großteil des im Bebauungsplan festgesetzten Wohngebietes festgelegt. Mit der Festsetzung der max. zulässigen GRZ wird dem Grundsatz des § 1 (5) BauGB Rechnung getragen und ein Höchstmaß an flächensparender und wirtschaftlicher Erschließung des Planungsgebietes erreicht.

Lediglich für einen äußeren, an den Wald angrenzenden Streifen wird eine niedrigere GRZ festgesetzt. Diese Abstufung wurde aus Sicht des Landschaftsbildes (lockerere Bebauung zum Waldrand hin), der Flora und Fauna (Austausch zwischen Wald und Gärten) und der Klimafunktion des Gebietes (Erleichterung des Kaltluftabflusses durch größere Abstände zwischen den Wohngebäuden) getroffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Ermittlung der Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,

3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen sind.

Geschossflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind. Gem. § 20 (1) BauNVO gelten Geschosse als Vollgeschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf II (als Höchstwert) festgesetzt. Demnach ergibt sich die GFZ aus der Verdoppelung der Grundflächenzahl.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Als Bauweise ist die offene Bauweise bestimmt. Zulässig sind überwiegend Einzelhäuser, im westlichen Teil des Bebauungsplan-Geltungsbereiches auch Doppelhäuser.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im vorliegenden Bebauungsplan durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung der Baulinien beschränkt sich dabei überwiegend auf den östlichen Teil des Geltungsbereiches und dient insbesondere zur Fassung des dort befindlichen Wohnhofes und dessen Umfeldes.

Ist eine Baulinie festgesetzt (§ 23 (2) BauNVO), so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Ist eine Baugrenze festgesetzt (§ 23 (3) BauNVO), so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Die Baugrenzen sind im Bebauungsplan so festgelegt, dass sie einen relativ großen Nutzungs- und Gestaltungsspielraum offenhalten.

Die Baufenster bzw. Bautiefen wurden dabei so festgelegt, dass die Neubauten relativ nahe an der Straße zu errichten sind. Dadurch soll gewährleistet werden, dass im rückwärtigen Grundstücksbereich genügend große zusammenhängende individuelle Freibereiche entstehen können.

5.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

In Anwendung des § 12 (6) BauNVO sind Garagen und Stellplätze sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im seitlichen Bauwuch zulässig. Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Garagentor sind aus Gründen der Verkehrssicherheit mindestens 5,50 m frei zu halten.

5.5 Nebenanlagen

Pro Grundstück ist ein Gartenhaus bis 20 m² Grundfläche und bis 60 m³ umbauter Raum auch außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig.

Sonstige Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO sind in den festgesetzten Baugebieten innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der in den Baugebieten gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

Nebenanlagen im Sinne des §14 (2) BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt ebenso für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 (1) Satz 1 Anwendung findet. Die Zulässigkeit erstreckt sich auch auf notwendige Zufahrten/Zugänge.

5.6 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf maximal 3 Wohnungen festgesetzt. Damit soll erreicht werden, dass in dem Neubaugebiet eine relativ einheitliche Struktur mit vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern entsteht. Auch sollen durch diese Festsetzung Renditeobjekte mit einer größeren Anzahl von Wohnungen, die unter Ausnutzung der Festsetzungen im Bebauungsplan möglich wären, sich aber auf Grund ihrer Gestaltung und Kubatur störend in dem Baugebiet auswirken würden, verhindert werden. Damit kann auch eine gewisse Überschaubarkeit der Bewohner (nachbarliche Verhältnisse!) gewährleistet werden. Schließlich wird durch diese Beschränkung die Zahl der im Straßenraum parkenden Fahrzeuge in einem vertretbaren Rahmen gehalten.

6 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes wird über die Verlängerung der Hirzeckstraße und über die in die Straße "Am Dietrichsberg" mündende Bauernfeindstraße vorgenommen.

Die innere Erschließung erfolgt neben der Hirzeckstraße und der Bauernfeindstraße über den Hansenaweg. Im 2. Bauabschnitt sollen der Pastor-Ernzerhof-Weg sowie die drei Stichstraßen Beaunier-Weg, Duhamel-Weg und Calmelet-Weg erschlossen werden.

An den Endpunkten der Stichstraßen werden Wendepunkte angeordnet werden, die wiederum durch die geplante Bebauung räumlich gefasst werden sollen. Die Stichstraßen werden als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt, die in erster Linie dem Aufenthalt von Fußgängern dienen sollen. Für die übrigen Straßen ist eine Festlegung als Tempo 30-Zonen vorgesehen, um eine Verkehrsberuhigung und damit eine Steigerung des Wohnwertes zu erreichen.

Über die Straße "Am Dietrichsberg", die in die Landstraße 1. Ordnung L 165 mündet, ist das Neubaugebiet an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Im westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Fußwege vorgesehen, die die Zugänglichkeit der Restgrundstücke entlang des Waldes gewährleisten sollen. Weitere Fußwege erfüllen die Funktion als Spazierwege und ermöglichen den Bewohnern des Neubaugebietes und der angrenzenden Wohngebiete eine möglichst kurze Verbindung zum Erholungsgebiet am Hirzeckberg mit Ehrenmal und Waldwegen.

Haltestellen für den ÖPNV sind im Plangebiet nicht vorgesehen, da sich im Ortszentrum Geislauterns (in der Ludweiler Straße) Haltestellen befinden.

7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des 1. Bauabschnitts ist mittlerweile flächendeckend sicher gestellt, für den 2. Bauabschnitt wird sie im Zuge der weiteren Erschließungsarbeiten vorgenommen.

Bei der Erschließung des sich nördlich an das Plangebiet anschließende Wohngebiet "Rossfeld" wurde bereits im Hinblick auf eine spätere Erweiterung des Neubaugebietes ein entsprechend groß dimensionierter Kanal (DN 600) in der Hirzeckstraße verlegt, der sämtliche Schmutz- und Regenwässer aufnehmen kann. Nähere Angaben zur Versickerungsfähigkeit des Bodens finden sich in Kapitel 3.1.

Die Wendehämmer im Plangebiet sind so dimensioniert, dass die Müllfahrzeuge wenden können.

Ein Standort für Wertstofffassung befindet sich innerhalb der Grünfläche entlang der Bauernfeindstraße im Nordosten des Plangebietes.

8 Grün- und Freiflächen

Das Planungsbüro AGSTA Umwelt GmbH hat im Auftrag der Mittelstadt Völklingen in 2001 ein Grünordnungskonzept zum Bebauungsplan "Hirzeckberg" erstellt. Das Gutachten enthält nicht nur eine umfangreiche naturräumliche Analyse und Bewertung, sondern auch eine Beschreibung von Maßnahmen, die im Zuge der Grünordnung festzusetzen sind, sowie Vorschläge zur Minderung des Ausgleichsdefizits und zum Ersatz.

Da durch die im Bebauungsplan festgesetzten Änderungen (neue Aufteilung der Grundstücke, mehr Spielraum bei der Dachform) eher von einer Verbesserung gegenüber den ursprünglichen Bebauungsplan-Festsetzungen ausgegangen werden kann (weniger verdichtete Bauweise, Dachbegrünung bei Errichtung von Flachdächern), kann von einer erneuten rechnerischen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung abgesehen werden.

Im Bebauungsplan sind folgende Maßnahmen, die vor allem ökologischen Zwecken, aber auch der gestalterischen Aufwertung der bebauten Flächen dienen, zur Grüngestaltung des Plangebietes und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzt bzw. vorgesehen:

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

Die im Plan dargestellte Sukzessionsflächen unterliegen der natürlichen Sukzession mit dem Entwicklungsziel Laubwald. Damit der Flächeneigentümer seinen Verkehrssicherungspflichten nachkommen kann, wird in den unmittelbar an die Wohngrundstücke angrenzenden Bereichen eine regelmäßige Kontrolle des Vegetationsbestandes durchgeführt. Um eine Gefährdung auszuschließen, erfolgen hier bei Bedarf Rückschnittmaßnahmen.

Sämtliche im Plangebiet festgesetzten Ausgleichsflächen werden den im Plangebiet gelegenen Eingriffsgrundstücken zugeordnet. Darüber hinaus werden Ausgleichsmaßnahmen als Streuobstwiesen, die außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in der Gemarkung Geislautern, Flur 2 gem. § 9 (1a) BauGB durchgeführt werden, den Eingriffsgrundstücken zugeordnet.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

An den entsprechend festgesetzten Standorten sind großkronige Laubbäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Bäume im Straßenraum sind durch geeignete Maßnahmen wie Hochborde, Baumschutzbügel o. ä. vor Beschädigungen zu schützen. Der Pflanzbereich unterhalb der anzupflanzenden Einzelbäume hat eine Mindestgröße von 2 m x 2 m aufzuweisen und ist mit Bodendeckern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen.

Im Falle eines notwendigen Ersatzes gepflanzter Bäume sind diese gleichartig nachzupflanzen.

Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erfolgte Pflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Öffentliche Grünflächen (Spielplatz)

Die öffentliche Grünfläche ist als Kinderspielplatz zu gestalten. Bei der Eingrünung sind heimische Gehölze unter Beachtung der Verträglichkeit für Spielplätze (keine giftigen Pflanzen, Gehölze ohne Dornen) zu verwenden.

STADTÖKOLOGISCHE FESTSETZUNGEN (gem. § 9 (1) BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG und i. V. m. § 9 SNG)

Alle nicht überbauten Flächen, die nicht als Zufahrten oder Stellplätze genutzt werden, sind einzugrünen. Auf diesen Flächen, die aufgrund der festgesetzten GRZ nicht überbaut werden dürfen, sind je 100 m² mindestens ein standortgerechter Hochstamm gem. Pflanzliste und 5 Sträucher gem. Pflanzliste anzupflanzen und mit Landschaftsrasen einzusäen

Alle Wege sind mit einer wassergebundenen Decke zu befestigen.

Pflanzliste

Innerhalb des Geltungsbereiches sind die in der untenstehenden Pflanzliste aufgeführten standortgerechten und einheimischen Gehölze zulässig. Der Anteil der nichteinheimischen Ziergehölze darf 20 % nicht übersteigen. Diese Festsetzung gilt auch für Flächen gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a BauGB.

Liste der gem. § 9 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG und § 9 SNG zulässigen Gehölze

Baumarten					
	geeignet	(Strauch: mind. 2 x v., H. 60 -100 cm) (Heister: mind. 2 x v., H. 125 -150 cm) (Hochstamm: mind. 2 x v., St.U. 10 -12 cm)	Endwuchshöhe	öffentl. Grün	Private Grünfl. Gärten
A	Alleebäume	(mind. 3 x v., StU 14 - 16 cm)			
P	Stellplätze	(Hochstamm: mind. StU 16 - 18 cm)	(m)		
Der Zierholzanteil darf 20 % nicht übersteigen.					
	Acer platanoides	Spitzahorn	30	o	o
	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	30	o	o
	Alnus glutinosa	Schwarzerle	20	o	o
	Betula pendula	Hängebirke	25		o
	Carpinus betulus	Hainbuche	20	o	o
	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	35	o	
	Obstbäume	Halb-/Hochstämme	4-5		o
	Populus tremula	Zitterpappel, Espe	15	o	
	Prunus avium	Vogelkirsche	20	o	o
	Quercus robur	Stieleiche	35	o	o
	Salix caprea	Salweide	10	o	o
	Salix rubens	rötliche Bruchweide	20	o	
	Sorbus aucuparia	Eberesche	12	o	o
Straucharten					
	Beerensträucher	verschiedene Sorten	1-2		o
	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	3	o	o
	Corylus avellana	Hasel	5	o	o
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	5	o	
	Ligustrum vulgare	Liguster	5		o
	Lonicera periclymenum	Waldheckenkirsche	2	o	
	Prunus spinosa	Schlehe	5	o	o
	Rhamnus frangula	Faulbaum	5	o	
	Rosa canina	Hundsrose	3	o	o
	Rubus fruticosus	Brombeere	2	o	o
	Rubus idaeus	Himbeere	1	o	o
	Salix aurita	Öhrchenweide	3	o	
	Salix viminalis	Korbweide	8	o	
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	6	o	o
	Sambucus racemosa	Roter Holunder	6	o	o
	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	4	o	o
Bei der Unterpflanzung von Bauminseln in Straßenräumen kann auch eine Bepflanzung mit niedrigen Sträuchern und Bodendeckern erfolgen, wie z.B. Spiraea jap. "Littl Prinzess", Spiraea bum. "A. Waterer", Potentilla fruticosa, Hypericum cal., Cotoneaster i. S., Symphoricarpos chenaultii, Lavendel, u.a.					

9 Gestalterische Festsetzungen

Gem. 9 (4) BauGB i. V. mit § 85 LBO werden folgende Festsetzungen getroffen, um eine möglichst ortstypische Gestaltung der geplanten Baustrukturen und des geplanten Wohnumfeldes zu erreichen:

Dachgestaltung

Es sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- sowie versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig. Flachdächer sowie Pultdächer bis 10° Dachneigung sind nur dann zulässig, wenn sie mit einer Photovoltaikanlage bzw. mit Sonnenkollektoren bestückt werden. Flachdächer sind zudem zulässig, wenn sie begrünt werden.

Dachgestaltung bei Garagen

Es sind Sattel-, Krüppelwalm- und Pultdächer zulässig. Flachdächer sind zulässig, soweit sie begrünt werden.

10 Abwägung

Das Gebot der gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (§ 1 (6) BauGB) umfasst den Abwägungsvorgang (es muss überhaupt eine Abwägung stattgefunden haben, das Abwägungsmaterial muss, unter Beachtung aller erforderlichen Gesichtspunkte, zusammengestellt worden sein und die Abwägungen in der Behandlung der berührten Belange müssen sachgerecht erfolgen) und das Abwägungsergebnis (d. h. der Inhalt des Bauleitplans muss dem Abwägungsgebot und -vorgang entsprechen). In diesem Rahmen ist die Mittelstadt Völklingen frei, bestimmte Belange vorzuziehen oder zurückzusetzen ("planerisches Ermessen").

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 (7) BauGB) werden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

Eine ausführliche Darstellung enthält die Beschlussvorlage der Mittelstadt Völklingen über das Ergebnis der Abwägung zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, die in dieser Form vom Stadtrat beschlossen wird.