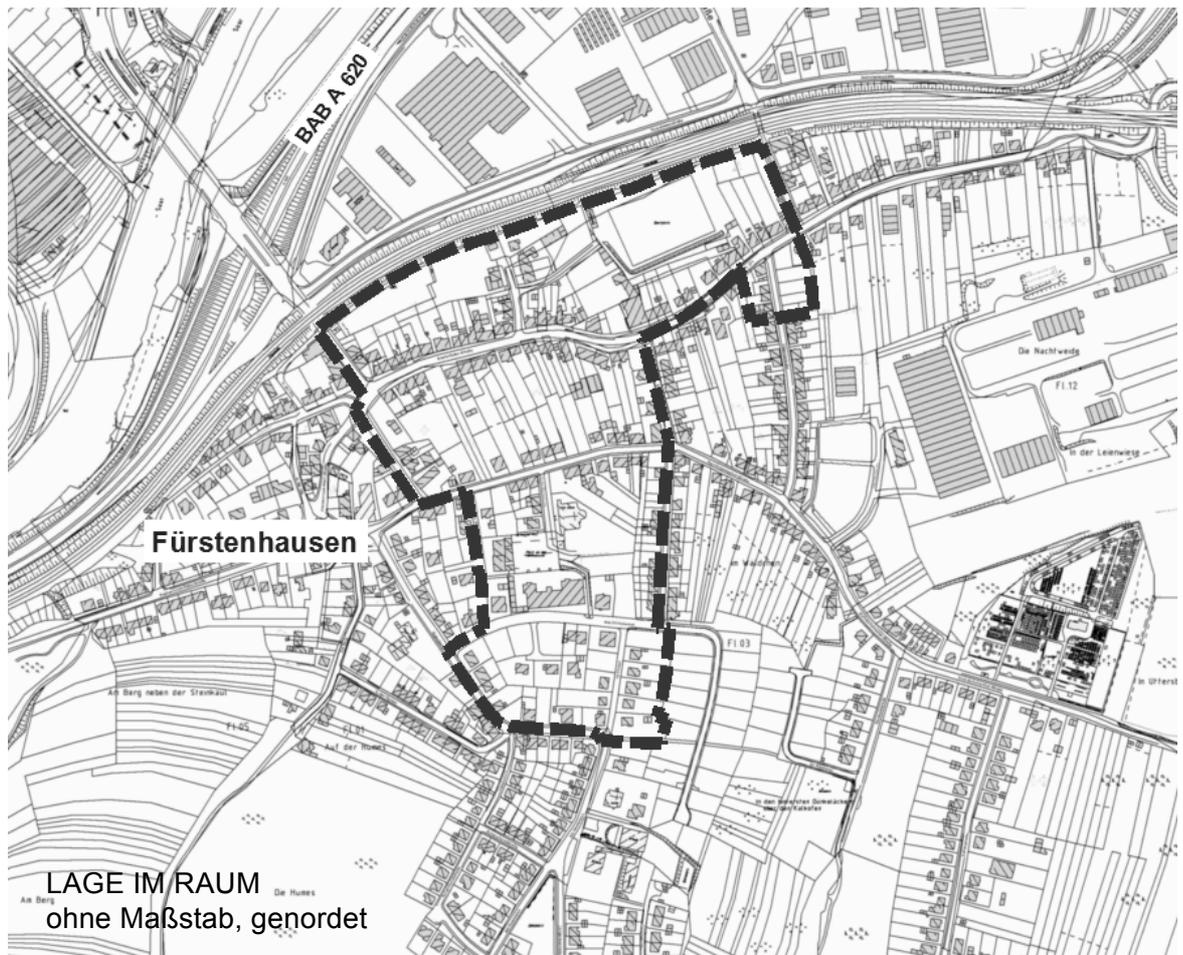


MITTELSTADT VÖLKLINGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. VII / 92 „NEUE MITTE FÜRSTENHAUSEN“

TEIL C – BEGRÜNDUNG mit Umweltbericht



Stand:
Satzung gemäß § 10 BauGB

Bearbeitet für die
Mittelstadt Völklingen

Völklingen, im März 2015

agsta
UMWELT

ARBEITSGRUPPE STADT- UND
UMWELTPLANUNG GMBH

Saarbrücker Straße 178
66333 VÖLKLINGEN
Tel. 06898 / 33077
Fax. 06898 / 37403
e-mail: info@agsta.de

INHALT	Seite
1.0 VORBEMERKUNGEN	3
2.0 PLANGEBIET	5
2.1 Lage, Abgrenzung und Größe	5
2.2 Situation im Plangebiet	5
2.2.1 Abiotische Potenziale	6
2.2.2 Biotische Potenziale	7
2.2.3 Landschafts- und Ortsbild / Erholung	9
2.2.4 Altlasten	10
2.3 Erschließung / Erreichbarkeit	11
3.0 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	11
3.1 Landesentwicklungspläne	11
3.2 Flächennutzungsplan	14
4.0 FESTSETZUNGEN	14
4.1 Art der baulichen Nutzung	14
4.2 Maß der baulichen Nutzung	17
4.3 Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche	18
4.4 Stellplätze und Garagen/Nebenanlagen	18
4.5 Gemeinbedarfsflächen	19
4.6 Verkehrsflächen	19
4.7 Ver- und Entsorgung	19
4.8 Geh- und Leitungsrecht	20
4.9 Grünflächen	20
4.10 Grünordnerische Festsetzungen, Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung	20
4.11 Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen	22
4.12 Hinweise	22
5.0 AUSWIRKUNGEN DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES / ABWÄGUNG	25
6.0 UMWELTBERICHT	31
6.1 Einleitung	31
6.1.1 Projektbeschreibung/ Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplans	31
6.1.2 Relevante Fachgesetze und Fachpläne	31
6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Umweltprüfung)	31
6.3 Prognose und Alternativen	34
6.4 Zusammenfassung	34

1.0 VORBEMERKUNGEN

Am 02.12.2008 hat der Rat der Mittelstadt Völklingen den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. VII/92 „Neue Mitte Fürstenhausen“ gefasst.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung und Entwicklung des Ortszentrums Fürstenhausen zu schaffen. Der Bebauungsplan wurde erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Fläche und ihres Umfeldes einzuleiten.

Der Völklinger Stadtteil Fürstenhausen ist mit einer Reihe von städtebaulichen Problemen behaftet:

- Defizite im Bauzustand von Gebäuden und Wohnumfeld, Grund hierfür ist auch, aber nicht nur, die Lage im direkten Einwirkungsbereich des ehemaligen Kohleabbaus
- bergbaubedingte Leerstände und durch Abrisse entstandene Brachflächen haben zum Teil empfindliche Lücken in der Siedlungsstruktur entstehen lassen; insbesondere auf den exponiert an der Saarbrücker Straße gelegenen Brachflächen leidet das Stadtbild darunter erheblich,
- Zunehmende Zahl von Leerständen bei Wohnungsbeständen, die heutigen/ künftigen Anforderungen nicht mehr genügen,
- Gestaltungs- und Funktionsmängel entlang der Saarbrücker Straße, Verkehrsbelastung, geringe städtebauliche Qualität des öffentlichen Raumes
- Fehlendes/ nicht funktionierendes Stadtteilzentrum, ein konkretes Ortszentrum ist nicht mehr erkennbar
- nur wenige Versorgungseinrichtungen in der Ortsmitte
- Nutzungskonflikte, teilweise aufgrund von Gemengelage
- Defizitäre Grünstrukturen
- Fehlende Infrastrukturen für Kinder und Jugendliche
- Defizite im Angebot für Senioren.

Ziel ist es, den vorhandenen negativen Tendenzen entgegenzuwirken und den Stadtteil, insbesondere die Ortsmitte durch geeignete Maßnahmen für Bewohner und Ansiedlungswillige wieder attraktiver zu machen. Für die Wohnlagen Fürstenhausens wurde daher ein Stadtumbaugebiet festgelegt. Die Schaffung eines neuen Stadtteilzentrums in der sogenannten „Neuen Mitte“ Fürstenhausens wurde dabei als eines der vorrangigen Ziele formuliert.

2008 wurde zur Erlangung von Entwürfen für die „Neue Mitte Fürstenhausen“ ein Planungsworkshop durchgeführt. Im Zuge dessen wurde der Entwurf des Büros ARUS Willi Latz, Püttlingen, weiter verfolgt und das Büro beauftragt die Ergebnisse in einem Rahmenplan zu konkretisieren. Die Rahmenplanung wurde zwischenzeitlich mit dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept Völklingen¹, 1. Fortschreibung, beschlossen vom Stadtrat am 18.09.2014, weiterentwickelt, das den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrunde gelegt wird. U.a. sieht es einige bauliche Ergänzungen (z.B. zentral an der Saarbrücker Straße im Zusammenhang mit einer innerörtlichen Grünfläche, im Umfeld der Marienkirche, im Blockinnenbereich zwischen Saarbrücker Straße und Kurt-Schumacher-Straße), ein neues Seniorenzentrum ebenfalls in zentraler Lage, den Verbleib des Sportplatzes am jetzigen Standort und eine Reihe von kleineren Maßnahmen der Neuordnung vor.

Im Städtebaulichen Entwicklungskonzept heißt es:
„Stadtumbaumaßnahmen sind gem. § 171a BauGB Maßnahmen, durch die in von er-

¹ FIRU, Städtebauliches Entwicklungskonzept Stadt Völklingen, 1. Fortschreibung, Kaiserslautern 2014

heblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen vorgenommen werden. Sie sollen insbesondere dazu beitragen,

- die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft sowie den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung anzupassen
- die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt zu verbessern,
- innerstädtische Bereiche zu stärken,
- nicht mehr bedarfsgerechte bauliche Anlagen einer neuen Nutzung zuzuführen,
- einer anderen Nutzung nicht zuführende bauliche Anlagen zurückzubauen,
- brachliegende oder freigelegte Flächen einer nachhaltigen, insbesondere dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dienenden städtebaulichen Entwicklung oder einer hiermit verträglichen Zwischennutzung zuzuführen und
- innerstädtische Altbaubestände zu erhalten.

Vor diesem Hintergrund werden im Stadtteilentwicklungskonzept Fürstenhausen folgende Ziele formuliert:

- Attraktivierung des Stadtteils als Wohnstandort; Der Fokus wird hierbei vornehmlich auf der Bindung und dem Verbleib der ansässigen Bevölkerung liegen, was durch eine entsprechende Attraktivierung des Stadtteils (Verbesserung des Images, Aufwertung des Orts- und Erscheinungsbildes und der Baustrukturen, attraktive Infrastrukturausstattung, Schaffung eines attraktiven Wohnangebotes für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen, etc.) erreicht werden soll.
- Schaffung eines Stadtteilzentrums (Schaffung eines Kommunikationsbereiches zur Verbesserung des Stadtlebens)
- Verbesserung der Infrastruktur (Berücksichtigung der Bedürfnisse besonderer Bevölkerungsgruppen, Verkehr, technische Infrastruktur)
- Verbesserung des öffentlichen Raumes und des Stadtbildes (Durchgrünung, Aufwertung Straßenräume, Pflege/Nutzung von Brachflächen).

Als Handlungsschwerpunkte wurden insbesondere der Bereich Sportplatz, Palais Royal, Saarbrücker Straße, Kurt-Schumacher-Straße, Marienkirche, Baulückenmanagement, Förderung privater Modernisierungsmaßnahmen, Modernisierung von Geschäfts- und Gastronomieflächen herausgestellt.

In Hinblick auf die Finanzierung wurde Fürstenhausen in das Städtebauförderprogramm Stadtumbau West aufgenommen.

Diese Rahmenbedingungen sollen ihren Niederschlag in den Festsetzungen des Bebauungsplanes finden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Oktober/November 2014 wurden Anregungen geäußert, die zu einigen Änderungen der Festsetzungen geführt haben. Aus diesem Grund wird eine erneute Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zu den geänderten Inhalten durchgeführt.

Der Umweltbericht ist gem. § 2a BauGB in der Begründung als gesonderter Teil enthalten.

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 Ausarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt.

2.0 PLANGEBIET

2.1 Lage, Abgrenzung und Größe

Lage im Raum Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte des Völklinger Stadtteils Fürstenhausen und umfasst eine Fläche von ungefähr 17 ha.

Im Norden wird das Plangebiet durch die Bahnlinie begrenzt, im Osten durch die Zechenstraße, die Saarbrücker Straße und die Kaiserstraße und die Verlängerung der Kaiserstraße in südlicher Richtung.

Im Süden wird der Geltungsbereich durch die Gutenbergstraße abgegrenzt. Westlich erfolgt die Abgrenzung des Plangebietes durch den weiteren Verlauf der Gutenbergstraße, die Straße Am Pferchfeld, die Vereinshausstraße und die Karolingerstraße.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung, Teil A des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches begründet sich damit, dass in zentraler Innerortslage viele Flächen freigeworden sind, die einer Neuordnung bedürfen.

2.2 Situation im Plangebiet

Vorhandene Nutzung Das Plangebiet wird größtenteils von Wohnbebauung bzw. gemischt genutzter Bebauung dominiert.

Darüber hinaus befindet sich im Norden des Plangebietes ein von Vereinen genutzter Sportplatz und ungefähr in der Mitte des Geltungsbereiches die Marienkirche.

Das Plangebiet umfasst zum großen Teil bestehende Bebauung, die jedoch insbesondere bedingt durch Bergbauschäden Lücken aufweist. Größere zusammenhängende Freiflächen befinden sich zum Beispiel entlang der Saarbrücker Straße und der Kurt-Schumacher-Straße.

Darüber hinaus mussten aufgrund der Bergbauschäden u.a. der katholische Kindergarten und das Pfarramt abgerissen werden.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich ehemaliger Bergsenkungen. Im Plangebiet ist bis 2005 Bergbau umgegangen. Die RAG hat im Rahmen des bisherigen Verfahrens darauf hingewiesen, dass die bergbaulichen Einwirkungen weitestgehend abgeklungen sind. Ferner wird auch seitens des Oberbergamtes darauf hingewiesen, dass Erdrisse und Unstetigkeiten im Untergrund im Planbereich nicht ausgeschlossen werden werden. Baumaßnahmen sollten, insbesondere im Bereich mit Unstetigkeiten, nur nach vorheriger Baugrund- und Standsicherheitsüberprüfung erfolgen. In diesem Zusammenhang wird ferner darauf hingewiesen, dass die Bauantragsunterlagen für Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes der RAG Deutsche Steinkohle AG, Bautechnik/Bergschäden zur Prüfung und Stellungnahme gemäß § 67 LBO vorzulegen sind.

Der Geltungsbereich deckt sich zum Teil mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan VII/91-I, der sich südlich der Kurt-Schumacher-Straße erstreckt. Für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes wird dieser Bebauungsplan geändert. Die übrigen Teilflächen des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben funktionsfähig, sofern sie nicht bereits durch den Bebauungsplan VII/91-I, 2. Änderung geändert wurden.

Im Norden grenzt ein Bahndamm an den Geltungsbereich an, auf dem Bahnverkehr im Regelbetrieb nicht mehr stattfindet. Dieser schirmt das Plangebiet von den gewerblich-/industriellgeprägten Flächen weiter nördlich (Saarwiesen zwischen Bahndamm und Saar bzw. Autobahn, Saarstahl AG in etwa 500 m Entfernung zum Plangebiet) und von der Autobahn ab.

2.2.1 Abiotische Potenziale

Naturraum Das Plangebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Einheit Mittleres Saartal (Süd), NE 197.3.²

*Geologie/
Böden* Laut Bodenübersichtkarte des Saarlandes ist das Plangebiet größtenteils periglaziären Lagen über Sandstein, Siltstein, Tonstein und Konglomeraten des Rotliegenden und Karbon zuzuordnen (cw,cst,ru). Im Bereich des Sportplatzes, unterhalb der Bahnlinie befinden sich fluviatile Ablagerungen, Mittelterrassensand und –kies (qpM,,t).

Der größte Teil des Geltungsbereiches liegt im Bereich der Geisheck- und Luisenthaler Schichten des Oberkarbons (cw(2)). Im nördlichen Randbereich, Sportplatz und Umgebung, befinden sich Lehm, Hangschutt und Terrassen (d).

Hydrologie Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Fließ- oder Oberflächengewässer. Östlich des Plangebietes verläuft der verrohrte Fürstenbrunner Bach entlang der Neuwaldstraße. Laut Gewässergütekarte des Saarlandes ist das Wasser mäßig belastet (Güteklasse II an der Probeentnahmestelle oberhalb der Verrohrung).

Das Plangebiet befindet sich gemäß Hydrogeologischer Karte des Saarlandes im Bereich von „Festgesteinen mit vernachlässigbarem Wasserleitvermögen“. Eine Versickerung des Regenwassers ist deshalb u.U. schwierig.

Zur Untersuchung des Grundwasseranstiegs in der Bergbaufolgezeit wurde 2014 ein Gutachten³ der GGF Grundwasser- und Geo-Forschung GmbH vorgelegt, das den Ansteige des Grundwassers als Folge der Einstellung bergbaulicher Wasserhaltung untersucht. Da die Untersuchungsergebnisse der dem vorausgehenden Studie „Zukunft Warndt Wasser“ aus verschiedenen Gründen nur eine begrenzte Detailschärfe aufwiesen, erfolgte die nun vorliegende vertiefende Betrachtung der Bereiche mit geringem Flurabstand und eine Untersuchung des Schadwirkungspotentials. Unterschieden wurde in Bereiche mit geringem, mittlerem und hohem Schadwirkungspotential. Es ist der Studie zu entnehmen, dass innerhalb des Geltungsbereiches keine Bereiche mit hohem Schadwirkungspotential gelegen sind. Nördlich der Saarbrücker Straße im Bereich zwischen Nr. 31 und der Karolinger Straße sowie südlich der Saarbrücker Straße von dieser Kreuzung bis Haus-Nr. 10 wird ein Bereich mit mittlerem Schadwirkungspotential identifiziert. Das Gutachten empfiehlt hier Überwachungsmaßnahmen. Näheres ist dem Gutachten zu entnehmen.

Im Rahmen der Öffentlichen Auslegung wurde seitens der Öffentlichkeit auf das Vorhandensein eines Brunnens im Bereich zwischen Saarbrücker und Kurt Schumacher Straße hingewiesen, der nicht näher verortet werden kann.

Klima Das Plangebiet liegt gemäß grenzüberschreitender Klimatopkarte des Regionalverbandes teilweise in einem gering belasteten Siedlungsklimatop. Aufgrund der lockeren, oft

² <http://gdzims.lkvk.saarland.de/website/naturschutz/viewer.htm>

³ GGF GRUNDWASSER- UND GEOFORSCHUNG GmbH, Erweiterung des Handlungskonzepts Warndt auf die Völklinger Stadtteile Fenne, Fürstenhausen und Wehrden, Neunkirchen 2014

dörflichen Bebauung findet ein guter Luftaustausch mit dem Umland statt. Das Klima unterscheidet sich nur geringfügig vom Klima in der un bebauten Landschaft. Schwüle und Hitzestress treten selten auf.

2.2.2 Biotische Potenziale

Biotopstrukturen

Der Bebauungsplan erstreckt sich nahezu vollständig auf bereits intensiv baulich genutzte Bereiche. Die Straßenzüge im Geltungsbereich sind fast vollständig bebaut. Die vorhandenen Freiflächen (Innenblockbereiche) stellen sich daher in erster Linie als private Hausgärten mit der typischen Gestaltung und Artenzusammensetzungen (Gärten, Obstbaumreihen, Ziergehölzanzpflanzungen, Einzelbäume und bereichsweise aber auch Ruderalflächen / Gartenbrachen) dar. Eine Ausnahme bilden die kürzlich von Gebäuden mit Bergbauschäden freigeräumten Flächen. Diese wurden nach der Räumung mit Rasen eingesät.

Die Böschung zur Bahnanlage ist mit Gehölzen bestanden.

Naturnahe Flächen und somit hochwertige oder schützenswerte Biotopstrukturen sind insofern innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Schutzobjekte

Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG⁴ (§ 22 SNG).

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete sowie geschützte Landschaftsteile sind nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten bzw. geplanten Wasserschutzgebietes.

Innerhalb des Geltungsbereiches wurden keine streng geschützten Tierarten (§ 10 Abs. 11b BNatSchG) des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (92/43/EWG) nachgewiesen.

ABSP

Die „Daten zum Arten- und Biotopschutz“ enthalten keine Aussagen zu der Fläche des Plangebietes.

Natura2000

Es sind keine Natura2000-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat- bzw. EU-Vogelschutz-Richtlinie) betroffen. Das Plangebiet liegt weder in einem SPA-Gebiet (Special Protection Area, im Rahmen Natura 2000) noch in einem IBA-Gebiet (International Bird Area).

Landschaftsplan

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan des Regionalverbandes Saarbrücken als Siedlungsfläche und in Teilbereichen als Grünfläche (Sportplatz) dargestellt. Spezielle landschaftsplanerische Vorgaben existieren nicht.

Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm enthält keine Zielvorgaben für den Siedlungsbereich.

Spezielle Artenschutzprüfung

Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG wird eine artenschutzrechtliche Prüfung im Zuge der Bebauungsaufstellung (§ 21 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) durchgeführt. Bei der Betroffenheit besonders geschützter Arten gem. BArtSchV liegt gem. § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG kein Verstoß im Sinne des § 44 BNatSchG vor. Nachfolgend werden die einzelnen relevanten Artengruppen der FFH- RL abgehandelt.

Geschützte Pflanzen

Im Untersuchungsraum wurden keine Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nachgewiesen. Auch sind im Umfeld des Vorhabens keine Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bekannt⁵.

⁴ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), neugefasst durch Gesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl I S 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010

*Geschützte
Tierarten*

Säugetiere: Alle heimischen Fledermausarten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und damit streng geschützt. Für den Geltungsbereich sind keine Fledermausvorkommen bzw. Wochenstuben bekannt.

Weitere Nachweise von Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, die potenziell im Saarland vorkommen sind nicht bekannt⁶ und im Innenstadtbereich auch nicht zu erwarten.

Amphibien / Reptilien: Zur naturschutzfachlichen Beurteilung wurden die Daten der Verbreitungskarten⁷ der Delattinia ausgewertet. Demnach ist mit keinen Amphibienvorkommen streng geschützter Arten im Plangebiet (Siedlungsbereich) zu rechnen. Laichgewässer fehlen. Auch für die streng geschützten Wärme liebenden Reptilienarten bieten die derzeitigen Biotopstrukturen im Siedlungsbereich keine geeigneten Habitatverhältnisse. Nicht auszuschließen sind allerdings Vorkommen der Mauereidechse (*Podarcis muralis*) und Zauneidechse (*Lacerta agilis*) auf den nördlich angrenzenden Bahnanlagen, die jedoch durch die Planungen nicht betroffen sind. Im weiteren Umfeld des Plangebiets sind überdies genügend Habitatstrukturen vorhanden, um den günstigen Erhaltungszustand potentieller lokaler Populationen weiterhin zu gewährleisten.

Libellen: Keine der im Saarland bislang nachgewiesenen Libellen-Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie der EU⁸ sind betroffen, da im Plangebiet keine Gewässer und geeigneten Lebensräume existieren.

Schmetterlinge: Es konnte keine Tagfalter-Art des Anhang IV der FFH-Richtlinie nachgewiesen werden. Die aktuelle Fassung des Schmetterlingsatlas des Saarlandes weist keinen Fundort im Siedlungsbereich der Stadt Völklingen auf⁹. Geeignete Habitatsstrukturen fehlen im Plangebiet.

Käfer: Ein Vorkommen im Saarland existierender Käferarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ist auszuschließen, da geeignete Habitatstrukturen im Plangebiet nicht zur Verfügung stehen.

Fische, Rundmäuler, Weichtiere: Aufgrund der Lage im Siedlungsbereich und dem dadurch resultierenden Fehlen geeigneter Lebensräume sind die Arten dieser Gruppen nicht relevant.

Vogelarten, Anh 1 Es sind keine Funde von Vogelarten des Anhangs I der VS-RL¹⁰ im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend zum Geltungsbereich bekannt und aufgrund der Lebensraumansprüche auch nicht zu erwarten.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG und des Art. 5 VSRL vor. Eine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Sonst. europ.

⁵ SAUER, E. (1993): Die Gefäßpflanzen des Saarlandes (mit Verbreitungskarten), Schriftenreihe „Aus Natur und Landschaft im Saarland“, Sonderband 5, MfU Saarland / DELATTINIA e.V. (Hrsg.)

⁶ HERRMANN, M. (1991): Säugetiere im Saarland - Verbreitung, Gefährdung, Schutz, NABU Saar (Hrsg).

⁷ <http://www.delattinia.de/Verbreitungskarten.htm>

⁸ aus: Didion, A., Trockur, B. und Schorr, M. (1997): Roten Liste der im Saarland gefährdeten Libellenarten (2.Fassung: 1997); in: Bestand und Gefährdung der Libellen, Tagfalter, Moose und Armeleuchteralgen des Saarlandes; Aus Natur und Landschaft im Saarland - Sonderband 7; 9-35 - überarbeitet, Juni 1999 bzw. Dezember 2001, <http://www.berndtrockur.de/>

⁹ WERNO, A., 2007, Lepidoptera im Saarland, http://www.spiderling.de/saar_lepi_online/index.htm

¹⁰ RICHTLINIE DES RATES vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (79/409/EWG), (ABl. L 103 vom 25.4.1979, S. 1)

<i>Vogelarten</i>	<p>Aufgrund der Lage im weitgehend anthropogen überformten Siedlungsbereich sind keine Vorkommen bemerkenswerter oder geschützter Vogelarten zu erwarten. Der Innenstadtbereich wird bei Vorhandensein geeigneter Nistmöglichkeiten (Heckenstrukturen, größere Baumkronen) außerhalb von störintensiven Bereichen i.d.R. von „Allerweltsarten“, wie Amsel, Meisenarten, usw. besiedelt.</p> <p>Diese Arten sind an die anthropogenen Einflüsse gut angepasst und können kurzfristige Habitatverluste gut ausgleichen. Der Bebauungsplan sichert mit seinen Festsetzungen den Erhalt von Grünstrukturen im Innenstadtbereich und somit von potenziellen Lebensstätten dieser wenig störepfindlichen Vogelarten des Innenstadtbereiches. Da nach derzeitigem Kenntnisstand der Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht verschlechtert wird, liegt kein Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG vor.</p>
<i>Nationale Verantwortungsarten</i>	<p>Seit Inkrafttreten der Neufassung des BNatSchG am 01.03.2010 ist zu prüfen, ob Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG für die sog. „nationalen Verantwortungsarten“ (§ 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) einschlägig sind. Eine Betroffenheit ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.</p>
<i>Umwelthaftung</i>	<p>Gem. § 19 BNatSchG wird eine Prüfung im Sinne des USchadG durchgeführt, um zu prüfen, ob erhebliche Auswirkungen auf Arten (Zugvögel, Vogelarten des Anh. I 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.</p>
<i>Erheblichkeit</i>	<p>Die Beurteilung einer Schädigung, die erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Erhaltungszustand des betreffenden Lebensraumtyps haben kann, richtet sich nach den Kriterien des Anhangs 1 der Umwelthaftungsrichtlinie¹¹. Im Plangebiet sind weder Vorkommen von Pflanzenarten noch Tierarten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie bekannt und aufgrund der Lebensraumansprüche auch nicht im weitgehend versiegelten Innenstadtbereich zu erwarten. Raststätten von Zugvogelarten sind nicht betroffen. Feuchtgebiete im Sinne des Art. 4 Abs. 2 Satz 2 VS-RL sind nicht vorhanden. Ferner ist keine Vogelart des Anhangs 1 der VS-RL bekannt. Im Zuge der Bestandsaufnahme wurden keine Lebensraumtypen des Anh. I der FFH-RL festgestellt.</p> <p>Einer Haftungsfreistellung steht nach derzeitigem Kenntnisstand nichts entgegen.</p>

2.2.3 **Landschafts- und Ortsbild / Erholung**

Das Landschafts- und Ortsbild des Plangebietes ist geprägt durch bestehende Bebauung, weist jedoch in vielen Bereichen Lücken auf, die aufgrund von bergbaubedingten Abbruchmaßnahmen entstanden sind. Darüber hinaus können noch weitere Lücken durch Abbruchmaßnahmen entstehen.

Da aufgrund der notwendig gewordenen Verlagerungen von Versorgungseinrichtungen und öffentlichen Einrichtungen, hat der Platz an der Marienkirche und das dortige Umfeld einen großen Teil seiner belebenden Nutzungen verloren.

Hinzu kommt, durch den demografischen Wandel bedingt, dass neben den entstandenen Abbruchflächen auch immer mehr Gebäude leer fallen und dadurch Defizite im Bauzustand entstehen und das Ortsbild negativ beeinflusst wird.

¹¹ Richtlinie 2004/35/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 21.04.2004 über die Umwelthaftung zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (UH-RL)

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass das Plangebiet städtebauliche Mängel und Defizite aufweist, die im Zuge der Planung durch entsprechende Festsetzungen und städtebauliche Maßnahmen behoben werden sollen.

2.2.4 Altlasten

Im Rahmen des Scopingverfahrens wurden vom Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) mehrere Altlastenverdachtsflächen gemeldet. Dabei handelt es sich um:

- 3262 VK 3262 Hausmülldeponie Fürstenhausen (Altlastverdachtsfläche), östl. Hasseleich (außerhalb des Geltungsbereiches)
- 6584 VK 6584 ohne Bezeichnung, Saarbrücker Straße 1
- 6587 VK 6587 ohne Bezeichnung, Saarbrücker Straße 21
- 6591 VK 6591 ohne Bezeichnung, Saarwiesenstraße 9 (außerhalb des Geltungsbereiches)
- 6592 VK 6592 ohne Bezeichnung, Vereinshausstraße 1
- 6593 VK 6593 Chemische Reinigung, Saarbrücker Straße 39
- 6594 VK 6594 Metallbau (Altlastverdachtsfläche), Saarbrücker Straße 36
- 6595 VK 6595 Materialprüfungsunternehmen (Altlastverdachtsfläche), Saarbrücker Straße 67
- 6596 VK 6596 Metallbau (Altlastverdachtsfläche), Viktoriastr. 20 (außerhalb Geltungsbereich)
- 6604 VK 6604 Autoreparatur (Verdachtsfläche), Saarbrücker Straße 31c
- 6622 VK 6622 Metallwaren (Verdachtsfläche), Saarbrücker Straße 67

Im Rahmen einer umwelttechnischen Untersuchung¹² wurden die innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Standorte einer weiteren Betrachtung unterzogen. Es sind dies die Standorte:

- Saarbrücker Straße 21 (Katasternr. 906 060 4S) Ehem. Kohlehandlung/Autoverwertung
- Saarbrücker Straße 1 (906 039 4A) Ehem. Tankstelle (außerhalb des Geltungsbereiches)
- Saarbrücker Straße 39 (906 111 8C) Ehem. chem. Reinigung
- Saarbrücker Straße 67 (906 113 8 M) Ehem. Materialprüfung
- Vereinshausstraße 1 (906 109 8T) Ehem. Tankstelle
- Saarbrücker Straße 31c (906 215 4F) Fuhrpark
- Saarbrücker Straße 36 (906 112 4M) Ehem. Maschinen- und Stahlbau

Das Gutachten stellt fest, dass die Verdachtsflächen Vereinshausstraße 1 und Saarbrücker Straße 31c u.a. aufgrund fehlender Erlaubnis durch den Eigentümer nicht näher untersucht werden konnten, so dass wie bei den übrigen Flächen (außer Saarbrücker Straße 36) auf vorhandene Informationen zurückgegriffen wurde. Für die Fläche Saarbrücker Straße 31c konnte der Verdacht weder bestätigt noch ausgehoben werden, so dass im Falle von baulichen Maßnahmen eine nähere Untersuchung wird erfolgen müssen. Gleiches gilt für die Verdachtsfläche Vereinshausstraße 1 und Saarbrücker Straße 167. Bei letzterer Fläche geht der Gutachter aber davon aus, dass eine gravierende Verunreinigung des Untergrundes eher auszuschließen ist.

Auch bei den Verdachtsflächen Saarbrücker Straße 39 und 21 kann der Verdacht nicht bestätigt oder ausgeräumt werden, so dass die Registrierung im Kataster der des Landes bestehen bleiben soll. Diese Flächen werden daher im Bebauungsplan als Verdachtsflächen kenntlich gemacht.

Die Fläche Saarbrücker Straße 36 konnte näher untersucht werden. Die Untersuchung ist nach Abbruch der vorhandenen Gebäude erfolgt. Das Gutachten stellt das Vorhandensein von Verunreinigungen des Untergrundes und des Sickerwassers fest, wobei der exakte Schadensumfang nicht festgestellt wurde. Im Gutachten heißt es: „*Es scheint sich jedoch nur um eine lokal eng begrenzte Verunreinigung zu handeln, die*

¹² WPWGeoconsult GmbH, Umwelttechnische Untersuchung einzelner Altlastenverdachtsflächen in der Ortslage Fürstenhausen, Saarbrücken 2012

keine akuten Maßnahmen zur Sicherung oder Sanierung des Schadens erforderlich machen.“ Weiter heißt es: *„Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass eine Nutzung als Wohnstandort trotz der vorgefundenen Auffüllungen gefahrlos möglich sein wird.“* Eine Entfernung aus Vorsorgegründen wird angeraten, ist z.Zt. aber nicht zwingend erforderlich.

Im Rahmen der Öffentlichen Auslegung wurde seitens der Öffentlichkeit auf den ehemaligen Betrieb einer Federnwerkstatt im Bereich Palais Royal (Saarbrücker Str. 41) hingewiesen. Im Kataster des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) ist diese Fläche nicht erfasst.

2.3 Erschließung / Erreichbarkeit

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im Wesentlichen über die Saarbrücker Straße, die die Verbindung an das überörtliche Straßennetz herstellt.

3.0 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Landesentwicklungspläne

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.

Der LEP Umwelt stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche dar. Östlich und nördlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich Vorranggebiete für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen.

Der LEP Siedlung stuft die Mittelstadt Völklingen als Mittelzentrum an einer Siedlungsachse 1. Ordnung innerhalb der Kernzone des Verdichtungsraumes ein.

Somit enthalten die Landesentwicklungspläne keine Ziele der Raumordnung, die dem Vorhaben entgegenstehen.

Hinsichtlich der Wohnbauflächenentwicklung ist Folgendes auszuführen (Stand der Wohneinheitenbedarfsrechnung des Regionalverbandes Saarbrücken 2013):

	Einwohner	Bedarfsfaktor	WE - Bedarf 2006-2015	Reserve FNP ha	Dichte LEP	WE Reserven	Baulücken rkr B-Pläne	WE Bedarf aktuell
Spalten	1	2	3	4	5	6	7	8
Berechnung			1/1000x2x10			6=4x5		8=3-6-7
	2013							
Völklingen	31.015	3,5	1086	8,3	30	249	206	631
			0			0		
Nahbereich (Lauterbach, Ludweiler)	8.501	1,5	128	3,4	25	85	135	-92
Völklingen insge	39.516		1213			334	341	538

Der vorliegende Stand ist der 22. August 2013. Aktuellere Zahlen liegen derzeit nicht vor. Ermittelt wurde dabei ein Bedarf an 538 Wohneinheiten. Auf Bebauungspläne entfallen davon 341 Baulücken. Der Bebauungsplan Fürstenhausen Mitte aus dem Jahr 1978 bzw. 2007 war bei dieser Berechnung mit 25 Wohneinheiten bereits eingerechnet worden.

Ergänzend wird in der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes festgehalten, dass 2014 in den als Folge der bergbaubedingten Abbruchmaßnahmen entstandenen

Baulücken noch etwa 90 freie Bauplätze verfügbar waren. Es ist davon auszugehen, dass ein Teil der betrachteten Flächen nun vom geplanten Sondergebiet eingenommen wird.

Die nachfolgende Tabelle (Quelle Stadt Völklingen) stellt das Ergebnis der Baulückenzählung 2013 dar:

Bebauungspläne Völklingen			Baulückenzählung 2013												
Name	Kennziffer	Rechtskraft	Mitte	Rückling-Höhe	Heidstock	Luisenthal	Fenne	Fürstenhausen	Weiden	Geislautern	Ludweiler	Lauterbach	Nahbereich	Völklingen insgesamt	
Am Leh I	I/71-I	26.10.70	5										0	5	
Auf d. Kreuzberg	II/42	03.07.67	0										0	0	
Auf Rinzelrech	II/71	28.07.93	0										0	0	
Auf Rinzelrech, 1. Änderung	II/71	03.02.00	0										0	0	
Bahnhofbereich	I/12-V	09.10.86	0										0	0	
Bereich Bismarckstr. 28, Hofstattstr., K.Jansen Str.	I-13/-IV B2	26.07.85	2										0	2	
Bismarck-, Rathausstraße	I/13-I , I/12-III J1	11.06.77	0										0	0	
ehem. St. Michaels-Krankenhaus	I/71-5	19.05.10	0										0	0	
Gärtnerstraße	II/31	14.01.99	4										0	4	
Gelände d. Gärtnerei Dickau	II/41-II	23.09.69	5										0	5	
Gewerbegebiet östl. d. Karolinger Straße	II/101	05.12.96	0										0	0	
Gewerbegebiet Querspange	I/12-I	29.04.70	0										0	0	
Innenstadtdreieck	I/14 Teil 1	13.10.10	0										0	0	
Markt-, Moltke-, Cloosstraße	II/12-I	29.02.84	1										0	1	
Marsweg	II/112	11.09.81	0										0	0	
Moltkestraße, Zum Markt, Hofstatt-, K. Jansen Straße	I/13-II	25.02.82	0										0	0	
Neues Rathaus, Finanzamt, Hallenbad u. Block G	I/12-II u. II/12-II "C	24.06.99	0										0	0	
Nordring	I/62	30.10.02	1										0	1	
östl. d. Straße Am Kirschenwäldchen	II/41-I	05.01.67	19										0	19	
Post-, Bismarckstraße	I/12-VIII J2	08.01.87	0										0	0	
Sonnenhügel I. BA	II/111-3	30.12.89	0										0	0	
Sonnenhügel 3. BA , 1. Realisierungsstufe	II/111 - 6	20.12.96	0										0	0	
Sonnenhügel II. BA	II/111-2	14.03.90	0										0	0	
Sonnenhügel II. BA/ 111.1	II/111-I	07.06.78	0										0	0	
Sonnenhügel, 3. BA, 2. Realisierungsstufe	???	21.10.99	2										0	2	
Wohnpark Derler Straße	I/ 81	23.01.02	1										0	1	
Zum Markt, Moltke-, Hofstatt-, Brunnenstraße	I-13-III E	01.03.83	0										0	0	
zum Wasserwerk - Teil 1	II/111-4, Teil 1	17.09.08	0										0	0	
zum Wasserwerk - Teil 2	II/111-4, Teil 2	10.11.10	0										0	0	
Auf der Höh	IV/13	13.11.97	(72)										0	0	
westl. d. Darmstädter Straße	IV/12	13.12.67	0										0	0	
westl.d. Neunkircher Straße	IV/31	19.08.65	0										0	0	
Am Bachberg	III/12-I	31.12.82		4									0	4	
Am Dicken Berg	III/42 u. III/42-I	04.03.66		0									0	0	
südl. d. Friedhofs Heidstock	III/43	17.12.83		0									0	0	
Südlich der Gerhardstraße	III/13-1	26.06.70		19									0	19	
Verlängerte Pfählerstraße	III/11	21.06.68		2									0	2	
westl. d. Schachtstraße	III/31	19.08.65		2									0	2	
An der Rotstaystraße	V/41	14.10.71			0								0	0	
Sportplatz Luisenthal	V/11	02.03.91			0								0	0	
Sportplatz Rotstay	V/42	15.09.83			0								0	0	
ehemalige Fenner Glashütte	VI/42	24.03.10					0						0	0	
ehemaliges Kokereigelände	VII/71	28.05.08						0					0	0	
Fürstenhausen Mitte	VII/91-I	20.01.78					25						0	25	
Gewerbegebiet In den Saarwiesen	VII/31	14.11.84					0						0	0	
SLR - Teilbereich I	VII/14	08.08.01					0						0	0	
Sondergebiet Bau- u. Gartenfachmarkt	VII/31	10.02.96					0						0	0	
südl. d. Waldschule	VII/131	08.09.67					0						0	0	
Gewerbegebiet Vorderster Berg	VIII/41	27.12.75						0					0	0	
Im Gerstenland	VIII/13	20.09.76						4					0	4	
nordwestl d. Rittersbacher Straße	VIII/12	12.09.66							2				0	2	
Revitalisierung "Völklinger Hütte"	VIII/51	09.09.93							0				0	0	
Tennisanlage Hoheberg	VIII/14	09.04.83							0				0	0	
Waldstraße	VIII/61	23.06.64							3				0	3	
Zum Rauenhübel	VIII/13-I	15.04.84							4				0	4	
Bergwerksdirektion	IX/32	30.06.72								0			0	0	
Hirzackberg	IX/102	15.06.05								95			0	95	
Im Rossefeld	IX/101	26.07.72								6			0	6	
Am Weiherkopf	X/36	28.10.09									0		0	0	
An der Werbelner Straße	X/16	07.02.07									6		6	6	
Auf dem Hahnenkopf	X/11-II	18.01.84									5		5	5	
Bollenberg	X/ 14	18.07.01									20		20	20	
Die BIG (Bauinter.gemeinsch.)	X/34	24.12.68									1		1	1	
Gelände nördl. d. Stadions	X/33	12.12.68									0		0	0	
Gestaltung Marktplatz	X/21	17.04.70									0		0	0	
Gewerbegebiet am Rotweg	X/52	22.07.09									0		0	0	
Gewerbegebiet Karlsbrunner Str.	X/41	19.05.72									4		4	4	
Hahnenkopf	X/11-I	25.06.89									0		0	0	
Hahnenkopf, 3. BA	X/11-3	08.12.94									0		0	0	
Kaesberg	X/51	27.09.85									0		0	0	
Links der Hohl	X/31	23.08.74									10		10	10	
Links der Hohl Änderung	X/31-II	19.06.96									9		9	9	
nordöstl. d. Graf Ludwig Schule	X/15	01.01.76									11		11	11	
Zum Heidenhübel	X/22	19.11.88									7		7	7	
Am alten Forsthaus	XI/21	20.03.07									0		0	0	
An d. neuen Schule I. BA Teil 1	XI/33	09.08.66									0		0	0	
An d. neuen Schule II. BA	XI/32-XI/32-I	20.05.68									3		3	3	
An d. neuen Schule III. BA	XI/31, XI/31-1,-2	30.06.75									33		33	33	
An d. neuen Schule Teil A	XI/34	20.09.66									12		12	12	
An der Remsinger Straße	XI/35	06.06.68									4		4	4	
ehemaliges Forsthaus	XI/22	06.05.09									0		0	0	
ehem. Sägewerk Hauptstraße	XI/10	26.06.87									0		0	0	
Ergänzungsgebiet Kreuzwaldstraße	XI/31	11.02.84									6		6	6	
nordwestl. d. Waldstraße	XI/11	25.01.66									4		4	4	
südöstl. d. Eichenweges	XI/12	12.09.66									0		0	0	
Summe				40	0	27	0	0	25	13	101	73	62	135	341

Bis zum Stand im Jahr 2013 sind 308 abzuziehen, die bereits entwickelt wurden. Somit verbleiben für Völklingen noch 230 Wohneinheiten. Zum Stand Januar 2015 liegen derzeit keine aktuelleren Zahlen vor, so dass ein exakter Abgleich nicht möglich ist.

Dessen ungeachtet ist darauf hinzuweisen, dass es sich beim vorliegenden Bebauungsplan um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, dies umso mehr als die Abgrenzung des Geltungsbereiches nicht zuletzt an den im Zuge des Gebäudeabbruchs im Zusammenhang mit Bergschäden freiwerdenden Flächen orientiert wurde. Teile des Geltungsbereiches, so die Flächen südlich der Kurt-Schumacher-Straße, sind bereits als Wohngebiete im rechtskräftigen Bebauungsplan überplant und größtenteils bereits bebaut. Die ca. 20-25 neuen Wohneinheiten, die entstehen können, liegen vorrangig im Innenbereich zwischen Saarbrücker Straße und Kurt-Schumacher-Straße bzw. im Bereich der Marienkirche. Weitere füllen Lücken, die im Zuge des Gebäudeabbruchs entstanden sind.

Städtebauliches Ziel ist es, den in der jüngeren Vergangenheit durch den untertägigen Bergbau negativ beeinflussten Stadtteil für die Bevölkerung und Ansiedlungswillige lebenswert zu gestalten und die Anwohner im Ortsteil Fürstenhausen zu halten. Dazu sieht die Mittelstadt Völklingen es auch als erforderlich an, u.a. attraktive Angebote an Wohnbauland in der Ortsmitte bereit zu stellen.

3.2 Flächennutzungsplan

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

Der wirksame Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken enthält für das südliche Plangebiet größtenteils die Darstellung von Wohnbauflächen. Im nördlichen Teil des Plangebietes, unterhalb der Bahnlinie sind im Wesentlichen gemischte Bauflächen dargestellt. Darüber hinaus weist der Flächennutzungsplan eine Grünfläche und einen Sportplatz aus, außerdem Flächen für Gemeinbedarf, eine Feuerwehr, eine Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen und einen Marktplatz bzw. Festplatz.

Mit den Festsetzungen von Wohngebieten und Mischgebieten passt sich der Bebauungsplan im Wesentlichen an die diesbezüglichen Darstellungen des Flächennutzungsplanes an.

Geringfügige Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gibt es im Bereich der dargestellten Grünflächen sowie bei der Abgrenzung der Gemeinbedarfsfläche Marienkirche, die derzeit noch den Platz miteinbezieht. In der Stellungnahme des Regionalverbandes vom 10.11.2014 im Rahmen der Öffentlichen Auslegung wird festgestellt, dass aufgrund der Geringfügigkeit der Abweichungen diese dem kommunalen Gestaltungsspielraum unterliegen und somit eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich ist.

4.0 FESTSETZUNGEN

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan werden **Allgemeine Wohngebiete (WA)** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Nummerierung der Allgemeinen Wohnge-

biete dient der eindeutigen Zuordnung von Dichtefestsetzungen.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe.

In Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden Tankstellen als unzulässig festgesetzt. Diese Nutzungsart würde dem Entwicklungsziel der betreffenden Baugebiete widersprechen. Tankstellen sind überdies an anderer Stelle innerhalb des Stadtgebietes zulässig.

Darüber hinaus werden im Bebauungsplan **Mischgebiete (MI)** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO festgesetzt.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen.

In Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO werden Vergnügungsstätten in den Mischgebieten als unzulässig festgesetzt. Vergnügungsstätten sind an anderer Stelle des Stadtgebietes zulässig, sollen innerhalb der Mischgebiete jedoch ausgeschlossen werden, da sie mit der beabsichtigten Entwicklung der neuen Mitte Fürstenhausen u.a. aufgrund der von ihnen üblicherweise zu erwartenden Störungen (z.B. nächtlicher Betrieb) nicht vereinbar wären.

Die Mischgebiete konzentrieren sich im Wesentlichen auf den Bestand entlang der Saarbrücker Straße wo Einzelhandel, Dienstleistungen, gewerbliche Nutzungen und Gastronomie bereits vorhanden ist. Aufgrund der Räumung von Teilbereichen (Bergschadensflächen) entsteht in einigen Bereichen auch Entwicklungspotential im Mischgebiet.

Die Gliederung der Mischgebiete dient im Wesentlichen der Verortung und Zuordnung von Dichtefestsetzungen. Im Falle des MI4 erfolgt jedoch auch eine Differenzierung hinsichtlich des Zulässigkeitskataloges. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und sonstige Gewerbebetriebe werden hier ausgeschlossen, wobei bestehende Nutzungen Bestands-

schutz haben. Grund für die Festsetzung ist die Lage des Gebietes praktisch im rückwärtigen Bereich der Saarbrücker Straße. Die Nutzung der Randbebauung ist aufgrund der unmittelbaren Lage an der Straße vielfach auf den rückwärtigen Bereich ausgerichtet, der mit dem Ausschluss bestimmter Nutzungen im MI4 vor weiteren Beeinträchtigungen geschützt werden soll.

Die nördlich der Saarbrücker Straße gelegenen bestehenden Baugebiete werden vollständig als Mischgebiete festgesetzt, da eine Nutzungsmischung hier bereits besteht bzw. Entwicklungsziel ist. Im Bereich der neuen Zufahrt zum Sportplatz wurde eine entsprechende Festsetzung ergänzt, da sich mit der Verlagerung der Zufahrt und damit des Bereiches, wo die Hauptanlaufstelle des Sportplatzes sein wird (Vereinsleben) auch die Zentralität der Ortsmitte bis in diesen Bereich hinein verschieben wird. Die Nutzungsmischung setzt sich entlang der Saarbrücker Straße überdies auch über den Geltungsbereich hinaus in östlicher Richtung fort.

Für das geplante **Sondergebiet (SO)** „Seniorenzentrum“, das auf einer großen zusammenhängenden Räumungsfläche entstehen soll, werden über die Hauptnutzung Seniorenwohnen hinaus solche Nutzungen in den Zulässigkeitskatalog aufgenommen, die mit der Hauptnutzung in Verbindung stehen. Der Wohncharakter muss dabei im Vordergrund stehen, der Anteil der Wohnnutzung muss überwiegen. Der Katalog ist so gefasst, dass die Hauptnutzung beispielsweise durch Einrichtungen wie Arzt- oder Therapiepraxen, Cafe, Apotheke o.ä. ergänzt werden kann, so dass eine gemischte Nutzungsstruktur entsteht. Pflege- und Therapieeinrichtungen, Gemeinschaftseinrichtungen, u.ä. sind zulässig, stellen aber nachgeordnete Nutzungen dar, die die Hauptnutzung ergänzen. Die Errichtung eines reinen Pflegeheimes/Pflegeanstalt ist jedoch nicht vorgesehen.

Das Sondergebiet erhält nicht den Charakter eines Krankenhauses. Vielmehr überwiegt der Anteil der Wohnnutzung, so dass also von einem besonders hohen Schutzbedürfnis, wie dies etwa bei Krankenhäusern der Fall ist, nicht auszugehen ist.

Es lässt sich zusammenfassen, dass also ein Seniorenzentrum mit dem Schwerpunkt Seniorenwohnen, Betreutes Wohnen und mit ergänzenden, mit dem Hauptnutzzweck in Zusammenhang stehenden Einrichtungen entstehen soll. Zur Ausstattung des Seniorenzentrums gehören auch Pflege- und Therapieeinrichtungen, diese stellen aber nicht die Hauptnutzung dar.

Die im vorangegangenen Kapitel angesprochene Stellungnahme des Regionalverbandes im Rahmen der öffentlichen Auslegung, in der festgestellt wird, dass aufgrund der Geringfügigkeit der Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes diese dem kommunalen Gestaltungsspielraum unterliegen und somit eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich ist, bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich, somit auch auf das geplante Sondergebiet. Die hier zulässigen Nutzungen wären auch in einer gemischten Baufläche zulässig, so dass hier kein Widerspruch zu sehen ist. Die Festsetzung des Sondergebietes wurde gewählt, da der Nutzungszweck der überplanten Fläche gegenüber dem Zulässigkeitskatalog eines Mischgebietes bereits sehr viel konkreter festzulegen ist. Die Festsetzung eines Mischgebietes unter Ausschluss der übrigen Nutzungen würde aber bedeuten, dass die allgemeine Zweckbestimmung des § 6 BauNVO nicht mehr gewahrt bliebe. Die Festsetzung stünde somit im Widerspruch zu § 1 Abs. 5 BauNVO. Darüber hinaus entsprechen die beabsichtigte Nutzungsdichte und die Dimension des Vorhabens nicht der eines herkömmlichen Mischgebietes.

Die Einseitigkeit der beabsichtigten Nutzungsstruktur im festgesetzten Sondergebiet stellt ein wesentliches Unterscheidungsmerkmal zu den Gebietstypen der Baunutzungsverordnung dar und rechtfertigt daher die Festsetzung des Gebietes als sonstiges Sondergebiet. Die Festsetzung eines Sondergebietes ist dann gerechtfertigt, wenn dieses ein eigenes Gepräge erhält. Dies ist hier der Fall.

Aus diesem Grund wurde die Festsetzung eines Sondergebietes gewählt, das auf die konkrete Planungsabsicht eines potentiellen Investors zugeschnitten ist und somit eine gezielte Steuerung ermöglicht.

Die Festsetzung zielt auf eine Nutzungsmischung, die hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit mit der eines Mischgebietes vergleichbar ist und sich in die umgebenden Mischgebiete, in denen Einrichtungen, die sozialen oder gesundheitlichen Zwecken dienen, Wohngebäude, usw. zulässig sind, städtebaulich verträglich einfügt.

In die Mischgebietssituation im Umfeld des Plangebietes lässt sich die geplante Sondernutzung gut einfügen, da sie quasi einen speziellen Auszug aus dem Nutzungskatalog von Mischgebieten darstellt. Dass sich im Plangebiet selbst Nutzungen wie Gaststätten, Bäckereien u.ä. befinden, bestätigt den bei der Einschätzung von Schutzbedürfnis einerseits und Störgrad andererseits zugrunde zu legenden Mischgebietscharakter von weiten Teilen des Plangebietes, so auch des Sondergebietes. Entsprechende Nutzungen stören das Wohnen nicht wesentlich und sind als mischgebietstypisch anzusehen. Erhebliche Konflikte mit der Wohnnutzung sind von daher nicht zu erwarten. Auch steht der Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten in der Nachbarschaft von Mischgebieten nichts entgegen, da die im Mischgebiet zulässigen gewerblichen Nutzungen per Definition der Baunutzungsverordnung das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen.

Die Ansiedlung des Seniorenzentrums stellt eine der wesentlichen Maßnahmen dar, mit der auf viele der in Kapitel 1 genannten Missstände reagiert wird, nämlich indem Angebote für Senioren geschaffen werden, eine Brachfläche einer Neunutzung zugeführt wird und damit Menschen in die Ortsmitte gebracht werden, die auf diese Weise belebt werden kann, indem die Gestaltungsmängel, die sich aus einer exponiert gelegenen Brachfläche ergeben, behoben werden, usw.

Die geplante Nutzung fügt sich in das städtebauliche Umfeld sehr gut ein. Nicht nur aus städtebaulichen Gründen ist es sinnvoll, eine Einrichtung wie das geplante Seniorenzentrum in der zentralen Ortsmitte zu platzieren, wo die zusätzliche Wohn- und Arbeitsbevölkerung der Einrichtung einerseits zur Belebung des Quartiers beiträgt, die Bewohner andererseits von den Vorzügen der zentralen Lage profitieren können. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes setzen hier die diesbezüglichen Ziele des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes um. Der Standort des Seniorenzentrums ist also mit Bedacht gewählt, die Belange des Standortes und seines Umfeldes wurden in die Abwägung eingestellt. Dabei wurde den Belangen der Sicherung der zentralen Funktion und der Belebung der Ortsmitte sowie der Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes hier entsprochen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Im Bebauungsplan wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17 und 19 BauNVO das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) für die einzelnen Baugebiete bestimmt.

Die Grundflächenzahl darf um maximal 50 v.H. durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genutzten Anlagen überschritten werden.

Im Falle der WA beträgt die festgesetzte GRZ 0,4, in den MI 0,6 entsprechend der Obergrenze von § 17 Abs. 1 BauNVO. Im SO beträgt die GRZ in Anlehnung an § 17 Abs. 1 BauNVO 0,8.

Zahl der Vollgeschosse

Darüber hinaus wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO als Obergrenze bzw. als Spanne bestimmt. Diese Festsetzungen dienen unter anderem der gestalterischen Steuerung der Höhenentwicklung.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie zur Bauweise sind in den Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung angegeben. Ferner wird für die bereits überwiegend bebauten Bereiche, in denen gemäß § 34 BauGB Vorhaben zulässig wären, wenn sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, festgesetzt, dass für die Dächer der Hauptgebäude nur geneigte Dächer zulässig sind. Dies bezieht sich auf die Wohn- und Mischgebiete im Altbestand.

4.3 Bauweise/Überbaubare Grundstücksflächen

Für die Baugebiete wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO eine offene, geschlossene oder eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Die abweichende Bauweise wird dadurch näher bestimmt, dass Grenzbebauungen und eine Gebäudelänge > 50 m zulässig, jedoch nicht zwingend festgeschrieben sind. Für die Baugebiete mit offener Bauweise wird bestimmt, dass Einzel- und Doppelhäuser, bzw. Hausgruppen zulässig sind.

Im Bereich der südlichen Randbebauung der Saarbrücker Straße (MI3) wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung, die weitgehend bereits dem Bestand entspricht dient dazu, den südlich gelegenen Innenbereich vor Geräuschimmissionen zu schützen, da die geschlossene Bebauung wie ein Riegel wirkt.

Auch bei diesen Festsetzungen gilt, dass sich die festgesetzte Bauweise am Bestand orientiert bzw. auf den Vorgaben des städtebaulichen Konzeptes aufbaut.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Vorhandene bauliche Anlagen außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen genießen Bestandsschutz.

4.4 Stellplätze und Garagen/Nebenanlagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze innerhalb der Baugebiete (auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) allgemein zulässig.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den eigens dafür vorgesehenen Flächen, bzw. in den seitlichen Abstandsflächen bis zur Tiefe des jeweils maßgeblichen Baufensters zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauNVO sind in den Baugebieten ausnahmsweise zulässig. Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass Anlagen, die Versorgung der Gebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen als Ausnahmen zugelassen werden können, wenn keine entsprechenden Flächen hierfür festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmel-detechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

4.5 **Gemeinbedarfsflächen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB wird eine Gemeinbedarfsfläche der Zweckbestimmung „Kirche/kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen“ festgesetzt.

4.6 **Verkehrsflächen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden im Bebauungsplan öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, die in der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien begrenzt werden.

Ferner werden Verkehrsflächen der besonderen Zweckbestimmung „Erschließungsweg“ zur Erschließung der angrenzenden Baugebiete, „Fußweg“ (zulässig sind neben Flächen für den fußläufigen Verkehr auch Radwege), „Öffentlicher Parkplatz“ und „Öffentliche multifunktionale Platzfläche“ festgesetzt.

Auf den Multifunktionsflächen sind Flächen für den Aufenthalt von Fußgängern, die Fah-rerschließung der unmittelbar angrenzenden Baugebiete und auf dem Platz an der Ma-rienkirche in nachgeordnetem Umfang auch Parkplätze zulässig. Die Festsetzung er-möglicht auch die Anlage und Nutzung eines Festplatzes mit den entsprechenden Aus-stattungselementen.

4.7 **Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist im Wesentlichen bereits erschlossen. Selbst diejenigen Bereiche, die derzeit nicht bebaut sind, waren in der Vergangenheit bereits baulich genutzt und erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass ein Anschluss an die vorhandenen Sys-teme erfolgen kann.

Überdies sind im Bebauungsplan Hinweise von Versorgungsträgern enthalten, die bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind.

Der Standort einer Trafostation wird als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

Darüber hinaus werden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO in den Baugebieten als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass Anlagen, die Versorgung der Gebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen als Ausnahmen zugelassen werden können, wenn keine entsprechenden Flächen hierfür festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmel-detechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

Der Geltungsbereich wird soweit aus den zur Verfügung gestellten Planunterlagen ersichtlich von Richtfunktrassen der Telefonica Germany GmbH&Co OHG gekreuzt bzw. tangiert. Der betreffende Bereich erstreckt sich nördlich der Saarbrücker Straße.

Im Zuge des Verfahrens wurde von verschiedenen Versorgungsunternehmen darüber hinaus auf Sachverhalte und Rahmenbedingungen hingewiesen, die als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.

4.8 Geh- und Leitungsrecht

Im Bereich südlich der Saarbrücker Straße wird ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit bzw. der künftigen Leitungsträger festgesetzt.

4.9 Grünflächen

Grünflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden im Bebauungsplan öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“, „Sportplatz“, „Multifunktionsfeld“ und private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ festgesetzt.

Die Festsetzung der Parkanlagen umfasst die Zulässigkeit von Nutzungen und Anlagen (z.B. Anlagewege, Spielflächen, Pavillons) die der Hauptnutzung bzw. der Freianlagengestaltung dienen.

Im Bereich der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ sind die der Nutzung dienenden baulichen Anlagen sowie Stellplätze mit ihren Zufahrten zulässig. Die Grünflächen dienen in erster Linie Freizeit und Erholung und können insofern zu diesem Zweck intensiv genutzt und entsprechend gestaltet werden (z.B. Spielflächen). Bauliche Nutzungen wie zum Beispiel Clubheim, Tribünen u.ä. sind innerhalb der Grünfläche zulässig. Bei Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen des bestehenden Sportplatzes gilt im Zusammenhang mit § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die Festsetzung, dass über lärmreduzierende Maßnahmen baulicher oder organisatorischer Art sicherzustellen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen ist, dass eine Überschreitung der in der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) genannten Richtwerte für die betroffenen Baugebiete um mehr als 5 dB(A) ausgeschlossen ist.

Als Teil des Sportplatzes wird eine Fläche für ein Multifunktionsfeld festgesetzt. Zulässig ist ein Multifunktionsfeld mit Nebenanlagen; dabei wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass durch geeignete Maßnahmen z.B. durch eine Begrenzung der Nutzungszeiten die Einhaltung der Richtwerte der 18. BImSchV für die benachbarten Baugebiete zu gewährleisten ist.

Vorhandene bauliche Anlagen innerhalb vorhandener Grünflächen genießen Bestandschutz.

4.10 Grünordnerische Festsetzungen, Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung

Neuanpflanzung

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die nicht baulich genutzten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind. Je 150 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Hochstamm (gemäß Pflanzliste) zu pflanzen. Für öffentliche Parkplatzflächen sowie innerhalb der Baugebiete neu angelegte Stellplätze gilt, dass je 6 Stellplätzen mindestens 1 standortgerechter einheimischer Laubbaum zu pflanzen ist.

Eingriffs-/Ausgleichs-

bilanzierung

Die Betrachtung von Eingriff und Ausgleich wird im vorliegenden Fall als verbal-argumentative Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt, da es sich bei den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches nahezu vollständig um bereits bebaute Gebiete, bzw. anthropogen stark überformte Flächen handelt, die derzeit zwar nicht unbedingt mehr bebaut sind (z.B. Abbruchflächen), bis vor kurzem jedoch noch bebaut waren und einer solchen Nutzung auch wieder zugeführt werden sollen.

Dies gilt insbesondere für alle Flächen südlich der Kurt-Schumacher-Straße und entlang der Saarbrücker Straße. Mit der Verdichtung zwischen Kurt-Schumacher-Straße und Saarbrücker Straße verfolgt der Bebauungsplan das Ziel der Innenentwicklung.

Die verbal-argumentative Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kommt zu folgendem Ergebnis:

Tabelle 1: verbal-argumentatorische Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Potential	Eingriff	Vermeidung / Ausgleich / Ersatz
Land- und Forstwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> kein Eingriff/ keine Betroffenheit 	-
Rohstoffpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> kein Eingriff, da keine Rohstoffvorkommen betroffen 	-
Topographie / Relief	<ul style="list-style-type: none"> kein Eingriff, da die jetzige Geländeform erhalten bleibt 	-
Geologie	<ul style="list-style-type: none"> kein Eingriff 	-
Boden	<ul style="list-style-type: none"> das Plangebiet ist bereits größtenteils versiegelt, bzw. intensiv baulich genutzt und anthropogen überformt nur geringfügige weitere Versiegelungen 	<ul style="list-style-type: none"> grundsätzlich ist die Versiegelung nicht vermeidbar und ausgleichbar Innenverdichtung und -entwicklung Entsiegelung und Entwicklung von Grünflächen auf vormals versiegelten oder intensiv genutzten Flächen geringer zusätzlicher Eingriff
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> Verminderung der Versickerung durch geringfügig zusätzliche Versiegelung in Teilbereichen Entsiegelung auf anderen Flächen 	<ul style="list-style-type: none"> von einem erheblichen zusätzlichen Eingriff ist bei Betrachtung des Gesamtgeltungsbereiches nicht auszugehen
Klima / Lufthygiene	<ul style="list-style-type: none"> s.o. Keine siedlungsrelevanten Kaltluftentstehungsgebiete und Ventilationsbahnen betroffen 	<ul style="list-style-type: none"> Festsetzungen zur Bepflanzung
Landschaftsbild / Ortsbild / Erholung	<ul style="list-style-type: none"> Verbesserung durch städtebauliche Entwicklungen, die durch die Festsetzungen vorbereitet werden 	<ul style="list-style-type: none"> Verbesserung des Ortsbildes/ Landschaftsbildes/ Erholung durch entsprechende Festsetzungen Schaffung öffentlicher Platzbereiche und umfangreicher Grünflächen Grünanteil
Biotisches Potential	<ul style="list-style-type: none"> keine Inanspruchnahme ökologisch hochwertiger und einzigartiger Flächen keine artenschutzrechtliche Betroffenheit 	<ul style="list-style-type: none"> Neuanpflanzungen Gärtnerische Gestaltung der Grünflächen Sicherung privater Freiflächen / Gartenflächen

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass durch den Bebauungsplan keine erheblichen vermeidbaren Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft bewirkt werden. Vielmehr sind die Festsetzungen und geplanten Maßnahmen in hohem Maße dazu geeignet, auf vielen Flächen und auch in der Gesamtbilanz eine Verbesserung zu erreichen, so dass auf die Bereitstellung externer Ersatzflächen verzichtet wird.

Dies gilt umso mehr, als der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen eine sinnvolle und flächenschonende Innenentwicklung bewirkt.

4.11 Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

Im Bebauungsplanbereich sind laut Oberbergamt des Saarlandes Naturgasaustritte nicht ausgeschlossen. Auf einen Versuchsschacht im Bereich des Flurstücks 196/2, Flur 2 wird hingewiesen. Um diesen Schacht ist ein Schutzkreis freizuhalten, der in den Bebauungsplan ebenfalls nachrichtlich übernommen wurde. Die Zugänglichkeit muss jederzeit gewährleistet sein. An die Schachanlage grenzen öffentliche Flächen (Grünflächen) an. Ein geplanter Weg südlich des Sportplatzes kann der Erschließung dienen.

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen nimmt auf diesen Umstand bereits Rücksicht, indem innerhalb des Schutzkreises mit Ausnahme der bereits vorhandenen Bebauung keine Neubebauung zulässig ist.

4.12 Hinweise

Im Rahmen der Beteiligungsschritte des Bebauungsplanverfahrens wurde von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange um Aufnahme von Hinweisen in den Bebauungsplan gebeten. Darüber hinaus wurden Hinweise aufgenommen, um bestimmten Belangen Rechnung zu tragen.

- Aus Gründen der Endlichkeit der fossilen Energieressourcen und aus Gründen des Umwelt- und Klimaschutzes ist der vorrangige Einsatz erneuerbarer Energien anzustreben.
- Die DB Services Immobilien GmbH weist darauf hin, dass Immissionen sowie Beeinflussungen von gegen magnetische Felder empfindlichen Geräten aus Betrieb und Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden; Schutzmaßnahmen haben auf Kosten des Bauherrn außerhalb des Eisenbahngeländes zu erfolgen.

Der Eisenbahnbetrieb darf nicht behindert noch gefährdet werden. Entlang dem Grenzbereich dürfen keine Abgrabungen bzw. Aufschüttungen vorgenommen werden. Bei Arbeiten sind die Schutzabstände zu den spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN VDE 0105, DIN VDE 0115 und DIN VDE 0210 einzuhalten. Der Mindestabstand zu den spannungsführenden Teilen von 3,0 m darf während der Bauausführung nicht unterschritten werden. Für Instandsetzungsarbeiten muss ein Arbeitsraum von 1,50 m um die Oberleitungsmaste freigehalten werden. Von Standflächen, die von Personen betreten werden dürfen, sind die Mindestabstände zu den spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlagen nach DIN EN 50121*VDE 0115 und EN 501221 einzuhalten. Baumaschinen, die im 4m-Bereich der Bahnoberleitung (15.000 Volt) arbeiten, sind bahnzuerden. Davon betroffen sind auch Baumaschinen, die sich zwar außerhalb des Gefahrenbereiches befinden, deren Ausleger bzw. Anhängelast sich aber in den Gefahrenbereich der Ober- und Speiseleitung bewegen können. Die Standsicherheit der angrenzenden Gleisanlagen und Fahrleitungsmaste darf durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit sind die zu bebauenden Grundstücke mit einem

dauerhaften Zaun, ohne Öffnung, zum Bahngelände hin abzugrenzen. Diese Maßnahme dient zum Schutz der Personen und Fahrzeuge vor den Gefahren des Eisenbahnbetriebes. Rechtsgrundlage ist die Wahrung der Versicherungspflicht gemäß den Grundsätzen des § 823 BGB. Die Kosten für Herstellung, Erhaltung bzw. Unterhaltung des Zaunes trägt der Antragssteller. Anfallende Abwässer und Oberflächenwässer dürfen nicht auf Bahngelände geleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Eine Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Bahn-Richtlinie 882 "Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu planen und herzustellen (Richtlinienmodule 882.0210 bis 882.0230 sowie 882.0332 bis 882.0333A01). Nach anerkannten Regeln der Technik (DIN VDE 0115 Teil 3, 1997-12 und DIN EN 50122-1) muss zwischen Oberleitungsanlagen und Ästen von Bäumen oder Sträuchern jederzeit ein Abstand von 2,50 m eingehalten werden. Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten sind. Die Abstände der Pflanzorte sind so zu wählen, dass der Abstand zur Grenze gleich der Endwuchshöhe der Bäume und der Sträucher ist. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden. Die Sicht auf Signale an der Bahnanlage muss gewährleistet bleiben. Die späteren Bauanträge, auf den Nachbargrundstücken zum Bahngelände, sind ebenfalls zur Stellungnahme als Angrenzer zuzuleiten.

- Die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH weist darauf hin, dass bei der Bauausführung darauf zu achten ist, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und jederzeit der ungehinderte Zugang möglich ist. Die Bauausführenden sollen sich bei der zentralen Planauskunft über die genaue Lage informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten.
- Das Eisenbahnbundesamt weist darauf hin, dass durch die Baumaßnahmen der Eisenbahnbetrieb weder gestört noch behindert werden darf. Im Einzelnen darf die Entwässerung des Bahnkörpers nicht beeinträchtigt werden, die Standsicherheit des Bahndammes muss gewährleistet sein, die Sicht auf Signale muss gewährleistet sein, bei einer evtl. Bepflanzung in Bahnnähe ist die DS 80001 zu beachten (u.a. Mindestabstand Pflanzen-Gleisachse 5,0 -7,0 m).
- Die Evonik New Industries GmbH weist darauf hin, dass innerhalb des Geltungsbereiches (Kaiserstraße, Im Finken, Saarbrücker Straße) 10-kV Mittelspannungskabel verlegt sind, die bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind.
- Vom EVS wird darum gebeten, die entsprechenden Vorschriften Hausabfallentsorgungssatzung (§§ 5 und 11) sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften zu beachten.
- Das Landespolizeipräsidium, Direktion LPP1 LPP 124, Kampfmittelbeseitigungsdienst, weist darauf hin, dass im Plangebiet keine konkreten Hinweise auf mögliche Kampfmittel zu erkennen sind. Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden, sind die zuständige Polizeidienststelle und der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.
- Vom Landesdenkmalamt wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gemäß §12 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarl. Denkmalrechtes, Art. 1 SDSchG vom 19.5.2004 hingewiesen.
- Seitens des Oberbergamtes des Saarlandes wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Bereich einer ehemaligen Eisenerzkonzession liegt. Bei Ausschach-

tungsarbeiten ist auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dies dem Oberbergamt ggf. mitzuteilen. Erdrisse und Unstetigkeiten im Untergrund können im Planbereich nicht ausgeschlossen werden. Baumaßnahmen sollten, insbesondere im Bereich mit Unstetigkeiten, nur nach vorheriger Baugrund- und Standsicherheitsüberprüfung erfolgen.

Im Zusammenhang mit dem Gasschutzkreis wird darauf hingewiesen, dass um den Schachtmittelpunkt eine Schutzfläche bzgl. der Standsicherheit (Radius: 8,20 m) und der Ausgasungsgefahr (Radius: 25,0 m) ausgewiesen werden, und dass Bauantragsunterlagen für das Plangebiet bei der RAG Deutsche Steinkohle AG zur Prüfung und Stellungnahme vorzulegen sind. Wegen möglicher Methanausgasungen wird die gutachterliche Begleitung aller Planungsmaßnahmen (auch Versiegelung) innerhalb der Gasschutzbereiche um die Schächte empfohlen.

- Innerhalb des Geltungsbereiches sind mehrere Altlastenverdachtsstandorte vorhanden (Bezeichnungen siehe Plan), die in die Planzeichnung eingetragen sind. Neubaumaßnahmen, die in den Untergrund eingreifen, sind im Vorfeld mit dem Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz abzustimmen.
- Aus Sicht der Telefonica Germany GmbH & Co.OHG die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden:

In der Nähe des Planungsgebietes verlaufen drei Richtfunkverbindungen. Zwei Richtfunkverbindungen kreuzen das Plangebiet, eine andere grenzt nah an. Damit es zukünftig zu keinen Interferenzen kommt, sollten entlang dieser Richtfunktrassen, im Bereich des Plangebietes, folgende Bauhöhen nicht überschritten werden:

Max. Bauhöhe 50 m. Schutzstreifen um die Mittellinie des Links +/- 10 m (Trassenbreite),¹³

Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrassen ragen. Seitens des Trägers wird um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrassen in Planung gebeten (siehe auch Kapitel 4.7).

- Die STEAG New Energies GmbH, PT-P/Zentrale Planauskunft, weist darauf hin, dass sich innerhalb des Geltungsbereiches Stromleitungen der STEAG Netz GmbH, Telekommunikationsleitungen der STEAG New Energies GmbH sowie Gasleitungen der STEAG New Energies GmbH befinden. Auf die "Auflagen zum Schutz unterirdisch verlegter Gasleitungen" wird ebenfalls hingewiesen.
- Die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co.KG weist darauf hin, dass sich im Planbereich stellenweise Kommunikationsanlagen ihres Unternehmens befinden und bei entsprechenden Planungen ist abzu prüfen ob Kabel Deutschland einzuschalten ist.
- Seitens des Ministeriums für Inneres und Sport wird auf die Bestimmungen des Art. 12 Abs. 1 der sogenannten Seveso-II-Richtlinie (Richtlinie 96/82/EG des Rates zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen vom 9. Dezember 1996 (ABl. L10 vom 14.01.1997, S. 13) in Verfahren nach der Landesbauordnung hingewiesen.

Im Bereich des Kraftwerkes Völklingen-Fenne befindet sich eine NH-3-Lagerstätte mit einem Achtungsabstand von 625 m. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird vom 625 m-Radius um den unmittelbaren Anlagenteil nicht tangiert.

¹³ Link 417554030/417554031; Es ist davon auszugehen, dass innerhalb der Baugebiete diese Werte nicht erreicht werden. Soweit aus den beigefügten Planunterlagen ersichtlich, kreuzen bzw. tangieren die Trassen den Geltungsbereich im Norden des Plangebietes (nördlich der Saarbrücker Straße). Ggf. sollte bei Hochbauvorhaben, die nördlich der Saarbrücker Straße vorgesehen sind, eine entsprechende Anfrage an die Telefonica gestellt werden.

Ferner befindet sich in Nachbarschaft zum Geltungsbereich eine Abfällanlage bzw. Lagerstätte brennbarer Gase der Firma Praxair. Um diese besteht ein Achtungsabstand von 200 m. Dieser Radius tangiert den Geltungsbereich im Nordosten. Wohn- oder Mischgebiete sind nicht betroffen. Tangiert wird aber die öffentliche Grünfläche des Sportplatzes. In diesem Bereich können Einrichtungen wie etwa Umkleiden oder das Clubhaus entstehen (Siehe auch Kapitel 5.0 der vorliegenden Begründung).

5.0 AUSWIRKUNGEN DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES / ABWÄGUNG

Mit Realisierung des Bebauungsplans 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.

Das Verkehrssystem betreffend sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten, da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits erschlossen ist. Vereinzelt sind die innenliegenden Baugebiete noch über Erschließungswege an das bestehende Verkehrssystem anzubinden. Dieser neu induzierte Verkehr kann jedoch von den bestehenden Straßen ohne negative Auswirkungen aufgenommen werden und ist allein schon aufgrund seiner zu erwartenden geringen Größenordnung vernachlässigbar. Die Bereiche, in denen eine Nutzungsergänzung erfolgen kann, waren i.d.R. bereits in der Vergangenheit intensiv baulich genutzt und können auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes nun einer an den Standort angepassten Neunutzung zugeführt werden.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht zu erwarten. Sowohl die allgemeinen Wohngebiete als auch die Mischgebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die Hauptnutzung im Sondergebiet „Seniorenzentrum“ stellt eine Sonderform des Wohnens dar. Erhebliche negative Auswirkungen auf die umgebenden Gebiete in Form einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens werden nicht erwartet. Natürlich gibt es An- und Abfahrten von Beschäftigten, Besuchern, Zulieferern usw. Eine signifikante Verschlechterung lässt sich daraus jedoch nicht ableiten, da die Hauptnutzung des geplanten Sondergebietes auch in einem Mischgebiet zulässig wäre. Daher ist davon auszugehen, dass sie im Grundsatz, was ihren Störgrad angeht, mit einem solchen Gebietstypus verträglich ist. Lieferverkehr u.ä. ist in Mischgebieten durchaus typisch. Selbst wenn anzunehmen wäre, dass ein verstärkter Lieferverkehr oder Ziel- und Quellverkehr von Bediensteten zu erwarten sei, muss doch auch bedacht werden, dass die Bewohner eines Seniorenzentrums in der Regel selbst über weniger Pkw verfügen, als dies bei Bewohnern herkömmlicher Wohngebiete der Fall ist. Von einer erheblichen Verschlechterung der Wohnsituation als Folge der geplanten Sondergebietsnutzung wird daher nicht ausgegangen

Dass sich im Plangebiet selbst Nutzungen wie Gaststätten, Bäckereien u.ä. befinden, bestätigt den bei der Einschätzung von Schutzbedürfnis einerseits und Störgrad andererseits zugrunde zu legenden Mischgebietscharakter von weiten Teilen des Plangebietes, so auch des Sondergebietes. Entsprechende Nutzungen stören das Wohnen nicht wesentlich und sind als mischgebietstypisch anzusehen. Konflikte mit der Wohnnutzung sind von daher nicht zu erwarten. Auch steht der Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten in der Nachbarschaft von Mischgebieten nichts entgegen, da die im Mischgebiet zulässigen gewerblichen Nutzungen per Definition der Baunutzungsverordnung das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen.

In Hinblick auf die Einschätzung des Schutzbedürfnisses der Sondernutzung selbst ist darauf hinzuweisen, dass das Sondergebiet nicht den Charakter eines Krankenhauses erhält, da kein reines Pflegeheim/Pflegeanstalt vorgesehen und zulässig ist, sondern dass der Anteil der Wohnnutzung überwiegt, dass also von einem besonders hohen Schutzbedürfnis, wie dies etwa bei Krankenhäusern der Fall ist, nicht auszugehen ist. Der für das Sondergebiet definierte Nutzungskatalog ist auch nicht dem eines Wohngebietes gleichzusetzen. Vielmehr zielt die Festsetzung auf eine Nutzungsmischung, die hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit eher mit der eines Mischgebietes vergleichbar ist, wenn sie auch nicht alle Nutzungsarten des § 6 Abs. 2 BauNVO umfasst. Demgemäß wären zur Beurteilung der Immissionssituation bei der vorliegenden einzelfallbezogenen Betrachtung die diesbezüglichen Werte der TA Lärm zugrunde zu legen (Tag 60 dB(A), Nacht 45 dB(A)).

Warum dennoch ein Sondergebiet und nicht ein Mischgebiet festgesetzt wurde, wird in Kapitel 3.2 der vorliegenden Begründung näher erläutert. Maßgeblich dabei ist, dass die Festsetzung auf das konkrete Planungsziel eines potentiellen Investors zugeschnitten ist und somit eine gezielte Steuerung ermöglicht. Bei Festsetzung eines Mischgebietes wäre dies nicht in gleichem Maße möglich, ohne den Zulässigkeitskatalog so zu beschneiden, dass der Gebietscharakter nicht mehr gewahrt werden könnte.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Verdichtungsraumes des Saartales, in dem sich viele gewerbliche und industrielle Nutzungen (z.B. Saarstahl AG) und darüber hinaus wichtige Verkehrsadern (BAB A620) befinden. Dies gilt nicht nur für Fürstenhausen sondern für große Teile der Stadt Völklingen. Das Plangebiet im Ortsteil Fürstenhausen profitiert davon, dass es zum einen in einer größeren Entfernung zu Nutzungen wie zum Beispiel der Saarstahl AG, die nach eigener Aussage bisher alle erlaubten Werte eingehalten hat, oder der Autobahn liegt und zudem auch noch von dem vorhandenen Bahndamm von diesem industriell geprägten Kernraum getrennt wird. Von erheblichen Auswirkungen, die aufgrund vorhandener Emittenten im weiteren Umfeld des Plangebietes zu erwarten wären, wird innerhalb des Geltungsbereiches daher nicht ausgegangen. Um das am weitesten nördlich gelegene Wohngebiet zusätzlich vor Geräuschimmissionen zu schützen, wird für das Baugebiet MI3 eine geschlossene Bauweise und eine Zahl der Vollgeschosse von mindestens II (Spanne bis III) festgesetzt. Die weitgehend bereits vorhandene Randbebauung des Mischgebietes wirkt dadurch wie ein Riegel gegenüber der Saarbrücker Straße und schirmt die dahinter liegenden Freibereiche und das Wohngebiet ab.

Die unmittelbar an das Plangebiet nördlich angrenzende Bahnstrecke, die auf dem, den Geltungsbereich abschirmenden Damm verläuft, wird im Regelbetrieb nicht mehr befahren, so dass sich aus dieser Nachbarschaft keine nennenswerten Beeinträchtigungen ergeben. Diese Rahmenbedingungen wurden bei der Planungsentscheidung berücksichtigt.

In diesem Zusammenhang wird außerdem auf die Saarländische Lärmkartierung der sog. 2. Stufe des Ministeriums für Umwelt, Energie und Verkehr (2012) verwiesen (vgl. www.saarland.de/90629.htm), die den Straßenverkehrslärm abbildet. Die Tag-Werte Verkehrslärm im Bereich großer Teile des Geltungsbereiches liegen demnach bei 55-60 dB(A), die Nachtwerte bei 45-50 dB(A). Dabei handelt es sich tagsüber um den Bereich der Scala mit dem zweitniedrigsten erfassten Wertebereich, nachts um den niedrigsten erfassten Wertebereich. Dies ist für große Teile des Stadtgebietes im Nahbereich der Autobahn und der erfassten Bundes- und Landstraßen ebenfalls der Fall. Die Richtwerte der 16. BImSchV für Straßen- und Schienenverkehr liegen mit 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts für Wohngebiete.

Die geplante Nutzung des Sondergebietes ebenso wie die ergänzenden weiteren Baugebiete (Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete) dienen der Umsetzung der Ziele des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes.

Nicht nur aus städtebaulichen Gründen ist es sinnvoll, eine Einrichtung wie das geplante Seniorenzentrum in der zentralen Ortsmitte zu platzieren, wo die zusätzliche Wohn- und Arbeitsbevölkerung der Einrichtung einerseits zur Belebung des Quartiers beiträgt, die Bewohner andererseits von den Vorzügen der zentralen Lage profitieren können. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes setzen hier die diesbezüglichen Ziele des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes um. Der Standort des Seniorenzentrums ebenso wie die sonstigen Baugebietsausweisungen sind also mit Bedacht gewählt, die Belange des Umfeldes wurden in die Abwägung eingestellt. Dabei wurde den Belangen der Sicherung der zentralen Funktion und der Belebung der Ortsmitte sowie der Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes hier entsprochen.

Der Stadtteil Fürstenhausen ist ein seit langem bestehender Siedlungsbereich, der über die Jahrzehnte parallel mit den gewerblich-industriellen Entwicklungen jenseits der Saar existiert hat. Aufgrund der Vorbelastungen des Siedlungsraumes durch Emittenten im weiteren Umfeld auf eine Neubebauung der als Folge der bergbaulichen Auswirkungen frei gewordenen Flächen und auf die Maßnahmen, die der Stärkung der Wohnqualität und der zentralen Funktionen dienen, zu verzichten, würde langfristig zu einem Funktionsverlust des Stadtteiles führen müssen.

Sportplatz/Multifunktionsfeld

Die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ nördlich der Saarbrücker Straße befindet sich in unmittelbarer Nähe zu bestehender und geplanter Bebauung. Zusätzlich wird durch entsprechende Festsetzungen innerhalb der Grünfläche und gebunden an die Zweckbestimmung „Sportplatz“ die Anlage eines Clubheims und einer Stellplatzanlage ermöglicht. Da die Nutzung des Sportplatzes mit Lärmemissionen verbunden ist, können Konflikte mit der in der Nachbarschaft auch in festgesetzten Mischgebieten (§ 6 BauNVO) zulässigen Wohnnutzung entstehen, insbesondere wenn sich die üblichen Zeiten einer Sportplatznutzung mit den Zeiten überschneiden, in denen gewöhnlich bei der Bewohnerschaft Ruhe und Erholung im Vordergrund stehen. Trifft der Bebauungsplan eine solche Festsetzung „Sportplatz“ in konfliktträchtiger Nähe zur Bebauung, muss gewährleistet sein, dass dieser auch vollzogen werden kann, ohne dass Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder, insbesondere in diesem Fall, die Nachbarschaft entstehen.

Für die Bewertung des Konflikts im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wird die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) herangezogen, die u.a. für den Betrieb von Sportanlagen Richtwerte nennt, an denen sich die Bauleitplanung orientieren kann.

Die der im vorliegenden Plan getroffenen Festsetzungsentscheidung zugrunde liegende Bewertung des Konflikts erfolgte unter folgenden Abwägungsgesichtspunkten:

- Der Sportplatz befindet sich an der jetzigen Stelle bereits seit Anfang der 1950-er Jahre; eine gewisse Zeit lang wurde der Platz parallel zum Sportbetrieb auch als Kirmesplatz genutzt.
- Eine Auslagerung des Sportplatzes aus der Ortslage wurde im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans eingehend untersucht und geprüft mit dem Ergebnis, dass innerhalb des Stadtgebiets derzeit keine dafür geeignete Fläche zur Verfügung steht.
- Die Sportausübung ist Teil des gesellschaftlichen Lebens in Fürstenhausen.

- Auf Grundlage des vom Stadtrat beschlossenen Stadtteilentwicklungskonzepts sollen der Sportplatz und auch das neue Multifunktionsfeld eingebunden werden in die Neugestaltung des Gesamtbereichs mit Festplatz und umgebender Parkanlage; die Lage in der Ortsmitte bietet dabei Vorteile in der Erreichbarkeit des Platzes.
- Aufgrund von Bergsenkungen ist eine grundlegende Sanierung des Sportplatzes erforderlich. Im Rahmen der Sanierung sind geringfügige Verschiebungen des Sportplatzfeldes vorgesehen. Diese dienen insbesondere der besseren Einpassung des Platzes in die städtebauliche Gesamtplanung für diesen Bereich nach dem Stadtteilentwicklungskonzept. Geringfügige Erweiterungen des Spielfeldes dienen zudem der Anpassung an aktuelle DIN-Vorgaben. Solange die Identität der vorhandenen Sportanlage in ihren wesentlichen Punkten gewahrt bleibt, gelten diese Änderungen im Rahmen der Sanierung planungsrechtlich als Bestandsanpassungen. Bedingung dafür ist aber auch, dass diese Verschiebungen und geringfügigen Erweiterungen sich dabei nicht auf die Geräuschemissionen der Anlage auswirken und dass sich diese nur unwesentlich bzgl. der Lärmimmissionen an den relevanten Immissionspunkten auswirken.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen besonderen örtlichen Situation und unter der Grundvoraussetzung, dass gegenüber der bisherigen langjährigen Nutzung keine Veränderungen in der Nutzungsintensität oder Nutzungsdauer der Sportanlage erfolgt, insbesondere in den kritischen Ruhezeiten (Sonn-/Feiertags, Nachtzeitraum), und unter den Voraussetzungen,

- dass zumutbare lärmreduzierende Maßnahmen, baulicher oder organisatorischer Art, insbesondere die in § 3 der 18. BImSchV genannten Maßnahmen, durchgeführt werden,
- dass die Lärmbelastung der umliegenden Bebauung eindeutig unterhalb der Gefahrenschwelle bleibt,
- dass der Beitrag der neuen Stellplatzanlage zur jeweiligen Gesamtsportlärmemission nur unwesentlich ist,

wird eine Überschreitung der in der Sportanlagenlärmschutzverordnung genannten Richtwerte um 5 dB(A) für die jeweiligen betroffenen Baugebiete für gerechtfertigt und im Sinne der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse für zumutbar gehalten. D.h. können unter den genannten Voraussetzungen, deren Einhaltung wiederum im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist bzw. die als Auflagen formuliert werden können, die um 5 dB(A) erhöhten Werte beim Betrieb der Sportanlage eingehalten werden, sind weitergehende Auflagen und Betriebsbeschränkungen nicht erforderlich. Damit wird Bezug auf § 5 Abs. 4 der 18. BImSchV („Altanlagenbonus“) genommen, wonach bei Sportanlagen, die vor Inkrafttreten dieser Verordnung baurechtlich genehmigt oder - soweit eine Baugenehmigung nicht erforderlich war - errichtet waren, die zuständige Behörde von einer Festsetzung von Betriebszeiten absehen soll, wenn die Immissionsrichtwerte an den in § 2 Abs. 2 der Verordnung genannten Immissionsorten jeweils um weniger als 5 dB(A) überschritten werden.

Für das geplante neue Multifunktionsfeld ist durch Auflagen bzgl. der Betriebszeiten sicher zu stellen, dass die Richtwerte der 18. BImSchV eingehalten werden bzw. dass bei Betrachtung der Gesamtlärmbelastung bei gleichzeitiger Nutzung von Sportplatz und Multifunktionsfeld auch die um 5 dB(A) erhöhten Werte nicht überschritten werden.

Auch die Einschränkung der zulässigen Nutzungen im MI4 dient dazu, negative Beeinträchtigungen der Wohn- und Arbeitsbedingungen zu vermeiden. Grund für die Festsetzung ist die Lage des Gebietes praktisch im rückwärtigen Bereich der Saarbrücker Straße. Die Nutzung der Randbebauung ist aufgrund der unmittelbaren Lage an der Straße vielfach auf den rückwärtigen Bereich ausgerichtet, der mit dem Ausschluss bestimmter Nutzungen im MI4 vor weiteren Beeinträchtigungen geschützt werden soll. Er-

hebliche Beeinträchtigungen durch die nahe Bahnstrecke werden nicht erwartet, da hier kein Regelbetrieb mehr erfolgt.

Im Vorangegangenen wurde auf den Achtungsabstand um die Abfüllanlage und Lagerstätte brennbarer Gase der Firma Praxair im Zusammenhang mit der sogenannten Seveso-II-Richtlinie hingewiesen.

Diese Richtlinie kommt dann zum Tragen, wenn im Umfeld von unter die Richtlinie fallenden Anlagen neue Entwicklungen u.a. von Wohngebieten, Örtlichkeiten mit Publikumsverkehr u.ä. in der Nachbarschaft das Risiko eines schweren Unfalls vergrößern oder die Folgen eines solchen Unfalls verschlimmern würden. Sie ist grundsätzlich auch im Rahmen von Verfahren nach der Landesbauordnung relevant.

Der EuGH stellt diesbezüglich in einem Urteil vom 15.09.2011 fest, dass nicht jede schutzbedürftige Nutzung innerhalb der angemessenen Abstandszone untersagt werden muss, sondern dass hier ein Wertungsspielraum besteht. Die Art und Intensität der Neuansiedlung spielt dabei u.a. eine Rolle. Gleiches gilt für die Distanz zum Störfallbetrieb und die Art der jeweiligen gefährlichen Stoffe.

Wie im Vorangegangenen bereits ausgeführt wird der Bereich der Grünfläche der Zweckbestimmung „Sportplatz“ vom 200-m-Achtungsabstand um den potentiellen Störfallbetrieb tangiert. In diesem Überschneidungsbereich können geplante Einrichtungen wie zum Beispiel Umkleiden oder das Clubhaus entstehen.

Eine exakte Verortung wird erst im Rahmen der Objektplanung erfolgen können. Davon, solche Anlagen in dem betreffenden Bereich auszuschließen, wird abgesehen, da davon auszugehen ist, dass die geplanten Einrichtungen lediglich sporadisch und nicht dauerhaft genutzt werden und der Achtungsradius nur randlich tangiert wird. Die Lage der Grünfläche jenseits des abschirmenden Bahndammes ist ebenfalls zu berücksichtigen. Aus diesem Grund geht die Mittelstadt Völklingen davon aus, dass auch bei einer Platzierung der Nebenanlagen des Sportplatzes im Randbereich des Achtungskreises ein angemessener Abstand eingehalten wird.

Wesentliche Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen oder Verschlechterungen des Klima betreffend sind nicht zu erwarten. Darüber hinaus werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, die zu einer Verbesserung der klimatischen Situation beitragen.

Durch die Maßnahme wird Grund und Boden in Anspruch genommen. Darüber hinaus sind große Teile des Geltungsbereiches bereits im Bestand versiegelt. Dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird Rechnung getragen, da auf eine innerörtliche Fläche zurückgegriffen wird. Somit wird dem Gebot „Innen- vor Außenentwicklung“ entsprochen.

Für den überwiegenden Teil des Sondergebietes wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Damit wird eine Verdichtung ermöglicht, die der Nutzung angemessen ist, zumindest aber auf Teilflächen eine größere Verdichtung zulässt, als dies bei der früheren Bebauung der Fall war. Dem städtebaulichen Belang, in der Ortsmitte eine Bebauung anzusiedeln, die eine Brachfläche in prominenter Lage wieder einer dem Standort angemessenen Nutzung zuführt und somit von größter Bedeutung für das Ortsbild, ebenso wie für die Sicherung und Stärkung der Funktionen der zentralen Ortsmitte ist, wird im Sinne der Innenentwicklung jedoch Vorrang eingeräumt.

Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts sind nicht betroffen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) sowie Biodiversitätsschäden (§ 19 BNatSchG) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Negative Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion und des Landschafts-/Ortsbildes sind nicht zu erwarten, da es Ziel der Planung ist, die städtebaulichen Mängel und Defizite zu beheben.

6.0 UMWELTBERICHT

6.1 Einleitung

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB (Scoping) wurden die beteiligten Behörden gebeten, zum Entwurf der Bebauungsplanänderung und zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB Stellung zu nehmen.

Die Anregungen sind bei der Erstellung der Planung eingeflossen.

6.1.1 Projektbeschreibung/ Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplans

Das rund 17 ha große Plangebiet liegt im Zentrum des Völklinger Stadtteils Fürstenhausen.

Die dem Umweltbericht zugrunde liegende Bebauungsplanung setzt für das Plangebiet allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete sowie ein Sondergebiet „Seniorenzentrum“ fest.

Die Planung dient der Neuordnung und Entwicklung des Ortszentrums Fürstenhausen und einer städtebaulich geordneten Entwicklung der Fläche und ihres Umfeldes.

6.1.2 Relevante Fachgesetze und Fachpläne

Die relevanten Fachgesetze sind in Teil B auf der Planzeichnung genannt.

Der wirksame Flächennutzungsplan enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes größtenteils die Darstellungen Wohnbauflächen und in einem Teilbereich gemischte Bauflächen. Im Wesentlichen kann der Bebauungsplan aus den Darstellungen entwickelt werden. Näheres hierzu ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Schutzgebiete bzw. -objekte nach Naturschutzrecht bzw. EU-Recht sind nicht betroffen.

Wasserschutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Umweltprüfung)

Schutzgut
Mensch /
Gesundheit

Bestandsbeschreibung

Im Plangebiet existiert derzeit überwiegend Wohnbebauung und gemischt genutzte Bebauung. Eine Fläche im Norden des Geltungsbereiches wird als Sportplatz genutzt.

Vorbelastungen sind aufgrund der Verkehrsbelastung der Saarbrücker Straße als wichtiger Verbindungsstraße zwischen den Ortsteilen vorhanden.

Im Stadtgebiet ist quasi im gesamten Talraum der Saar von einer Vorbelastung aufgrund der hier verlaufenden Autobahn und der industriell gewerblichen Nutzung auszugehen. Das Plangebiet profitiert hier in gewissem Maße davon, dass es von den Gewerbe- und Industriegebieten sowie von der Autobahn durch den Bahndamm getrennt wird, der unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich angrenzt. Bahnverkehr im Regelbetrieb findet hier nach derzeitiger Kenntnis nicht mehr statt, so dass sich aus der unmittelbaren Nachbarschaft zur Bahn keine erheblichen Beeinträchtigungen ableiten las-

sen. Von potentiellen Emittenten wie etwa der Saarstahl AG hält das Plangebiet einen Abstand von mindestens ca. 500 m ein.

Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

Negative Auswirkungen auf den Menschen und die Gesundheit sind nicht zu erwarten, da der Bebauungsplan durch seine Festsetzungen auf eine Verbesserung der Wohnqualität abzielt. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan eine Reihe umweltrelevanter Festsetzungen, die sich nachhaltig auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auswirken.

Zur Einschätzung der vorhandenen Immissionssituation sind in der Begründung zum Bebauungsplan Aussagen enthalten.

Folgende Festsetzungen sind in Hinblick auf das Schutzgut Mensch relevant:

Der Zulässigkeitskatalog des Sondergebietes wurde modifiziert, in dem die Wohnfunktion als Hauptnutzung herausgestellt wurde. Pflege- und Therapieeinrichtungen sind ebenfalls zulässig, stellen aber eine Ergänzung der vorrangigen Wohnnutzung dar. Eine reines Pflegeheim/Pflegeanstalt ist im Rahmen des geplanten Vorhabens nicht beabsichtigt. Mit der geänderten Festsetzung wird Sorge dafür getragen, dass eine solche Nutzung, die möglicherweise zu einer Konfliktsituation aufgrund von Vorbelastungen durch industrielle Emittenten oder Verkehrsimmissionen in der weiteren Umgebung führen würde, auch künftig ausgeschlossen ist.

Um die im Blockinnenbereich zwischen Saarbrücker Straße und Kurt-Schumacher-Straße geplanten Baugebiete vor Immissionen zu schützen, wird im Baugebiet MI3 eine geschlossene Bauweise festgesetzt, die bereits größtenteils dem Bestand entspricht, darüber hinaus aber sicherstellt, dass bei Bebauung der beiden Lücken die vorhandene geschlossene Bebauung fortgeführt wird. Die abschirmende Wirkung wird durch die Festsetzung einer Spanne von mindestens II und maximal III Vollgeschossen noch verstärkt.

Für das geplante Multifunktionsfeld wird festgesetzt, dass durch geeignete Maßnahmen z.B. durch eine Begrenzung der Nutzung auf die Tagesstunden, sicherzustellen ist, dass eine Beeinträchtigung benachbarter störeffindlicher Nutzungen ausgeschlossen wird. Auch für Umbaumaßnahmen im Bereich des bestehenden Sportplatzes wird eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen.

Nicht zuletzt dienen die Festsetzungen, mit denen Grünflächen bzw. Begrünung und öffentlich nutzbare Freiflächen sichergestellt werden, der Erholung und damit den Belangen des Schutzgutes Mensch.

Festsetzungen, durch die innerhalb des Geltungsbereiches erhebliche zusätzliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch induziert werden, werden nicht getroffen.

Schutzgut
Arten und Biotope

Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist überwiegend durch vorhandene bauliche Nutzung geprägt und weist auf den intensiv genutzten Freiflächen nur wenige Nischen für die Tierwelt auf.

Rote-Liste-Arten sowie streng geschützte Arten bzw. Lebensräume gem. Anh. 1 der FFH-RL kommen im Geltungsbereich nicht vor.

Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Flora, Fauna und Biotope sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Boden	<p><u>Bestandsbeschreibung</u> Der Geltungsbereich wird derzeit schon überwiegend baulich genutzt und ist daher in großen Teilen bereits versiegelt bzw. anthropogen überformt.</p> <p><u>Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen</u> Die bestehende Bebauung wird größtenteils erhalten. Somit werden nur kleinere Teilbereiche des Bebauungsplangebietes neu versiegelt, was zu Gunsten der Schaffung eines neuen Stadtteilzentrums und Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes und der Erholung in Kauf genommen wird. Dem städtebaulichen Belang, in der Ortsmitte eine Bebauung anzusiedeln, die Brachflächen in teilweise exponierter Lage wieder einer dem Standort angemessenen Nutzung zuführt und somit von größter Bedeutung für das Ortsbild, ebenso wie für die Sicherung und Stärkung der Funktionen der zentralen Ortsmitte ist, wird im Sinne der Innenentwicklung Vorrang eingeräumt. Auch die Ausweisung von Wohnbauflächen, wie im Blockinnenbereich zwischen Saarbrücker Straße und Kurt-Schumacher-Straße, dient der Belebung der zentralen Ortsmitte, indem Wohnflächen bereitgestellt werden und dadurch Menschen in den Ortsteil geholt werden.</p>
Schutzgut Wasser	<p><u>Bestandsbeschreibung</u> Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb von Wasserschutzgebieten.</p> <p>Darüber hinaus sind innerhalb des Plangebietes keine Fließ- oder Oberflächengewässer vorhanden.</p> <p><u>Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen</u> Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.</p>
Schutzgut Klima/Luft	<p><u>Bestandssituation</u> Gemäß der Klimatopkarte und gemäß Landschaftsplan des Regionalverbandes Saarbrücken liegt das Plangebiet in einem teilweise gering belasteten Siedlungsklimatop mit gutem Luftaustausch mit dem Umland. Die südlich an die Siedlungsfläche angrenzenden unbebauten Bereiche sind als „Freilandklimatop mit hochaktiver klimatischer Ausgleichswirkung“ eingestuft. Die auf diesen Flächen produzierte Kaltluft, die in die Siedlungsflächen einfließt, kann zum klimatischen Ausgleich des hoch belasteten Siedlungsklimas entlang der Saarachse beitragen.</p> <p><u>Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen</u> Da durch den Bebauungsplan nur geringfügig weitere Bebauung entsteht, stattdessen aber umfangreiche Grünflächen geschaffen bzw. erhalten werden, sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten.</p>
Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	<p><u>Bestandssituation</u> Das Orts- und Landschaftsbild des Geltungsbereiches ist derzeit geprägt von städtebaulichen Defiziten. Aufgrund von Bergbauschäden bedingter Abbruchmaßnahmen sind Lücken in der Baustruktur entstanden. Darüber hinaus herrschen Mängel im Bauzustand und den Grünstrukturen vor.</p> <p><u>Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen</u> Durch die Neuordnung des Plangebietes wird dafür Sorge getragen, dass das Ortsbild wieder aufgewertet wird und zukünftigen Nutzungen gerecht werden kann. Brachflächen, die durch Gebäudeabbrüche entstanden sind, und das Erscheinungsbild des Ortes erheblich beeinträchtigen, können auf Basis der Festsetzungen eine Konversion erfahren.</p> <p>Ferner werden im Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen getroffen und Fest-</p>

setzungen, die eine gestalterische Anpassung in das städtebauliche Umfeld gewährleisten.

Schutzgut
Kulturgüter /
Sachgüter

Im Plangebiet liegen nach bisherigem Erkenntnisstand keine schutzwürdigen Kultur- oder Sachgüter vor.

Wechsel-
wirkungen

Wechselwirkungen bestehen zu den Schutzgütern Pflanzen, Tiere, Landschaft, Boden und Wasser. Da es sich um ein weitgehend bebautes Gebiet handelt, haben sich die Wechselwirkungen durch die gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter des Bestandes im Laufe der Zeit stabilisiert. Erhebliche Veränderungen der Wechselwirkungen sind deshalb nicht zu erwarten.

6.3 Prognose und Alternativen

Da es sich um eine Planung handelt, die auf die Neuordnung eines bereits überwiegend bebauten Bereiches der vorhandenen Ortslage zielt, sind Standortalternativen nicht relevant. Dies gilt auch für die einzelnen Teilflächen die eine Neubebauung zulassen, da es sich dabei i.d.R. um als Folge von Bergschäden freigeräumte Flächen handelt, die einer Neunutzung im Sinne der Innenentwicklung zugeführt werden sollen.

6.4 Zusammenfassung

Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Viele Aussagen basieren auf Erfahrungswerten und Abschätzungen und entsprechen somit im Detaillierungsgrad einer groben Wirkungsanalyse, die für den vorliegenden Bebauungsplan ausreichend ist. Diese in den vorgenannten Kapiteln erarbeiteten Aussagen sind für eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 und 2a BauGB und § 17 UVPG ausreichend.

Monitoring (Maßnahmen zur Überwachung)

Da durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, entfällt nach derzeitigem Kenntnisstand ein weiteres Monitoring.

Nichttechnische Zusammenfassung

Die Planung dient der Neuordnung und Entwicklung des Ortszentrums Fürstenhausen und einer städtebaulich geordneten Entwicklung der Fläche und ihres Umfeldes und bezieht sich nahezu vollständig auf bereits bebaute und intensiv genutzte Bereiche.

Erhebliche Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft und negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind nicht zu erwarten. Auch sind nach derzeitigem Kenntnisstand weder artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände, noch Biodiversitätsschäden im Sinne der USchG zu erwarten.

ANHANG: ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEM. § 10 ABS. 4 BAUGB

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem vorliegenden Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung und Entwicklung des Ortszentrums Fürstenhausen zu schaffen. Der Bebauungsplan wurde erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Fläche und ihres Umfeldes einzuleiten und die Umsetzung der Ziele des Gesamtstädtischen Entwicklungskonzeptes vorzubereiten..

Ziel ist es, den vorhandenen negativen Tendenzen entgegenzuwirken und den Stadtteil, insbesondere die Ortsmitte durch geeignete Maßnahmen für Bewohner und Ansiedlungswillige wieder attraktiver zu machen. Für die Wohnlagen Fürstenhausens wurde daher ein Stadtumbaugebiet festgelegt. Die Schaffung eines neuen Stadtteilzentrums in der sogenannten „Neuen Mitte“ Fürstenhausens wurde dabei als eines der vorrangigen Ziele formuliert.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung, die in Form einer Bürgerversammlung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt wurde, wurde zu folgenden Punkten Stellung genommen:

- Seitens einiger Bürger wurden Anregungen zur Verkehrsbelastung, den Parkplätzen für Kleinlaster, den Schwerlastverkehr und zu verschiedenen Gestaltungselementen wie den Festplatz und Spielplätze geäußert.
- Es wurden auch Fragen zum Zeitablauf der Planung und zur Kanalsanierung gestellt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden (Scoping gem. § 4 Abs. 1 BauGB) wurde wie folgt Stellung genommen:

- Seitens des Oberbergamtes wurde auf den Standsicherheitskreis, den Gasschutzkreis und die Methangasaustrittstellen hingewiesen. Diese wurden sowohl textlich als auch zeichnerisch in den Bebauungsplan übernommen.
- Verschiedene Leitungsträger wie die Deutsche Telekom, die Evonik New Energies GmbH, Kabel Deutschland GmbH und die Stadtwerke Völklingen weisen auf vorhandene Leitungen und Versorgungsanlagen ihrer Unternehmen hin. Diese wurden z.T. in die Planzeichnung bzw. in die Hinweise aufgenommen.
- Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) weist in seiner Stellungnahme auf vorhandene Altlasten und altlastverdächtige Flächen hin. Diese wurden in die Begründung eingestellt.
- Der Hinweis des Ministeriums für Umwelt, Abt. Denkmalpflege zur Anzeigepflicht und zum Veränderungsverbot bei Bodenfunden wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde zu folgenden Punkten Stellung genommen:

- Die DB Services Immobilien GmbH weist auf evtl. Konflikte aufgrund der Nachbarschaft zum Bahngelände hin. Diese werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Seitens der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH wird auf die Beachtung und den Schutz der vorhandenen Telekommunikationslinien aufmerksam gemacht. Um

dem Belang zu berücksichtigen, wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

- Vom Eisenbahnbundesamt wird darauf hingewiesen, dass durch Baumaßnahmen der Eisenbahnbetrieb weder gestört noch behindert werden darf. Um zu gewährleisten, dass der Belang berücksichtigt wird, wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Der Hinweis auf die Hausabfallentsorgungssatzung des EVS wird in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz weist zu den bereits im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB geäußerten Hinweisen noch auf die Aufklärungspflicht der Gemeinde bei vorhandenem Verdacht von Bodenverunreinigungen hin.
- Das Landespolizeipräsidium meldet, dass mit Fundmunition nicht zu rechnen ist, dass das Vorhandensein von Kampfmitteln allerdings nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann.
- Seitens der RAG Montan Immobilien GmbH und des Fachdienstes Wirtschaftsförderung der Mittelstadt Völklingen wird die Änderung der Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse im MK von II auf III vorgeschlagen. Diese wird übernommen.
- Der Fachdienst Öffentl. Ordnung und Verkehr der Mittelstadt Völklingen weist auf mögliche künftige Probleme des Shared space-Systems und die nicht explizit ausgewiesenen Veranstaltungsflächen hin. Aufgabe des Bebauungsplans ist lediglich die Bereithaltung dieser Flächen.
- Dem Hinweis des Fachdienstes Straßen-, Brücken- und Kanalbau auf die Sicherung der Kanaltrassen innerhalb des Bebauungsplanes wird entsprochen und die entsprechenden überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung angepasst.
- Vom Ortsbeauftragten für Naturschutz werden verschiedene Anregungen geäußert, u.a. bezogen auf das dem ursprünglich zugrunde liegende städtebaulichen Konzept, das zwischenzeitlich durch das Gesamtstädtische Entwicklungskonzept ersetzt wird.
- Die RAG Montan Immobilien GmbH weist auf die sinnvolle Geltungsbereichserweiterung im Bereich der Viktoriastraße hin. Der Geltungsbereich wird entsprechend ergänzt. Dem Wunsch auf Vermaßung der Schachtsicherheitskreise wird entsprochen.
- Der Hinweis der Stadtwerke Saarbrücken bezüglich ihrer sich zur Zeit außer Betrieb befindlichen vorhandenen Leitungen wird in die Begründung übernommen.

Die Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde aufgrund folgender Änderungen wiederholt:

- Verortung des Multifunktionsfeldes im Bereich der Grünfläche der Zweckbestimmung „Sportplatz“ mit der Einschränkung, dass sicherzustellen ist, dass Beeinträchtigungen benachbarter stöempfindlicher Nutzungen ausgeschlossen werden
Altanlagenbonus für Sportplatz
- Festsetzung Mischgebiet MI4 und Teilflächen MI1 nördlich der Saarbrücker Straße
- Keine Differenzierung zwischen SO1 und SO2; stattdessen erfolgt nur noch die Festsetzung eines SO „Seniorenzentrum“ für die gesamte Fläche
- Modifizierung des Zulässigkeitskataloges des SO
- Festsetzung einer Grünfläche im Bereich der Flurstücke 196/4 und 198/2
- Festsetzung einer geschlossenen Bauweise im MI3 südlich der Saarbrücker Straße
- Ausnahmsweise Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 und 2 BauNVO
- Im Bereich ehemaliger Standort Palais Royal wird die Festsetzung „Festplatz“ durch „Öffentliche multifunktionale Platzfläche“ ersetzt.
- Übernahme Achtungsabstand nach Seveso II Richtlinie um einen potentiellen Störfallbetrieb
- Ergänzung verschiedener Hinweise

In der erneuten Öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB wurde zu folgenden Punkten Stellung genommen:

- Die Hinweise verschiedener Träger öffentlicher Belange haben zu redaktionellen Ergänzungen der Hinweise geführt, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.
- Bezogen auf den Bereich Immissionsschutz wurde mit dem LUA gemeinsam mit der Saarstahl AG ein klärendes Gespräch durchgeführt, woraufhin seitens des LUA im Rahmen der erneuten Auslegung keine Anregungen zu diesem Punkt mehr geäußert wurden.
- Die seitens des Ministeriums für Inneres geäußerten Belange wurden berücksichtigt.
- Als Konsequenz auf eine Stellungnahme seitens der Öffentlichkeit wurde redaktionell ein Hinweis auf eine Altlastenverdachtsfläche sowie auf einen Brunnen in die Begründung aufgenommen. Die übrigen geäußerten Anregungen waren im Bebauungsplan bereits berücksichtigt oder im Rahmen der Bauleitplanung nicht relevant.

Nach Redaktionsschluss ging noch eine Stellungnahme des Oberbergamtes ein, die sich mit den Stellungnahmen der vorangegangenen Verfahrensschritte deckt, somit sind die Belange berücksichtigt.

Da mit dem Bebauungsplan die vorhandene Ortslage von Fürstenhausen überplant wird, standen Standortalternativen nicht zur Diskussion.