

X/17 Wohnbebauung ehemaliges Betriebsgelände Fa. Mann

Begründung zum Bebauungsplan in der Mittelstadt Völklingen,
Stadtteil Ludweiler

Stand der Planung: 26.06.2019
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

K E R N
P L A N 

X/17 Wohnbebauung ehemaliges Betriebsgelände Fa. Mann

Im Auftrag der:

IPR GmbH
Admiral-Knorr-Straße 3
66740 Saarlouis

Bebauungsplan in der Mittelstadt Völklingen:

Mittelstadt Völklingen
Rathausplatz
66333 Völklingen

Stand der Planung: 26.06.2019
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Verantwortlich:

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

Projektbearbeitung:

M. Sc. Lisa Müller, Umweltplanung und Recht

Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de

K E R N
P L A N 

IMPRESSUM

INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	15
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	19

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Am nordwestlichen Siedlungsrand des Völklinger Stadtteils Ludweiler, zwischen der Straße „Kornweg“ und der „Werbeler Straße“, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Wohnbebauung in Form von Einzel-/Doppelhäusern und einem Mehrfamilienhaus geschaffen werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die brachliegende Fläche eines ehemaligen Gewerbebetriebes, sodass der Bestand durch das Planvorhaben sinnvoll nachverdichtet wird. Gleichzeitig wird die gewerbliche Brachfläche wieder nutzbar gemacht. Die erforderlichen Stellplätze können vollständig auf den Grundstücken organisiert werden.

Der Standort ist für Wohnnutzung geradezu prädestiniert, da auch die Umgebung des Plangebietes in erster Linie durch Wohnnutzungen geprägt ist. Zudem sind Einrichtungen der Nahversorgung (u. a. Apotheke, Lebensmittel-Discounter, Bankfiliale) und der sozialen Infrastruktur (u. a. Kindertagesstätte, Gesamtschule, Seniorenzentrum) im nahen Umkreis (<1,5 km) vorhanden.

Eine stetige Nachfrage nach Wohnbauland besteht. Daher ist die Mittelstadt Völklingen bestrebt, geeignete Flächen für Wohnbebauung nutzbar zu machen. Gleichzeitig kann mit der geplanten Bebauung der Siedlungskörper von Ludweiler sinnvoll arrondiert werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet - An der Werbelner Straße“ aus dem Jahr 1958. Danach ist für die Fläche ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die Planung ist demnach nicht realisierungsfähig.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Die Mittelstadt Völklingen hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnbebauung ehemaliges Betriebsgelände Fa. Mann“ für den Stadtteil Ludweiler beschlossen.

Der Bebauungsplan X/17 „Wohnbebauung ehemaliges Betriebsgelände Fa. Mann“ ersetzt in seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet - An der Werbelner Straße“ aus dem Jahr 1958.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,1 ha.

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

Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung von Flächen, Entwicklung von Grundstücken im Innenbereich). Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 01. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 m² weg. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 1,1 ha in Anspruch nimmt.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe ist damit nicht notwendig.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Regionalverbands Saarbrücken stellt für das Gebiet eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand des Völklinger Stadtteils Ludweiler, angrenzend an die Straße „Birkenweg“.

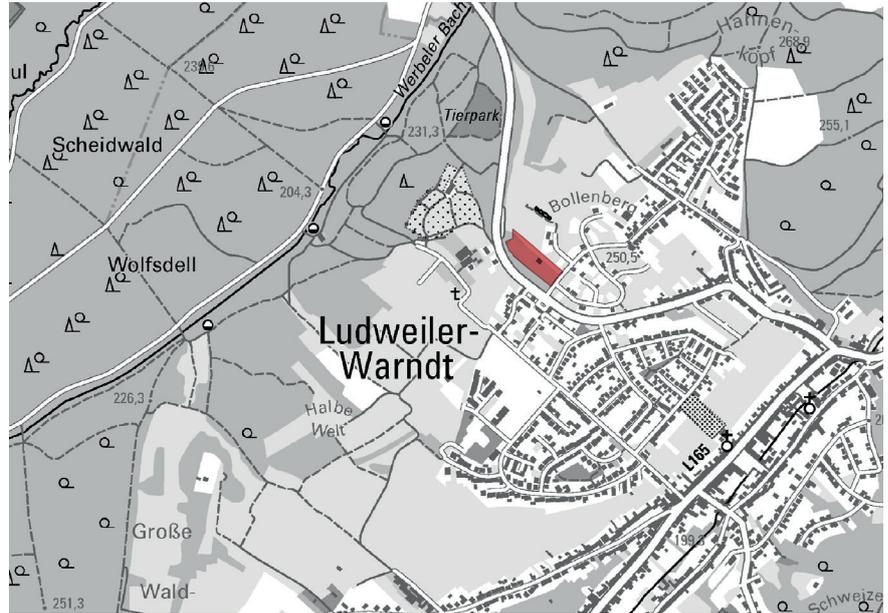
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch angrenzende Grün- und Gehölzstrukturen sowie Ackerflächen,
- im Osten durch die angrenzende Wohnbebauung der Straße „Kornweg“ einschließlich der privaten Grün- und Freiflächen (Gärten),
- im Süden durch die angrenzende Straßenverkehrsfläche der Straße „Birkenweg“ sowie
- im Westen durch angrenzende Grün- und Gehölzstrukturen.

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

Nutzung des Plangebiets, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die brachliegende Fläche eines ehemaligen Ge-



Lage im Raum; Quelle: ZORA, LVGL; Bearbeitung: Kernplan

werbetriebes zwischen der Straße „Kornweg“ und der „Werbelner Straße“, die hin und wieder noch als Abstellfläche für Wohnwagen genutzt wird. Die gewerbliche Nutzung wurde bereits vor mehreren Jahren aufgegeben.

Das Plangebiet ist umgeben:

- im Norden und im Westen von Grün-/Gehölzbeständen und Ackerflächen sowie
- im Osten und im Süden von Wohnbebauung.

Die Fläche des Geltungsbereiches befindet sich vollständig im Eigentum von Privatpersonen. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist von einer zügigen Realisierung der Planung auszugehen.

Orientierende Bodenuntersuchungen im Rahmen der Altlastengefährdungsabschätzung

Für den Geltungsbereich wurde im Februar 2008 eine orientierende Bodenuntersuchung im Rahmen der Altlastengefährdungsabschätzung durch das Erdbaulaboratorium Saar - Institut für Geotechnik und Umwelt GmbH, Riegelsberg erstellt.

Dieses ist zu folgendem Ergebnis gekommen:

„Der Untergrund des Betriebsareals der Bauunternehmung Heinrich MANN GmbH & Co KG, Völklingen-Ludweiler, wurde mittels Kleinrammborungen auf betriebsbedingte Schadstoffverunreinigungen untersucht.

An einigen Stellen können betriebsbedingte Schadstoffinfiltrationen in den Untergrund identifiziert werden. Die dabei festgestellte Größenordnung erweckt noch keinen zwingenden Sanierungsbedarf.“



Blick auf das Plangebiet aus Richtung Süden

(vgl. Gutachten des Erdbaulaboratoriums Saar - Institut für Geotechnik und Umwelt GmbH, Riegelsberg; Stand: 12. Februar 2008)

Topografie des Plangebietes

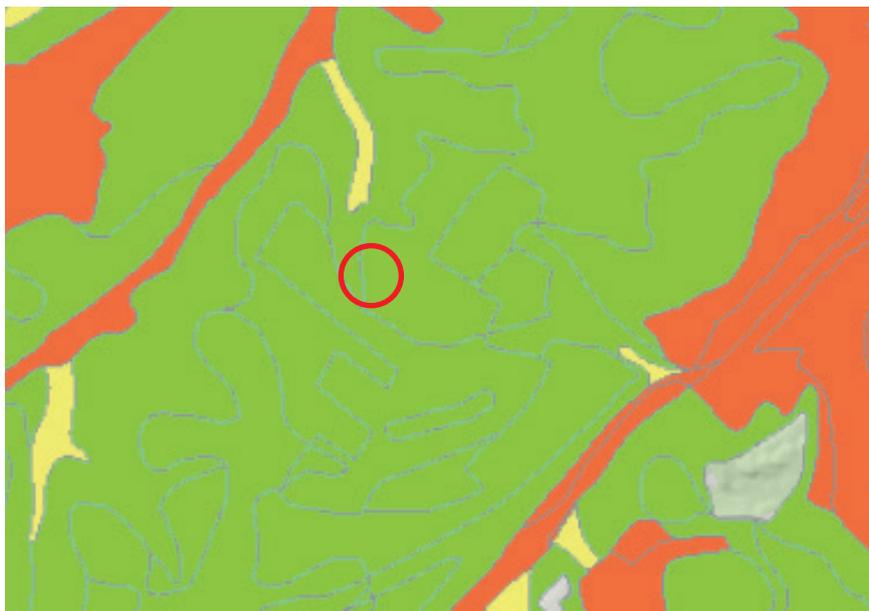
Das Plangebiet fällt von Osten nach Westen leicht ab. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie, mit Ausnahme der Entwässerung, in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes - insbesondere auf die Festsetzung der Baufenster - auswirken wird.

Verkehr

Das Plangebiet ist über die südlich angrenzende Straße „Birkenweg“ erschlossen. Diese geht westlich in die Werbelner Straße und schließlich in die Ludweiler Straße (L 165) über. Über die L 165 ist das Plangebiet an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden (ca. 5 km zur BAB 620).

Die interne Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine neu zu errichtende Stichstraße von der Straße „Birkenweg“ aus.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die ca. 50 m südwestlich gelegene Bushaltestelle „Zollhäuser“ (Buslinie 185 Richtung Bahnhof Völklingen).



Versickerungsfähigkeit des Bodens (grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet); Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 17.04.2019)

Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsstruktur ist im Umfeld (Birkenweg, Werbelner Straße) bereits grundsätzlich vorhanden (Wasser, Elektrizität, etc.).

Für die Entsorgung des Niederschlagswassers gilt gem. § 49 a SWG: „Niederschlags-

wasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, soll (...) vor Ort genutzt, versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden (...).“

Gemäß Geoportal des Saarlandes könnte das Plangebiet für die Versickerung von Niederschlagswasser geeignet sein.



Mögliches Wohnbaukonzept auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Fa. Mann Bauunternehmung, ohne Maßstab; Quelle: IPR GmbH; Stand: 08.01.2019

Das Plangebiet ist im modifizierten Trennsystem zu entwässern. Das Schmutzwasser ist durch Anschluss an die vorhandene öffentliche Kanalisation zu entsorgen. Im Plangebiet werden Mulden und Rigolen für die Versickerung, Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser angelegt. Durch einen Überlauf wird das Niederschlagswasser gedrosselt in das vorhandene Kanalsystem eingeleitet. Ausnahmsweise kann im Mischsystem entwässert werden, wenn bodengutachterlich der Nachweis erbracht wird, dass eine dezentrale Versickerung vor Ort nicht möglich ist.

Die konkretisierten Planungen/ Detailplanungen müssen vor der Bauausführung noch mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt werden.

Berücksichtigung von Standortalternativen

In der Mittelstadt Völklingen besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken.

Die Betrachtung von Planungsalternativen im Sinne der Standortfindung kann aus folgenden Gründen außen vor bleiben:

- Die Fläche befindet sich im Eigentum von Privatpersonen. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse kann von einer zügigen Realisierung der Planung ausgegangen werden
- Es handelt sich um eine sinnvolle Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers durch Nachverdichtung des Bestands
- Beseitigung eines vorhandenen städtebaulichen Missstandes (Gewerbebrache)
- Die Umgebung dient ebenfalls überwiegend dem Wohnen und als Standort von Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Weder vom Plangebiet auf die Umgebungsnutzung noch von der Umgebung auf das Plangebiet sind nachteilige Auswirkungen zu erwarten,
- Vermeidung einer gewerblichen Nachnutzung der Fläche aufgrund angrenzender Bebauung
- Im benachbarten Baugebiet finden sich keine Baulücken

Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion	Ludweiler: Nahbereich des Mittelzentrums Völklingen; Randzone des Verdichtungsraumes
Vorranggebiete	<ul style="list-style-type: none"> Der zu überplanende Bereich befindet sich gemäß Landesentwicklungsplan Saarland, Teilabschnitt „Umwelt“, in einem Vorranggebiet für Grundwasserschutz (s. WSG)
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> Nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche überwiegend Wohnen (Z 17, 21) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale; bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbestandes; Siedlungsentwicklungen sollen sich ihrer städtebaulichen Struktur und Dimensionierung nach in das Orts- und Landschaftsbild einpassen: Erfüllt (G 29) Arrondierungen bzw. Erweiterungen des Siedlungskörpers sollen sich bedarfsgerecht an den kulturlandschaftstypischen Siedlungs-, Erschließungs- und Bauformen orientieren. Auf eine dem Bestand angepasste Maßstäblichkeit soll geachtet werden: Erfüllt keine Restriktionen für das Vorhaben
Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none"> als Wohnungsbedarf sind für den Nahbereich Ludweiler-Warndt 1,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr festgelegt keine Auswirkungen auf das landesplanerische Ziel eines landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebotes bei der Bilanz ist zu beachten, dass ein Teil der Baulücken durch bergbaubedingten Rückbau entstanden ist, so dass die Wohneinheitenbilanzierung nicht die tatsächliche Situation zeigt
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> Lage im Regionalpark Saar, aber nicht innerhalb eines der Projekträume; Regionalparks sind rein informelle Instrumente ohne restriktive Wirkungen Im nördlichen Geltungsbereich des Plangebietes sind Flächen für die Offenhaltung von Kaltluftentstehungsgebieten sowie für die Berücksichtigung von Kaltluftentstehungsgebieten mit Siedlungsbezug verzeichnet, diese liegen jedoch außerhalb der geplanten überbaubaren Flächen, Auswirkungen sind nicht zu erwarten Im nördlichen Geltungsbereich des Plangebietes sind landwirtschaftliche Nutzflächen sowie Flächen für „Ausbreitung von Freizeitnutzung naturverträglich lenken“ verzeichnet

	Einwohner (Stand: 31.12.17)	Bedarfs- faktor	WE-Bedarf 2019-2033	Reserve FNP in ha	Siedlungs- dichten in WE/ha	WE Reser- ven	Bau- lücken in B-Plänen nach §30, §33 und §34 Abs.4 BauGB	WE in B-Plänen (1,3 WE pro Bau- lücke)	WE Bedarf aktuell
Spalten	A	B	C	D	E	F	G	H	I
Berechnung			A/1000xBx15			DxE			C-F-H
Stadtteil Ludweiler	5.836	1,5	131	2,6	20	52	76	99	-20

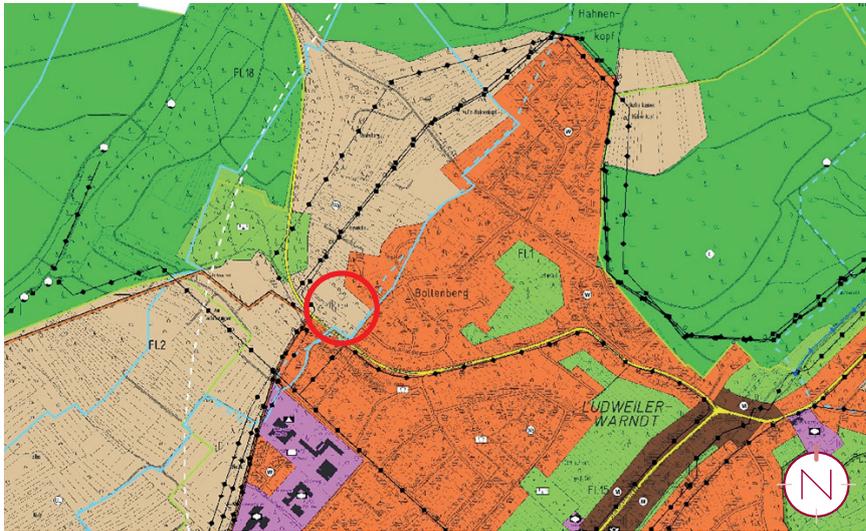
Baulücken und künftiger Wohnungsbedarf im Stadtteil Ludweiler; Quelle: Mittelstadt Völklingen / Regionalverband Saarbrücken, Stand: 04.2019

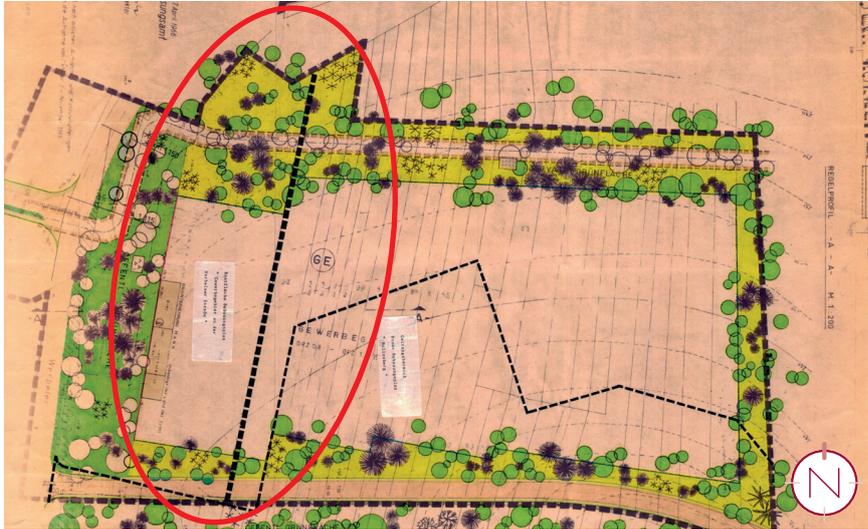
Kriterium	Beschreibung
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Wasserschutzgebiet	Lage innerhalb des Wasserschutzgebietes „Werbelner Bachtal“ (Schutzzone III) <ul style="list-style-type: none"> Besondere Beachtung des Grundwasserschutzes
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Regionalparks, Nationalparks, Naturparks, Biosphärenreservate	<ul style="list-style-type: none"> Ca. 250 m westlich des Geltungsbereiches findet sich ein Landschaftsschutzgebiet. Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Lage im Regionalpark Saar (damit keine Restriktionen verbunden)
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	<p>Auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen wertgebender Biotoptypen bzw. von Arten innerhalb oder im nahen Umfeld des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> keine Fundorte gem. ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2013 Saarland, Stand Februar 2019) innerhalb eines 1 km-Radius; im Scheidwald ca. 1 km westlich und am Birkenkopf ca. 1 km östlich der Maßnahmenfläche wurde von S. Caspari 2008 die Spanische Flagge über Lichtfang nachgewiesen keine Arten oder Flächen des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) betroffen; im Bereich der Großen Waldwies (bereits innerhalb des NATURA 2000-Gebietes NSG „Warndt“) liegen Nachweise des Neuntöters, des Schwarzkehlchens und der Turteltaube aus den 80er Jahren vor keine n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope im Umfeld keine Lebensraumtypen n. Anh. 1 FFH-Richtlinie betroffen; nächstgelegene Flächen in den noch nicht bebauten Bereichen des Bollenberges nördlich der Maßnahmenfläche; Beeinträchtigung durch das Vorhaben ist auszuschließen
Baumschutzsatzung der Stadt Völklingen	<ul style="list-style-type: none"> innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich nach einer ersten Taxierung mindestens 20 Bäume, die gem. der Baumschutzsatzung der Stadt Völklingen geschützt sind diese stehen ausschließlich am Rand der Planungsfläche je nach Lage der baulichen Erweiterung ist daher zunächst grundsätzlich zu prüfen, ob die relevanten Bäume erhalten werden können; ist dies nicht der Fall, dann ist im Zuge des konkreten Bauantrages unter Vorlage eines Lageplanes/Fotos der relevanten Bäume mit Angaben zu Art, Stammumfang und Kronendurchmesser für deren Entfernung eine Ausnahme n. § 5 der BSchS zu beantragen und ggfs. eine Ersatzpflanzung zu leisten
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Im Rahmen der Planung sind Gehölzstrukturen betroffen. Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungszeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zwingend einzuhalten.

Kriterium	Beschreibung
Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach § 19 i.V.m. dem USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Biotop-/Habitausstattung des Geltungsbereiches: <ul style="list-style-type: none"> - der Geltungsbereich umfasst einen ehemaligen Gewerbestandort (Baubetrieb) am nördlichen Rand der Ortslage von Ludweiler/Warndt; die gewerbliche Nutzung wurde vor mehreren Jahren aufgegeben, aktuell wird das Gelände lediglich noch als Abstellfläche für Wohnwagen genutzt - aus der ehemaligen gewerblichen Nutzung stammen die beiden Gebäude: eine ehemalige Werkstatt am südlichen Grundstücksrand mit angegliederten Unterständen und einer Inspektionsgrube für Baufahrzeuge sowie ein weiteres, zerfallendes Gebäude in Holzbauweise; hinzu kommt ein Metallgerätehäuschen nahe des Eingangsbereiches - auf dem Gelände befinden sich umfangreiche Baustoff-, Bauschutt- und sonstige Ablagerungen (Verbundsteinlager, sonstige Bausteinlager, Bauschuttmassen, Ablagerungen von Bausand, Holz- und Plastikabfälle, Palettenlager, sonstige Baustoffe), sowie weitere ausgediente Geräte und Metallschrott (Betonmischer, Gefriertruhe, Kranausleger und -gewichte, Kfz-Anhänger) - die zentrale Fläche mit noch regelmäßigen Fahrzeugbewegungen, d.h. der Bereich der asphaltierten Zufahrt (mit Wendeschleife) und der geschotterte/betonierte Stellplatzbereich der Wohnwagen, ist weitgehend vegetationsfrei bzw. nur lückig mit Pflasterfugenvegetation oder sonstigen trittresistenten Arten (u.a. <i>Erophila verna</i>, <i>Eragrostis minor</i>, <i>Erodium cicutarium</i>, <i>Veronica arvensis</i>, <i>Sedum</i> sp., <i>Sagina procumbens</i>, <i>Galium album</i>, <i>Trifolium repens</i>, <i>Poa annua</i>, <i>Lolium perenne</i>, <i>Matricaria discoides</i>, <i>Stellaria media</i>, <i>Polygonum aviculare</i>, <i>Plantago major</i>, <i>P. lanceolata</i>, <i>Taraxacum officinale</i> agg., <i>Hieracium</i> sp.) bewachsen; in den peripheren Bereichen dominieren ruderales Stauden (u.a. <i>Erigeron annuus</i>, <i>Solidago canadensis</i>, <i>Tanacetum vulgare</i>, <i>Artemisia vulgaris</i>) - die äußeren Bereiche sind mit älteren Gehölzbeständen bewachsen bzw. werden von einwachsenden jüngeren Pioniergehölzen eingenommen, die sich im Wesentlichen aus Robinie, Salweide, Zitterpappel und Brombeere aufbauen; einzelne Exemplare (Salweide, Zitterpappel, Spitzahorn, Birke, Robinie und auch Fichte bzw. Douglasie) fallen aufgrund ihres Stammumfangs unter die Baumschutzsatzung der Stadt Völklingen - ein flächiges Robiniengehölz stockt auf den Erdaufschüttungen am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches • Bestehende Vorbelastungen: <ul style="list-style-type: none"> - der Geltungsbereich umfasst einen ehemaligen Gewerbestandort am nördlichen Rand der Ortslage von Ludweiler/Warndt - die Wohnbebauung ist mittlerweile an den Standort herangerückt, auf einem Teil des Flurstückes 318/175 wird die Freiraumnutzung durch Anlieger (Zierrasen und Ziergehölze) geduldet - Lage im Ortsrandbereich unmittelbar neben Wohnbebauung, von der eine Störwirkung durch Lärm und Bewegungsreize, insbesondere auf Arten mit höheren Fluchtdistanzen ausgeht - Lärmdisposition durch den weniger stark befahrenen Birkenweg und die zwar stärker befahrene, aber etwas abgerückte, Werbelner Str. insgesamt eher gering • Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten: <ul style="list-style-type: none"> - ehemalige Gewerbefläche mit zentralen vegetationsarmen bis -freien Schotterflächen, die randlich über ruderales Staudensäume (im Umfeld der zahlreichen Ablagerungen) in laterale Gehölzbestände übergehen

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> - infolge der Nutzungsaufgabe steht mittlerweile ein differenziertes Lebensraummosaik zur Verfügung, das von einschlägigen Arten besiedelt werden kann, insbesondere auch von streng geschützten Kulturfolgern wie z.B. der Zaun- und Mauereidechse oder xerotopen Amphibienarten wie Kreuz- und Wechselkröte; die genannten Arten sind mittlerweile auf derartige Sekundärstandorte angewiesen; die Wechselkröte wurde im Gebiet in den 80er Jahren noch nachgewiesen - die Fläche weist in Bezug auf die genannte Reptilienarten das komplette Spektrum aller notwendigen Habitatrequisiten auf, d.s. umfangreiche Versteck- und ggfs. Überwinterungsstrukturen (Holzstapel, Erdhöhlen auf den Bauschuttablagerungen), grabfähige Eiablagesubstrate (z.B. in Form von Sandablagerungen) und umfangreiche Flächen zur Thermoregulation - ein Vorkommen der o.g. Amphibien wird dadurch eingeschränkt, dass auf der Fläche augenscheinlich keine Kleinstgewässer (auch keine ephemeren) vorhanden sind (etwaigen Gewässern innerhalb der angrenzenden Gehölzbestände würde die zur Metamorphose notwendige Besonnung fehlen) - die umfangreichen lateralen Gehölzbestände einschließlich einzelner Bäume mit höheren Stammstärken sind potenzieller Brutstandort für Gehölzbrüter unter den Vögeln - die Gilde der Gebäude- resp. Halbhöhlen- und Nischenbrüter findet insbesondere in dem offenstehenden, halb zerfallenden Holzgebäude Brutmöglichkeiten - die zahlreichen Spalten und Nischen an dem genannten Gebäude sind potenzielle Quartiere für synanthrope Fledermausarten (zumindest Sommer- oder Wechselquartiere), die Holzablagerungen, Palettenstapel und anderen Ablagerungen eignen sich möglicherweise ebenfalls; weitere Potenziale bieten die tiefrissigen Borken der älteren Robinien und Salweiden auf dem Gelände; in den alten Spechthöhlen an einer zerfallenden Salweide im Eingangsbereich fanden sich weder Hinweise auf eine Quartiernutzung noch eine aktuelle Brutraumnutzung durch höhlenbrütende Vögel (Inspektion mit Endoskop!) - die ehemalige Werkstatt ist bis auf eine Fensterbruchstelle nicht zugänglich; es gab an dieser Stelle keine Hinweise auf durchschlüpfende Fledermäuse (Kotanhäufungen, Fettspuren), das Innere des Gebäudes ist für eine Quartiernutzung offensichtlich auch zu hell <ul style="list-style-type: none"> • Artenschutzrechtliche Beurteilung: <ul style="list-style-type: none"> - <u>Avifauna</u>: der Gehölzbestand in den lateralen Bereichen der Planungsfläche bietet Gehölzbrütern umfangreiche Brutmöglichkeiten; eine kursorische Überprüfung des älteren Baumbestandes ergab, dass über die aktuell ungenutzten Spechthöhlen in der zerfallenden Salweide im Eingangsbereich hinaus offenbar keine weiteren Baumhöhlen auf der Planungsfläche vorhanden sind - aufgrund der Lage neben einem Wohngebiet sind hier in erster Linie störungstolerante Arten zu erwarten, dies sind i.d.R. die noch häufigeren und/oder ubiquitäreren Arten, die aufgrund ihres weiten Lebensraumspektrums in der Lage sind, vergleichsweise einfach andere Standorte zu besiedeln oder auf diese auszuweichen; damit ist im Regelfall die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang (das Schädigungsverbot nach Nr. 3 des § 44 Abs. 1 BNatSchG betreffend) weiterhin erfüllt bzw. der Erhaltungszustand der lokalen Population (das Störungsverbot unter Nr. 2 des § 44 Abs. 1 BNatSchG betreffend) weiterhin gewahrt - die Gebäude wurden kursorisch auf Nistspuren geprüft; auch wenn keine diesbezüglichen Hinweise gefunden wurden, lässt sich aufgrund der Vielzahl der Strukturen insbesondere im Bereich des frei zugänglichen Dachstuhles im offenen Holzgebäude eine Brutraumnutzung nicht ausschließen; ob hierbei in der Vorwarnstufe geführte Gebäudebrüter (z.B. Haus- und Feldsperling) betroffen sind, kann nicht mit Sicherheit beurteilt werden: im Fall der genannten Arten fehlt am Standort jedoch das spezifische Nahrungsangebot (Nahrungsabfälle des Siedlungsbereiches, Sämereien der dörflichen Agrarlandschaft)

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> - im Fall einer Gehölzrodung stellen die gesetzlichen Rodungsfristen n. § 39, Abs. 5, Nr. 2, BNatSchG eine hinreichende Vermeidungsmaßnahme in Bezug auf das Tötungsverbot n. § 44, Abs. 1 Nr. 1, BNatSchG (Entfernung von Gelegen oder Nestlingen) dar - da eine Brutraumnutzung im Bereich des Holzgebäudes nicht auszuschließen ist, sind diese Fristen auch beim Rückbau anzuwenden; alternativ muss im Vorfeld eine erneute Prüfung stattfinden - unter Anwendung der o. g. Maßnahmen sind Verstöße gegen § 44 BNatSchG in Bezug auf die Avifauna nicht einschlägig - <u>Fledermäuse</u>: in Bezug auf das Tötungsverbot gilt auch für eventuell im Gehölzbestand übertagende Fledermäuse, dass dieses durch Einhaltung der gesetzlichen Rodungsfristen vermieden werden kann, da die Tiere sich dann i.d.R. in ihren frostsicheren Winterquartieren befinden - das Vorhandensein von Wochenstuben oder Winterquartieren kann aufgrund der Gegebenheiten innerhalb des Planungsbereiches (fehlende abgedunkelte Gebäudestrukturen, keine größeren Baumhöhlen) ausgeschlossen werden, daher sind auch der Störungstatbestand und eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, die eine populationspezifische Relevanz hätten, auszuschließen - in Bezug auf eine mögliche Quartiernahme im oder am Holzgebäude gilt die oben getroffene Aussage, dass durch den Rückbau des Gebäudes im Winter, d.h. innerhalb der gesetzlichen Rodungsfristen eine Tötung von Individuen ausgeschlossen werden kann; die weiterhin bestehende ökologische Funktion der Ruhestätten kann auch nach dem Rückbau des Gebäudes im Siedlungszusammenhang weiterhin unterstellt werden - <u>Reptilien/Amphibien</u>: aufgrund der frühen Jahreszeit und der anhaltend kalten Witterung war eine qualifizierte Prüfung der Präsenz der Mauer- und/oder Zauneidechse im Zuge der kursorischen Kurzbeurteilung nicht möglich; eine Begehung der Fläche inkl. Inspektion von einigen der zahlreichen Versteckstrukturen erbrachte lediglich einen Nachweis der Erdkröte; die Habitatbedingungen am Standort sind für die Zaun- und Mauereidechse nahezu optimal und lassen ein Vorkommen zumindest einer der beiden Arten als möglich gelten - um die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sicher ausschließen zu können, erscheint daher im Vorfeld jeglicher Baumaßnahme oder Baufeldfreimachung eine qualifizierte Erfassung (im Sommerhalbjahr) notwendig - weitere planungsrelevante Arten sind aufgrund fehlender essenzieller Habitatstrukturen und spezifischer Nahrungs- bzw. Wirtspflanzen (z.B. Schmetterlinge) nicht zu erwarten • Auswirkungen im Sinne des Umweltschadengesetzes: <ul style="list-style-type: none"> - Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen - da den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine essenzielle Bedeutung als Lebensraum i. S. d. § 19, Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG zugewiesen werden kann, entsprechende Arten hier nicht vorkommen oder im Falle der hier potenziell vorkommenden Arten(gruppen) eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes nicht prognostiziert werden kann, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadengesetz nicht zu erwarten; für die evtl. hier vorkommende Mauer- und/oder Zauneidechse sind jedoch ggfs. entsprechende Vermeidungsmaßnahmen, möglicherweise CEF-Maßnahmen, angezeigt - eine Freistellung von der Umwelthaftung ist bei Einhaltung der genannten Maßnahmen im Zuge des Bauleitplanverfahrens möglich

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • Artenschutzrechtlich begründete Vermeidungsmaßnahmen: <ul style="list-style-type: none"> - zur Vermeidung der Tötung von nistenden Vögeln oder übertagenden Fledermäusen sind die gesetzlichen Rodungsfristen n. § 39 Abs. 5 BNatSchG zwingend einzuhalten - da eine Brutraumnutzung durch Gebäudebrüter ebenso wie eine Übertagung von Fledermäusen an dem zentralen Holzgebäude nicht ausgeschlossen werden kann, sind die Rodungsfristen auch beim Rückbau des Gebäudes anzuwenden; falls eine entsprechende Bauzeitenregelung nicht realisiert werden kann, sind die relevanten Strukturen (Ritzen und Spalten an den Außenwänden, Nischen und Unterstände, hinterlüftete Fassadenverkleidungen) im Vorfeld der Baumaßnahmen auf Besatz zu prüfen und das weitere Vorgehen ggfs. mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen - zum Ausschluss des Verbotstatbestandes n. § 44 Abs. 1 Nr. 1 ist im Vorfeld jeglicher Baumaßnahmen und/oder Baufeldfreimachung das Vorkommen der Mauer- und/oder der Zauneidechse auf der Planungsfläche erneut zu überprüfen - hierbei sollte gleichzeitig auch die Präsenz der Wechselkröte und der Kreuzkröte überprüft werden, auch wenn die Wahrscheinlichkeit wegen des offensichtlichen Fehlens von Laichgewässern im unmittelbaren Umfeld gering ist - im Falle des Vorkommens von einer oder mehreren der genannten Arten sind die notwendigen Maßnahmen in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde festzulegen
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<p>Darstellung: Landwirtschaftliche Fläche (Quelle: FNP des Regionalverbands Saarbrücken)</p> <p>Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt, Konsequenz: FNP wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.</p> 

Kriterium	Beschreibung
Bebauungsplan	<p data-bbox="587 219 1455 309">Lage innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet - An der Werbelner Straße“ aus dem Jahr 1958. Danach ist für die Fläche ein Gewerbegebiet festgesetzt.</p> <p data-bbox="587 331 1070 365">Die Planung ist demnach nicht realisierungsfähig.</p> 

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet

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

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ein Allgemeines Wohngebiet ist ein Baugebiet, dessen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen dient. Im Unterschied zum Reinen Wohngebiet können jedoch auch ergänzende öffentliche und private Einrichtungen, die die Wohnruhe nicht wesentlich stören, zugelassen werden.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, ein Gebiet zu entwickeln, welches vorwiegend dem Wohnen dient. Auch vereinzelt das Wohnen ergänzende und mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen sind an diesem Standort denkbar (z. B. nicht störende

Dienstleister, nicht störende Gewerbebetriebe, freiberufliche Nutzung).

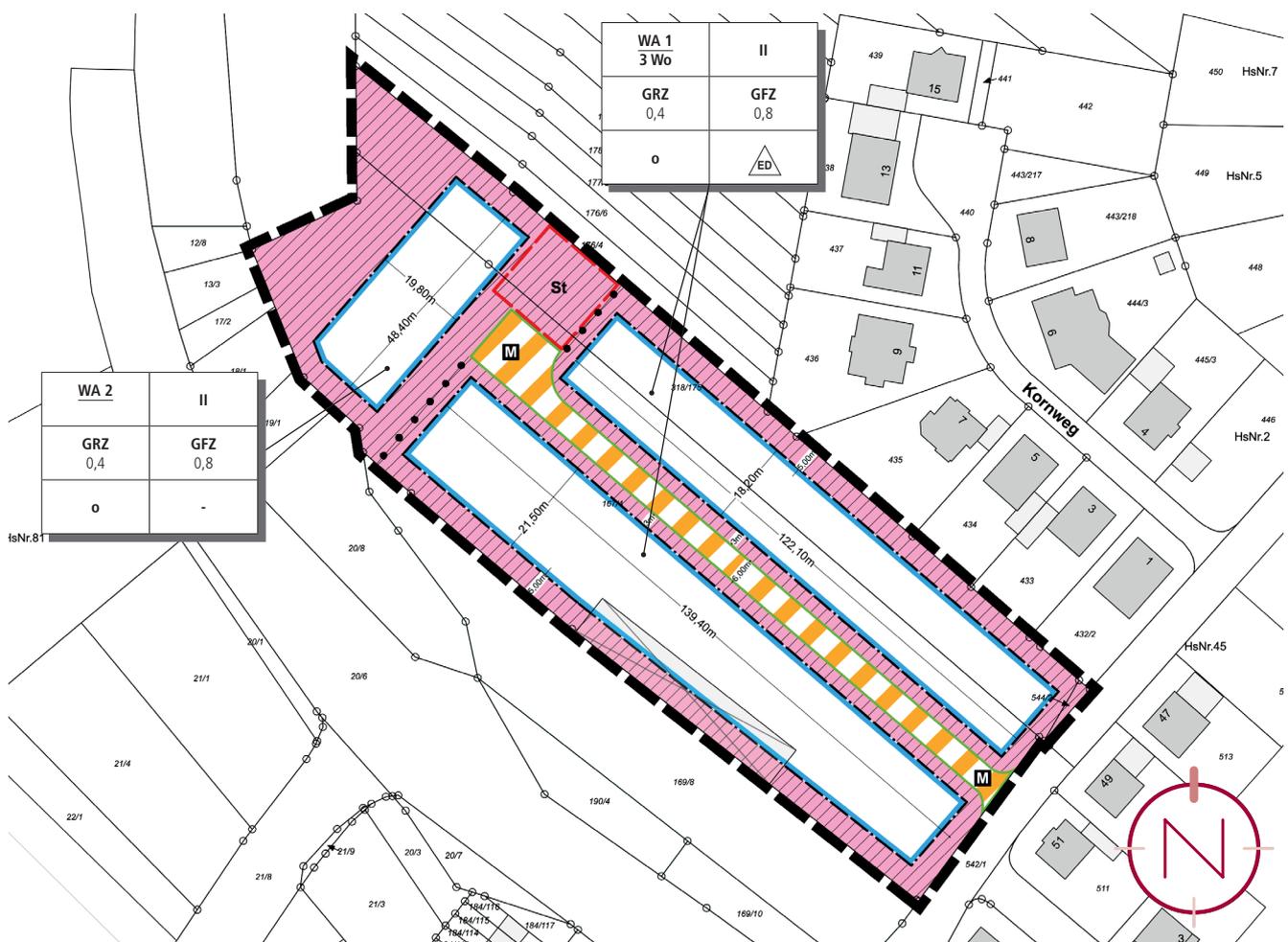
Die Umgebung dient ebenfalls überwiegend dem Wohnen und als Standort von Nutzungen, die die Wohnruhe nicht wesentlich stören. Dem Ziel der Intensivierung der Wohnnutzung wird Rechnung getragen.

Bauplanungsrechtlich ist durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes nicht von Beeinträchtigungen auf die angrenzenden Wohngebiete auszugehen. Somit sind durch den Ordnungsgeber die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse gewahrt. Bei dem benachbarten Baugebiet handelt es sich ebenfalls um ein Allgemeines Wohngebiet.

Allerdings sind nicht alle Nutzungen des Katalogs des Allgemeinen Wohngebiets an diesem Standort realisierungsfähig.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese u. a. aufgrund ihrer möglichen Immissionsbelastung nachteilige Auswirkungen auf die Wohnnutzung sowie auf die Wohnruhe und -qualität haben können. Auch dem üblicherweise erhöhten Flächenbedarf und den baulichen Anforderungen dieser Nutzungen kann an diesem Standort nicht Rechnung getragen werden. Insbesondere Tankstellen haben üblicherweise ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und sind auf eine gute Erreichbarkeit angewiesen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind darüber hinaus aus gestalterischen Aspekten nicht integrierbar.

An anderer Stelle im Stadtgebiet sind ausreichend Flächen bzw. geeignetere Standor-



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

te für die ausgeschlossenen Nutzungen vorhanden.

Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (GRZ)

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

Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 entspricht gemäß § 17 BauNVO der Bemessungsobergrenze für die bauliche Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten und wird in Anlehnung an den Bestand der östlich und südlich angrenzenden Wohnbebauung (vgl. Bebauungsplan X/14 3. Änderung „Bollenberg“) festgesetzt, wodurch eine optimale Auslastung des Grundstücks bei geringer Verdichtung geschaffen wird. Die entstehende Grundstücksbebauung lässt auf dem Grundstück somit ausreichend Freiflächen für eine Durchgrünung. Weiterhin wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden.

Mit der differenzierten Regelung der GRZ wird sichergestellt, dass lediglich untergeordnete Nebenanlagen wie Stellplätze zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen werden. Unvertretbaren Versiegelungen durch Hauptgebäude wird damit begegnet, die anteilmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt.

Geschossflächenzahl (GRZ)

Die Geschossflächenzahl nach § 20 Abs. 2 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je

Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl von 0,8 liegt unterhalb der Bemessungsobergrenze für die bauliche Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten (vgl. § 17 BauNVO) und wird in Anlehnung an die östlich und südlich angrenzende Wohnbebauung festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung notwendig. Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Mit der Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse wird das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper im Vergleich zu den umliegenden Gebäuden zu unterbinden.

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der angrenzenden Wohnbebauung der Straße „Kornfeld“ und „Am Bollenberg“ (vgl. Bebauungsplan X/14 3. Änderung „Bollenberg“). Die Festsetzung ermöglicht die Wahrung des städtebaulichen Charakters der Umgebung und somit ein harmonisches Einfügen der neuen Wohngebäude in den Bestand. Einer gegenüber dem Bestand unverhältnismäßigen überdimensionierten Höhenentwicklung wird vorgebeugt.

Bauweise

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Grundstücksgrenzen angeordnet werden.

Abgeleitet aus der Umgebungsbebauung ist eine offene Bauweise vorgesehen. Die Festsetzung der offenen Bauweise mit Einzelhäusern bzw. einem Mehrfamilienhaus ermöglicht eine aufgelockerte Bebauung, die im Wesentlichen der Baustuktur der östlich und südlich angrenzenden, überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Bereiche entspricht. Damit wird eine Anpassung des Plangebiets an das typische Ortsgefüge sowie eine größtmögliche Flexibilität bei der Bebauung gewährleistet.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Für den Bereich des WA 2 ist keine Bauform festgesetzt.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude nicht überschritten werden darf.

Die Abmessungen der durch die Baugrenzen beschriebenen Baufenster wurden so gewählt, dass dem Bauherr für die spätere Realisierung ausreichend Spielraum verbleibt, gleichzeitig aber eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erreicht wird.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck des in dem Baugebiet gelegenen Grundstücks oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Damit ist eine zweckmäßige Bebauung des Grundstücks mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

Flächen für Garagen und Stellplätze

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung der Flächen für Garagen und Stellplätze dient primär der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes Stellplatzangebot. Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich auf den privaten Grundstücken sowie in den entsprechend gekennzeichneten Bereichen bereitgestellt. Hierdurch werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebiets (Parksuchverkehr etc.) vermieden.

Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auf dem Privatgrundstück zu errichten.

Die Vorgaben zur Anordnung der Garagen und Stellplätze sind aus dem angrenzenden Bebauungsplan übernommen (vgl. Bebauungsplan X/14 3. Änderung „Bollenberg“).

Flächen für Nebenanlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Innerhalb des Plangebietes ist pro Grundstück ein Gartenhaus bis 20 m² Grundfläche und 60 m³ umbauter Raum auch außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig.

Die Festsetzung bzgl. der Zulässigkeit von Nebenanlagen ist aus dem angrenzenden Bebauungsplan übernommen (vgl. Bebauungsplan X/14 3. Änderung „Bollenberg“).

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Mit der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen je Wohngebäude strebt die Mittelstadt Völklingen eine Steuerung der Bevölkerungsentwicklung im Plangebiet an. Dies gilt im Hinblick auf das Entstehen eines zumutbaren Verkehrsaufkommens.

Insgesamt soll mit der Festsetzung dem angestrebten Charakter einer aufgelockerten Bebauung auch im Hinblick auf die Wohndichte entsprochen werden.

Die festgesetzte Anzahl der Wohnungen im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 ist dabei aus dem angrenzenden Bebauungsplan übernommen (vgl. Bebauungsplan X/14 3. Änderung „Bollenberg“).

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Mischverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zur Sicherstellung der Anbindung des Plangebietes an die Straße „Birkenweg“ wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Mischverkehrsfläche festgesetzt.

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

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

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Aufgrund der Lage des Plangebietes in direkter Nachbarschaft zu der bereits bestehenden Wohnbebauung und des Übergangs zur freien Landschaft im Norden ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung.

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Landschafts- und Stadtbild geschaffen.

Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen dienen der Eingrünung zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und tragen dazu bei, dass eine strukturreiche und optisch ansprechende Durch- und Eingrünung des Wohngebietes geschaffen wird.

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die Festsetzung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dient dem Erhalt der naturraumtypischen und gebietsprägenden Gehölze im Plangebiet.

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

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49-54 Landeswassergesetz)

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes.

Das Plangebiet ist im modifizierten Trennsystem zu entwässern. Das Schmutzwasser ist durch Anschluss an die vorhandene öffentliche Kanalisation zu entsorgen. Im Plangebiet werden Mulden und Rigolen für die Versickerung, Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser angelegt. Durch einen Überlauf wird das Niederschlagswasser gedrosselt in das vorhandene Kanalsystem eingeleitet. Ausnahmsweise kann im Mischsystem entwässert werden, wenn bodengutachterlich der Nachweis erbracht wird, dass eine dezentrale Versickerung vor Ort nicht möglich ist.

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung noch mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt werden.

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

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

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern und damit gestalterische Negativwirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild zu vermeiden, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die getroffenen Einschränkungen bei der Fassadengestaltung und Dacheindeckung sollen Auswüchse (z. B. glänzende / reflektierende Materialien) verhindern. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern ermöglicht die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie im Sinne der Nachhaltigkeit.

Das Vorhaben fügt sich mit den getroffenen Festsetzungen harmonisch in die Umgebung ein.

Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe „Auswirkungen der Planung“)
- Gewichtung der Belange (siehe „Gewichtung des Abwägungsmaterials“)
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe „Fazit“)
- Abwägungsergebnis (siehe „Fazit“)

Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende möglichen Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Plangebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Plangebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich das Wohngebiet hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen in die Umgebung einfügen. Die Festsetzungen orientieren sich dabei größtenteils an der angrenzenden Bebauung der Straßen „Kornweg“ und „Am Bollenberg“. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Eine gewerbliche Wiedernutzung des Grundstückes hätte Konfliktpotenzial. Zusätzlich schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietlich oder im direkten Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen der Wohnnutzung führen können.

Ein wichtiges Kriterium gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Berücksichtigung ausreichender Abstände gem. Landesbauordnung. Die erforderlichen Abstandsflächen werden alle eingehalten, so dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet werden kann.

Der Bebauungsplan kommt somit der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet, in vollem Umfang nach.

Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll auch die Wohnfunktion in der Mittelstadt Völklingen gestärkt werden. Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Stadt gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken bzw. einem entsprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt.

Der vorliegende Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach. Durch die Planung wird eine brachliegende, derzeit unterge-

nutzte Fläche für eine Neuentwicklung bereitgestellt.

Die bestehende Wohnbebauung im nordwestlichen Siedlungsbereich von Ludweiler wird somit arrondiert.

Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden (Einzel-/Doppelhäuser und ein Mehrfamilienhaus) geschaffen. Die Errichtung von Einzel-/Doppelhäusern und einem Mehrfamilienhaus entspricht darüber hinaus dem Charakter des Stadtteils sowie der bestehenden Nachfrage, der damit Rechnung getragen wird.

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

Die Planung hat aufgrund ihres geringen Umfangs keine räumliche Fernwirkung.

Bei der Fläche handelt es sich um eine brachliegende, bereits von Baumbestand eingegrünte, ehemals gewerblich genutzte Fläche am nordwestlichen Siedlungsrand von Ludweiler. Mit der geplanten Bebauung wird der Siedlungskörper sinnvoll arrondiert. Ein darüber hinausgehender Eingriff in die freie Landschaft findet nicht statt.

Die angrenzende Bebauung ist überwiegend durch freistehende Einzelhäuser geprägt.

Das Stadt- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst, da die Dimensionierung der Gebäude eine maßvolle Entwicklung ermöglicht.

Die Höhenentwicklung der vorgesehenen Baustrukturen wird durch die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen im Bereich des WA 1 und des WA 2 auf eine Maximale begrenzt. Somit wird gewährleistet, dass sich die Neubauten in die Umgebung einfügen. Damit knüpft das Plangebiet an die in der Nachbarschaft vorherrschende Bebauung an und gewährleistet so einen harmonischen Übergang zwischen Bestandsbebauung und Neubau.

Die Eingrünung des Plangebietes trägt darüber hinaus dazu bei, einen harmonischen Übergang zur angrenzenden Landschaft zu schaffen und keine negativen Auswirkungen

gen auf das Stadt- und Landschaftsbild entstehen zu lassen.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Der Geltungsbereich ist aufgrund der bestehenden Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung (u.a. Wohn- und Gartennutzung) und der daraus resultierenden Störlage auf Grund der Anliegeraktivitäten entsprechend vorbelastet.

Zur Vermeidung der Tötung von nistenden Vögeln oder übertragenden Fledermäusen sind die gesetzlichen Rodungsfristen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG zwingend einzuhalten. Dies gilt auch für den Rückbau des zentralen Holzgebäudes.

Falls eine entsprechende Bauzeitenregelung nicht realisiert werden kann, sind die relevanten Strukturen (Ritzen und Spalten an den Außenwänden, Nischen und Unterstände, hinterlüftete Fassadenverkleidungen) im Vorfeld der Baumaßnahmen auf Beschädigung zu prüfen und das weitere Vorgehen ggfs. mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Zum Ausschluss des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 ist im Vorfeld jeglicher Baumaßnahmen und/oder Baufeldfreimachung das Vorkommen der Mauer- und/oder der Zauneidechse auf der Planungsfläche erneut zu überprüfen. Im Rahmen dessen sollte gleichzeitig auch die Präsenz der Wechselkröte und der Kreuzkröte überprüft werden. Im Falle des Vorkommens von einer oder mehreren der genannten Arten sind die notwendigen Maßnahmen in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde festzulegen.

Im Übrigen gelten gem. § 13a BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Durch die geplante Realisierung der Wohngebäude (Einzel-/Doppelhäuser sowie ein Mehrfamilienhaus) wird es zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen, das sich jedoch primär auf den Anwohnerverkehr beschränken wird. Die Straße „Birkenweg“, welche direkt in die Werbelner Straße führt, ist für die festgesetzte zulässige Nutzung sowie die Zahl der Wohneinheiten

ausreichend dimensioniert, sodass der zusätzlich entstehende Verkehr aufgenommen werden kann.

Der durch die Anwohner hervorgerufene ruhende Verkehr wird über den erforderlichen Stellplatznachweis vollständig auf den Grundstücken geordnet. Nachteilige Auswirkungen können somit ausgeschlossen werden.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und damit Anschlusspunkte sind in der Straße „Birkenweg“ sowie im Bereich der „Werbelner Straße“ grundsätzlich vorhanden. Unter Beachtung der Kapazitäten und getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es zwar zu neuen Versiegelungen; aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas jedoch insgesamt ausgeschlossen werden.

Zudem ist die Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen der geplanten Gebäude zulässig. Hiermit wird ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft

Auf die Belange der Landwirtschaft sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Das Grundstück befindet sich in Privateigentum und steht ohnehin für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht zur Verfügung.

Auswirkungen der Planung auf die privaten Belange

Durch die Planung ergeben sich für die Grundstückseigentümer keine negativen Folgen.

Wie die vorangegangenen Ausführungen belegen, werden die Nutzbarkeit und der Wert des Grundstücks, auch der Grundstücke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die dem Einzelnen unzumutbar ist. Vielmehr wird Planungsrecht zugestanden, wodurch die Fläche baulich, nicht nur für Gewerbe, nutzbar wird.

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

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

Gewichtung des Abwägungsmaterials

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

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes

- Schaffung von neuem Wohnraum durch Entwicklung einer brachliegenden Fläche; sinnvolle Arrondierung des Siedlungsgefüges von Ludweiler
- Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes (Gewerbebrache)
- gewerbliche Nachnutzung mit Konfliktpotenzial wird vermieden
- Mit der Erweiterung des Angebots an Wohnen wird die Mittelstadt Völklingen der bestehenden Nachfrage gerecht
- Aufgrund der schnellen Verfügbarkeit der Bauplätze besonders geeignet für Wohnbebauung
- Harmonisches Einfügen der Neubauten in ihre Umgebung; Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden, ebenso verhält es sich umgekehrt
- Keine negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild
- bei Einhaltung der genannten Maßnahmen keine entgegenstehenden naturschutzrechtlichen und landesplanerischen

schen Vorhaben sowie keine umweltschützenden Belange betroffen

- Keine erheblich negativen Auswirkungen auf den Verkehr
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf die Landwirtschaft
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes sprechen.

Fazit

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewägt. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Mittelstadt Völklingen zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.