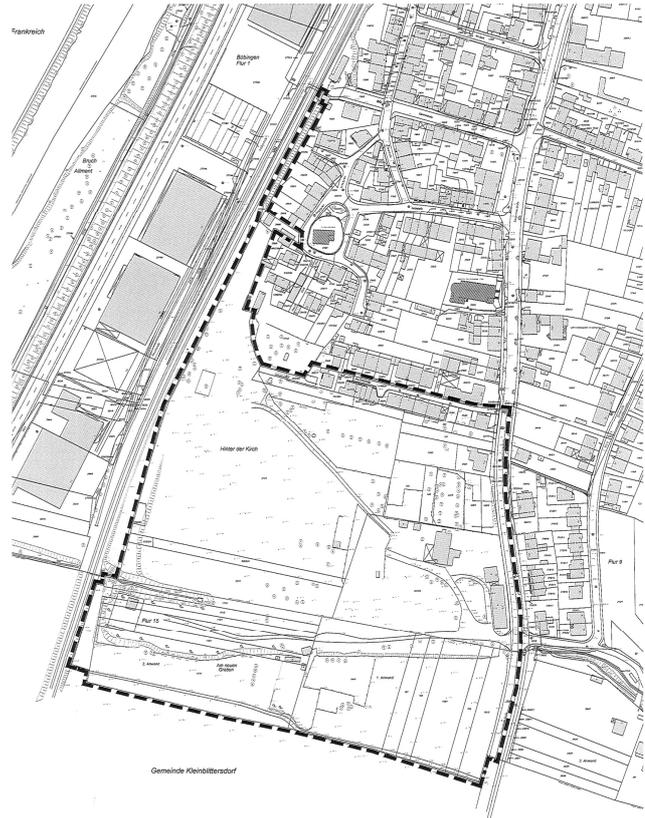


LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 481.12.01 „WOHNGEBIET AM EHEMALIGEN KALKWERK BÜBINGEN“ IM STADTTEIL BÜBINGEN



LAGE IM RAUM
ohne Maßstab, genordet

Begründung zum Bebauungsplan

Stand:
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
i.V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNGEN / Ziel der Planung	3
2	PLANGEBIET	4
3	BESTANDSSITUATION	4
4	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	13
5.	ERGÄNZENDE gutachterliche Untersuchungen.....	14
6	FESTSETZUNGEN	16
7	GRÜNORDNUNg	19
8.	Prüfung von Planungsalternativen	22
9.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG - ABWÄGUNG	22

1 VORBEMERKUNGEN / ZIEL DER PLANUNG

- Aufstellung* Der Rat der Landeshauptstadt Saarbrücken hat in seiner Sitzung am 06.09.2011 den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 481.12.00 "Wohngebiet ehemaliges Kalkwerk Bübingen" im Stadtteil Bübingen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst.
- Anlass der Planung* Der rechtskräftige Bebauungsplan „Wohngebiet ehemaliges Kalkwerk Bübingen“ aus dem Jahr 1999 hatte eine stark verdichtete Bauweise zum Ziel. Ein Bedarf an einer verdichteten Bauweise ist aufgrund sich veränderter Rahmenbedingungen nicht mehr gegeben. Grundsätzlich besteht noch eine Nachfrage nach Wohnbauland in Bübingen, jedoch eher für eine aufgelockerte Bebauung.
- Planungsziel* Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist somit eine Flexibilisierung und Anpassung der Festsetzungen im Gegensatz zu den Festsetzungen des derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplanes. Im rechtskräftigen Bebauungsplan war eine dichte Reihenhausbauweise für ca. 175 Wohneinheiten vorgesehen, diese Anzahl wird durch die vorgesehene aufgelockerte Bebauung nun mehr als halbiert.
- Das Erschließungssystem soll ebenfalls deutlich weniger aufwendig sein als in dem bislang rechtskräftigen Bebauungsplan.
- Verfahren* Bebauungspläne können im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
- Wenn es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung) handelt
 - Wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Bau-nutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt
 - 1.) weniger als 20.000 qm, wobei die Grundfläche mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
 - 2.) 20.000 qm bis weniger 70.000 qm, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umwelteinwirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls)
- Da es sich bei dem Standort um eine Fläche handelt, auf den die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB zutreffen (Innenbereich, da bereits rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden und zulässige Grundfläche kleiner als 20.000 qm), wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt.
- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.
- Da es sich im vorliegenden Fall nicht um ein Vorhaben handelt, das einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und auch keine Beeinträchtigungen auf

die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 zu erwarten sind, kann das beschleunigte Verfahren angewandt werden.

Im beschleunigten Verfahren kann von den frühzeitigen Beteiligungsschritten gem. § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Ein Umweltbericht ist ebenfalls nicht erforderlich.

Rechtliche Grundlagen Den Festsetzungen und dem Verfahren des Bebauungsplanes liegen im Wesentlichen die auf dem Plan verzeichneten Rechtsgrundlagen zugrunde.

Erschließungsvertrag Die näheren Einzelheiten zur Gestaltung des Erschließungsstraßen- und Wegenetzes werden in einem Erschließungsvertrag definiert, der zwischen Vorhabenträger und LHS auf Basis der planreifen Fassung des Bebauungsplans zu schließen ist. Dieser muss u.a. auch die Entwässerung des Baugebiets, den Lärmschutzwall, die öffentlichen Grünflächen und die Verlegung und Renaturierung des Bachlaufs beinhalten. Mit diesem Vertrag verpflichtet sich der Erschließungsträger, alle für die das Wohngebiet erforderlichen infrastrukturellen Voraussetzungen zu schaffen und zu bezahlen. Die Landeshauptstadt sichert ihm darin die spätere Übernahme der Erschließungs- und Grünanlagen nach Fertigstellung zu.

2 PLANGEBIET

Lage im Raum Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Saarbrücker Stadtteils Bübingen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden: durch das Flurstück 266/8 in Flur 1, das eine Verbindung zur Straße Im Hofgarten schafft, die rückwärtige Begrenzung der Grundstücke Im Hofgarten 22, 24 und 24A, die außerhalb des Geltungsbereiches liegen, die nördliche Begrenzung der Grundstücke „Alte Schulstraße“ Nr. 11 und Nr. 9 sowie die Trasse dieser Straße (Straßenmitte) bis zur Einmündung in die Saargemünder Straße;
- im Osten: durch die Saargemünder Straße (Straßenmitte)
- im Süden: durch die Gemeinde- bzw. Stadtgrenze zwischen Saarbrücken und Kleinblittersdorf
- im Westen: durch die Eisenbahntrasse der DB-Strecke Saarbrücken-Saargemünd
- im Nordwesten wurde nachträglich ein zusätzlicher Geländestreifen der Deutschen Bahn ergänzt, um die Wegeverbindung zum Saarbahn-Haltepunkt zu gewährleisten. Die Erweiterung des Plangebietes dient dem Zweck, die direkte fußläufige Verbindung zwischen dem Wohngebiet und dem Saarbahn-Haltepunkt Bübingen dauerhaft sicher zu stellen

Die Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 8,7 ha.

3 BESTANDSSITUATION

Vorhandene Nutzung Das Plangebiet stellt sich derzeit als Industriebrache mit Sukzessionsbewuchs dar. Aufgrund der ehemaligen Vornutzung befinden sich in einigen Bereichen des Plangebietes noch Baureste (Fundamente, Sockelteile, etc...).

Im August 1994 wurde durch die WPW Institut für Erd- und Grundbau GmbH Saarbrücken eine gutachterliche Untersuchung durchgeführt (IFEG 94.1484). Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass auf dem Standort des ehemali-

gen Kalkwerkes keine Altablagerungen oder Bodenkontaminationen vorliegen, von denen eine Gefährdung des Grundwassers oder sonstiger Umweltmedien ausgeht.

Der südliche Bereich des Plangebietes war immer unbebaut, dort verläuft der weitgehend verrohrte Hahnenklambach, der im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wieder renaturiert werden soll.

Umgebende Nutzungen Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich Wohnbebauung, die im Wesentlichen den ursprünglichen Ortskern bildet. Östlich grenzt die Saargemünder Straße (L 109) an, an diese sich wiederum Wohnbebauung sowie Gärten und der Übergang zur freien Landschaft anschließen. Südlich des Plangebietes befinden sich Grün- und Ackerflächen, die bereits zur Gemeinde Kleinblittersdorf gehören. Im Westen grenzt die Bahnstrecke Saarbrücken – Saargemünd an, auf der die Saarbahn sowie Züge der Deutschen Bahn verkehren. Ebenso im Westen befindet sich ein Gewerbegebiet (zwischen Bahnlinie und B40).

Topografie Das Plangebiet weist eine ebene Topographie auf.

Erreichbarkeit Die äußere Erschließung erfolgt über die Saargemünder Straße. Im Norden gelegen befindet sich der Saarbahn-Haltepunkt (Bübingen), zu dem der Bebauungsplan eine fußläufige Anbindung festsetzt.

Naturraum¹ Das Plangebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Einheit „Mittleres Saartal“ (NE 197.3).

Geologie/ Boden² Das Plangebiet ist der Saarniederung zuzurechnen, die i.d.R. folgenden natürlichen Schichtaufbau besitzt:

An der Geländeoberfläche lagern großflächige, jungquartäre Hochflutablagerungen (Schwemmlehm, Schwemmsand). Diese Auenlehme, Sande und Kiese liegen dem Hauptgrundwasserleiter „Buntsandstein“ auf, der in größeren Tiefen anzutreffen ist.

Die meist bindigen Deckschichten können stark wechselnde Mächtigkeiten aufweisen. Unterlagert werden sie von grobkörnigen, eiszeitlichen Terrassensedimenten (Kiese und Sande), wobei die Terrassenkiese am Talrand i.d.R. deutlich höher anstehen und im Taltiefsten u.U. ausgeräumt wurden. Hier folgt unter den bindigen Deckschichten bereits das unterlagernde Festgestein (Grenze Buntsandstein / Muschelkalk) bzw. dessen Verwitterungshorizont. In den Bohrungen wurde die Verwitterungsschicht des Buntsandsteines in ca. 6 –7 m Tiefe angetroffen.

Im Zuge der industriellen Nutzung des Geländes und nach Beendigung und Einebnung erhielt der Südwesten und damit der Großteil des Untersuchungsgebietes anthropogene Aufschüttungen. Bei den Bohrungen im Zuge des Geotechnischen Gutachtens wurden in den Aufschüttungen Asche, Kalk, Ton, Beton-/ Ziegelreste, Schamott, Sand und Sandsteine sowie Bergematerial angetroffen.

¹ <http://gdzims.lkvk.saarland.de/website/naturschutz/viewer.htm>

² Gutachten der WPW (Beratende Ingenieure Institut für Erd- und Grundbau GmbH) vom 26.08.1994. Seiten 4-5. WPW GEOCONSULT GmbH, Umwelttechnischer Bericht zum Wohngebiet „Ehemaliges Kalkwerk Bübingen“, GEO 12.20272/01, Saarbrücken, 26.04.2012

<i>Hydrologie</i>	<p>Das Bodengutachten der WPW von August 1994 (IFEG 94.1484) führt hierzu aus:</p> <p>„In Ost-West-Richtung verläuft im südlichen Bereich des Plangebietes ein Fließgewässer. Die Hahnenklambach ist über eine Strecke von 250 m verrohrt (DN 800), über weitere 80 m verläuft der Bach als offenes Gerinne in einem tiefen und steilwandigen Einschnitt ca. 4 m unter Geländeoberkante.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes „Hahnenklamm“ der Gemeindewerke Kleinblittersdorf.³</p>
<i>Klima⁴</i>	<p>Die Klimakarte des Regionalverbandes Saarbrücken weist den Bereich des Plangebietes als Freilandklimatop mit aktiver klimatischer Ausgleichsfunktion aus. Dies sind Wiesen, Ackerflächen oder bewaldete Täler, die tagsüber hohe bis mittlere Temperaturen aufweisen und sich während der Nacht stark abkühlen. Die Kaltluft kann in den Siedlungsbereich abfließen, wodurch ein Frischluftaustausch zwischen Freiland und Siedlungen stattfinden kann.</p> <p>Entlang der Saar ist eine überörtlich bedeutsame Luftleitbahn ausgewiesen.</p>
<i>Biotoptypen</i>	<p>Der rechtskräftige Bebauungsplan 1999 beschreibt die vorhandenen Strukturen wie folgt⁵:</p>
<i>Grabegärten der südlichen Schulstraße</i>	<p>„Die Grabegärten liegen im nordöstlichen Teil des Plangebiets und sind durch einen geschotterten Weg vom eigentlichen Kalkwerksgelände getrennt. Auf der Fläche steht der natürliche Oberboden an, der sich durch einen humosen A-Horizont von ca. 30 cm Stärke auszeichnet.</p> <p>Das Areal weist ein kleinteiliges Mosaik unterschiedlicher Nutzungen wie Grünland, Obstwiesen, Grabeland, Kleintierhaltung (Gänse) und Schafweide auf.</p> <p>Die Parzellen sind der Bebauung der südlichen Schulstraße direkt zugeordnet und werden auch aufgrund dieser Wohnungsnähe nahezu flächendeckend bewirtschaftet.</p> <p>Der Gesamtkomplex ist bis auf zwei obstbaumbestandene Parzellen arm an Gehölzstrukturen.</p> <p>Mit Ausnahme der Grabeparzellen (Gemüseanbau) herrscht jedoch eine extensive Bewirtschaftung (Grünland) vor, so dass insgesamt eine mittlere Wertigkeit zu veranschlagen ist.</p> <p>Typische Ziergarten mit artenarmen Vielschnittrasen und Koniferenpflanzung wurden nur auf drei Grundstücken angetroffen und sind quantitativ von untergeordneter Bedeutung.</p>
<i>Werksgelände ehemaliges Kalkwerk</i>	<p>Das engere Werksgelände wird nur noch punktuell von Gewerbebetrieben genutzt, der überwiegende Teil des Geländes wurde nach dem Abriss der Kalkwerksgebäude im Verlauf der vergangenen 20 Jahre von Spontanvegetation besiedelt.</p> <p>Die aktuell verpachteten Gewerbegrundstücke werden als Lagerflächen für Baustoffe und Schuttgüter genutzt. Weiterhin ist eine Schreinerei und eine Kfz-Werkstatt auf dem Gelände ansässig.</p>

³ <http://gdzims.lkvk.saarland.de/website/schutz/viewer.htm>

⁴ <http://www.regionalverband-saarbruecken.de/staticsite/staticsite.php?menuid=246&topmenu=295>

⁵ Zitat aus: Begründung (Anlage1) zum Bebauungsplan Nr. 481.12.00 „Wohngebiet ehem. Kalkwerk Bübingen“ im Stadtteil Bübingen, Saarbrücken 1999, S. 16f

Älterer Baumbestand aus der Zeit vor der Niederlegung der Fabrikationsanlagen ist lediglich in Randlagen erhalten. Insbesondere auf der Westböschung zur Bahntrasse hin, sowie auf Teilen der Südböschung entlang der Stadtgrenze wurde eine geschlossene Baumhecke mit zahlreichen Überhaltern kartiert.

Die Auffüllungsfläche zeichnet sich durch sehr heterogene Untergrundverhältnisse aus. Je nach Standortgunst werden daher unterschiedliche Sukzessionsstadien angetroffen.

Als bestandsbildende Baumarten treten insbesondere Birke und Salweide in den Vordergrund, punktuell sind kleinflächige Robinienhaine anzutreffen. Der niederwaldartige Gehölzbestand wird durch eine Zone gemähten Graslandes in zwei Teilflächen unterschiedlicher Gehölzdichte gegliedert.

Im Südwesten des Areals verläuft der nicht verrohrte Abschnitt des Hahnenklamm-bachs, der jedoch aufgrund stark überformter Topographie und Untergrundverhältnisse nur Ansatzweise eine bachtypische Begleitvegetation ausbilden konnte.

Nördlich angrenzend an den Bacheinschnitt konnte auf besonders ungünstigem Substrat (vermutlich einer Kalkgriesdeponie) lediglich ein bislang sehr spärlicher Birkenanflug Fuß fassen. Der Gehölzbestand ist einheitlich ca. 13 m hoch und weist trotz voller Belichtung des Bodens keinerlei krautigen Unterwuchs auf.

*Im Nordwestausläufer des Geländes hat sich schließlich auf sonnenexponierten, trocken-warmen Sukzessionsflächen eine artenreiche Ruderalflur entwickelt. Hier wurden bei einer kursorischen Vegetationsaufnahme Trockenheitszeiger wie *Euphorbia cyparissias*, *Thymus serpyllum* und *Hieracium pilosella* bestandsbildend vorgefunden. Für dieses Areal muss ein hohes Biotoppotential in Bezug auf die Fauna (insbesondere Heuschrecken, Schmetterlinge und Hautflügler) festgestellt werden.*

In seiner Gesamtheit muss dem ehemaligen Werksgelände eine mittlere bis hohe Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz zugerechnet werden. Zwar sind die Gehölzbestände hinsichtlich ihrer Alters- und Artenzusammensetzung ausgesprochen monostrukturiert. Durch den kleinteiligen Wechsel unterschiedlicher Standortbedingungen jedoch weist das Gebiet einen hohen Anteil von Übergangsbereichen und Randlinien auf.

Außenbereich

südlich der Auffüllung

Südlich der Auffüllungsfläche schließen Ackerflächen an. Mehrere kleine Grundstücke mit intensiv bewirtschafteten Grabgärten sind den Ackerflächen zwischengelagert.

Die Bedeutung dieser Flächen für den Arten- und Biotopschutz bleibt gering.“

Schutzobjekte/-gebiete

Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG⁶ (§ 22 SNG).

Es liegen keine Flächen, die bei der Offenlandbiotopkartierung erfasst wurden, im direkten Umfeld des Plangebiets.

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete sowie geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht betroffen. In einigen hundert m Entfernung zum Plangebiet befindet sich das Landschaftsschutzgebiet L 5.10.05 Gredlingen⁷.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes „Hahnenklamm“ der Gemeindewerke Kleinblittersdorf.

Die Verordnung des Wasserschutzgebietes mit Datum vom 21.01.2003 wurde im Amtsblatt des Saarlandes am 06.02.2003 veröffentlicht. Die Verordnung ist

⁶ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), neugefasst durch Gesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl I S 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010

⁷ VO v. 22.08.1994; § 18 SNG v. 19.03.1993

zu beachten.

Bezüglich der Schutzzone III beinhaltet die Verordnung u.a. folgende Schutzbestimmungen:

Die weitere Schutzzone soll den Schutz von weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und vor radioaktiven Verunreinigungen gewährleisten.

Aus diesem Grunde sind insbesondere verboten:

(...)

- *Wärme- und Kälteanlagen, so weit nicht gasbetrieben*
- *Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser von Verkehrsanlagen in den Untergrund, ausgenommen Entwässerung über Böschungen und großflächige Versickerung über die natürlich gewachsene Bodenzone*
- *Verwendung von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien (z.B. Bauschutt, Müllverbrennungsrückständen, Schlacken, Rückständen des Bergbaus) beim Bau von Anlagen des Straßen-, Wasser-, Schienen- und Luftverkehrs und von Lärmschutzdämmen*
- *Erdaufschlüsse, durch die die Grundwasserüberdeckung wesentlich vermindert wird, vor allem wenn das Grundwasser ständig oder zu Zeiten hoher Grundwasserstände aufgedeckt oder eine schlecht reinigende Schicht freigelegt wird und keine ausreichende und dauerhafte Sicherung zum Schutz des Grundwassers vorgenommen werden kann*

- ...

In der weiteren Schutzzone sind u.a. genehmigungspflichtig, soweit nicht verboten:

(...)

- *Ausweisung von Baugebieten*
- *Kanalisation einschließlich Regenüberlauf- und Regenklärbecken sowie Kleinkläranlagen*
- *Neubau von Straßen, Bahnlinien und sonstigen Verkehrsanlagen (ausgenommen Feld-, Wald-, Rad- und Gehwege)*
- *Gewinnung von Erdwärme*

(...)

Rote Liste

Ein Vorkommen von Rote-Liste-Arten⁸ in der Vegetation ist aufgrund der derzeit bekannten Verbreitung⁹ ¹⁰ und der vorhandenen Strukturen innerhalb des Plangebietes auszuschließen. Ein Vorkommen von Rote-Liste-Arten in der Fauna kann aufgrund der bekannten Verbreitung nicht ausgeschlossen werden, und wird nachfolgend näher behandelt.

ABSP

Die „Daten zum Arten- und Biotopschutz (ABSP)“ enthalten keine Aussagen zu der Fläche des Plangebietes. Westlich des Plangebiets befindet sich in einer Entfernung von ca. 400 m die ABSP-Fläche "Saar zwischen Rilchingen und Guedingen" 6808-040, sowie, in einer Entfernung von ca. 100 m, die Fläche 6808-041 "Schilfbestände in Straßeninsel". Östlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,5 km die ABSP-Fläche 6808-042 "Streuobstwiesen am Hang". Südsüdöstlich, ca. 2 km entfernt des Gebietes befindet sich die Fläche 6808-067 "Wiesenhänge mit Streuobst".

Natura2000

Es sind keine Natura2000-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat- bzw. EU-Vogelschutz-Richtlinie) betroffen. Nordöstlich des Plangebiets befindet sich in ca. 3 km (Luftlinie) Entfernung ein Natura2000-Gebiet (Vogelschutz- und FFH-Gebiet, DE 6808-301 " Birzberg, Honigsack/Kappelberghang bei Fechingen).

⁸ MINISTERIUM FÜR UMWELT DES SAARLANDES UND DELATTINIA (2008): „Rote Listen gefährdeter Pflanzen und Tiere des Saarlandes“

⁹ www.floraweb.de

¹⁰ Sauer, E. (1993): Die Gefäßpflanzen des Saarlandes (mit Verbreitungskarten), Schriftenreihe „Aus Natur und Landschaft im Saarland“, Sonderband 5, MfU Saarland / DELATTINIA e.V. (Hrsg.)

Das Plangebiet liegt weder in einem SPA-Gebiet (Special Protection Area, im Rahmen Natura2000) noch in einem IBA- Gebiet (International Bird Area).

saP (spezielle
artenschutzrechtliche
Prüfung)

Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG wird eine artenschutzrechtliche Prüfung im Zuge der Bebauungsplanaufstellung (§ 21 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) durchgeführt. Bei der Betroffenheit besonders geschützter Arten gem. BArtSchV liegt gem. § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG kein Verstoß im Sinne des § 44 BNatSchG vor.

Nachfolgend werden die einzelnen relevanten Artengruppen der FFH- RL abgehandelt, wobei die Habitateignung auf Basis der derzeitigen Strukturen bei der Prüfung zu Grunde gelegt wird (vgl. Anhang 1).

Gefäßpflanzen: Im Plangebiet und im Umfeld sind derzeit keine Vorkommen von Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bekannt^{11 12} und ferner sind keine geeigneten Biotopstrukturen solcher Arten vorhanden. Eine Betroffenheit von Gefäßpflanzen durch die Planung ist daher auszuschließen.

Libellen: Nach Libellenatlas 2010¹³ gibt es im übergeordneten Planungsraum keine potentiellen Vorkommen der Libellenarten des Anh. II und IV der FFH-RL. Da im Plangebiet weder geeignete Gewässer, noch Strukturen als potenzielle Lebensräume und Reproduktionsstätte derzeit existieren, ist eine Betroffenheit auszuschließen.

Schmetterlinge: Ein Vorkommen von Falterarten der Anhänge II und IV der FFH-RL ist im übergeordneten Planungsraum aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen und der bekannten Verbreitung gem. Verbreitungskarten¹⁴ nicht zu erwarten, weshalb eine Betroffenheit auszuschließen ist.

Käfer: Wegen des Fehlens geeigneter Lebensräume/Biotope bzw. Totholzstrukturen im Eingriffsbereich/Plangebiet, kann ein Vorkommen der Käferarten des Anh. II und IV FFH-RL ausgeschlossen werden.

Fische, Rundmäuler, Weichtiere: Aufgrund der bestehenden Verrohrung des Hahnenklambaches kann ein Vorkommen ausgeschlossen werden.

Amphibien / Reptilien: Mit einem Vorkommen von streng geschützten Amphibienarten gem. Anh. II und IV der FFH-RL ist nicht zu rechnen. Die Verbreitungskarten der Sektion Herpethologie der Delattinia¹⁵ weisen kein Vorkommen im Plangebiet aus. Ferner bieten die vorhandenen Biotopstrukturen keine geeigneten Habitatverhältnisse für diese Arten. Geeignete Laichgewässer fehlen ebenfalls, weshalb eine Betroffenheit ausgeschlossen werden kann.

Im Zuge der geplanten Renaturierung des Hahnenklamm-Baches, und insbesondere durch die geplante Einrichtung der Rückhaltebecken für Regenwasser aus dem Wohngebiet, werden geeignete Habitate entstehen, in denen sich mittel- bis langfristig Amphibienarten ansiedeln werden.

¹¹ www.floraweb.de

¹² Sauer, E. (1993): Die Gefäßpflanzen des Saarlandes (mit Verbreitungskarten), Schriftenreihe „Aus Natur und Landschaft im Saarland“, Sonderband 5, MfU Saarland / DELATTINIA e.V. (Hrsg.)

¹³ TROCKUR, B. et al. (2010): Atlas der Libellen; Fauna und Flora der Großregion, Band 1; Hrsg. Zentrum für Biodokumentation

¹⁴ WERNO, A (2011): Lepidoptera-Atlas 2010 [Internet: <http://www.Delattinia.de/saar-lepi-online/index.htm>]

¹⁵ Delattinia Verbreitungskarten, http://www.delattinia.de/Sektion_AmphibienReptilien_1.htm

Das Vorkommen der Arten Schlingnatter und Gelbbauchunke kann aufgrund der bekannten Verbreitung¹⁶ nicht ausgeschlossen werden. Da geeignete Habitatstrukturen nicht vorhanden sind, kann eine Betroffenheit jedoch ausgeschlossen werden.

Den Lebensraum für die potenziell vorkommende Zauneidechse bilden überwiegend trockene Offenlandflächen, wie Waldränder und teilversiegelte Plätze. Diese Bedingungen treffen im Plangebiet nur bedingt zu. Bei Kartierungsdurchgängen im April und Mai konnte die Art bisher nicht festgestellt werden. Im weiteren Umfeld sind ausreichend potentielle Lebensräume für die Zauneidechse vorhanden, so dass eine erhebliche Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes für die Art durch die Erschließung des Gebiets ausgeschlossen werden kann.

Ein Vorkommen der Mauereidechse im Bereich des nahegelegenen Bahndammes ist sehr wahrscheinlich. Bisher konnten noch keine Nachweise für die Mauereidechse erbracht werden. Da im Umfeld ausreichend potentielle Lebensräume für die Mauereidechse vorhanden, kann eine erhebliche Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes für die Art durch die Erschließung des Geländes ebenfalls ausgeschlossen werden.

Säugetiere: Alle heimischen Fledermausarten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und damit streng geschützt. Für den Geltungsbereich/das Plangebiet sind keine Fledermausvorkommen bzw. Wochenstuben bekannt. Geeignete Höhlenbäume sind nicht vorhanden. Potentielle (Sommer) Quartiere in Gebäuden der angrenzenden Wohn- und Gewerbebebauung, die weiterhin bestehen bleiben, können nicht ausgeschlossen werden. Die Randbereiche des Plangebiets stellen potentielle Jagdhabitats dar. Die Beeinträchtigung bzw. Reduzierung der Jagdreviere stellt jedoch keinen Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG dar. Die Betroffenheit von Fledermäusen durch die Planung kann daher ausgeschlossen werden.

Nachweise von weiteren Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, die potenziell im Saarland vorkommen (Biber, Wildkatze) sind nicht bekannt, und aufgrund der Siedlungsnähe auch nicht zu erwarten.

Vögel: Zur Analyse, ob Beeinträchtigungen von **Vogelarten des Anhangs I der VS-RL**¹⁷ im Planungsgebiet oder angrenzend zum Geltungsbereich vorliegen könnten, wurden die Daten des Brutvogelatlasses¹⁸ ausgewertet.

In der Nähe des Planungsgebietes findet sich laut Brutvogelatlas eine Brutzeitbeobachtung für den Schwarzspecht und ein Bruthinweis des Neuntöters. Aufgrund der gegebenen Vegetation im Planungsgebiet ist ein Vorkommen bzw. eine Betroffenheit der beiden Arten jedoch auszuschließen.

Fundnachweise für **Rast- und Zugvogelarten** sowie potentielle **Rastflächen** existieren in der Nähe des Planungsgebietes für Stockente, Teichhuhn und Schwarzkehlchen. Aufgrund der gegebenen Vegetation und Topografie im Planungsgebiet ist ein Vorkommen bzw. eine Betroffenheit der Arten jedoch ebenfalls auszuschließen.

¹⁶ Delattinia Verbreitungskarten, http://www.delattinia.de/Sektion_AmphibienReptilien_1.htm

¹⁷ 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)

¹⁸ BOS, J.; BUCHHEIT, M.; AUSTGEN, M.; MARKUS AUSTGEN; ELLE, O. (2005): Atlas der Brutvögel des Saarlandes. Ornithologischer Beobachtungstering Saar (Hrsg.), Atlantenreihe Bd. 3

Während eines Kartierdurchganges Anfang Mai wurde in voran beschriebenem Gehölzstreifen am westlichen Rand des Plangebietes, in Höhe des Hahnenklambaches, akustisch eine Nachtigall (*Luscinia megarhynchos*) verortet. Aufgrund der vorhandenen Vegetation im weiteren Umfeld des Plangebietes kann eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Nachtigall ausgeschlossen werden.

Sonst. europ. Vogelarten: Vorkommen wild lebender europäischer Vogelarten, die in den angrenzenden Gärten, Ackerflächen bzw. im Kronenbereich der Bäume vorkommen, sind nicht auszuschließen.

Im Eingriffsumfeld stehen in ausreichendem Umfang geeignete Brutplätze und Nahrungshabitate, sowie als Lebensraum benötigte Gehölzstrukturen zur Verfügung, auf die die Arten ausweichen können.

Durch die Neugestaltung der Ausgleichsflächen, insbesondere durch die Bachrenaturierung des Hahnenklambaches werden neue Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen.

Eine Beeinträchtigung im Sinne von Art. 5 b VSR kann ausgeschlossen werden.

Damit sind **keine Verbotstatbestände** im Sinne des § 44 BNatSchG und des Art. 5 VSRL zu erwarten. Eine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Umwelthaftung

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.

Erheblichkeit

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 Umwelthaftungsrichtlinie¹⁹.

Im Plangebiet sind weder Vorkommen von Pflanzenarten noch Tierarten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie bekannt. Aufgrund der Lebensraumanprüche und ihrer bekannten Verbreitung ist ein potentiell Vorkommen der Zaun-, und Mauereidechse im Geltungsbereich nicht auszuschließen. Bisher wurden diese Arten jedoch noch nicht nachgewiesen. Im Umfeld sind ausreichend geeignete Biotopstrukturen für diese Arten vorhanden, so dass eine erhebliche Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ausgeschlossen werden kann.

Feuchtgebiete im Sinne des Art. 4 Abs. 2 Satz 2 VS-RL sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Zuge der Bestandsaufnahme (vgl. Anhang 1) wurden keine Lebensraumtypen des Anh. I der FFH-RL festgestellt.

Haftungsfreistellung

Einer Haftungsfreistellung steht nach derzeitigem Kenntnisstand nichts entgegen.

Umweltbericht

Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich.

¹⁹ 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)

*Landschaftsbild/
Erholung*

Nördlich und nordöstlich des Plangebietes befinden sich Wohnhäuser mit kleineren, privaten Gärten. Westlich angrenzend befindet sich ein Gewerbegebiet mit mehreren Betrieben. Angrenzend im Süden und Südosten befinden sich weitläufige landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Altlasten

Laut Altlastenkataster sind keine Altlastenflächen bekannt. Ein Gutachten der WPW aus dem Jahr 1994 kommt zu dem Ergebnis, dass es keine Hinweise für Bodenkontaminationen oder Altablagerungen gibt.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde das damalige Gutachten in Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz überarbeitet.

Diese Überarbeitung wurde ebenfalls durch die WPW durchgeführt.²⁰

Im Februar bzw. März 2012 wurden Baggerschürfen und Kernbohrungen durchgeführt, um Aufschlüsse über die Bodenbeschaffenheit zu erlangen. Unter der Geländeoberfläche wurden zumeist inhomogen zusammengesetzte Auffüllungen angetroffen. Bestandteil sind Asche, Kalk, Ton, Beton- und Ziegelreste, Schamott, Sand und Sandsteine sowie Bergematerial.

Neben den Auffüllungen befinden sich noch Reste der ehemaligen Bebauung im Untergrund.

Der natürliche Untergrund beginnt mit quartären Auelehmen, die mit zunehmender Tiefe in sandig-kiesige Ablagerungen des Quartärs übergehen. Der verwitterte Buntsandstein steht ab 6-7 m an. In den Kernbohrungen wurde das Grundwasser in einer Tiefe von 3,90 m (BK1) bzw. 5,00 m (BK1) angetroffen.

Die entnommenen Boden-, Bauschutt- und Grundwasserproben wurden umwelttechnisch untersucht. Zusammenfassend lassen sich die Untersuchungsergebnisse folgendermaßen bewerten:

Legt man die Prüfwerte für Wohngebiete zu Grunde, sind keine Überschreitungen festzustellen. Lediglich unter Berücksichtigung der Prüfwerte für Kinderspielflächen überschreitet in einer Mischprobe der Messwert für Benzo(a)-pyren den entsprechenden Prüfwert.

Es ist anzuraten, dass die spätere konkrete Baumaßnahme (bei genauer Verortung des Spielplatzes) gutachterlich begleitet werden soll.

Vergleicht man die Analyseergebnisse im Eluat mit den Prüfwerten der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser, kommt es bei 3 Mischproben zu einer Überschreitung des Prüfwertes für Fluorid. Die betreffenden Mischproben enthalten neben den Betonresten und Schamott relevante Mengen an Ziegelbruch, der Ursache für die erhöhten Fluoridkonzentrationen ist.

Beim Vergleich der Analysenwerte mit den orientierenden Prüfwerten gemäß Merkblatt ALEX 02 zeigt sich, dass lediglich einzelne Messwerte für Xylole, PAK (EPA 1-16) und PAK (EPA 11-16) über dem oPW1 (quasi natürlich=multifunktionelle Nutzung) liegen.

Aushubmassen, die im Zuge der Erschließung bzw. Bebauung des Geländes anfallen, können nur z.T. bautechnisch verwertet werden. Es gelten die Vorgaben des LAGA Mitteilung 20. Wegen der Lage innerhalb der Schutzzone 3 eines ausgewiesenen Wasserschutzgebietes bedarf der Einbau von Boden- und Recyclingmaterial mit Schadstoffen >Z0 einer behördlichen Genehmigung. Überschussmassen sind ggf. extern zu verwerten bzw. ordnungsgemäß zu entsorgen.

Vergleicht man die Ergebnisse der Grundwasseranalysen mit den orientieren-

²⁰ Vgl. Umwelttechnischer Bericht GEO 12.20272/01 der WPW Geoconsult Saarbrücken, April 2012

den Prüfwerten nach Merkblatt ALEX 02 ist lediglich in einer Grundwasserprobe (BK 1 GWM) eine Überschreitung beim Kalium festzustellen. In der anderen Grundwasserprobe (BK 2 GWM) bewegt sich die Σ PAK (ohne Naphtalin und Methylnaphtaline) wenig oberhalb der Geringfügigkeitsschwelle.

Abschließend ist festzustellen, dass die durchgeführten umwelttechnischen Untersuchungen keine Hinweise ergeben haben, dass auf dem ehemaligen Betriebsgelände des Kalkwerks Bübingen schädliche Bodenverunreinigungen vorliegen, die einer Nutzung als Wohngebiet entgegen stehen. Die vereinzelt festgestellten Erhöhungen von Einzelparametern sind insgesamt als unbedeutend zu werten, zumal die hier geprüften Massen nach der neuen Geländeerschließung überdeckt sind von Bebauung, Geländeversiegelungen und neuen Fremdmassen. Auch die festgestellten Erhöhungen von Fluorid im oberflächennahen Grundwasser des Quartär stellen keine Gefahr für das nutzbare Grundwasser im Buntsandstein dar.

Weitere Details sind dem Gutachten zu entnehmen.

4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN



FNP

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) des Regionalverbandes Saarbrücken stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der südliche Bereich ist als Grünfläche, überlagert mit einer Maßnahmenfläche, dargestellt.

Das bedeutet, dass der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt ist.

LEP

Der Landesentwicklungsplan Teilabschnitt Umwelt vom 13. Juli 2004 stellt das Plangebiet überwiegend als weiße Fläche dar, was soviel bedeutet, wie dass der LEP an dieser Stelle für das Plangebiet keine Festlegung trifft. Der südliche Bereich wird als Vorranggebiet für Freiraumschutz dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht an dieser Stelle durch die Festsetzung von Grün- und Maßnahmenflächen den Zielen des LEP Umwelt.

Das Plangebiet befindet sich zudem innerhalb eines Vorranggebietes für Grundwasserschutz.

Gem. Landesentwicklungsplan Siedlung vom 04. Juli 2006 gehört der Stadtteil

Bübingen dem Oberzentrum Saarbrücken an und gehört zur Kernzone des Verdichtungsraumes.

Dem Oberzentrum wird ein Wohnungsbedarf von 3,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner pro Jahr zugestanden.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 1999 sah ursprünglich eine stark verdichtete Bauweise mit rund 175 Wohneinheiten vor. Der vorliegende Entwurf sieht nunmehr deutlich weniger Wohneinheiten vor (weniger als die Hälfte!), da eine zeitgemäße, aufgelockerte Bebauung angestrebt wird (ca. 80 Grundstücke).

Nicht zuletzt vor dem Hintergrund des demographischen Wandels steht daher die vorliegende Bebauungsplanänderung im Einklang mit dem LEP Siedlung.

LProgr

Das Landschaftsprogramm trifft für das Plangebiet folgende relevante Aussage:

- Öffnung verrohrter Fließgewässerabschnitte (Sanierungsstrecke)
- Eigenentwicklung fördern (Entwicklungsstrecke)
- Sicherung naturnaher Fließgewässerstrecken

Durch die Renaturierung und Offenlegung des Hahnenklammbaches wird dem Landschaftsprogramm entsprochen.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt für das Plangebiet eine „Angebotsfläche für Siedlungsentwicklung“ dar.

5. ERGÄNZENDE GUTACHTERLICHE UNTERSUCHUNGEN

Bodengutachten

Von der WPW wurde im Jahr 1994 eine bodengutachterliche Untersuchung vorgenommen. Hierbei wurden die Baugrundverhältnisse untersucht, ebenso wurden Aussagen zur Gründung von Gebäuden getroffen.

Dieses Gutachten musste überholt werden. Das Ergebnis des Gutachtens wurde bereits in Kapitel 3 erläutert.

Lärmschutzgutachten

Seitens der ISU wurde im Zuge des rechtskräftigen Bebauungsplanes eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (August 1998, i97-02-6.2), die jedoch nicht mehr den heutigen Anforderungen und Regelwerken entspricht.

Daher wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ein neues Lärm-Gutachten durch das Ingenieurbüro Heine+Jud aus Stuttgart erstellt.

Die Ergebnisse des Gutachtens können wie folgt zusammengefasst werden:²¹

- „Zur Beurteilung der künftigen Situation werden die Orientierungswerte der DIN 18005²² und die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm²³) herangezogen. Der Bebauungsplan setzt im Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet fest. Die Ori-

²¹ Siehe Schalltechnische Untersuchung zum Wohngebiet am ehemaligen Kalkwerk Bübingen in Bübingen, Heine+Jud, Ingenieurbüro für Umweltakustik, Stuttgart, 12. September 2012

²² DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau mit Beiblatt 1, Mai 1987

²³ Techn. Anleitung zum Schutz gegen Lärm, Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26. August 1998 (GMBI. 1998 S. 503)

entierungswerte der DIN18005 für die Beurteilung des Verkehrslärms betragen tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A). Für die Beurteilung von Gewerbelärm wird die TALärm herangezogen. Die Immissionsrichtwerte betragen tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A). Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen den Richtwert tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

- Im Vorfeld wurden Lärmschutzmaßnahmen entwickelt und liegen den Berechnungen zugrunde:
 - Entlang der westlichen Bebauungsplangrenze wird eine Wall-Wand-Kombination in einer Gesamthöhe von 8,50 m errichtet
 - Für die ersten beiden Baufenster im Westen des Bebauungsplangebiets werden maximal 2 Vollgeschosse vorgesehen. Für die erste Baureihe im Westen des Bebauungsplangebiets ist zu empfehlen im Obergeschoss keine Öffnungsflächen (Fenster etc.) in Richtung Gewerbegebiet vorzusehen.

Gewerbe:

- Bezüglich gewerblicher Immissionen wurde das westlich angrenzende Gewerbegebiet betrachtet. Zur Ermittlung der gewerblichen Schallemissionen fanden Messungen²⁴ statt, anhand derer anlagenbezogene Schalleistungspegel für das Prognosemodell abgeleitet wurden. Die Nacht stellt den maßgeblichen Zeitraum dar. Die vorgefundenen Einwirkzeiten der "lautesten Nachtstunde" wurden für die Prognose übertragen.²⁵ Es ergeben sich Beurteilungspegel nachts bis zu 40 dB(A) an den westlichen Baufenstergrenzen. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete werden eingehalten.
- Die Forderung der TA Lärm hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird erfüllt.

Straßenverkehr:

- Es wurden die Beurteilungspegel an den westlichen Baufenstergrenzen im Bebauungsplangebiet, hervorgerufen durch den Straßenverkehr auf der angrenzenden Bundesstraße B 51 anhand der RLS-90 berechnet. Die Verkehrszahlen, die den Berechnungen zugrunde liegen, beruhen auf Angaben seitens des Landesbetriebes für Straßenbau des Saarlandes.
- Es ist mit Beurteilungspegeln tags bis zu 52 dB(A) und nachts bis zu 45 dB(A) an den Baufenstergrenzen zu rechnen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 im Bebauungsplangebiet werden tags und nachts eingehalten.

Schienenverkehr

- Es wurden die Beurteilungspegel an den westlichen Baufenstergrenzen im Bebauungsplangebiet, hervorgerufen durch den Schienenverkehr auf der angrenzenden Schienenstrecke Bübingen - Kleinblittersdorf anhand der Schall 03 berechnet. Die Verkehrsdaten, die den Berechnungen zugrunde liegen, beruhen auf Angaben seitens der Deutschen Bahn AG.

²⁴ Messbericht – 24 Stunden Messung im Bebauungsplangebiet „Wohngebiet ehemaliges Kalkwerk Bübingen in Bübingen (Saarbrücken), Heine+Jud – Ingenieurbüro für Umweltakustik, 10. August 2012

²⁵ in Abstimmung mit der Stadt Saarbrücken, Herr Lucas, Telefonat vom 29. August 2012

- *Es ist mit Beurteilungspegeln tags bis zu 40 dB(A) und nachts bis zu 41 dB(A) an den Baufenstergrenzen zu rechnen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 im Bebauungsplangebiet werden tags und nachts eingehalten.“*

6 FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete (WA1 – WA3) fest, welche sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergeben. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Die jeweiligen Zulässigkeiten für das WA1-WA3 sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Im WA1 und WA3 sind gem. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig:

1. nicht störende Handwerksbetriebe
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für Verwaltungen,
5. Gartenbaubetriebe,
6. Tankstellen.

Der Ausschluss der genannten Nutzungen begründet sich darin, dass diese Nutzungen in der Regel sehr flächenintensiv sind und im vorliegenden Fall die Lage der Bauflächen sowie deren geplante Zuschnitte diese Nutzungsmöglichkeiten nicht hergeben. Ebenso würden diese Nutzungen ein vermehrtes Kundenaufkommen mit Emissionen bedingen, die den Zielsetzungen der Wohngebiete nicht entsprechen.

Für das WA2 gelten die gleichen Zulassungsbedingungen wie in WA1 und WA3, mit der Ausnahme dass im WA2 zusätzlich noch Betriebe des Beherbergungsgewerbes aufgrund der Lage an der Saargemünder Straße zulässig sind.

Anlagen, die der gewerblichen Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen, sind an und auf Dachflächen und Außenwandflächen von zulässigerweise errichteten Gebäuden als Nebenanlage nach § 14 BauNVO ausnahmsweise zulässig (hierzu zählen auch Anlagen zur eigenen Nutzung solarer Strahlungsenergie).

Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan (WA1 und WA2) wird gem. §§ 16, 17 und 19 Abs. 1 BauNVO die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt.

Für das WA3 gilt eine GRZ von 0,5.

Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Die getroffenen Maßfestsetzungen gewährleisten ein Einfügen des Siedlungsgebiets in das Orts- und Landschaftsbild. Durch die Beschränkung der Grundflächenzahl auf 0,4, d.h. dürfen 40 % der Wohngebietsfläche mit baulichen Anlagen überdeckt werden.

Die GRZ von 0,5 begründet sich damit, dass im WA3 seniorengerechte Wohnformen geplant sind, die sich in ihrem Grundriss durch eine überwiegend ebenerdige Bauweise mehr auf die Fläche statt in die Höhe ausdehnen. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße würde demnach eine GRZ von 0,4 nicht ausreichen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dadurch nicht beeinträchtigt, ebenso sind dadurch keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt oder die Bedürfnisse des Verkehrs zu erwarten. Ebenso stehen der GRZ- Erhöhung um 0,1 keine öffentlichen Belange entgegen.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die eben bezeichneten Anlagen bis zu 50 v.H. überschritten werden, um eine optimale Ausnutzung der Grundstücke zu erhalten.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse und die Regulierung der First- und Traufhöhen, entsprechend der umgebenden örtlichen Situation. Dabei wird festgesetzt, dass I, II bzw. III Vollgeschosse zulässig sind (siehe Plan). Für das WA1 und WA3 gelten eine maximale Traufhöhe von 6,50 m sowie eine maximale Firsthöhe von 9,00 m, während für das WA2 eine maximale Traufhöhe von 9,50 m bei einer maximalen Firsthöhe von 12,00 m gilt, was der Ausnutzung der II bzw. III Vollgeschosse entspricht. Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist dabei das fertige Niveau der Straßendecke in Höhe der Gebäudemitte.

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung sinnvoll. Für das Plangebiet ist diese Festsetzung unbedingt notwendig, da die Höhenentwicklung begrenzt und die Umgebung nicht negativ beeinträchtigt werden soll.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eine untere und eine obere Bezugshöhe erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen eindeutig bestimmen zu können. Die Bezugshöhen sind der Festsetzung zu entnehmen.

Zusätzlich wird in den Baugebieten eine Geschossflächenzahl festgesetzt, um eindeutig die Einhaltung der geplanten Ausnutzung der Grundstücke sowie der Bebauungsdichte gewährleisten zu können.

Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird im Bebauungsplan eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Hausformen darf dabei 50 m nicht überschreiten.

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Grundstücksgrenzen angeordnet werden. Durch die zulässige Grenzbebauung kann eine flexible und umfassende Ausnutzung des Grundstückes gewährleistet werden.

Dies entspricht der ansonsten üblichen Bauweise im Umfeld des Plangebietes.

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Für die Festsetzung von Baulinien besteht im vorliegenden Fall keine Notwendigkeit. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis max. 0,5 m) ist zulässig.

Innerhalb der Baugrenzen sind alle baulichen Anlagen und Nebenanlagen zulässig.

*Nebenanlagen,
Stellplätze und
Garagen*

Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen und den seitlichen Grenzabständen zulässig. Die Festsetzung der Zulässigkeit von Stellplätzen dient in erster Linie der Ordnung des ruhenden Verkehrs. Um Stellplätze an städtebaulich unerwünschten Stellen zu unterbinden, werden im vorliegenden Fall Stellplätze nicht generell innerhalb des allgemeinen Wohngebietes als zulässig festgesetzt. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt.

Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraßen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Weiterhin werden Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt. Innerhalb der Verkehrsflächen sind Parkplätze sowie Grünpflanzungen (z.B. Bäume) allgemein zulässig.

Die Fuß- und Radwege im Wohngebiet sollen eine Breite von 3,0 m haben, die Fuß- und Radwege in den Grünflächen sowie entlang der Bahnlinie eine Breite von 2,50 m (dies gilt nur für den nördlichen Bereich entlang der Bahn). Nur der nördlichste Teil der Wegeverbindung darf mit einer geringeren Ausbaubreite realisiert werden, da der Platz durch ein Gebäude verstellt ist.

Für den Fußweg, der am westlichen Rand des Plangebietes entlang läuft (in Nord-Süd-Richtung), wurde ein Gestattungsvertrag mit der Deutschen Bahn geschlossen. Dieser beinhaltet u.a. folgende Vorgaben:

- Der Abstand (Wegrand) zur nächsten Gleisachse muss mind. 3 m betragen
- Der Fußweg ist mit einem Zaun zum Gleis abzugrenzen und muss an den Zaun bei Bü km 8,736 anschließen.
- Der Fußweg darf in der Höhe nicht größer werden als der bestehende Radweg
- Das Oberflächenwasser muss zur Böschung abgeleitet werden

Die Festsetzung einer Verkehrsfläche bildet die planungsrechtliche Sicherung der Erschließung. Innerhalb des Plangebietes werden neue Erschließungswege festgesetzt, die der internen Erschließung dienen.

*Führung von
Ver- und Entsorgungs-
leitungen*

Das Baugebiet ist im Trennsystem mit getrennter Ableitung des auf den Dachflächen und versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers und des sonstigen Schmutzwassers zu entwässern. Das Niederschlagswasser ist nach entsprechender Rückhaltung und Vorklärung in den Vorfluter (Hahnenklamm) einzuleiten.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB wird ein 10 kV-Kabel festgesetzt (siehe Plan). Schutzabstände sind jeweils zu beachten.

Die Freileitung, die derzeit nördlich des Baches entlang des Wohngebietes entlang läuft, wird im Zuge der Baumaßnahmen umverlegt. Im Bebauungsplan ist bereits eine Alternativ-Trasse enthalten, deren Lage jedoch nicht exakt eingemessen und verortet ist. Die derzeitige vorhandene Leitung wird zu einem späteren Zeitpunkt entfallen. Grund für die Verlegung ist, dass die Masten der Leitung möglichst weit aus dem Spiel- und Grünbereich in der Mitte des Plangebietes entfernt sind, um mögliche Gefahrenquellen zu unterbinden.

<i>Wasserflächen</i>	Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB werden im Bebauungsplan Wasserflächen festgesetzt. Dies sind die Regenrückhaltebecken sowie der renaturierte Hahnenklambach.
<i>Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser</i>	Entsprechend der Planzeichnung sind im südlichen Geltungsbereich (in der Grünfläche) offene Regenrückhaltebecken zur Aufnahme des Niederschlagswassers aus dem Baugebiet anzulegen. Sie dienen auch zur Vorklärung des Oberflächenwassers vor der Einleitung in den Hahnenklambach.
<i>Grünflächen</i>	<p>Im Bebauungsplan werden öffentliche Grünflächen festgesetzt. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Fußwege bis zu einer Breite von 2,50 m allgemein zulässig. Ebenso allgemein zulässig sind ein Kinderspielplatz sowie ein Bouleplatz.</p> <p>Im Süden des Plangebiets wird die festgesetzte Grünfläche mit einer Maßnahmenfläche überlagert (vgl. Kapitel 8).</p>
<i>Ver-/Entsorgung</i>	<p>Die Anschlusspunkte an das Ver- und Entsorgungsnetz sind in unmittelbarer Nähe des Plangebietes vorhanden.</p> <p>Die Entwässerung des Schmutzwassers sowie die Versorgung erfolgt an die vorhandenen Anschlüsse.</p> <p>Es wird in Anlehnung an § 49a SWG festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser mittels Trennsystem einem Regenrückhaltebecken und anschließend dem Vorfluter „Hahnenklambach“ zuzuführen ist.</p>
<i>Lärmschutz</i>	Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden im Plangebiet 2 Lärmschutzwälle (Wall-Wand-Kombination) festgesetzt (siehe Plan). Die Höhe soll 6,50 m über Gelände betragen, hinzu kommt eine Wand von 2 m Höhe über Walkkrone. Der Wall und die Wand sind zu begrünen.
<i>Geh-, Fahrrecht</i>	<p>Im nordwestlichen Bebauungsplanbereich wird zu Gunsten der Allgemeinheit ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt.</p> <p>Diese Festsetzung gewährleistet, dass die Fußwegeverbindung zwischen der Straße im Hofgarten zur Saarbahnhaltestelle ermöglicht wird.</p>
<i>Nachrichtliche Übernahme</i>	<p>Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb einer Wasserschutzzone III. Die Wasserschutzzone wird daher nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Es handelt sich dabei um die Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Hahnenklamm der Gemeindewerke Kleinblittersdorf (Verordnung vom 21.01.2003).</p> <p>Gem. dieser Verordnung sind für die Schutzzone III (weitere Schutzzone) Schutzbestimmungen gegeben (§ 3 der Verordnung). Nähere Informationen sind dem Punkt Schutzgebiete /- objekte zu entnehmen.</p>

7 GRÜNORDNUNG

Der vorliegende Bebauungsplan soll mit Hilfe grün- und landschaftsplanerischer Festsetzungen den Belangen i.S. von § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB Rechnung

tragen und etwaige nachteilige Auswirkungen so weit wie möglich minimieren bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgleichen.

*Eingriffs-/Ausgleichs-
bilanzierung*

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und auch bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert, gilt der Eingriff gemäß des § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung zulässig, so dass ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich ist.

Dies gilt jedoch nur unter der Voraussetzung, dass der geänderte Bebauungsplan keine größeren Eingriffe verursacht und ermöglicht als der bis heute rechtskräftige Plan.

Festsetzungen

Dennoch werden im Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen getroffen, die zu einer Minderung des Eingriffs und zur positiven Entwicklung von Natur und Landschaft beitragen.

Die Verlegung und Renaturierung des Hahnenklambaches ist gleichzeitig aus wasserrechtlichen Gründen zwingende Voraussetzung für die Bebauung am südlichen Rand des Wohngebietes.

Grünflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden öffentliche Grünflächen festgesetzt, durch die die bauliche Nutzung aufgelockert wird. Diese Flächen werden bereichsweise mit den nachfolgenden grünordnerischen Festsetzungen überlagert.

Maßnahmenfläche

Der südliche Bereich des Plangebietes (Grünfläche) dient als Ausgleichsfläche. Dieser Bereich wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die einzelnen Maßnahmenbereiche sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

M1: Innerhalb dieser Fläche wird der Hahnenklambach freigelegt und renaturiert. Der Uferrandstreifen von 5 m beiderseits des Baches ist naturnah zu gestalten und zu bepflanzen. Bauliche Anlagen / Wege sind hier nur ausnahmsweise zulässig (vgl. wasserrechtliches Verfahren gem. § 68 WHG). Abgesehen von der vorgesehenen Bepflanzung werden sich hier verschiedene natürlich vorkommende Tier- und Pflanzenarten neu ansiedeln. Zu erwarten ist ein zukünftiges Vorkommen verschiedener Amphibien- und Reptilienarten, und, aufgrund der Zunahme des Nahrungsangebots durch Insekten die am und im Wasser leben, auch eine gesteigerte Häufigkeit von Vögeln, Fledermäusen und anderen Insektenfressenden Tierarten.

Das eigentliche Gewässer tritt nach dem Durchlass unter der Saargemünder Straße zu Tage und wird in einem Kastenprofil mit variablen Böschungsneigungen (1:2 bis 1: 4) durch die südliche Grünfläche geführt. Beim geplanten Bachverlauf werden bestehende naturraumtypische Gehölze in die Gestaltung des Bachumfeldes integriert.

Die Sohle des neuen Gewässers muss in Bereichen mit großer Schleppspannung u.U. gesichert werden. Dies ist bei Austritt aus der Verrohrung bzw. im Bereich vor dem Durchlass unter dem Bahndamm erforderlich. Diese Sicherung erfolgt durch Steinschüttungen LMB 5/40 (ehemals Klasse III), die nicht verdichtet werden. Zusätzlich kann das Einbringen von Findlingen mit Kantenlängen von ca. 0,5 m bis 0,8 m in Verbindung mit kleinen Vorschüttungen 0/100 zum Strukturreichtum des Sohlsubstrates beitragen. Das Einbringen von Substraten mit unterschiedlichen Korngrößen fördert einerseits die Anreicherung des Wassers mit Sauerstoff und trägt damit zur natürlichen Selbstreinigung bei, andererseits werden zahlreiche Nischen für

den Makrozoobenthos geschaffen, insbesondere für Steinfliegen, Köcherfliegen, Flohkrebse sowie für Strudelwürmer und Egel, die sich an Steine anhaften.

Außerdem wird durch das Einbringen von Störsteinen eine Gewässerdynamik initiiert, die auch zu gewünschten neuen Ufergestaltungen (z.B. Uferabbrüche / Steilufer) beitragen kann. Solche Sonderstrukturen im Bachbett sind u.a. für den Eisvogel wichtige Habitatvoraussetzungen.

Langfristig ist nicht auszuschließen, dass auch Fische aus der Saar in den ausgebauten und renaturierten Hahnenklammbach einwandern. Voraussetzung ist allerdings, dass einerseits die Gewässergüte verbessert wird und andererseits eine stete Wasserführung vorhanden ist, damit das Bachbett nicht für längere Perioden trocken fällt. Kürzere Trockenphasen können von den Organismen durchaus vertragen werden. Unterstützend wirken hier Kolkbereiche, die für zukünftige Fischpopulationen (insbesondere Kleinfische, wie Elritze, Gründling, Koppe und Stichling) in Trockenperioden wichtige Rückzugsgebiete darstellen.

M2: Die Retentionsbereiche sind randlich naturnah zu bepflanzen. Da sie der Aufnahme des Regenwassers aus dem Wohngebiet dienen, ist eine Wartung durch Ausräumung in regelmäßigen Abständen zulässig. Ungeachtet der notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen bietet eine solche naturnahe Bepflanzung Rast-, Versteck-, und Futterplätze für verschiedene Vogelarten und Lebensraum für bodenbewohnende Tier- und Insektenarten. Der Dauerstaubereich bildet außerdem ein potenzielles Laichgewässer für Amphibien.

M3: Innerhalb der sonstigen Maßnahmefläche sind bauliche Anlagen zurück zu bauen. Es erfolgt eine parkartige, lockere Bepflanzung mit auentypischen Gehölzen. Eine parkartige Offenlandstruktur bietet Lebensraum für verschiedene Tier-, und Vogelarten, wie zum Beispiel die Gartengrasmücke.

Wiesenflächen sind zu erhalten und extensiv zu pflegen. Derartige extensiv genutzte Wiesenflächen zählen zu den artenreichsten und wertvollsten Naturräumen in Deutschland. Neben zahlreichen Offenland-Vogelarten, die auf diesen Lebensraum angewiesen sind, finden sich hier aufgrund des großen Angebotes an Futterpflanzen unter anderem diverse Schmetterlingsarten. Generell ist auf einer solchen Fläche, mit der Ansiedlung zahlreicher Tierarten zu rechnen. Hierzu zählen unter anderem Insekten, Reptilien und kleinere Säugetierarten.

Pflanzungen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten, dabei wird in Anwendung des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass je 150 qm nicht überbauter Grundstücksfläche mind. 1 Hochstamm und 10 Sträucher (gemäß Pflanzliste) zu pflanzen ist. In den privaten Gärten sind neben den u.a. Gehölzen auch Ziergehölze sowie Obstbäume und –sträucher zulässig

Je 4 Stellplätze auf Privatgrundstücken ist ein zusätzlicher Hochstamm zu pflanzen.

Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden (vgl. Pflanzliste).

Der Lärmschutzwall ist zur Landschaftsgestaltung sowie zur Bereitstellung von Nischen für die Fauna (insbesondere Vögel) mit Gehölzen zu bepflanzen. Die

Mauer ist mit Rankpflanzen, o.ä. zu begrünen

Gehölzliste

Folgende naturraumtypischen Landschaftsgehölze sind für Pflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen zu verwenden (nicht abschließend):

Bäume Hochstamm: mind. 2x v. StU 10-12cm, Heister: mind. 2x v., H. 125-150 cm
Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Aesculus hippocastanum (Rosskastanie), Alnus glutinosa, (Schwarzerle), Carpinus betulus (Hainbuche), Castanea sativa (Esskastanie), Fraxinus excelsior (Gem. Esche), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus padus (Traubenkirsche), Quercus robur (Stieleiche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Taxus baccata (Eibe), Tilia cordata (Winterlinde), Salix sp. (Weiden i.S.) sowie Obstbäume i.S.,

Sträucher Sträucher: 3 - 5 Triebe, mind. 2x v. H 60-100 cm
Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Eingriffel. Weißdorn), Ligustrum vulgare (Liguster), Rosa i.S., Salix caprea (Salweide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Schneeball) weitere Salix-Arten (Weideni.S.) sowie Obststräucher i.S.,

Die Gehölze sind in einem Pflanzraster von 1,0 m x 1,5 m (Sträucher) bzw. 2,0 m x 2,0 m (Heister/ Solitäre) zu pflanzen, damit in ca. 2 - 3 Jahren ein Blattschluss erreicht werden kann, der für die Verdrängung der konkurrierenden Stauden notwendig ist. Um einen stockwerkartigen Aufbau der Gehölzinseln zu erreichen, ist ein Heisteranteil von 15 – 20 % vorgesehen.

Innerhalb des Bereiches des Kinderspielplatzes sind nur Anpflanzungen von ungiftigen Gehölzen zulässig.

Erhaltung

Naturraumtypische und standortgerechte Gehölze sind, sofern es der Gesundheitszustand erlaubt und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhalten und in die Neuplanung zu integrieren. Die Baumschutzverordnung der LHS ist zu beachten.

8. PRÜFUNG VON PLANUNGSAalternativen

Planungsalternativen haben sich im vorliegenden Fall nicht ergeben. Der vorliegende Bereich weist aufgrund seiner topografischen Gegebenheiten und seiner verkehrsgünstigen Lage (fußläufige Anbindung an die Saarbahnhaltstelle) Potenziale zur Wohnentwicklung auf.

Aufgrund der Vornutzung durch das Kalkwerk handelt es sich zudem um eine anthropogen bereits vorgeprägte Fläche, die durch das neue Baugebiet eine neue Nutzung erfährt.

In der Vergangenheit wurden verschiedene Konzeptionen zur städtebaulichen Nutzung des Plangebietes untersucht und die Nutzungskonzeption zum verdichteten Wohnen zur Rechtskraft gebracht. Aufgrund der sich veränderten Rahmenbedingungen wurde diese Konzeption nie realisiert. Weitere Nutzungskonzepte wurden diskutiert. Diese Überlegungen kamen jedoch zu keinen befriedigenden Ergebnissen bezüglich der avisierten städtebaulichen Qualität, so dass sie begründet verworfen wurden.

Die vorliegende Nutzungskonzeption entspricht den heutigen Wohnanforderungen und wird deshalb weiterverfolgt.

9. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG - ABWÄGUNG

Mit Realisierung der Planung sind Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im Beschleunigten Verfahren dient dazu, dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung zu tragen.

Von einer Beeinträchtigung der **gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse** durch das Vorhaben ist nicht auszugehen, da nicht zu erwarten ist, dass aufgrund des Nutzungskataloges erheblicher, zusätzlicher Fahrverkehr oder sonstige Nutzungen, die Lärm oder **Immissionen** mit sich bringen, induziert werden. Es handelt sich im vorliegenden Fall lediglich um ein allgemeines Wohngebiet, in dem ohnehin keine störintensiven Nutzungen zulässig sind. Im Vergleich zum bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan ist eher mit vermindertem **Verkehrsaufkommen** zu rechnen, da dieser eine stark verdichtete Bauweise vorgesehen hatte.

Es wird ein Lärmschutzwall festgesetzt, um die Bewohner des Gebietes bestmöglich vor Belästigungen zu schützen.

Gleiches gilt auch für Beeinträchtigungen der Lufthygiene und des **Klimas**.

Ein Eingriff in Natur und Landschaft durch zusätzliche Versiegelung ist nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan setzt auch weiterhin überwiegend eine GRZ von 0,4 fest, so dass von keiner Mehrversiegelung im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan auszugehen ist. Zudem sorgen Grünflächen im südlichen Geltungsbereich für ausreichende Begrünung sowie neue Lebensräume für Flora und Fauna, so dass von einem sparsamen Umgang von **Grund und Boden** auszugehen ist. Dadurch wird der Eingriff so weit wie möglich minimiert. Der Hahnenklambach wird renaturiert, was eine Verbesserung der jetzigen Situation bedeutet.

Das Plangebiet ist auf Grund der vorhandenen Strukturen als ökologisch mittel- bis geringwertig einzustufen. Die Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes stellen für verschiedene Arten einen Lebensraum dar. Im Umfeld sind jedoch weitere geeignete Strukturen vorhanden, so dass erhebliche Beeinträchtigungen für die Fauna ausgeschlossen werden können. Durch die Renaturierung / Freilegung des Hahnenklambachs sowie die umfangreichen Neubepflanzungen entstehen neue Lebensräume für Flora und Fauna, die sich positiv auf die Umweltsituation auswirken.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind weder artenschutzrechtliche Verbotstatbestände, noch Umweltschäden i.S.d. USchadG zu erwarten.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III des WSG Hahnenklamm, das nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen wird. Sonstige Schutzgebiete bzw. -objekte sind nicht vorhanden.

Um den Belangen des **Orts- und Landschaftsbildes** gerecht zu werden, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen, die der gestalterischen Integration in das städtebauliche Umfeld dienen.

Negative Beeinträchtigungen der **Erholungsfunktion** sind nicht zu erwarten, da das Gebiet selbst keine Erholungsfunktion besitzt. Innerhalb der Grünfläche wird ein Spielplatz angelegt. Fußwege sorgen für eine optimale fußläufige An-

bindung an die Grünflächen, die Saarbahn und die bereits vorhandene Bebauung in der Umgebung. Der um das Wohngebiet und den Lärmschutzwall geführte Verbindungsweg zwischen dem Saarbahn-Haltepunkt und der Saarge-münder Straße schafft eine neue, attraktive Wegebeziehung zum Bachtal und zur Hahnenklamm – auch in östlicher Richtung jenseits der L 109.

Die Erholungseignung für das Plangebiet, also die Anlage von Grünflächen, Fußwegen und des Spielplatzes, wird durch die Erschließung verbessert.

Zusammenfassend betrachtet lässt sich festhalten, dass durch die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Daher wird an der vorliegenden Planung festgehalten.

Anhang 1: Beschreibung der derzeitigen Biotopstrukturen (2012)

Als Basis für die artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurden in der 1. Jahreshälfte 2012 zwei Begehungen zur Beschreibung der aktuellen Nutzungs- und Biotopstrukturen durchgeführt.

Biotoptypen

Im Südosten des Plangebiets befindet sich eine aktuell landwirtschaftlich genutzte Fläche (**Acker / Viehweide**).

Angrenzend in westlicher Richtung befinden sich mehrere kleinere Parzellen, die momentan als **Schrebergärten / Lagerflächen** privat genutzt werden. Die westliche dieser Parzellen wurde zur Schafszucht (**Viehweide**) genutzt, wodurch die beanspruchte Fläche in der Krautschicht eher artenarm ausgeprägt ist. Nach Aufgabe der Nutzung hat sich hier eine Wiesenfläche mit Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Knoblauchsrauke (*Alliaria petiolata*), Gewöhnlichem Hirtentäschel (*Capsella bursa-pastoris*), Strahlenloser Kamille (*Matricaria discoidea*) Brennnessel (*Urtica dioica*) und Hahnenfuß (*Ranunculus spec.*) entwickelt. Ober-, Mittel-, und Untergräser sind ausgeprägt, die Aufrechte Trespe (*Bromus erectus*) ist dominierend. Vereinzelt stehen am nördlichen Rand einzelne Exemplare der Espe (*Populus tremula*), Birke (*Betula spec.*), Robinie (*Robinia pseudoacacia*) und kleinere Nadelhölzer.

Die Parzellen am südlichen Rand in der Mitte des Plangebiets sind stärker bewachsen. Eine andere Nutzung denn als **Lagerfläche** ist nicht erkennbar. Die Parzellen werden von einer ca. 2 m breiten und 25m langen „**Rubus**“-**Hecke** durchzogen. In der Mitte der Fläche existiert ein kleinerer Bereich mit Haselnuss-Jungwuchs (*Corylus avellana*), einer Pyramid-Pappel (*Populus nigra 'Italica'*), einer Birke (*Betula pendula*) und einer Edelkastanie (*Castanea sativa*). Unterhalb dieser Stämme steht ein kleinerer Bestand des japanischen Staudenknöterichs (*Fallopia japonica*). Westlich der „-Hecke befindet sich ein stärker bewachsener Bereich mit mehreren Hochstämmen. Hier wurzeln mehrere Pappeln (*Populus spec.*), Birken (*Betula pendula*) und Weiden (*Salix spec.*), vereinzelt kommen Kirschbäume (*Prunus spec.*), Blutbuchen (*Fagus sylvatica f. purpurea*) und kleinere Nadelhölzer vor. In der Strauchschicht kommen Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), gewöhnlicher Spindelstrauch (*Euonymus europaeus*), Weißdorn (*Crataegus spec.*) und Jungwuchs der Pappel (*Populus spec.*), Birke (*Betula spec.*), Hasel (*Corylus avellana*) und Kirsche (*Prunus spec.*) vor. Im gesamten Randbereich der Parzelle kommen Bestände der Brennnessel (*Urtica dioica*) vor. Auf der übrigen Wiesenfläche in diesem Bereich gibt es Vorkommen von Gewöhnlichem Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), Aufrechten Trespe (*Bromus erectus*), Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*) Wiesen-Klee (*Trifolium pratense*), Wicken (*Vicia spec.*), Ampfer (*Rumex crispus und Rumex acetosa*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Hopfenklee (*Medicago lupulina*) und des Gundermannes (*Glechoma hederacea*).

Der nördliche und größte Teil der Fläche ist freigeräumt. Infolge der natürlichen Sukzession hat sich hier im nordöstlichen Bereich des Plangebietes eine **Wiesenbrachenfläche** entwickelt. Dominierend sind hier Brennnessel (*Urtica dioica*) und Hahnenfuß (*Ranunculus spec.*), des Weiteren sind u.a. Labkraut (*Galium spec.*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Gundermann (*Glechoma hederacea*), Wiesen-Klee (*Trifolium pratense*), Wicken (*Vicia spec.*), Acker-Schachtelhalm (*Equisetum arvense*), Kleiner Wiesenknopf (*Sanguisorba minor*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Wiesen-Bocksbart (*Tragopogon pratensis*), Gemeine Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Gewöhnliche Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Gewöhnliche Hornklee (*Lotus corniculatus*), Echte Nelkenwurz (*Geum urbanum*), und ein einzelnes Exemplar der Pfingstrose (*Paeonia spec.*)

vorzufinden.

Am nördlichen Rand in der Mitte des Plangebietes existiert ein kleinerer, stärker **mit Gehölzen bewachsener Bereich**. In der Mitte steht eine größere Weide (*Salix spec.*), umgeben von Gemeinem Flieder (*Syringa vulgaris*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*) und Jungwuchs von Kirsche (*Prunus spec.*), Birke (*Betula pendula*), Weide (*Salix spec.*) und Espe (*Populus tremula*). Durchsetzt ist dieser Bereich von Hochstauden, inselartigen *Rubus*- und Brennesselvorkommen.

Auf der Grünfläche nach Osten angrenzend stehen vereinzelte **Obstbäume**, die Krautschicht entspricht in der Artzusammensetzung der voran beschriebenen. Zusätzlich sind hier noch Pestwurz (*Petasites spec.*), Gewöhnlicher Erdrauch (*Fumaria officinalis*) und Wiesen-Bärenklau (*Heracleum sphondylium*) vorzufinden. Im westlichen Bereich am nördlichen Rand des Plangebietes existiert ein weiterer kleinerer Grünbereich, hier gibt es Vorkommen von Wolfsmilch (*Euphorbia spec.*), Brennessel (*Urtica dioica*) und verschiedene *Rubus*-Arten.

In der Mitte des östlichen Randes, in Höhe der momentanen Zufahrt, erstreckt sich entlang der Straße in Richtung Norden ein weiterer schmaler **Gehölzstreifen**. Neben einer älteren Birke (*Betula spec.*) enthält er in der Strauchschicht Ahorn (*Acer campestre* und *Acer pseudoplatanus*), Gewöhnliche Schneebeere (*Symphoricarpos albus*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Hasel (*Corylus avellana*) und Kirsche (*Prunus spec.*). In der gering ausgeprägten Krautschicht kommen Efeu (*Hedera helix*), Rosengewächse (*Rubus spec.* und *Rosa spec.*), Labkraut (*Galium spec.*) sowie Jungwuchs der Birke (*Betula spec.*) und Espe (*Populus tremula*) vor.

In der Mitte am westlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein ca. 3m tiefer Einschnitt, in dem der **Hahnenklambach** wieder aus der Verrohrung an die Oberfläche tritt. Hier wachsen in der Strauchschicht Weißdorn (*Crataegus spec.*) und Jungwuchs von Weiden (*Salix spec.*), Kirsche (*Prunus avium*) und des Ahorns (*Acer spec.*). Am westlichen Ende des Einschnitts stehen zwei größere Weiden (*Salix spec.*). Die Krautschicht in diesem Bereich ist nur geringflächig ausgeprägt und wird dominiert von nitrophilen Arten, wie Knoblauchsrauke (*Alliaria petiolata*) und vereinzelt Vorkommen der Brennessel (*Urtica dioica*) sowie Jungwuchs der o.g. Baumarten.

Unmittelbar entlang der westlichen Grenze des Plangebietes zwischen Bahndamm und eigentlichem Plangebiet befindet sich ein ca. 3m breiter **Gehölzstreifen**. Er ist dicht bewachsen, durchsetzt mit liegendem Totholz verschiedener Arten und durch einen alten Zaun zum Plangebiet hin abgegrenzt. Er beinhaltet in der Krautschicht unter anderem Kletten-Labkraut (*Galium aparine*), Efeu (*Hedera helix*), Knoblauchsrauke (*Alliaria petiolata*), Weiße Taubnessel (*Lamium album*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), sowie *Rubus* und *Rosa spec.* In der Strauchschicht wächst Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Gewöhnliche Waldrebe (*Clematis vitalba*), Hasel (*Corylus avellana*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), sowie Jungwuchs der Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Espe (*Populus tremula*), Birke (*Betula pendula*), Eiche (*Quercus spec.*), Weide (*Salix spec.*), Kirsche (*Prunus spec.*) und Hainbuche (*Carpinus betulus*).