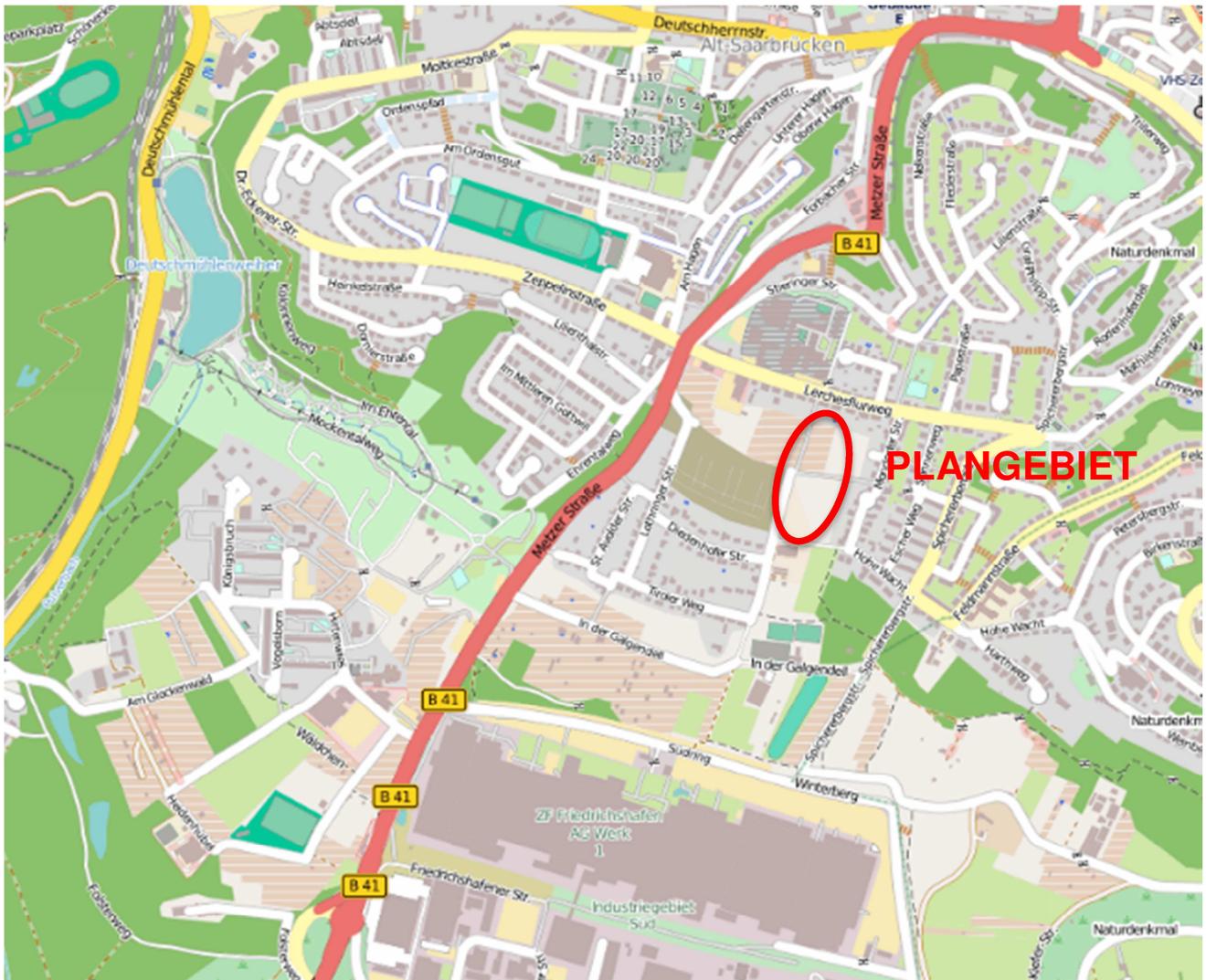


Landeshauptstadt Saarbrücken

Bebauungsplan Nr.114.11.00 „Franzenbrunnen, östlicher Teilbereich“



Begründung zum Bebauungsplan

Stand: Satzung gem. § 10 BauGB

Bearbeitet für die Landeshauptstadt Saarbrücken
Völklingen, im Juli 2017



ARBEITSGRUPPE STADT-UND
UMWELTPLANUNG GMBH
Saarbrücker Straße 175
66133 VÖLKLINGEN
Tel. 06898 / 33077
Fax. 06898 / 37403
e-mail: info@agsta.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNGEN / ZIEL DER PLANUNG	3
2	PLANGEBIET	3
3	BESTANDSSITUATION	4
4	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	6
5	VORHANDENENE GUTACHTERLICHE UNTERSUCHUNGEN	8
6	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	11
7	GRÜNORDNUNG	19
8	PRÜFUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN	22
9	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	22
10	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG – ABWÄGUNG	23
11	HINWEISE	26

1 VORBEMERKUNGEN / ZIEL DER PLANUNG

Aufstellungs- verfahren

Der Rat der Landeshauptstadt Saarbrücken hat in seiner Sitzung am 07.12.2010 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114.08.00 „Franzenbrunnen“ gefasst.

Dieser Bebauungsplan bezog sich auf die gesamte Fläche zwischen Lerchesflurweg, Lothringer Straße, Metzger Straße und Mondorfer Straße (im Folgenden Gesamtareal genannt). Für diesen Bereich wurden auch die frühzeitigen Beteiligungsschritte gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Ab dem Offenlagebeschluss wurde das Bebauungsplanverfahren zunächst nur für einen Teilbereich im Südwesten weitergeführt, und zwar mit dem Bebauungsplan Nr. 114.10.00 „Franzenbrunnen, südwestlicher Teilbereich“. Dieser Bebauungsplan ist Ende 2014 in Kraft getreten und wurde durch den Bebauungsplan Nr. 114.10.01 „Franzenbrunnen, südwestlicher Teil – 1. Änderung“ geändert.

Nach Klärung unterschiedlicher Belange (z.B. Grundstücksverhandlungen, artenschutzrechtliche Belange, ...) soll nun das Verfahren für den 2. Bauabschnitt weitergeführt werden. Das Bebauungsplanverfahren für den dritten Bauabschnitt soll weitergeführt werden, wenn die Verhandlungen mit Eigentümern zur Einbeziehung ihrer Grundstücke abgeschlossen ist.

Anlass und Ziel der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung notwendiger Wohnbauflächen im innerstädtischen Bereich. Das Gesamtareal „Franzenbrunnen“ stellt derzeit das größte zusammenhängende Wohnbauflächenpotenzial in Innenstadtnähe dar.

Um das dafür erforderliche Planungsrecht zu schaffen, ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erforderlich.

Als Grundlage für den Bebauungsplan dient ein für das Gesamtareal erarbeitetes städtebauliches Konzept, welches für den vorliegenden Geltungsbereich im Jahr 2016 geringfügig überarbeitet wurde. In diesem Konzept ist die Überplanung des gesamten Areals als Wohngebiet vorgesehen.

Rechtliche Grundlagen

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

Die Arbeitsgruppe Stadt- und Umweltplanung GmbH, Saarbrücker Straße 178, 66333 Völklingen, wurde mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt.

2 PLANGEBIET

Lage im Raum/ Umgebung

Das rund 4,1 ha große Plangebiet liegt im südlichen Stadtgebiet von Saarbrücken (Stadtteil Alt-Saarbrücken).

Im Umfeld des Plangebietes befindet sich überwiegend Wohnbebauung, im Norden befindet sich die Justizvollzugsanstalt. Nordwestlich ist ein Lebensmittelmarkt vorhanden, südlich befindet sich eine Kindertagesstätte.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu ent-

nehmen.

3 BESTANDSSITUATION

- Vorhandene Nutzung** Das Plangebiet ist überwiegend stark anthropogen überformt. Die Flächen wurden z.T. baumschulgärtnerisch und z.T. als Garten genutzt. Das Gebiet wird von einem Fußweg durchquert, der auch weiterhin als Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Mondorfer Straße und der Lothringer Straße bestehen bleiben soll.
- Erreichbarkeit/
Erschließung** Erschlossen wird das Plangebiet über die Mondorfer Straße bzw. über die Straße „Hohe Wacht“. Auch ÖPNV-Haltepunkte sind im unmittelbaren Umfeld vorhanden. Das Areal liegt sehr zentral, die City ist in wenigen Minuten zu erreichen.
- Topographie** Die topographische Situation wird durch ein vergleichsweise großes Nord-Süd-Gefälle geprägt, das teilweise bis zu 10% Steigung aufweist.



Abb.: Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Höhenlinien

- Naturraum** Der Bebauungsplan befindet sich innerhalb der naturräumlichen Einheit 301 Verdichtungsraum Saar im Naturraum 197.3 Mittleres Saartal (Süd).
- Geologie/ Boden** Gemäß der Geologischen Karte des Saarlandes (Maßstab 1:75.000) stehen im Geltungsbereich periglaziäre Lagen über Sandsteinen und -konglomeraten des Buntsandsteins und der Kreuznach Formation des Rotliegenden an (sm, so, ro3).

Großräumlich gehört der Planungsraum zum nördlichen Ausläufer des Lothringer Schichtstufenlandes, wobei die Schichten des Felsuntergrundes regionalgeologisch zur Saarbrücker-Zweibrücker Trias-Mulde zu zählen sind und aus Ablagerungen des Mittleren Buntsandsteins bestehen.

Weitergehende Informationen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Hydrologie

Nach Angaben des Gutachtens „Bebauungsgebiet Franzenbrunnen der Landeshauptstadt Saarbrücken - Boden- und Grundwasseruntersuchungen zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit“, (Erdbaulaboratorium Saar ELS vom 19. September 2011), liegen westlich des Geltungsbereiches zwei Quellaustrittszonen vor, welche sich beide an der Verlängerung der Straße „Am Franzenbrunnen“ befinden. Die südliche davon ist als Quelle gefasst und als „Franzenbrunnen“ bekannt.

Im Plangebiet sind keine weiteren Oberflächengewässer vorhanden.

Klima

Das Plangebiet ist derzeit an der Produktion lokaler Kaltluftabflüsse beteiligt. Im Rahmen der Bebauungsplanung wurde eine gutachterliche Untersuchung zum Thema Klima eingeholt (nähere Angaben hierzu siehe Kapitel 5).

Biotoptypen

Eine detaillierte Biotoptypenbeschreibung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Schutzobjekte/-gebiete

Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG.

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet „St. Arnual“ in der Schutzzone III.

Natura2000

Es sind keine Natura2000-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat- bzw. EU-Vogelschutz-Richtlinie) betroffen.

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

*saP (spezielle
artenschutzrechtliche
Prüfung)*

Dieses Thema wird ausführlich im Umweltbericht zum Bebauungsplan behandelt. Artenschutzrechtlich relevant ist die Zauneidechse, für die entsprechende Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes festgelegt werden (s.g. FCS-Maßnahmen).

Umweltbericht

Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

*Orts- / Landschafts-
bild/ Erholung*

Das Orts- und Landschaftsbild wird derzeit in erster Linie durch die vorhandenen Grünstrukturen und die angrenzende Siedlungsstruktur bestimmt.

Das Plangebiet stellt sich als gehölzreiches Areal mit reich strukturierten Gebüschstrukturen dar, welches weitgehend von Wohnbebauung umgeben ist. Diese in erster Linie anthropogen geschaffenen Strukturen befinden sich in einem gepflegten bis vernachlässigten (teilweise verwilderten) Zustand. Insbesondere die brach gefallenen privaten Gartenparzellen weisen einen z.T. stark vernachlässigten oder verwilderten Zustand auf.

Das Areal wird derzeit im Wesentlichen von einem Weg in Ost-West-Richtung gequert, der im Osten weiter bis zur Lothringer Straße/Metzer Straße führt. Auf diesen Weg trifft ein weiterer Weg, der nach Süden die Verbindung zur Straße „Am Franzenbrunnen“ herstellt und in einem schmalen Pfad nach Norden zum Lerchesflurweg weiterführt. Dieses Wegesystem wird derzeit von Spaziergängern

zu Erholungszwecken genutzt. Weil die Fußwegeverbindungen eine große Bedeutung für die Erholung haben, werden sie in die vorliegende Planung integriert.

Der Deutsch-Französische Garten sowie das Almet sind Naherholungsgebiete in fußläufiger Entfernung des Plangebietes.

*Ver- und
Entsorgung*

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet keine Ver- und Entsorgungsanlagen, außer ein Schmutzwasserkanal, der nicht mehr benötigt wird und im Rahmen der Erschließungsarbeiten zurückgebaut wird.

Altlasten

Das Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz (LUA) hat im Rahmen der bereits erfolgten Verfahrensschritte auf keine Altlasten in der Altlastenkartei hingewiesen. Allerdings ist durch die durchgeführten Bodenuntersuchungen bekannt, dass in gewissen Teilflächen Belastungen mit PCB vorzufinden sind. Die Werte, die gemessen wurden, liegen z.T. über den Prüfwerten für Wohngebiete. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten sind die Verunreinigungen zu beseitigen. Die Sanierungsmaßnahmen sind gutachterlich zu begleiten. Die Fläche wird im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet.

Bunker

Die vorhandenen Bunkerreste im Nordosten des Plangebietes sollen im Zuge der Erschließungsarbeiten beseitigt werden.

Denkmäler

Bau- und Bodendenkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen.

4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

FNP

Der Flächennutzungsplan (FNP) des Regionalverbandes Saarbrücken stellt für den Geltungsbereich Wohnbauflächen und eine Grünfläche dar. Der Bebauungsplan ist demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

LEP Umwelt

Der Landesentwicklungsplan Teilabschnitt Umwelt¹ vom 13. Juli 2004 trifft für den Geltungsbereich keine Zielaussagen, die der Planung entgegenstehen. Der vorliegende Bebauungsplan befindet sich innerhalb eines Vorranggebietes für Grundwasserschutz. Folgende Ziele der Landesplanung sind definiert:

Gem. Z 56 sind Vorranggebiete für Grundwasserschutz (VW) als Wasserschutzgebiete festzusetzen. In VW ist das Grundwasser im Interesse der öffentlichen Wasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen. Eingriffe in Deckschichten sind zu vermeiden. Soweit nachteilige Einwirkungen durch unabwendbare Bau- und Infrastrukturmaßnahmen zu befürchten sind, für die keine vertretbaren Standortalternativen bestehen, ist durch Auflagen sicherzustellen, dass eine Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung nicht eintritt. Die Förderung von Grundwasser ist unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Nutzung auf das notwendige Maß zu beschränken, d.h. die Entnahme des Wassers soll an der Regenerationsfähigkeit ausgerichtet werden.

Der Nutzwasserbedarf der gewerblichen Wirtschaft und der Landwirtschaft soll daher nach Möglichkeit aus Oberflächenwasser und nicht aus dem Grundwasser gedeckt werden. Insbesondere seitens der Landwirtschaft ist darauf zu achten, dass durch eine angemessene Landbewirtschaftung das Grundwasser nicht

¹ <http://gdzims.lk.vk.saarland.de/website/LEPU2004/viewer.htm>

nachhaltig beeinträchtigt wird. Seitens der Wirtschaft sind vermehrt Anstrengungen zu unternehmen, Brauchwasser wieder aufzuarbeiten und dem Wirtschaftskreislauf zuzuführen.

Gem. Z 57 sind Vorranggebiete für Grundwasserschutz räumliche Maßnahmen-schwerpunkte für die Erschließung und Sicherung von Grundwasser, die geeignet sind, übergeordnete, landesplanerische Zielsetzungen (z.B. hinsichtlich der Siedlungsstruktur) zu erreichen und zu stützen.²

Das vorgenannte landesplanerische Ziel ist durch die Ausweisung als Wasserschutzgebiet umgesetzt. Die vorliegende Planung begründet keine nachteiligen Einwirkungen auf das Vorranggebiet Grundwasserschutz, die Planung steht daher im Einklang mit den Zielen des LEP Umwelt.

LEP Siedlung

Gemäß Landesentwicklungsplan Siedlung vom 04. Juli 2006 wird die Landeshauptstadt Saarbrücken als Oberzentrum eingestuft.

Der Stadt Saarbrücken wird ein Wohnungsbedarf von 3,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner pro Jahr zugestanden (31.05.17: 183.014 Einwohner).

Daraus ergibt sich bis ins Jahr 2027 ein Wohnungsbedarf von 6.405 Wohneinheiten. Der jährliche Bedarf beläuft sich auf abgerundet 640 Wohneinheiten.

In Saarbrücken befinden sich derzeit 513 Baulücken (in Gebieten nach §§ 30, 33 und in 34er Satzungen). In vorliegendem Fall wird von 2 Wohneinheiten pro Baulücke ausgegangen: $513 \times 2 = 1.026$

Gem. Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stehen für den Kernbereich noch 44,6 ha Reserveflächen zur Verfügung, für den Nahbereich sind es 20 ha (zusammen 64,6 ha, was 2.184 WE entspricht).

In Summe stehen Flächen für ca. 3210 Wohneinheiten zur Verfügung. Damit werden Flächen für den Bedarf von ca. 5 Jahren bevorratet.

Die Zieldichte für den Kernbereich im Oberzentrum beträgt 40 WE/ha. Für den als Wohngebiet festgesetzten Bereich von ca. 2,7ha entspricht dies ca. 108 Wohneinheiten. Dies entspricht dem zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept.

Die vorliegende Planung steht im Einklang mit den Zielen des LEP Siedlung. Die Planung trägt dazu bei, dass die Landeshauptstadt den erforderlichen Wohnraumbedarf weiter abdecken kann.

² Landesentwicklungsplan Teilabschnitt Umwelt vom 13. Juli 2004

5 VORHANDENENE GUTACHTERLICHE UNTERSUCHUNGEN

Bodengutachten

Im Zuge der Planungsarbeiten wurde durch die WPW Geo Ingenieure Bodenuntersuchungen³ vorgenommen. Die entnommenen Mischproben wurden auf Polychlorierte Biphenyle (PCB) untersucht. Dabei wurde das Plangebiet in 3 Teilflächen unterteilt, wovon in der Teilfläche 1 und 2 (südlicher Bereich des Plangebietes) die Messwerte über den Prüfwerten für Wohngebiete liegen.

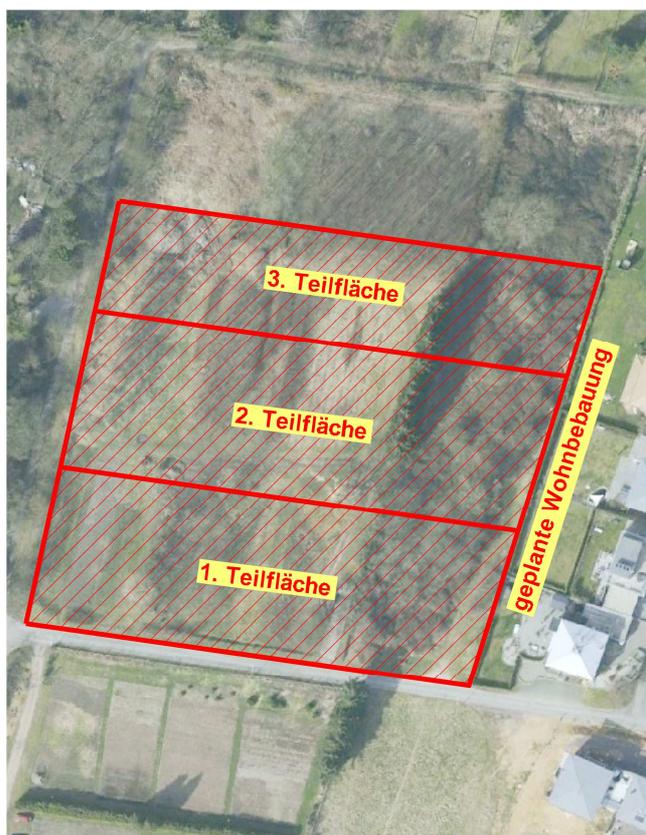


Abb.: Lageplan der einzelnen Teilflächen

Quelle: Umwelttechnischer Bericht der WPW Geo Ingenieure vom 30.08.2012

Im Bebauungsplan wird die Bodenverunreinigung gem. § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet. Die Bodenverunreinigungen sind vor Beginn der Bauarbeiten zu beseitigen, so dass nicht von Beeinträchtigungen diesbezüglich auszugehen ist. Die Sanierungsmaßnahmen sind gutachterlich zu begleiten.

Lärmgutachten

Für das Gesamtareal wurde im Jahr 2013 eine schalltechnische Untersuchung durch das schalltechnische Beratungsbüro Prof. Giering erstellt.⁴ Insbesondere wurde untersucht, wie sich die vorhandenen Straßenverkehrslärmquellen (Metzer Straße und Lerchesflurweg) auf das Gesamtareal auswirken, wie sich der in der Nähe befindliche Verbrauchermarkt auswirkt sowie welche Auswirkungen die im Gesamtareal selbst erzeugten Verkehre auf die umgebenden schutzwürdigen Nutzungen haben.

³ Untersuchung zum Bebauungsplan Franzenbrunnen, WPW Geo. Ingenieure, Saarbrücken, 30.08.2012, 1. Ergänzung – Sondierbohrungen, 31.08.2012

⁴ Schalltechnisches Gutachten, Schalltechnisches Beratungsbüro Prof. Dr. Kerstin Giering, Bosen, 09.12.2013

Für den vorliegenden östlichen Teilbereich (2. BA) ist lediglich die Betrachtung der vom Gebiet ausgehenden Verkehre von Belang, da die anderen Lärmquellen (vorhandene Straßen und Verbrauchermarkt) ausschließlich die anderen beiden Bauabschnitte betreffen.

Durch die aus dem Plangebiet fließenden Verkehre wird an den bestehenden schutzwürdigen Nutzungen keine wesentliche Änderung der Lärmbelastung hervorgerufen.

Es müssen somit für den vorliegenden Bebauungsplan keine Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden.

Klimagutachten

Für das Gesamtareal Franzenbrunnen wurden die klimaökologischen Auswirkungen untersucht.⁵ Hauptaugenmerk lag dabei auf der Frage, inwieweit sich die Wohngebietsentwicklung voraussichtlich auf die klimaökologische Situation, insbesondere bezüglich der Luftaustauschprozesse auswirken wird. Hierzu wurde ein dreidimensionales Klimamodell in hoher räumlicher Auflösung erstellt. Dieses Modell zeigt, dass der Einfluss der geplanten Bebauung auf die klimaökologische Situation eher kleinräumig ist. Erhebliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Im Gutachten heißt es: „Das Planareal ist derzeit an der Produktion lokaler Kaltluftabflüsse beteiligt, welche unmittelbar auf die südlich angrenzende locker strukturierte Wohnbebauung einwirken und darüber hinaus in Richtung Deutsch-Französischer Garten und Deutschmühlental abfließen. Ein Bezug zu den nördlich lokalisierten, bioklimatisch stärker belasteten Siedlungsflächen oder dem Innenstadtbereich kann hinsichtlich des Prozessgeschehens nicht festgestellt werden.“

Die Abnahme der Kaltluftlieferung innerhalb der Planfläche wird voraussichtlich keine Beeinträchtigung für angrenzende oder weiter entfernte Siedlungsflächen zur Folge haben, da dies durch das insgesamt hohe Niveau der Kaltluftproduktion der im Kaltlufteinzugsgebiet vorhandenen Freiflächen kompensiert wird. Daraus ergibt sich eine geringe Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsänderung.“⁶

Die getroffenen Aussagen beziehen sich auf das Gesamtareal, sie gelten folglich auch für den vorliegenden Geltungsbereich.

Hydrogeologisches Gutachten

Im Zuge der Gesamtplanung wurde durch das Büro ELS ein Bodengutachten erstellt.⁷ Demnach gehört das Plangebiet großräumlich zum nördlichen Ausläufer des Lothringer Schichtstufenlandes. Unter regionalgeologischen Gesichtspunkten zählen die Schichten des Felsuntergrundes zur Saargemünder-Zweibrücker-Trias-Mulde. Diese bestehen aus Ablagerungen des Mittleren Buntsandsteins. Die Gebirgsschichten des Mittleren Buntsandsteins sind hydrogeologisch sehr

⁵ Gutachterliche Stellungnahme zu den klimaökologischen Auswirkungen der im Rahmen des Bebauungsplanes „Franzenbrunnen“ vorgesehenen Flächennutzungsänderungen, GEO Net Umweltconsulting, Hannover, August 2012 sowie Nachtrag zur gutachterlichen Stellungnahme zu den klimaökologischen Auswirkungen der im Rahmen des Bebauungsplanes „Franzenbrunnen“ vorgesehenen Flächennutzungsänderungen GEO Net Umweltconsulting, November 2013

⁶ Ebenda

⁷ Boden- und Grundwasseruntersuchung zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit, Erdbaulaboratorium Saar (ELS), Riegelsberg, September 2011

bedeutend, da es sich um Gesteinsschichten mit hohem Wasserleitvermögen handelt.

Zum Zeitpunkt der Untersuchungen (Sommer) konnten in den Untersuchungsstellen keine ausgeprägten Schicht- und Sickerwasserzuläufe innerhalb der oberflächennahen Bodenzonen (0-3 m Tiefe), allerdings an einigen Stellen durch höhere Bodenfeuchten und -nässen sowie sehr geringe Sickerraten in den Sickerversuchen kenntlich gemachte Stauhorizonte, ausgemacht werden.

Daraus ergibt sich, dass nach längeren Niederschlagsperioden, insbesondere in den verdunstungs- und vegetationsarmen Jahreszeiten durchaus mit Sicker- und Schichtwasserführungen dieser Bodenzonen zu rechnen ist.

In den tieferen Schichtzonen des verwitterten Buntsandsteinfelses (2,5-5 m Tiefe) treten beinahe flächendeckend ausgeprägte Stauhorizonte auf, die eine Versickerung von Niederschlagswässern weitgehend unterbinden und Schichtwasserführungen fördern.

Die bekannten Quellen im Plangebiet, so auch der Franzenbrunnen, sind ausnahmslos auf die Schichtwasserführungen in einer der beiden genannten Boden- und Felszonen zurückzuführen.

Die tiefen Kluftgrundverhältnisse im Buntsandsteingebirge spielen für die Quellen im Bebauungsgebiet keine Rolle.

Aus gutachterlicher Sicht wird grundsätzlich trotz der guten Versickerungsfähigkeit der obersten Lockersandschicht von einer Versickerung im Bereich des Gebietes „Franzenbrunnen“ abgeraten. Grund hierfür sind die zahlreichen Nachteile (z.B. Ton- und Lettenlagen innerhalb des Buntsandsteinfelses setzen die Versickerungsfähigkeit im Fels und damit die Grundwasserneubildung herab; Tiefenversickerungen sind zum Schutz des Grundwasserleiters Buntsandstein und wegen der Lage innerhalb eines ausgewiesenen Grundwasserschutzgebietes abzulehnen, da Gefahr der Trinkwasserverunreinigung; Hangneigungen bis 30° erschweren die Anlage von Versickerungseinrichtungen...).

Südwestlich des Plangebietes befindet sich zur Zeit eine gefasste Quelle, der Franzenbrunnen. Dabei handelt es sich um eine Schichtwasserquelle, die das abfließende Sickerwasser erfasst und ableitet. Die Ergiebigkeit ist zumindest in den Sommermonaten sehr gering.

Durch die geplante Bebauung im Anstrombereich der Quelle kommt es mit sehr großer Wahrscheinlichkeit zu Störungen im Schichtwasserabfluss. Mit einem völligen Versiegen des Franzenbrunnens muss daher laut Gutachten bei einer Bebauung des Gesamtareals gerechnet werden.

Im Rahmen der Arbeiten zur Erschließung des 1. BA wurde die Wasserfassung erneuert, um dem Versiegen der Quelle entgegen zu wirken.

Artenschutz Fachbeitrag nach §44 BNatSchG zur Zauneidechse

Für den vorliegenden Bebauungsplan erstellte die Öko-Log Freilandforschung GbR im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung einen Fachbeitrag zum Artenschutz mit der Zielart Zauneidechse nach § 44 BNatSchG. Dabei wurden in den Jahren 2015 und 2016 mehrere systematische Kartierungen zu geeigneten Witterungen im 2. und 3. Bauabschnitt durchgeführt, sowie künstliche Verstecke ausgebracht. Lediglich im Bereich des 2. BA (vorliegender Geltungsbereich) konnte die Zauneidechse nachgewiesen werden.

Auf Grundlage dieser Nachweise wurde die Lokalpopulation errechnet, für die eine artenschutzrechtliche Betroffenheit besteht und Ausgleichsflächen geschaffen werden müssen.

Eine detaillierte artenschutzrechtliche Betrachtung der Zauneidechse findet sich im vorliegenden Gutachten⁸.

6 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das Plangebiet befindet sich am Rande der Innenstadt und ist von Wohnbebauung umgeben. Die City ist bequem zu erreichen, dennoch ist das Gebiet ruhig gelegen und bietet eine hervorragende Wohnqualität.

Basis des vorliegenden Bebauungsplanes bildet ein städtebauliches Konzept, das 2012 für das Gesamtareal erarbeitet wurde. Dieses sieht die Errichtung von maximal ca. 300 Wohneinheiten vor. Davon entfallen ca. 100 Wohneinheiten auf den 2. Bauabschnitt, für den im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes Baurecht geschaffen werden soll.

Das Konzept schließt die drei Bauabschnitte ein und befolgt das Ziel einer den heutigen Wohnstandards angemessenen, in das siedlungsstrukturelle Umfeld eingebundenen städtebaulichen Entwicklung.



Städtebauliches Konzept für das Gesamtareal, Quelle: GIU, Stand Dezember 2014

Das Gesamtareal wird über vier getrennte Zufahrten erschlossen. Dadurch kann Durchgangsverkehr vermieden werden und die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum verbessert werden. Die Durchgängigkeit für Radfahrer und Fußgänger ist jedoch gewährleistet.

Das geplante Wohngebiet bietet aufgrund seiner Lage sehr gute Voraussetzungen für einen Wohnstandort mit hoher Wohnqualität. Der hohe architektonische

⁸ Öko-Log (Juli 2017); Artenschutz Fachbeitrag nach §44 BNatSchG

Anspruch, der an die künftige Entwicklung gestellt wird, trägt in ebensolchem Maße dazu bei.

Die Planung für das Gesamtareal besteht aus unterschiedlichen Quartieren, die sich um die so genannten Quartiersplätze herum ansiedeln. Ziel der Quartiersplätze ist es, einen autofreien nachbarschaftlichen Kommunikationsraum zu schaffen. Sie sollen zum Verweilen und Austausch der Nachbarn untereinander einladen.

Um die Quartiersplätze herum gruppieren sich Mehrfamilienhäuser in Form von Punkthäuser und Reihenhausezeilen. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten ist das nördlich des Grünzuges gelegene Punkthaus (WA3) dreigeschossig, während das südlich des Grünzuges gelegene Punkthaus (WA3a) viergeschossig ist.

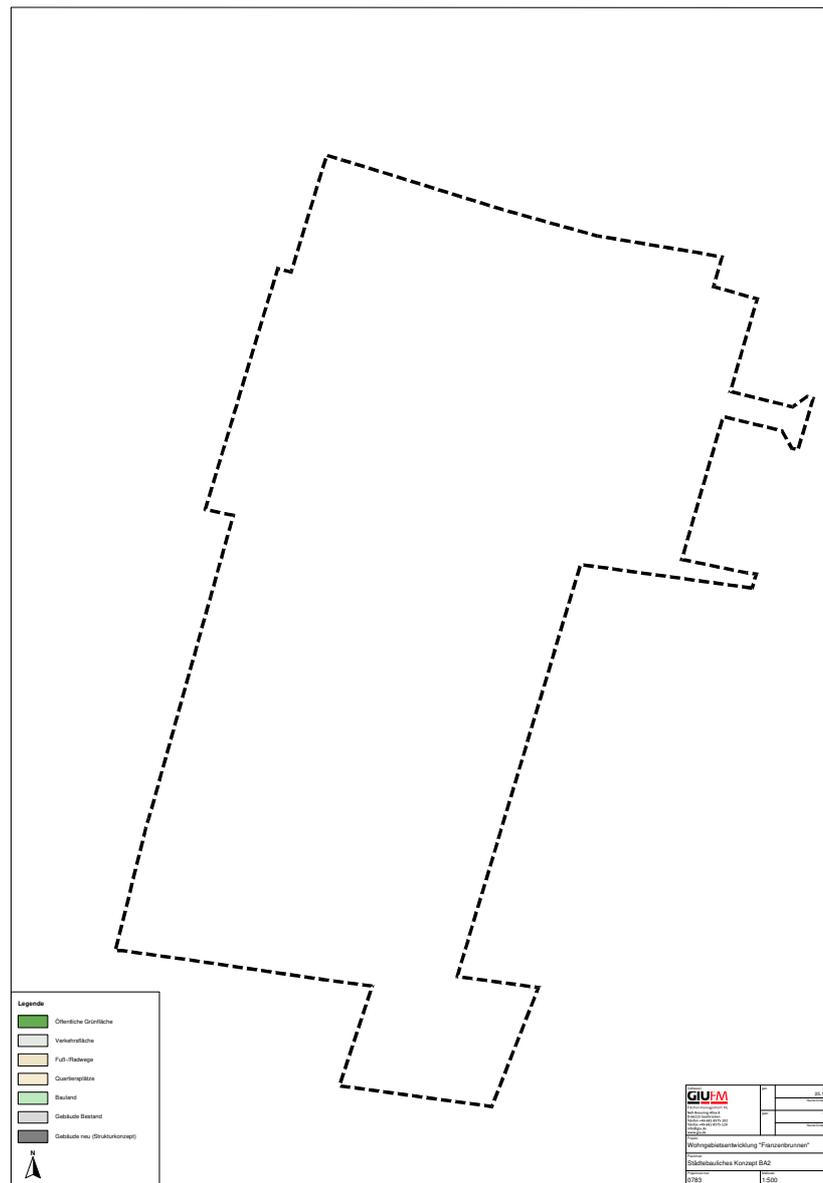
Die übrige Bebauung ist mit zwei Vollgeschossen geplant. Es ist jeweils zusätzlich ein Staffelgeschoss möglich. Im Bereich der raumbildenden Reihenhäuser und Einzel-/Doppelhausbebauung sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Dabei ist für die Baugebiete WA1, WA1a, WA2, WA2a eine Reihenhäuserbebauung vorgesehen, während sich im östlichen und südlichen Randbereich Einzelhäuser und Doppelhaushälften (WA4, WA4a, WA4b, WA4c, WA4d) befinden. Im nördlichen Plangebiet (WA5) gruppieren sich die zulässigen Einzel- bzw. Doppelhäuser jeweils um einen Hof, der ähnlich wie die Quartiersplätze einen nachbarschaftlicher Aufenthaltsbereich bieten soll. Diese Hofgruppierungen sind jedoch privat und individueller Natur, während die Aufenthaltsräume der Quartiersplätze der Allgemeinheit zur Verfügung stehen und als Kommunikationsraum zur Verfügung stehen.

Vorgesehen ist eine Struktur, die in den Randbereichen des Gebietes eine aufgelockerte Bebauung vorgibt, während zur Mitte hin eine größere Verdichtung erzielt werden soll.

In etwa der Mitte des Plangebietes verläuft ein großzügiger öffentlicher Grünzug, der maßgeblich zum hohen Freizeit- und Aufenthaltswert beiträgt. Er gliedert das Plangebiet, und bietet fußläufige Verbindungen der einzelnen Quartiere. Dieser Grünzug ist wesentlicher Bestandteil des Gesamtkonzeptes, da er die drei Bauabschnitte mittels Fuß- und Radwegen miteinander verbindet und eine Anbindung an die bestehenden Wohnquartiere schafft. Als öffentliche Grünanlage stellt er eine Naherholungsfläche für die umliegenden Baugebiete sowie darüber hinaus für die bereits bestehenden Wohngebiete dar. Neben dem zentralen Grünzug, der das Gesamtareal in Ost-West-Richtung quert, kommt auch dem in Nord-Süd-Richtung verlaufenden bestehenden „Hohlweg“ und seiner nördlichen Verlängerung eine große Bedeutung zu, da dieser das Wohngebiet „Franzenbrunnen“ mit der Bestandsbebauung verbindet und die bestehenden Wegeverbindung erhält.

Für den ruhenden Verkehr werden im Straßenraum, der verkehrsberuhigt ausgeführt wird, öffentliche und private Stellplätze vorgesehen. Private KFZ-Stellplätze können außerdem innerhalb der Baufenster realisiert werden. Dort wo außerhalb des Baufensters Stellflächen in Form von Carports, Garagen, Tiefgaragen oder nicht überdachten Stellplätzen ermöglicht werden sollen sind diese entsprechend festgesetzt.



Städtebauliches Konzept östlicher Teilbereich, Quelle: GIU, Stand November 2016

Darüber hinaus werden zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes folgende Festsetzungen getroffen:

Art der baulichen
Nutzung

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets sind allgemein zulässig:

- 1) Wohngebäude,
- 2) nicht störende Handwerksbetriebe,
- 3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gem. §1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die der Versorgung des Gebietes

dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften unzulässig sind.

Weiterhin wird gem. § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass folgende Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

- 1) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 2) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- 3) Anlagen für Verwaltung,
- 4) Gartenbaubetriebe,
- 5) Tankstellen.

Da im Gesamtgebiet Franzenbrunnen eine einheitliche Struktur entstehen soll, orientieren sich die Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung am bereits rechtskräftigen Bebauungsplan zum 1. BA.

Die ausgeschlossenen Nutzungen weisen meist einen vergleichsweise hohen Flächenbedarf auf, werden darüber hinaus in der Regel den erhöhten gestalterischen Ansprüchen nicht gerecht und können dazu beitragen, dass das städtebauliche Erscheinungsbild negativ beeinflusst wird. Tankstellen bedingen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, was insbesondere in Verbindung mit den geplanten Stichstraßen kritisch zu sehen wäre.

Durch den Ausschluss der oben genannten Nutzungen soll eine Belastung durch zusätzlichen Fahrverkehr vermieden und eine hohe städtebauliche Qualität bzw. Aufenthaltsqualität erreicht werden.

*Maß der baulichen
Nutzung*

Die Untergliederung der Baugebiete (WA1 bis WA5) dient der eindeutigen Zuordnung unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

Im Bebauungsplan wird für die Wohngebiete WA4, WA4a, WA4b, WA4c und WA5 gem. §§ 16, 17 und 19 Abs. 1 BauNVO die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt, d.h. max. 40 % der Grundstücksfläche dürfen überbaut werden.

Für die Baugebiete WA1, WA1a, WA2, WA2a sowie WA3 und WA3a wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Hiernach bleiben 40% der Fläche unbebaut.

Die Geschossflächenzahl wird gem. Nutzungsschablone festgesetzt (siehe Planzeichnung).

Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

In allen festgesetzten WA-Gebieten sind die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände in Nicht-Vollgeschossen auf die GFZ mit anzurechnen.

Ebenso wie bei der GRZ ist auch bei der GFZ zur Realisierung des städtebaulichen Konzeptes eine Überschreitung der gem. BauNVO festgelegten Obergrenzen in den Baugebieten WA1, WA1a, WA2, WA2a, WA3 und WA3a erforderlich.

Damit macht der Bebauungsplan von der Möglichkeit des § 17 Abs. 2 BauNVO Gebrauch, wonach die Obergrenzen des Absatz 1 überschritten werden dürfen, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und negative Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die Überschreitung der Obergrenzen der GRZ und GFZ in Teilbereichen ermög-

licht eine Verdichtung, die zu einer dem heutigen Wohnstandard angemessenen Siedlungsstruktur im innerstädtischen Bereich mit einer Bereitstellung von möglichst viel hochwertigem Wohnraum führen wird. Die gegenüber den Obergrenzen des §17 Abs. 2 BauNVO in Teilen höhere Verdichtungsmöglichkeit wird damit ausgeglichen, dass das Baugebiet von einer ausgedehnten öffentlichen Grünzone gegliedert wird, die die Gesamtbilanz an Freiflächen und baulich genutzten Flächen im Gleichgewicht hält. Zudem sind im Bebauungsplan Dachbegrünungen festgesetzt, was sich ebenfalls sowohl im Hinblick auf ökologische Faktoren wie auch auf das Orts- und Landschaftsbild positiv auswirkt.

Insgesamt ist aufgrund der festgesetzten Größen zur Bestimmung des Nutzungsmaßes, der Abstände zur umgebenden Bebauung, der Bauweise sowie der Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücksflächen und Baukörper sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gem. §§ 16, 18 und 20 BauNVO festgesetzt. Eine alleinige Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen durch die Zahl der Vollgeschosse kann – insbesondere bei einer bewegten Topographie - aufgrund der Umsetzungsmöglichkeiten zu einem Maß an Inhomogenität führen, das städtebaulich unverträglich sein kann. Aus diesem Grund erfolgt ergänzend die Festsetzung der maximalen Höhe des letzten Vollgeschosses und der maximalen Gesamthöhe der baulichen Anlagen.

Die Maximalhöhen werden demnach so gewählt, dass die Realisierung des städtebaulichen Konzeptes möglich ist und eine der Topografie angepasste Höhenentwicklung der Gebäude erfolgt.



Abb.: Veranschaulichung Bezugspunkt, Quelle: GIU

Aufgrund der topographischen Situation im Plangebiet, die ein starkes Nord-Süd-Gefälle mit bis zu 10% Steigung aufweist, ergibt sich für die Baugebiete WA4a, WA4b und WA5 folgende zusätzliche Regelung:

Für die Baugebiete WA4a und WA5 wird ein individueller Bezugspunkt auf dem Tiefbord der tiefer liegenden Verkehrsfläche der Achse 1 festgesetzt. Wegen der topographischen Situation wird auf die zulässige maximale Gebäudehöhe 7,9 m ($H_{LVG\ max}$) bzw. 10,5m ($H_{G\ max}$) ein Zuschlag gewährt, der sich wie folgt berechnet: +5% der Entfernung zwischen dem Punkt des Gebäudes, der der Straße am nächsten ist und der Oberkante des Tiefbordes entlang der Straße.

(Beispiel: die Entfernung des Punktes des Gebäudes, der der Straße am nächs-

ten gelegen ist, beträgt 20m \rightarrow +5% von 20m, das bedeutet dass die maximale Gebäudehöhe ($H_{LVG\ max}$) im Fall dieser Baumaßnahme 7,9m + 1m beträgt, $H_{G\ max}$ entsprechend 10,5m + 1m).

Für das Baugebiet Wa4b, das niedriger als die geplante Verkehrsfläche der Achse 1 liegt und nach Süden hin um ca. 10% fällt, wird wegen der topographischen Situation ein Abschlag von -10% auf die zulässige maximale Gebäudehöhe 7,40m ($H_{LVG\ max}$) bzw. 10m ($H_{G\ max}$) festgesetzt, der sich wie folgt berechnet: -10% aus der Entfernung zwischen dem Punkt des Gebäudes, der der Straße am nächsten ist und der Oberkante des Tiefbordes entlang der Straße.

(Beispiel: die Entfernung des Punktes des Gebäudes, der der Straße am nächsten gelegen ist, beträgt 20 m \rightarrow -10% von 20m, das bedeutet dass die maximale Gebäudehöhe ($H_{LVG\ max}$) in Bezug auf die Achse 1 im Fall dieser Baumaßnahme 7,40m - 2m beträgt, $H_{G\ max}$ entsprechend 10m - 2m).

Bauweise

In den Baugebieten werden offene sowie abweichende Bauweisen festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird dadurch definiert, dass eine Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf.

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise ermöglicht die Realisierung von Hausgruppen, die das städtebauliche Konzept vorsieht. In den östlichen und südlichen Randbereichen ist die Bebauung aufgelockert, hier wird deshalb eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

*Baulinien/
Baugrenzen*

Um ein möglichst homogenes Erscheinungsbild zu gewährleisten, sind mit Ausnahme der Baugebiete nördlich der Achse 1 sowie im WA4d an allen Erschließungsstraßen Baulinien festgesetzt. Dadurch werden Raumkanten gebildet, die den Straßenraum fassen und die dahinter liegende Bebauung einheitlich und zueinander gehörend wirken lassen. Die Baulinien beschränken sich auf die den öffentlichen Straßenräumen und zum Teil den öffentlichen Grünflächen zugeordneten Gebäudeseiten. An allen übrigen Seiten werden die Baufenster durch Baugrenzen gebildet, so dass für Baumaßnahmen ein gewisses Maß an Flexibilität geboten wird.

Nördlich der Achse 1 (WA5 und WA4a) sieht das städtebauliche Konzept eine Hofbebauung vor, die weniger auf den Straßenraum bezogen ist. Die Gebäude im WA5 sollen sich um Höfe gruppieren, die Bebauung ist von der Straße abgerückt und liegt leicht erhöht. Daher wird hier die Festsetzung einer Baugrenze gewählt. Da sich das WA4a ebenfalls wie das WA5 nördlich der Achse 1 befindet, an der keine zwingende Raumkante geplant ist, wird auch dort von einer Baulinie abgesehen.

Auch in den Baugebieten WA3, WA3a und WA4 werden aus Gründen der Flexibilität lediglich Baugrenzen festgesetzt.

Abstandsfläche

Aufgrund der Vorgaben des städtebaulichen Konzeptes können für einen Teil des WA1a die Abstandsflächen nach Landesbauordnung (LBO vom 15. Juli 2015) bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche (hier Fuß- und Radweg) nicht eingehalten werden, wenn ein Staffelgeschoss gebaut wird und die maximal zulässige Gebäudehöhe von 9,50m eingehalten wird. Es soll jedoch ermöglicht werden, dass das gesamte Baufeld WA1a mit einem einheitlichen im nördlichen Bereich des Baufeldes befindlichen Staffelgeschoss bebaut werden kann. Es

wird daher in Anwendung des § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB für dieses Baugebiet festgesetzt, dass die nördliche Abstandsfläche 3m beträgt.

Aufgrund des Abstandes von 8m des Baufeldes des WA1a zu dem nördlich des Fußweges gelegenen Baufeld des WA2 ist sichergestellt, dass sich die ergebenden Abstandsflächen nicht überdecken. Die gesunden Wohnverhältnisse sind daher gewahrt.

*Beschränkung der
Zahl der Wohnungen*

Für das WA4b wird festgesetzt, dass maximal 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig sind. Hier ist eine zusätzliche Verdichtung nicht erwünscht. Grund hierfür ist, dass bei einer Bebauung mit mehreren Gebäuden im WA4b die Erschließung über private Grundstücke erfolgen muss. Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen für das WA4b stellt sicher, dass es in diesem Fall keine erheblichen Störungen verursacht werden.

*Stellplätze/ Garagen
Carports /
Nebenanlagen*

Um zu gewährleisten, dass es in den verdichteten Wohngebieten trotz des zu erwarteten Parkraumbedarfs nicht zu ungeordnetem Parken kommt, was das Ortsbild beeinträchtigt und zu funktionellen Problemen führt, werden folgende Festsetzungen zur Reglementierung des ruhenden Verkehrs getroffen:

Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Tiefgaragen und Parkgeschosse unter der Geländeoberfläche sind nur in den mit TG gekennzeichneten Flächen zulässig.

§ 19 Abs. 4 ist anzuwenden.

Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, Nebenanlagen zur Unterbringung von Mülltonnen und Gartenhäuser sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zudem wird festgesetzt, dass alle festen Einbauten (Mülltonnenbehälter usw...) einen Abstand von 0,5 m zum verkehrsberuhigten Bereich haben müssen. Dies dient der Verkehrssicherheit im Plangebiet.

*Verkehrsflächen, private
Verkehrsflächen und
Verkehrsflächen
besonderer Zweck-
bestimmung*

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird im Bebauungsplan eine öffentliche Verkehrsfläche (im Bereich der Straße Hohe Wacht) festgesetzt. Hier wird in Fortführung der Straßenraumgestaltung der Hohen Wacht von Osten her kommend eine Trennung in Fahrbahn und Gehweg durchgeführt. Die übrigen Erschließungsstraßen werden als Verkehrsflächen der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Damit werden die Erschließungsprinzipien des 1. BA fortgeführt. Ziel ist es, im Straßenraum eine möglichst große Aufenthaltsqualität und Verkehrssicherheit zu erreichen.

Die Festsetzung des verkehrsberuhigten Bereiches ermöglicht die Realisierung von so genannten „Spielstraßen“ als Mischverkehrsfläche. Das Konzept sieht vor, dass die Straßen auch als Aufenthaltsräume erlebbar sind, was durch die

niedrigen erlaubten Geschwindigkeiten sowie die Gleichberechtigung der verschiedenen Verkehrsteilnehmer erreicht wird.

Die Wegeverbindungen und Quartiersplätze, die als Verkehrsfläche der besonderen Zweckbestimmung „Fuß und Radwege“ festgesetzt werden, ermöglichen die Verbindung der Quartiere bzw. der einzelnen Bauabschnitte untereinander. Das Fußwegenetz bindet an vorhandene Wege außerhalb des Geltungsbereiches an.

Weiterhin werden im Plan öffentliche Stellplätze mit „öSt“ bzw. private Stellplätze mit „pSt“ festgesetzt. Bei der Ausführung der Stellplätze ist auf notwendige Sicherungsmaßnahmen der angrenzenden Vegetationsstrukturen zu achten (Beachtung der DIN 18920).

Aufgrund der topografischen Situation im Plangebiet werden die meisten Straßen- und Wegeverbindungen in Nord-Süd-Richtung ein Gefälle von mehr als 6% aufweisen. Fußwege in Nord-Süd-Richtung werden aufgrund der zu überwindenden Höhenunterschiede zum Teil auch mit Treppenstufen ausgestattet werden. Die Verbindungen in Ost-West-Richtung innerhalb des Plangebietes (bis auf eine Treppenanlage zum Anschluss des Hohlweges) werden ein Gefälle von weniger als 6% haben.

Insgesamt kann aufgrund der vorhandenen Geländesituation nicht in allen Bereichen eine Barrierefreiheit hinsichtlich der Neigung von Wege- und Straßenflächen gewährleistet werden.

*Maßnahmen gem.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20
BauGB*

Die vorhandenen Bodenverunreinigungen im südlichen Plangebiet sind vor Baubeginn zu beseitigen. Die Sanierungsmaßnahmen sind gutachterlich zu begleiten. Es ist vorgesehen, den unbelasteten Boden, der im Bereich der neuen Straßen und Baufelder anfällt bzw. überschüssig ist, zur Rekultivierung der Bereiche zu nutzen, so dass kein zusätzlicher Oberboden angefahren werden muss.

Grundsätzlich sind Rodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur im Zeitraum vom 01. Oktober und 28. Februar durchzuführen. Vor der Rodung sind Bäume mit Baumhöhlen auf Besiedlung von Fledermäusen zu kontrollieren, um Verbotsstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden. Dies gilt auch bei Entfernung anderer Vegetationsbestände in Zuge der Baufeldfreimachung. Diese sind ebenfalls durch eine qualifizierte Umweltbaubegleitung auf das Vorhandensein von streng geschützten Arten (bzw. deren Entwicklungsstadien) zu kontrollieren. Ggf. sind entsprechende Maßnahmen in Abstimmung mit den Fachbehörden zu ergreifen.

*Sonstige
Festsetzungen*

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 85 LBO werden im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften erlassen.

Diese beziehen sich insbesondere auf stadtgestalterische Aspekte. So werden beispielsweise Werbeanlagen reglementiert, Warenautomaten werden generell ausgeschlossen.

Weitere bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden zur Dachform, Einfriedungen, Mülltonnenstandorte und Vorgärten getroffen (siehe Plan). Ziel ist es, ein homogenes und ansprechendes Stadtbild zu realisieren.

Im Bebauungsplan wird gem. § 9 Abs. 5 BauGB eine Fläche gekennzeichnet, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

*Sonstiges:
Ver- und Entsorgung*

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluss an bereits bestehende Anlagen (außerhalb des Plangebietes). Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem.

Gemäß der Boden- und Grundwasseruntersuchung durch das Büro ELS (siehe Kap. 5) vom September 2011 wird aus diversen Gründen von einer Versickerung im Plangebiet abgeraten.

Die Gebietsversorgung mit Wasser und Strom sowie Telekommunikation erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Versorgungseinrichtungen.

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*

Die rechnerische Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung und ist dem Umweltbericht zu entnehmen. Die Bilanzierung für den Bebauungsplan wird dabei gem. Leitfaden Eingriffsbewertung im „normalen/regulären Verfahren“ (mit Bewertungsblöcken) durchgeführt. Die Kompensation des errechneten Defizits von 142.920 ÖWP erfolgt über das städtische Ökoko-Konto.

Grünflächen

Im Bebauungsplan werden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.

Die öffentliche Grünfläche dient der Fortführung der zentralen Parkanlage des 1. BA, die das Baugebiet gliedert und als grünes Rückgrat wesentlich zur Wohnumfeldqualität beiträgt.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Zweckbestimmung Parkanlage) sind Anlagewege und Kinderspielplätze allgemein zulässig.

In Übereinstimmung mit der aktuellen Nutzung werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ festgesetzt.

*Festsetzungen gemäß
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB*

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 auf jedem Baugrundstück mit mehr als 100 qm nicht überbauter Grundstücksfläche mind. 1 standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen ist. Dabei wird folgende Baumqualität festgelegt: 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 14/16. Bestehende Bäume auf dem Grundstück können in Anrechnung gebracht werden.

Für das WA4c ist dieser Baum auf jedem Grundstück im Abstand von 3m zur Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsfläche (Achse 2 bzw. deren nördliche Verlängerung) zu pflanzen. Dabei werden für WA4c folgende Sorten festgesetzt: Prunus avium `Plena`, Prunus sargentii und Prunus maackii `Amber Beauty`.

Für die im WA1a zeichnerisch festgesetzten Bäume werden folgende Sorten festgesetzt: *Prunus avium* `Plena`, *Prunus sargentii*, *Prunus maackii* `Ämber Beauty` und *Prunus serrulata* `Kanzan`.

Für die Grundstücke im WA1a, auf denen zeichnerisch ein Baum festgesetzt ist, gilt die Festsetzung, dass über 100 qm unbebauter Fläche ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen ist, nicht.

Mit den für das WA4c und WA1a festgesetzten Zierkirschenarten soll ein einheitliches Straßenbild erreicht werden. Die Baumarten erreichen eine Höhe von ca. 10m, sie lassen sich aufasten und sind daher für den festgesetzten Standort geeignet.

In der Planzeichnung sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Baumstandorte festgesetzt (gilt für die Bäume zwischen Stellplatzflächen und auf öffentlichen Verkehrsflächen). Dabei sind geringfügige Abweichungen in der Verortung zulässig, sofern die Anzahl insgesamt nicht verringert wird. Die Baumgrube muss mindestens 12 m³ Inhalt haben, eine Tiefe von 1,50m und 6 m² Größe der wasser- und luftdurchlässigen offenen Baumscheiben.

Die Baumauswahl im Straßen- und Stellplatzbereich richtet sich nach den Empfehlungen der GALK-Liste.

Je 4 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

Auf den geplanten Quartiersplätzen sind innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen sind jeweils 1-2 Laubbäume 1. Ordnung zu pflanzen. Alternativ sind mindestens 3 Laubbäume 2. Ordnung zu pflanzen.

Die Dachflächen aller Gebäude (einschließlich Garagen und Carports) sind extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Flächen, die darüber liegenden Geschossen als Dachterrasse dienen sowie Dachflächenanteile, die der Solarenergienutzung dienen.

Die Festsetzung einer Dachbegrünung trägt u.a. zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Weiterhin soll eine Durchgrünung der einzelnen Grundstücke sowie des Straßenraumes gewährleistet werden, was vor dem Hintergrund der verdichteten Bauweise sinnvoll ist.

Die sonstigen grünordnerischen Festsetzungen tragen zu einem städtebaulich attraktiven, durchgrüntem Wohngebiet bei und dienen zugleich auch als Ausgleichsmaßnahmen.

*Festsetzungen gemäß
§ 9 (1) Nr. 25b BauGB*

In den öffentlichen Grünflächen sind vorhandene vitale Bäume nach Möglichkeit zu erhalten und in die Neugestaltung zu integrieren.

*Maßnahmen
zum Artenschutz*

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ergab eine Betroffenheit für die Zauneidechse, wodurch Artenschutz-Maßnahmen wie die Schaffung von Ausgleichsflächen notwendig wurden.

Die auf den folgenden städtischen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durchzuführenden Artenschutz-Maßnahmen werden diesem Bebauungsplan zugeordnet.

FCS-Flächen: Sandlinsenbereiche

Gemarkung Saarbrücken, Flur 18, Flurstück 29/1

Gemarkung St. Annual, Flur 17, Flurstück 50/4

Gemarkung St. Annual, Flur 18, Flurstück 17, 19/2, 20/6, 20/8, 20/10, 21/4, 21/6, 22/3

FCS-Flächen: Rodungs- und Rückschnittbereiche

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe qm
St. Annual	18	12/2	324
St. Annual	18	16, 17, 19/2, 20/8	335
St. Annual	18	16, 17	383
St. Annual	18	27/1	100
St. Annual	18	28/1, 29/9, 30/1	698
St. Annual	18	27/1	46
St. Annual	18	16, 17	267
St. Annual	18	16, 17, 19/2, 20/8, 20/10, 20/6	633
St. Annual	18	28/1, 29/9, 30/1	485
St. Annual	18	28/1, 29/9, 30/1	271

Auf den FCS-Flächen werden vor der geplanten Umsiedelung der Tiere Sandlinsen nach Vorgabe des Artenschutz-Fachbeitrages von Öko-Log geschaffen. Zusätzlich erfolgen entlang der Verbundachsen der FCS-Kernflächen zunächst kleinflächige Gehölzrückschnitte die in den Folgejahren regelmäßig wiederholt werden. Dadurch wird die Funktion dieser Flächen als Trittsteine gewährleistet.

Die durchzuführenden Maßnahmen sind im Artenschutz-Fachbeitrag Zau-neidechse (siehe Anlage) näher beschrieben. Für die Umsiedlung der Zau-neidechsen müssen Ausnahmeanträge (Fang/Versetzen, Störung der Lokalpopu-lation und Zerstörung von Ruhe-/Fortpflanzungsstätten) gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG gestellt werden. Dabei muss nachgewiesen werden, dass die rechtli-chen Voraussetzungen des § 45 BNatSchG eingehalten werden. Gemäß § 45 Abs. 7 Satz 1 u. 2 BNatSchG können von den Verboten des § 44 BNatSchG Ausnahmen zugelassen werden im Falle betroffener Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie, sofern

- zumutbare Alternativen nicht gegeben sind
- und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, sofern nicht Artikel 16 Abs. 1 der Richtlinie 92/43/EWG weiter gehende Anforderungen enthält.

Zudem müssen zwingende Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses (einschließlich sozialer oder wirtschaftlicher Art) vorliegen.

Die Schaffung von Wohnraum für die Bevölkerung dient der Deckung des Be-darfs an Wohnbauland und somit der Sicherung der Daseinsgrundfunktionen für die Bürger der Landeshauptstadt Saarbrücken. Die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gehört zu den Schlüsselfunktionen der Daseinsvorsorge für die soziale und ökonomische Stabilität einer Stadt und ist daher den Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses zuzuordnen.

Zumutbare und realisierbare Alternativen sind gegenwärtig nicht vorhanden.

Bei Beachtung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen ist sichergestellt, dass sich der Erhaltungszustand der Populationen der Zauneidechse nicht verschlechtert.

Aus Sicht der LHS sind damit die Voraussetzungen für die Anwendung des § 45 Abs. 7 BNatSchG gegeben.

8 PRÜFUNG VON PLANUNGALTERNATIVEN

Standortalternative Das Gesamtareal „Franzenbrunnen“ gliedert sich in insgesamt 3 Bauabschnitte, wovon sich der erste bereits in der Umsetzung befindet. Der vorliegende Bebauungsplan für den 2. BA ist Teil des Gesamtkonzeptes und schließt unmittelbar an den 1. BA an. Somit stellt die Planung eine konsequente Fortführung der wesentlichen Planungsabsichten des 1. BA dar.

Insgesamt betrachtet handelt es sich um eine zusammenhängende Wohnbaufläche, die inmitten vorhandener Wohnbebauung liegt und eine ausgezeichnete verkehrliche Anbindung hat und aufgrund ihrer ruhigen und dennoch zentralen Lage als Wohngebiet optimal ist. Auch der Flächennutzungsplan trifft für das Gesamtareal die Darstellung einer Wohnbaufläche.

Vergleichbare, alternative Flächen in dieser Größenordnung sind im innerstädtischen Bereich der Landeshauptstadt nicht vorhanden.

Die 3 Bauabschnitte entwickeln sich zeitlich getrennt voneinander, aus planerischer Sicht handelt es sich dennoch um ein zusammenhängendes städtebauliches Konzept. Daher kommen für den vorliegenden Bebauungsplan keine anderweitigen Planungsalternativen in Betracht.

Konzeptalternative Die wesentlichen Festsetzungen des 1. BA sollen auch im 2. BA fortgeführt werden. Die Gliederung des Plangebietes ist durch die Erhaltung der wesentlichen Wegebeziehungen vorgegeben. Wie bereits im 1. BA soll von einer lockeren Bebauung in den Randbereichen eine nach innen hin verdichtete Bauweise erfolgen.

Um das einheitliche Erscheinungsbild des Gesamtareals sicherzustellen, kommen keine anderweitigen Konzeptalternativen in Betracht.

Nullvariante Eine Nichtdurchführung der Planung würde bedeuten, dass die Fläche in ihrem Istzustand bleiben würde. Eine Nutzung als Wohngebiet wäre nicht möglich, die Fläche wäre im überwiegenden Teil der Sukzession überlassen.

9 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich in Schutzzone III des mit Verordnung vom 13.12.1989 festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „St. Arnual“ (C31), zu Gunsten der Stadtwerke Saarbrücken AG.

10 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG – ABWÄGUNG

Mit Realisierung des Bebauungsplanes sind grundsätzlich Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 und § 1a 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.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen dient dazu der Bevölkerung Wohnflächen in ausreichendem Maß zu Verfügung zu stellen. Durch die attraktive Lage des Plangebietes und der guten Versorgung mit schulischen bzw.- Betreuungseinrichtungen in der näheren Umgebung bietet es einen idealen Wohnstandort. Die Schaffung neuen Wohnraumes ist das vorrangige Ziel der Planung, das dem Erhalt des Istzustandes vorgezogen wird. Die grundsätzliche Abwägungsentscheidung wurde bereits auf FNP-Ebene getroffen, der das Plangebiet als Wohnbaufläche darstellt. Die vorliegende Planung konkretisiert damit das Ziel der vorbereitenden Bauleitplanung. Die Stadt erfüllt somit ihre Daseinsvorsorge.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Von einer Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse als Folge der Planung ist aufgrund der Festsetzungen nicht auszugehen. Es wird kein erheblicher Lärm oder Immissionen induziert, da es sich im vorliegenden Fall um ein allgemeines Wohngebiet handelt, in dem keine störintensiven Nutzungen zulässig sind. Im Zuge der Gesamtplanung wurde die Immissionsproblematik in einem Gutachten betrachtet. Im vorliegenden Geltungsbereich sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, da es für diesen Bereich zu keinen Überschreitungen der zulässigen Lärmwerte kommt.

Weiterhin wird den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen dadurch Rechnung getragen, dass die geplanten Grünstrukturen eine ideale Fläche für die Naherholung bietet.

Auch die Festsetzung von verkehrsberuhigten Bereichen kommt den Bewohnern zu Gute, da dies die Verkehrssicherheit positiv beeinflusst und der Wohnruhe dient.

Verkehr

Durch den zusätzlich induzierten Wohnverkehr sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das umgebende Verkehrsnetz zu erwarten. Der zusätzliche Verkehr, der durch die geplante Nachverdichtung entstehen wird, kann durch die vorhandenen Erschließungsstraßen aufgenommen werden. Bei den neu geplanten Straßen handelt es sich um Anliegerstraßen, die nur von den Bewohnern und deren Besuchern genutzt werden. Die zulässigen Nutzungen innerhalb des Wohngebietes sind so gewählt, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Somit sind negative Auswirkungen nicht zu erwarten. Die Lärmbelastung durch die zusätzlich entstehenden Verkehre wurde im Zuge einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt. Es wird keine wesentliche Zunahme der Lärmbelastung hervorgerufen.

Orts- und Landschaftsbild

Um den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes gerecht zu werden, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen, die der gestalterischen Integration in das städtebauliche Umfeld (u.a. Bauweise, Geschosshöhe) dienen. Der Bebauungsplan orientiert sich mit seinen gestalterischen Festsetzungen am Bebauungsplan Nr. 114.10.01 „Franzenbrunnen, südwestlicher Teilbereich“, um ein homogenes Er-

scheinungsbild zu gewährleisten. Grundlage ist ein städtebauliches Gesamtkonzept, das sich in den Festsetzungen des Bebauungsplanes wiederfindet.

Naherholung

Durch Festsetzung eines großzügigen Grünzuges wird sichergestellt, dass die zu Naherholungszwecken genutzten Wege zwischen den einzelnen Bauabschnitten bzw. in die umgebende Wohnbebauung auch weiterhin für Erholungssuchende als Spazierwege zur Verfügung stehen.

Grund und Boden

Der Bebauungsplan setzt „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bzw. teilweise 0,6 fest. Es bleiben somit ausreichend unversiegelte Flächen bestehen, sodass von einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden auszugehen ist. Weiterhin wird festgesetzt, dass die Vorgärten gärtnerisch zu gestalten sind und dass bei einem Grundstück mit mehr als 100 m² unbebauter Fläche ein Baum zu pflanzen ist. Ferner tragen die festgesetzten Grünflächen dazu bei, unversiegelte Flächen zu erhalten. Für die dennoch beanspruchten Flächen wird ein ökologischer Ausgleich erbracht.

Die teilweise Überschreitung der Obergrenzen der GRZ und GFZ wird damit ausgeglichen, dass das Baugebiet von einer ausgedehnten öffentlichen Grünzone gegliedert wird, die die Gesamtbilanz an Freiflächen und baulich genutzten Flächen im Gleichgewicht hält.

Die vorhandenen Bodenverunreinigungen werden bis zum Beginn der Bauarbeiten beseitigt, so dass hier von einer deutlichen Verbesserung der Bestandssituation auszugehen ist. Unbelasteter Boden, der im Bereich der neuen Straßen und Baufelder anfällt bzw. überschüssig ist, wird zur Rekultivierung und zur Gestaltung der neuen Gartenflächen im Wohngebiet genutzt.

Klima

Mit der Realisierung baulicher Vorhaben ist stets ein Eingriff in die CO₂-Bilanz verbunden. Der Bebauungsplan trifft deshalb die Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen. Darüber hinaus wirken sich die grünordnerischen Maßnahmen im nichtbebauten Bereich des Wohngebiets und in den festgesetzten Grünflächen positiv auf die CO₂-Bilanz aus. Das Regenwasser wird im Trennsystem entwässert, wodurch es seinem natürlichen Kreislauf zurückgeführt wird.

Gemäß der gutachterlichen Stellungnahme zu den klimaökologischen Auswirkungen im Gesamtareal „Franzenbrunnen“ ist festzustellen, dass die Nutzungsänderungen nicht nennenswert auf die Temperatursituation in den benachbarten Wohngebieten einwirken. Die Abnahme der Kaltluftlieferung im Plangebiet wird gemäß Gutachten voraussichtlich keine Beeinträchtigung für umgebende Siedlungsflächen haben, da dieser Umstand durch das insgesamt hohe Niveau der Kaltluftproduktion der im Kaltlufteinzugsgebiet vorhandenen Freiflächen kompensiert wird.

Biotop-/ Artenschutz

Grundsätzlich sind im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes mehrere vorkommende oder potentiell vorkommende Arten relevant, die auf der Roten Liste des Saarlandes bzw. des Bundes geführt werden, oder einem gesetzlichen Schutz nach BNatSchG bzw. VS-RL/FFH-RL unterliegen. Einige dieser Arten konnten aber im Rahmen der faunistischen Untersuchungen nicht im Plangebiet nachgewiesen werden. Da keine tatsächlichen Nachweise vorliegen, besteht für diese Arten kein Handlungsbedarf.

Die Zauneidechse stellt hier eine Ausnahme dar. Für diese wertgebende Art konnten im gesamten Plangebiet Nachweise erbracht werden. Dies bedeutet, dass die potentiellen Auswirkungen auf die Fauna sowie die Maßnahmen zur Vermeidung möglicher Verbotstatbestände detailliert im Rahmen der speziellen

artenschutzrechtlichen Prüfung zu betrachten waren. Daher wird für die Zauneidechse ein umfangreiches FCS-Maßnahmenkonzept erarbeitet, das als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen wurde. In dessen Rahmen werden außerhalb des Plangebietes Ersatzlebensräume hergestellt. Die Tiere im Plangebiet werden vor Beginn der Baumaßnahmen abgesammelt und umgesiedelt. Detaillierte Angaben zu den FCS-Maßnahmen sind dem Artenschutzfachbeitrag nach § 44 BNatSchG zur Zauneidechse (Öko-Log 2017) zu entnehmen. Durch die getroffenen Festsetzungen und das ausgearbeitete Artenschutzkonzept ist sichergestellt dass der Erhaltungszustand der Population der Zauneidechse durch die vorliegende Planung unter Einbeziehung der vielfältigen Maßnahmen nicht verschlechtert wird und die Metapopulation, Funktionszusammenhänge und Austauschbeziehungen gestützt und erhalten werden. Für die Umsiedlung der Zauneidechsen wird ein Ausnahmeantrag gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG gestellt. Dazu erfolgten im Vorfeld Abstimmungen mit der zuständigen Genehmigungsbehörde.

Hinsichtlich der Avifauna wird im Bebauungsplan der Hinweis ergänzt, dass Nisthilfen anzubringen sind.

Die Nachtigall ist in der Roten Liste des Saarlandes in der Vorwarnstufe (V) aufgeführt, deutschlandweit ist sie nicht gefährdet. Im Zuge der während der Bebauungsplanaufstellung erfolgten Kartierungen wurde ein Revier der Nachtigall im Geltungsbereich in den verwilderten Schrebergärten nachgewiesen und ein weiteres westlich des 2.BA (außerhalb des Geltungsbereiches). Da auch im südlich angrenzenden Bereich (Almet) sechs Brutpaare nachgewiesen werden konnten, ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung der Gesamtpopulation in räumlichem Zusammenhang auszugehen.

Bei Umsetzung der geplanten Maßnahmen sind erhebliche Auswirkungen auf planungsrelevante Arten nicht zu erwarten.

Umweltschutz

Die Belange des Umweltschutzes wurden bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter im Umweltbericht behandelt. Aus der Planung ergeben sich Beeinträchtigungen verschiedener Schutzgüter. Diese werden soweit möglich durch entsprechende Maßnahmen gemindert bzw. ausgeglichen. Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen auf die zu beachtenden Schutzgüter zu erwarten.

Wasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes, welches nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wurde.

Oberflächengewässer befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches nicht. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen sind keine Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten.

Ein Versiegen des Franzenbrunnens, der sich außerhalb des Plangebietes befindet, ist nach Bebauung des Gebietes nicht auszuschließen. Es handelt sich dabei um eine Schichtwasserquelle mit geringer Ergiebigkeit. Das Versiegen hat jedoch keine wesentlichen ökologischen Auswirkungen, da keine erheblichen Auswirkungen auf bestehende Vegetationsstrukturen zu erwarten sind, da im Plangebiet keine Feuchtgebiete vorhanden sind. Aufgrund der Neigung des Geländes ist das Plangebiet geprägt von trockenen bis frischen Standortverhältnissen. Ein mögliches Versiegen des Brunnens aufgrund der geplanten Versiegelungen und der veränderten Versickerungsverhältnisse kann daher als ökologisch unbedenklich angesehen werden.

Der Franzenbrunnen hat vielmehr eine Bedeutung als identitätsstiftendes Element, da er als Namensgeber für das Baugebiet dient. Im Rahmen der Arbeiten zur Erschließung des 1. BA wurde die Wasserfassung erneuert, um dem Versiegen des Brunnens entgegen zu wirken.

Denkmalschutz

Beeinträchtigungen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten, gleiches gilt für Kulturgüter.

11 HINWEISE

ZKE

Die Planung und die Bauausführung für die Entwässerungsanlagen sind mit ZKE abzustimmen sind.

Ebenso wird angemerkt, dass, sollten Teile der öffentlichen Entwässerungsanlage auf privatem Grund zu liegen kommen, für die entsprechenden Teile der Anlage eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten ZKE einzutragen ist.

Amt für Brand-
und Zivilschutz

Bei der Gebäudenutzung bzw. Standortplanung ist die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten.

Bei einer Festlegung von Baumstandorten ist die Notwendigkeit einer Anleiterung an das Objekt zu prüfen.

Bei Festlegung von Parkflächen sind ebenso die möglichen Zufahrten bzw. Aufstellflächen der Feuerwehr zu berücksichtigen.

Telekom

Die Telekom Deutschland GmbH macht auf folgendes aufmerksam: die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Weiter macht die Telekom darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Die Telekom bittet daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der an-

deren Versorger ist es dringend erforderlich, sich mindestens 6 Monate vor der Ausschreibung mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur PT 11 Saarbrücken – 67655 Kaiserslautern - Pirmasenserstraße 65 in Verbindung setzen.

LUA

Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz weist darauf hin, dass bei allen Rodungsarbeiten die artenschutzrechtlichen Vorschriften (insbes. die §§ 19 und 44) des BNatSchG einzuhalten sind. Im Vorfeld der Rodung von Hecken und / oder Bäumen sind diese Strukturen auf das Vorhandensein (auch aktuell unbesetzter) Fortpflanzungsstätten besonders u./o. streng geschützter Arten i.S.d. § 7 Abs. 2 Nr. 13 u.14 BNatSchG zu überprüfen und ggf. geeignete Schutzmaßnahmen (ggf. auch CEF-Maßnahmen) zu planen und umzusetzen.

Weiter empfiehlt das LUA (sowie der NABU), an den zu errichtenden Gebäuden Nisthilfen für Vögel zu schaffen, insbesondere für Rauch- und Mehlschwalbe sowie Mauersegler.

Ebenso wird seitens des LUA darauf aufmerksam gemacht, dass im Rahmen der späteren Umsetzung von Baumaßnahmen deren Vereinbarkeit mit den Anforderungen bzw. den Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung zu überprüfen ist. Nach Vorlage der konkreten Bauanträge können unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben die ggf. erforderlichen Auflagen festgesetzt und eine eventuell benötigte Ausnahmegenehmigung erteilt werden.

Das LUA macht weiterhin darauf aufmerksam, dass die Sanierung des belasteten Bodens vor Beginn der eigentlichen Baumaßnahme zu erfolgen hat. Die Maßnahme ist durch einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) anerkannten Gutachter zu begleiten. Der Erfolg der Sanierung ist durch Freimesungen zu belegen. Dem LUA in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde ist darüber ein Gutachten zur Prüfung und abschließenden Entscheidung vorzulegen.