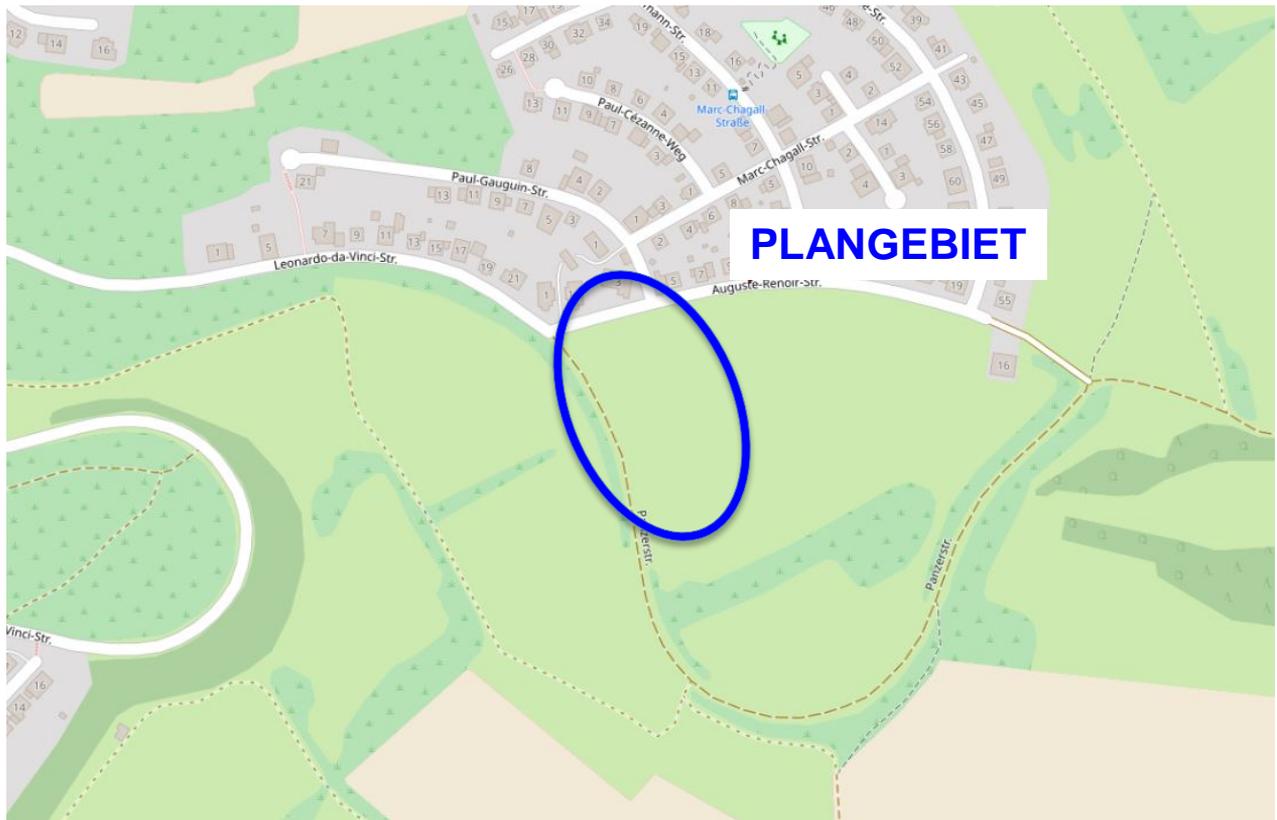


Begründung zum Bebauungsplan „Südlich der Auguste-Renoir-Straße“



Quelle: www.openstreetmap.de, ohne Maßstab, genordet

Stand:

Öffentliche Auslegung

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitet für die Stadt Ottweiler
Völklingen, im Juni 2019

1 VORBEMERKUNGEN / ZIEL DER PLANUNG

- Aufstellung* Der Rat der Stadt Ottweiler hat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich der Auguste-Renoir-Straße“ im regulären Verfahren gefasst. Parallel dazu soll der Flächennutzungsplan geändert werden.
- Planungsanlass und -ziel* Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung des bislang baulich nicht genutzten Bereichs geschaffen werden. Für das Gebiet bestand bisher ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der es als Gewerbegebiet ausgewiesen hat. Diesen Bebauungsplan gilt es nun in Teilen zu ändern, um den Bau eines Seniorenpflegeheims zu ermöglichen. Das Seniorenpflegeheim soll die stets steigende Nachfrage nach betreutem Wohnen in und um Ottweiler und Neunkirchen abdecken. Dazu sollen ca. 45 Pflegeplätze entstehen, die den Bewohnern ein angenehmes Wohnen im Alter ermöglichen.
- Daneben soll ein eingeschränktes Gewerbegebiet entstehen, dessen Nutzungen verträglich mit dem Pflegeheim sind und spätere Konflikte vermeiden. Unter anderem sind folgende Nutzungen und Funktionen beabsichtigt: Dienstleistungen, nicht störende Gewerbebetriebe bzw. sonstige nicht störende Nutzungen.
- Verfahren* Angesichts der Notwendigkeit den Flächennutzungsplan parallel anzupassen und ein Gewerbegebiet in ein Sondergebiet umzuwandeln, ist die Änderung des Bebauungsplans im regulären Verfahren erforderlich.
- 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

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand der Stadt Ottweiler. Es ist bereits über die Leonardo-da-Vinci Straße und die Auguste-Renoir-Straße erschlossen. Des Weiteren soll das Gewerbegebiet über eine Erschließungsstraße künftig erreichbar sein. Im Geltungsbereich liegen sowohl das Sondergebiet als auch das Gewerbegebiet sowie die dafür notwendige öffentliche Erschließungsstraße.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Fläche des Plangebietes umfasst rund 23.600 qm.

3 BESTANDSSITUATION

- Vorhandene Nutzung* Das Plangebiet ist durch keine vorangegangene Nutzung überprägt. Die Fläche definiert sich durch Wiesen- und Gebüschstrukturen. Die Wiesenflächen werden landwirtschaftlich genutzt und durch eine regelmäßige Mahd extensiv gepflegt. Im nördlichen Bereich an der Auguste-Renoir-Straße befindet sich eine Gehölzremise entlang des Flurwegs, welcher in Verlängerung der Leonardo-da-Vinci-Straße verläuft. Weitere Nutzungen existieren auf der Fläche nicht. Topografisch ist das Gelände durch einen Geländeanstieg von Nord nach Süd geprägt.
- Im Norden jenseits der Auguste-Renoir-Straße schließt eine Wohnbebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern an.
- Geologie/Böden* Durch die vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung ist mit überwiegend natürlichen bzw. naturnahen Bodenverhältnissen zu rechnen. Nach der Quartärkarte

des Saarlands sind im Plangebiet periglaziäre Lagen über Sandstein, Siltstein, Tonstein und Konglomeraten des Rotliegenden und Karbon vorzufinden.

Hydrologie

Gemäß hydrogeologischer Karte des Saarlandes befindet sich der Planungsraum im Bereich des unteren Muschelkalks und Oberen Buntsandsteins, jeweils ohne Hauptgrundwasserleiter im Liegenden; permische Magmatite in Form von Rhyolith (R) und Kuselit (K), Kuseler Schichten (ru1), Heusweiler Schichten (cst H); Holzer Konglomerat (hK) mit geringem Wasserleitvermögen.

Oberflächengewässer existieren innerhalb des Geltungsbereiches nicht.

Klima

Aufgrund der Ortsrandlage und der lockeren Bebauung im Umfeld kann das Plangebiet einem gering belasteten Siedlungsklimatop zugeordnet werden, das an ein Freilandklimatop angrenzt. Die umgebenden Freiflächen bieten genügend Potenzial zur Bildung von Kaltluftmassen.

Biotoptypen

Das Plangebiet ist im Bereich des Geltungsbereichs durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Ein Teil der Fläche liegt auch brach. Es finden sich keine Bauwerke auf der Fläche. Zur Straße hin grenzt sich die Remise an der Ecke Leonardo-da-Vinci-Straße, Auguste-Renoir-Straße durch ruderal Vegetation und vorwiegend Brombeergebüsche ab.

Folgende Biotoptypen finden sich im Plangebiet:

Sonstiges Gebüsch / Feldgehölz EE 1.8.3 / EE 2.11:

Die nordwestliche Ecke des Plangebietes wird von einer sukzessiv aufgewachsenen Gehölzstruktur eingenommen, in der sich Einzelbäume mit Gebüsch abwechseln. In diesem Bereich wurde im Rahmen der Ortsbegehung ein Höhlenbaum festgestellt.

Die südwestliche Ecke des Plangebietes wird von einem weiteren kleinflächigen Gebüsch eingenommen.

Magere Flachland Mähwiese EE 2.2.14.2

Der übrige Teil des Plangebietes wird von Wiesenflächen eingenommen. Diese wurden im Rahmen der Offenland-Biotopkartierung (OBK) als FFH-Lebensraumtyp (LRT) 6510 (magere Flachland-Mähwiesen) erfasst. Von der Planung betroffen sind Teile der Fläche BT-6609-09-0518 und der Fläche BT-6609-09-0315. Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung war aufgrund der jahreszeitlichen Bedingungen nur noch ein Bruchteil des Artinventars identifizierbar, sodass hier die Artenlisten der Osiris-Reporte von 2009 zu Grunde gelegt werden.

Da sich seit der ersten Ortsbegehung der Geltungsbereich geändert hat und das Artinventar der LRT-Fläche nur unvollständig erfasst werden konnte, wurden im Frühjahr 2019 in Abstimmung mit dem Auftraggeber und der zuständigen Fachbehörde zwei weitere örtliche Kartierungen zur Erfassung und Bewertung der Flora im Bereich der FFH-LRT-Flächen durchgeführt. Dabei konnte die Einschätzung der OSIRIS-Reporte bezüglich des Artinventars und der Flächenbewertung geteilt werden. Die Ausweisung der Flächen als FFH-LRT, sowie deren Zustandsbewertung wird bestätigt.

Die Wiesenflächen zeichnen sich durch folgende Arten aus (Liste nicht abschließend):

Achillea millefolium (Gewöhnliche Schafgarbe)
Alopecurus pratensis (Wiesen-Fuchsschwanz)
Anthriscus sylvestris (Wiesenkerbel)
Antoxanthum odoratum (Gewöhnliches Ruchgras)
Arrhenatherum elatius (Glatthafer)

Brachypodium pinnatum (Fieder-Zwenke)
 Bromus erectus (Aufrechte Tresse)
 Campanula patula (Wiesen-Glockenblume)
 Campanula rotundifolia (Rundblättrige Glockenblume)
 Centaurea jacea (Wiesen-Flockenblume)
 Centaurea nigra (Schwarze Flockenblume)
 Crepis biennis (Wiesen-Pippau)
 Dactylis glomerata (Gewöhnliches Knäuelgras)
 Euphorbia cyparissias L. (Zypressen-Wolfsmilch)
 Galium album (Großblütiges Wiesen-Labkraut)
 Galium aparine (Kletten-Labkraut)
 Galium mollugo (Wiesen-Labkraut)
 Galium verum (Echtes Labkraut)
 Heracleum sphondylium (Wiesen-Bärenklau)
 Hieracium laevigatum (Glattes Habichtskraut)
 Holcus lanatus (Wolliges Honiggras)
 Holcus mollis (Weiches Honiggras)
 Hypochaeris radicata (Gewöhnliches Ferkelkraut)
 Knautia arvensis (Wiesen-Witwenblume)
 Knautia arvensis (Wiesen-Witwenblume)
 Leontodon autumnalis (Herbst-Löwenzahn)
 Leontodon hispidus (Rauer Löwenzahn)
 Leucanthemum vulgare (Margerite)
 Leucanthemum vulgare agg. (Artengruppe Gewöhnliche Margerite)
 Luzula campestris (Fled-Hainsimse)
 Phleum pratense (Wiesen-Lieschgras)
 Pimpinella saxifraga (Kleine Bibernelle)
 Plantago lanceolata (Spitzwegerich)
 Plantago major (Breitwegerich)
 Poa pratensis (Wiesen-Rispengras)
 Ranunculus repens (Kriechender Hahnenfuß)
 Rumex acetosa (Sauer-Ampfer)
 Rumex obtusifolius (Stumpfbältriger Ampfer)
 Sanguisorba minor (Kleiner Wiesenknopf)
 Stellaria graminea (Gras-Sternmiere)
 Taraxacum officinale (Löwenzahn)
 Tragopogon pratensis (Wiesen-Bocksbart)
 Trifolium pratense (Rotklee)
 Trifolium repens (Weißklee)
 Trisetum flavescens (Wiesen-Goldhafer)
 Urtica dioica (Brennnessel)
 Veronica chamaedrys (Gamander-Ehrenpreis)
 Vicia cracca (Vogel-Wicke)
 Vicia sepium L. (Zaun-Wicke)

<i>Schutzgebiete</i>	<p>Innerhalb des Plangebietes sind keine geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG (§ 22 SNG) anzutreffen. Etwa 500 m südlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet L 4 03 06.</p> <p>Es ist nicht davon auszugehen, dass Schutzgebiete negativ beeinträchtigt werden.</p>
<i>ABSP</i>	<p>Das Plangebiet liegt teilweise in einer ABSP-Entwicklungsfläche und vollständig in einer ABSP-Zielfläche. In beiden Fällen ist die Entwicklung von Streuobstflächen als Ziel formuliert.</p>
<i>FFH / EU-VSRL</i>	<p>Es sind keine gemeldeten Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung (Flora-Fauna-Habitat- bzw. EU-Vogelschutz-Richtlinie) im Plangebiet selbst oder in dessen direktem Umfeld betroffen.</p>

<i>saP</i>	<p>Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG ist die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) im Zuge der Bebauungsaufstellung bzw. -änderung (§ 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) auf streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie auf europäische Vogelarten zu beschränken. Gem. § 44 Abs. 5 Satz 4 BNatSchG liegt bei der Betroffenheit anderer besonders geschützter Arten gem. BArtSchV kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.</p> <p>Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde im Zuge der Bebauungsaufstellung mit folgendem Ergebnis durchgeführt (vgl. Umweltbericht):</p> <p>Durch das geplante Vorhaben sind nach derzeitiger Einschätzung keine Verbotsstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig, wenn entsprechende Vorsorge- und Vermeidungsmaßnahmen getroffen werden (u.a. Rodungszeiten beachten). Ferner sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Erhaltungszustand einer lokalen Population der relevanten Arten zu erwarten.</p>
<i>Umweltbericht</i>	Ein Umweltbericht wird als separates Dokument für den Bebauungsplan und die FNP Änderung verfasst.
<i>Landschaftsbild / Erholung</i>	<p>Orts- und Landschaftsbild werden überwiegend durch die Wiesenstrukturen bestimmt. Der zu bebauende Bereich ist ebenso erholungswirksam wie die umgebende Fläche und prägt das Landschaftsbild durch die Wiesenstruktur.</p> <p>Freizeit und Erholung sind innerhalb des Plangebietes nicht sonderlich von Bedeutung. Ähnliche Strukturen sind im gesamten Umfeld vorhanden, zudem wird das Plangebiet selbst nur gelegentlich von Spaziergängern frequentiert.</p>
<i>Altlasten</i>	Der Geltungsbereich liegt innerhalb einer Altlastenverdachtsfläche OTW_20534 „Standortübungsplatz Bexbach II“. Vor Baubeginn ist die Fläche durch einen Sachverständigen zu begehen und zu untersuchen, um negative Auswirkungen auf die Arbeits- und Wohnverhältnisse ausschließen zu können.
<i>Erreichbarkeit</i>	Die Erschließung erfolgt über die „Leonardo da Vinci Straße“ und ist bereits gesichert. Ein Neubau von Straßen zur Erschließung des Gebietes ist nicht erforderlich.
<i>Umgebende Nutzungen</i>	<p>Nördlich grenzt Wohnbebauung in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern an das Plangebiet an. Die Charakteristik der umgebenden Bebauung entspricht der eines Allgemeinen Wohngebietes.</p> <p>Nördlich, östlich und westlich befinden sich weitläufigere Grünstrukturen.</p>
<i>Ver- und Entsorgung</i>	<p>Da das Plangebiet bereits erschlossen ist, ist die Ver- und Entsorgung bereits vorhanden. Sie wird über den Ausbau des Flurwegs erweitert, worüber das Gewerbegebiet erschlossen wird.</p> <p>Innerhalb der Straßenfläche liegt eine Kanaltrasse mit Trennsystem. Somit kann § 49 a SWG angewandt werden.</p>
<i>Denkmalschutz</i>	Nachzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Denkmäler. Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gemäß § 12 SDschG hingewiesen.
<i>Störfallbetrieb (Seveso III)</i>	Das Plangebiet befindet sich nachzeitigem Kenntnisstand nicht innerhalb eines Achtungsabstandes eines Störfallbetriebs.

4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

<i>FNP</i>	<p>Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Ottweiler stellt für den Geltungsbereich Gewerbeflächen dar.</p> <p>Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplans zu ändern. Dort soll künftig eine Sonderbaufläche dargestellt werden.</p>
<i>LEP Umwelt</i>	Der Landesentwicklungsplan Umwelt trifft keine der Planung entgegenstehenden Aussagen.
<i>LEP Siedlung</i>	<p>Gem. LEP Siedlung wird die Stadt Ottweiler als mittelzentraler Verflechtungsbereich Neunkirchens festgelegt. Dabei bildet sie die Randzone des Verdichtungsraums.</p> <p>Ottweiler wird als Grundzentrum erster Ordnung eingestuft.</p> <p>Da der Bebauungsplan nicht zur Schaffung von Wohnraum dient, sind keine Baulücken anzurechnen. Die Planung steht im Einklang mit dem LEP Siedlung.</p>

5 PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN

5.1 Städtebauliche Konzeption

Bei dem Grundstück des Plangebietes handelt es sich um baulich ungenutzte Flächen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen vorrangig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Seniorenresidenz mit Pflegeunterstützung und Gemeinschaftsräumen, wie einer Cafeteria, geschaffen werden. Diese Institution ist notwendig, um dem demographischen Wandel zu begegnen und der stetig wachsenden Nachfrage nach solchen Einrichtungen gerecht zu werden. Sie soll sich harmonisch in das Landschaftsbild einfügen und den Bewohnern ein angenehmes Gefühl im Alltag bieten. Zur Straße hin soll eine Baumreihe angepflanzt werden, die das Pflegeheim optisch von der Wohnbebauung abschirmt. Auch soll eine teilbegrünte Stellplatzfläche entstehen, die sich landschaftlich gut einfügt. Es ist ein Gartenbereich mit Terrasse projektiert, der den Bewohnern ein angenehmes Wohnen im Alter ermöglichen soll. Es entstehen von außen nicht einsehbare Bereiche, die ein hohes Maß an Privatsphäre garantieren sollen.

Um das Wohlfühlgefühl der Bewohner nicht einzuschränken, wird südlich lediglich ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, um keine störintensiven Betriebe anzusiedeln. Die Nutzung kann durch verträgliche Dienstleistungen im untergeordneten Maße ergänzt werden. Diese sollen über die neue Erschließungsstraße angebunden werden.

Es ist anzumerken, dass für den Bereich bereits Baurecht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Dienstleistungspark Betzelhübel“ geschaffen wurde, so dass es nun vielmehr um eine geringe Anpassung einiger Festsetzungen geht, um den Bau des Pflegeheims zu legalisieren. Für das Gewerbegebiet entlang der Auguste-Renoir-Straße entsprechen die Festsetzungen exakt denen des bestehenden Bebauungsplans. Lediglich wurde der Grünstreifen an eine andere Stelle verlagert. In seiner Dimension und Funktion wurde er erhalten.

Es ist ein schalltechnisches Gutachten beigefügt, das Aussagen zur Lärmkontingenzierung und den Abständen der eingeschränkten Gewerbegebiete zum Sondergebiet trifft. Die schallschutztechnischen Maßnahmen und Festsetzungen folgen in der Begründung.

5.2 Festsetzungen

Um die beabsichtigte Planung umzusetzen und die dafür erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, sind folgende Festsetzungen erforderlich:

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO ein **Sondergebiet (SO)** mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim“ fest. Das Sondergebiet dient vorwiegend dem Aufenthalt und der Pflege von Senioren. Es soll die Einrichtung von Pflegeplätzen im Umfeld des ruhigeren Wohngebiets ermöglichen. Damit ist diese Nutzung verträglicher als das im rechtskräftigen Bebauungsplan zugelassene Gewerbegebiet. Auch wenn es sich um ein Sondergebiet handelt, ist die Nutzung als nicht störend für das Umfeld einzustufen.

Innerhalb des Sondergebiets sind gem. § 11 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- ein Pflegeheim für Senioren
- Seniorenwohnen
- dem Pflegeheim untergeordnete, nicht störende Gewerbeeinheiten
- die dazugehörigen Außenterrassen und die innere fußläufige Erschließung
- die erforderlichen Zufahrten und Stellplätze

Südlich des Sondergebiets soll ein Gewerbegebiet mit nicht störenden Nutzungen entstehen, das sich an das Pflegeheim anschließt. Dazu werden folgende Nutzungen zulässig gemacht, um Konflikte der beiden Nutzungen zu minimieren und möglichst zu vermeiden.

Festgesetzt wird ein **ingeschränktes Gewerbegebiet (GEe 1 und 2)** gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO.

Gewerbebetriebe oder Anlagen, die das Wohnen wesentlich stören können wie z.B. Handwerksbetriebe, wie Schreinereien, Schlossereien, sind unzulässig. Es dürfen auch keine immissionsträchtigen Gewerbebetriebe mit Geruch, Staub und Rauch angesiedelt werden.

Außerdem sind die Gebäude und Betriebe so zu gliedern, dass zu der angrenzenden Wohnbebauung hin nur weniger störende Abteilungen der Betriebe (z. B. Lager, Büros) oder Wohnungen für Betriebsinhaber und Aufsichtspersonal anzuordnen sind.

Für das in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet sind nur nicht erheblich störende Gewerbebetriebe zulässig.

Dazu zählen u.a.:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Dienstleistungsgebäude
- nicht störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

Ausnahmsweise werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für den Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen.

Die Festsetzungen gelten ebenfalls für das eingeschränkte Gewerbegebiet 1 (GEe 1) entlang der August-Renoir-Straße. Sie werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und störende Gewerbebetriebe aller Art unzulässig. Da sie aufgrund ihrer Frequenz des Publikumsverkehrs nicht mit der Nutzung des Pflegeheims kompatibel sind, werden diese Nutzungen ausgeschlossen.

*Maß der baulichen
Nutzung*

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird im Sondergebiet mit 0,8 festgesetzt. Dies liegt daran, dass das Sondergebiet (SO) fast vollständig für Gebäude und Stellplätze genutzt wird, aber auch relativ eng umgrenzt wurde, um die Versiegelung möglichst gering zu halten. Gleiches gilt für das eingeschränkte Gewerbegebiet 2 (GEe 2), für das ebenfalls eine GRZ von 0,8 festgesetzt wird.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in diesem Bebauungsplan bestimmt durch die Festsetzung der **Vollgeschosse**. Diese werden auf 2 Vollgeschosse festgesetzt.

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird im Bebauungsplan für das Sondergebiet eine abweichende **Bauweise** festgesetzt, die in diesem Fall dadurch definiert wird, dass eine Überschreitung der Gebäudelänge von 50 m zulässig ist.

Dies soll einen größtmöglichen Spielraum der geplanten Gebäude ermöglichen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch **Baugrenzen** bestimmt, die so dimensioniert sind, dass ein gewisser Spielraum für die Anordnung der Gebäude besteht. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig. Dies ist notwendig, da die Topografie einen Höhenunterschied von über 8 m im Verlauf des Geländes aufweist.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet 1 (GEe 1) werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans übernommen. Hier sind weiterhin 3 Vollgeschosse zulässig, eine GRZ von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6.

*Stellplätze,
Nebenanlagen*

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind **Stellplätze** innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies soll ermöglichen, dass die erforderlichen Stellplätze im Bebauungsplangebiet selbst nachgewiesen werden können. Um ein städtebaulich ansprechendes Bild zu erreichen, ist es notwendig die Stellplätze vor dem Pflegeheim zu begrünen. Dazu wird festgesetzt, dass je 5 Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist. Diese sind auf der Stellplatzfläche selbst vorzusehen. Weitere Bäume sind entlang der Auguste-Renoir-Straße in der markierten Fläche anzuordnen. Die Baumreihe darf unterbrochen werden, um eine Einfahrt von der Auguste-Renoir-Straße zu ermöglichen.

Gem. § 14 Abs. 2 BauNVO werden Nebenanlagen innerhalb des Sondergebietsfläche zugelassen. Die Festsetzung für Nebenanlagen ist erforderlich, da solche Nebenanlagen aus technischen Gründen nicht immer innerhalb Baugrenzen untergebracht werden können. Dies gilt nicht für die eingeschränkte Gewerbegebiete, da hier die Abstände eingehalten werden müssen.

Lärmschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden Festsetzungen vorgesehen, um die Einwirkungen auf das Pflegeheim zu minimieren. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch

nachts (2200 bis 600 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente LEK für das B-Plangebiet „Südlich der Auguste-Renoir-Straße“

Teilflächen	Emissionskontingente L_{EK} dB(A)/m ²	
	tags	nachts
01 GEe	43	34
02 GEe	50	41

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt in Bau- und Genehmigungsverfahren nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,j}$ durch $L_{EK,j} + LEK_{,k}$ zu ersetzen ist. Einem Vorhaben können auch mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen sein. Die Summation erfolgt über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen (Summation).

Einzelne Vorhaben sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel $L_{i,j}$ den Immissionsrichtwert um mindestens 15 dB(A) unterschreitet. Für die Einwirkungsorte und schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes sowie für die angrenzenden Gewerbegebiete gelten die Anforderungen der TA Lärm entsprechend der festgelegten Gebietsausweisung.

6 GRÜNORDNUNG

Da der vorliegende Bebauungsplan im regulären Verfahren abgehandelt wird, wird ein separater Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesondertes Dokument erstellt.

Im Bebauungsplan werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, die zu einer Minderung des Eingriffs beitragen, welcher im Umweltbericht abgehandelt wird. Es wurde eine rechnerische Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erstellt. Das dort ermittelte Eingriffsdefizit wird gem. § 1a Abs. 3 BauGB über die Ökokontingente kompensiert, wobei nähere Details in einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB bis zum Satzungsbeschluss zu regeln sind.

Folgende **grünordnerischen Festsetzungen**, die dazu beitragen, den durch die geplante Bebauung induzierten Eingriff zu mindern und teilweise auszugleichen, werden im Bebauungsplan getroffen:

Grünfläche

Zwischen Sondergebiet und eingeschränktem Gewerbegebiet 1 wird ein Grünstreifen gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Dieser dient der optischen und akustischen Einhausung des Sondergebiets. Der Grünstreifen sorgt dabei für optische Vorteile für die Bewohner des Seniorenwohnheims (visuelle Abschottung des Pflegeheims zum Gewerbegebiet). Die Flächegröße der Grünfläche entspricht der festgesetzten Fläche im rechtskräftigen Bebauungsplan. Der Grünstreifen dient des Weiteren der Überbrückung des schalltechnischen Mindestabstands zwischen dem Sondergebiet und dem eingeschränkten Gewerbegebiet.

Anpflanzen von Bäumen etc.

Es werden **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Gehölzen** im nördlichen Geltungsbereich festgesetzt.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen, die nicht als Stellplatzflächen genutzt werden und nicht der inneren Erschließung dienen, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind.

Die Stellplatzfläche ist zu begrünen. Je 5 Stellplätze ist ein Hochstamm zu pflanzen.

Sonstige Bäume und Bepflanzungen sind in der festgesetzten Fläche entlang der Auguste-Renoir-Straße anzupflanzen. Diese sollen als Straßenbegleitgrün dienen und dem Pflegeheim als Sichtschutz dienen.

Auch die öffentliche Grünfläche, die als Abstandstrennung dient, soll begrünt werden. Sie soll u.a. die Funktion einer Sichtschutzwand haben. Damit die ca. 12 m breite Fläche ihre Funktion erfüllen kann, ist sie als Baumhecke zu entwickeln. Dazu sind auf der rd. 1.000 qm großen Fläche 700 Landschaftsgehölze und 20 Hochstämme zu pflanzen (20 Hochstämme, 200 Heister, 500 Sträucher).

Durch eine mosaikartige Pflanzanordnung und einem vorgelagerten Kräutersaum wird die Grünfläche auch positive Effekte auf die Fauna ausüben. Insbesondere ein artenreicher Kräutersaum dient zahlreichen Insekten als Lebensraum, die wiederum anderen Tieren als Nahrungsquelle dienen. Außerdem erfüllt eine Baumhecke wichtige Funktionen als Fortpflanzungsstätte für die Avifauna.

Vorrangig sind folgende Gehölze zu benutzen (Beachtung und Anwendung der GALK-Liste im Bereich der Stellplatzbegrünung).

Gehölzliste (nicht abschließend):

Bäume (Pflanzqualität: Hst. StU 16-18 c, 3xv, H. 100-150, 2xv)

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Prunus avium	Vogelkirsche

Sträucher (Pflanzqualität: Str. 60-100, 3-5 Tr.)

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffl. Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa spec.	Rosen i.S.
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

Hinweis:

Grundsätzlich sind Rodungen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig. Sollten dennoch Rodungen/ Rückschnittmaßnahmen in diesem Zeitraum notwendig werden, die über einen geringfügigen Rückschnitt hinausgehen, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs-/ Ruhestätten der Fauna vorhanden sind. Bei Überschreitung der Geringfügigkeit ist ein Befreiungsantrag gem. § 67 BNatSchG zu stellen.

Vor Beginn der Bauarbeiten ist eine Baufelduntersuchung zur Kontrolle der Fläche auf streng geschützte Arten durchzuführen. Ggf. sind entsprechende Maßnahmen zu treffen, die mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen sind.

7 PRÜFUNG VON PLANUNGSAalternativen

Das Plangebiet weist den Vorteil auf, dass die Erschließung bereits vorhanden ist. Ebenfalls ist es von Vorteil, dass es sich bereits um einen Bereich handelt, für den Baurecht besteht. Der bestehende Bebauungsplan sah für den Bereich ein Gewerbegebiet vor. Dieses wird nun durch ein verträglicheres Sondergebiet abgelöst, das sich immissionstechnisch besser an die umgebende Wohnbebauung anpasst.

Das Gebiet eignet sich aufgrund seiner Lage sehr gut für ein Pflegeheim. Auch bietet es im Anschluss an die offene Landschaft ein hohes Maß an Erholung für die Bewohner.

Als Planungsalternative kommt nur noch die Null-Variante in Betracht. Dies würde bedeuten, dass die Fläche weiter als Gewerbefläche ausgewiesen bliebe und für Gewerbebetriebe einen potenziellen Standort bieten würde. Dies setzt der rechtskräftige Bebauungsplan fest. Aktuell ist die Fläche aber noch baulich ungenutzt und wird als Wirtschaftswiese genutzt, sodass der Zustand bis zum Baubeginn eines Gewerbebetriebs erhalten bliebe.

8 HINWEISE

Die Vorschriften des saarländischen Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten und einzuhalten.

Für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die derzeit geltenden technischen Richtlinien und die darin beschriebenen Mindestabstände, besonders im Hinblick auf Ver- und Entsorgungsleitungen, zu beachten.

Bei Bodenfunden besteht eine Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot gem. §12 SDSchG. Die Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten und einzuhalten.

Bei Rodungen sind die zulässigen Rodungszeiträume zu beachten (zulässig zwischen 01. Oktober und dem 28. Februar).

Vor Beginn der Bauarbeiten ist eine Baufelduntersuchung zur Kontrolle der Fläche auf streng geschützte Arten durchzuführen. Ggf. sind entsprechende Maßnahmen zu treffen, die mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen sind.

Die Telekom weist darauf hin, dass sich Telekommunikationsleitungen im Plangebiet befinden, die zu beachten sind. Der Zugang zu den Leitungen (insbesondere Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächte) soll jederzeit möglich sein. Oberirdische Gehäuse sollen freigehalten werden, gefahrlos offenbar sein und mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Die energis weist darauf hin, dass ein 0,4 KV- und ein 10 KV Stromverteilernetz sowie ein Erdgasnetz und das Straßenbeleuchtungsnetz entlang der Auguste-Renoir-Straße verläuft. Zum Mittelspannungskabel ist ein Schutzstreifen von 1m

einzuhalten. Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen müssen abgestimmt werden.

Die Vodafone GmbH weist darauf hin, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Die Wasserversorgung Ostsaar GmbH weist darauf hin, dass das öffentliche Trinkwassernetz primär zur Versorgung der Bevölkerung mit Trinkwasser dient. Ebenfalls wird darauf hingewiesen, dass der Löschwasserbedarf mit den entsprechenden Behörden abzustimmen ist. Bei der Festlegung des Gesamtbedarfes des Löschwassers bitten wir um Berücksichtigung der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der DIN 14011, Teil 2 und des DVGW-Arbeitsblattes W 405, „400-1 jeweils neueste Fassung.

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.

*Wohn-
bedürfnisse*

Den Wohnbedürfnissen wird durch den Bebauungsplan Rechnung getragen, da es um den Bau eines altersgerechten Pflegeheims geht. Neben der Wohnfunktion steht dabei die Pflegefunktion im Vordergrund. Die angrenzende Wohnbebauung ist durch das Vorhaben nur gering betroffen bzw. weniger beeinträchtigt als durch das vorher festgesetzte Gewerbegebiet. Die Wohnbedürfnisse innerhalb der Anlage werden durch das angrenzende eingeschränkte Gewerbegebiet nur geringfügig beeinträchtigt, da nur nicht störende Nutzungen zulässig sind.

*Soziale und
kulturelle Bedürfnisse*

Die Belange werden von der Planung nicht berührt.

*Raumstruktur / zentrale
Versorgungsbereiche*

Der Bebauungsplan hat keine negativen Auswirkungen auf die Raumstruktur oder den zentralen Versorgungsbereich.

*Denkmalschutz/
Orts-/Landschaftsbild*

Im Geltungsbereich selbst sind keine denkmalgeschützten Gebäude vorhanden. Der Bebauungsplan fügt sich mit seinen getroffenen Festsetzungen in das bestehende Orts- und Landschaftsbild ein.

Bei der Aufstellung der Planung wird somit § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB Rechnung getragen.

Kirchliche Belange

Die Belange werden von der Planung nicht berührt.

*Belange des
Umweltschutzes*

Zu den Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes ist Folgendes auszuführen:

<i>Artenschutz</i>	Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG auf Basis einer Habitateignungsprüfung durchgeführt (siehe Umweltbericht). Demnach stehen der Planung nach derzeitiger Einschätzung Belange des europäischen Artenschutzes nicht entgegen, wenn entsprechende Schutz-/Vermeidungsmaßnahmen beachtet werden.
<i>Flora/Fauna</i>	Die möglichen Betroffenheiten der Fauna wurden in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung betrachtet. Auswirkungen der Planung auf die vorhandene Flora (insbesondere auf die FFH-LRT-Flächen) wird im Umweltbericht eingegangen.
<i>Eingriff/Ausgleich</i>	Die Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung ist dem Umweltbericht zu entnehmen. Die naturschutzrechtliche Kompensation soll über die Ökokontoregelung erfolgen. Dazu wird ein städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger abgeschlossen.
<i>Schutzgebiete</i>	Schutzgebiete sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Damit sind keine Beeinträchtigungen durch den Bebauungsplan zu befürchten.
<i>Boden/Wasser</i>	Durch die Planung wird es zu Neuversiegelungen von Bereichen kommen, für die noch kein rechtskräftiger BPlan existiert. Somit gehen Lebensräume für Flora und Fauna verloren und es kommt durch Versiegelungen zur Einschränkung der Bodenfunktionen. Diesen Eingriffen wird im Rahmen der Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung Rechnung getragen.
<i>Klima/Lufthygiene</i>	<p>Der Belang des Klimaschutzes wird insofern nachgekommen, als die Stellplatzfläche teilbegrünt wird und auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine Begrünung vorzusehen ist. Lokal wird das Mikroklima verändert, indem sich die versiegelten Flächen stärker aufheizen als die Umgebung. Dennoch kommt es zu keinen klimatischen Schwankungen, da im Umfeld ausreichend Grünstrukturen wie Streuobstwiesen oder Waldstrukturen vorzufinden sind.</p> <p>Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen, die sich in erheblichem Maße negativ auf die Lufthygiene auswirken.</p>
<i>Belange der Wirtschaft</i>	Die Belange werden von der Planung insoweit berührt, dass die Wirtschaft durch die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets gestärkt wird. Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde ein Gewerbegebiet festgesetzt, sodass kaum eine Veränderung der Situation festzustellen ist.
<i>Freizeit/Naherholung</i>	Die Belange von Freizeit und Naherholung werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt. Da die Fläche bereits im Vorhinein bebaubar gewesen wäre, ist keine Veränderung dieses Zustands festzustellen. Auch sind im Umfeld weitere Wiesenflächen vorhanden, die Naherholungsfunktionen bieten können.
<i>Verkehr</i>	Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die erheblich negative Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs erwarten lassen. Die Belange des ÖPNV werden nicht beeinträchtigt. Bei der Aufstellung der Planung wird somit § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB Rechnung getragen. Erschließung ist über die Leonardo-da-Vinci-Straße und die Auguste-Renoir-Straße bereits vorhanden.
<i>Verteidigung</i>	Die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 10 werden von der Planung nicht berührt.

Hochwasserschutz Die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 12 werden von der Planung somit nicht berührt.

Weiteres

Abwägungsmaterial

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschlussvorlagen zu den einzelnen Verfahrensschritten der Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden Bestandteil des Abwägungsmaterials des Bebauungsplanverfahrens sind.

Eine abschließende Abwägung ist erst nach Durchführung der erforderlichen Beteiligungsschritte möglich.