

Bauleitplanung

Städtebau | Architektur
Freiraumplanung

Umweltplanung
Landschaftsplanung

Dienstleistung
CAD | GIS



Stadt Ottweiler

1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Seniorenzentrum Fürth“

Begründung

Verfahrensstand: Satzung



1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Seniorenzentrum Fürth“

Bearbeitet im Auftrag der

Stadt Ottweiler

Illinger Str. 7
Tel: 06824-3008 0
66564 Ottweiler



und des

Saarländischen Schwesternverband e.V.

Im Eichenwäldchen 10
Tel.: 06824-9090
66564 Ottweiler

Verfahrensbetreuung:

ARGUS CONCEPT

Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH
Altenkesseler Straße 17 A/4
66115 Saarbrücken

Tel.: 0681 / 844979-00
Fax: 0681 / 844979-10
E-Mail: info@argusconcept.com
Internet: www.argusconcept.com

Projektleitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

Projektbearbeitung:

Dipl.-Ing. Jan Halberstadt

Grünordnung:

Dipl.-Geogr. Anja Groß

Stand: **05.05.2015**

Inhaltsverzeichnis	Seite
<u>1</u> <u>VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG</u>	<u>1</u>
1.1 Ziel und Zweck der 1. Änderung Und Erweiterung	1
<u>2</u> <u>VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN</u>	<u>2</u>
<u>3</u> <u>INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET</u>	<u>3</u>
3.1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	3
3.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
3.3 Derzeitige Situation im Plangebiet und Umgebung	5
3.4 Grünordnerische Bestandsaufnahme	6
3.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse	7
<u>4</u> <u>VORGABEN FÜR DIE PLANUNG</u>	<u>7</u>
4.1 Vorgaben der Raumordnung	7
4.1.1 Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Siedlung“ der Bekanntm. vom 04.07.2006, Amtsbl. des Saarlandes, S. 962)	(i.d.F. 7
4.1.2 Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt“ (i.d.F. vom 13.07.2004)	8
4.2 Flächennutzungsplan	8
4.3 Landschaftsplan	9
<u>5</u> <u>RESTRIKTIONEN FÜR DIE PLANUNG</u>	<u>9</u>
<u>6</u> <u>ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN/ BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE</u>	<u>9</u>
6.1 Baugebiete und Nutzungen	9
6.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)	9
6.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)	10
6.1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)	11
6.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	12
6.2 Verkehr	12
6.2.1 Überörtliche Verkehrsanbindung des Plangebietes	12
6.2.2 Innere Erschließung	12
6.2.3 Ruhender Verkehr	13
6.2.4 Fuß- und Radwegenetz	13
6.2.5 Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption	13
6.3 Ver- und Entsorgung	13
6.3.1 Abwasser / Entwässerung	13
6.3.2 Wasserversorgung	13
6.3.3 Stromversorgung	13
6.4 Grün- und Landschaftsplanung	14

6.5	Hinweise	15
6.5.1	Bodenfunde	15
6.5.2	Munitionsfunde	15
6.5.3	Beweissicherungsverfahren	16
6.5.4	Rodungen	16
6.5.5	Lärmschutz	16
6.5.6	Löschwasser	16
7	ABWÄGUNG/ AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	16
7.1	Auswirkungen der Planung	17
7.1.1	Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	17
7.1.2	Auswirkungen auf die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung	17
7.1.3	Auswirkungen auf die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	17
7.1.4	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	17
7.1.5	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	18
7.1.6	Auswirkungen auf die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	18
7.1.7	Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft	18
7.1.8	Auswirkungen auf die Belange der Versorgung insbesondere mit Energie und Wasser	19
7.1.9	Auswirkungen auf die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des ÖPNV und des nicht motorisierten Verkehrs, unter Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung	19
7.1.10	Auswirkungen auf alle sonstigen Belange	19
7.2	Gewichtung des Abwägungsmaterials	19
7.2.1	Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplanes	19
7.2.2	Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes	19
7.3	Fazit	19

1 VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG

Der Rat der Stadt Ottweiler hat in seiner Sitzung am 19.09.2013 den Beschluss zur 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Seniorenzentrum Fürth“ gefasst.

Der SSV Saarländische Schwesternverband e.V. beabsichtigt im Stadtteil Fürth die bestehende Senioreneinrichtung (Alten- und Pflegeheim sowie Wohneinheiten für betreutes Wohnen) um eine eingeschossige Arztpraxis auf der Parzelle 422/26 in Flur 14 der Gemarkung Fürth zu erweitern und gleichzeitig weitere Parkplätze für Besucher und Mitarbeiter zu schaffen.

Mit den Planungsarbeiten wurde die ARGUS CONCEPT – Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH, Altenkesslerstr. 17 A/4, 66125 Saarbrücken – beauftragt.

1.1 ZIEL UND ZWECK DER 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

Die sich nach wie vor abzeichnende, steigende Zahl an pflegebedürftigen, älteren Menschen und deren Folgen hat der Saarländische Schwesternverband erkannt und daher den Bau des Seniorenzentrums im Ottweiler, Stadtteil Fürth, geplant und mittlerweile verwirklicht. Das Seniorenzentrum soll durch die vorliegende 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes nun um ein Praxisgebäude mit den zugehörigen Parkplatzflächen nördlich und südlich der Zufahrtsstraße erweitert bzw. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben (vgl. Abb. 1 „Vorhaben- und Erschließungsplan der Arztpraxis“) geschaffen werden. Die Planung stärkt sowohl die medizinische Betreuungssituation in der Stadt Ottweiler allgemein, als auch die medizinische Kompetenz des Seniorenzentrums Fürth im Speziellen.

Zur Umsetzung der Planung ist die geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im östlichen Bereich notwendig. In diesem Bereich soll ein Teil der Parzelle 422/26 in den Geltungsbereich mit aufgenommen werden, um die Errichtung der Arztpraxis südlich der Zufahrtsstraße zum Seniorenzentrum zu ermöglichen. Außerdem sollen die Grünflächen entlang der Zufahrtsstraße in begrünte Parkflächen umgewandelt werden, um den Parkplatzbedarf der Praxis zu decken.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes kann die Arztpraxis mit den zugehörigen Parkflächen planungsrechtlich an die städtebaulichen Zielsetzungen angepasst, festgesetzt und gesichert werden. Somit wird die Zulässigkeit des Vorhabens geregelt und eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Bereiches gewährleistet.

Die 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Seniorenzentrum Fürth" beinhaltet zusammengefasst damit folgende Punkte:

- Die Erweiterung des Geltungsbereiches um Teile der Parzelle 442/26,
- die Anpassung der Baugrenze und der Sondergebietsfläche im östlichen Bereich der Zufahrtsstraße,
- die Erweiterung der zulässigen Arten von Nutzungen um den Punkt „Arztpraxis mit den der Zweckbestimmung dienenden Praxis-, Labor-,Warte-, Sozial- und Lagerräumen“,
- die Ausweisung zusätzlicher öffentlicher Parkplatzflächen mit Begrünung im Bereich der Zufahrtsstraße,
- die Änderung der Pflanzmaßnahme P3 zur Begrünung der öffentlichen Parkflächen,

Die sonstigen textlichen Festsetzungen bleiben unverändert in Kraft.

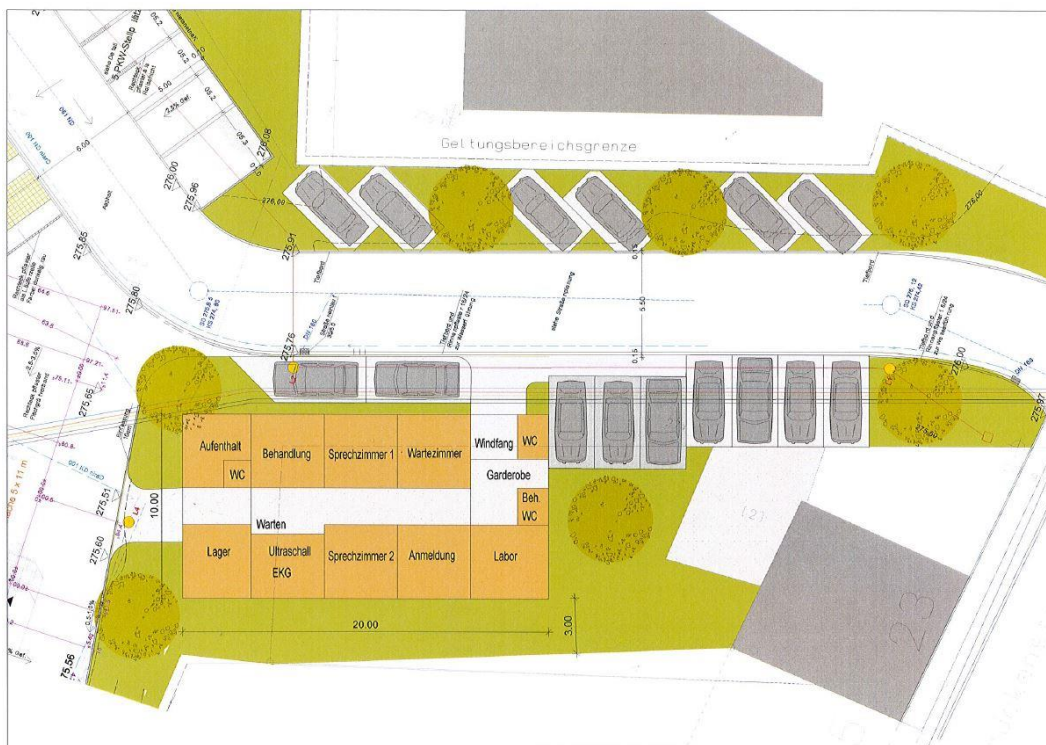


Abbildung 1: Vorhaben- und Erschließungsplan „Arztpraxis“ des Saarländischen Schwesternverbandes

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches und westlich des Wohngebäudes Brückenstraße 23 ist der Bau eines eingeschossigen Praxisgebäudes (Arztpraxis) geplant. Im Gebäude sind sowohl Praxis-, Behandlungs-, Labor- und Untersuchungsräume als auch Warteräume und Sprechzimmer mit angegliederten Sozialräumen untergebracht. Nördlich des Gebäudes sollen entlang der Zufahrtsstraße Parkflächen für Mitarbeiter und Besucher zur Unterbringung von 15 Fahrzeugen geschaffen werden.

Die Flächen und damit auch das Praxisgebäude werden von der, aus der Brückenstraße kommenden Zufahrtsstraße zum Seniorenzentrum aus erschlossen. Außerdem ist eine zweite Erschließung über die westlich der Praxis gelegenen, bereits bestehenden Erschließungswege des Seniorenzentrums geplant.

2 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN

Zum 1. Januar 2007 ist eine Novelle des BauGB in Kraft getreten. Ziel der Gesetzesnovelle war es unter anderem, die Verfahren für die Aufstellung von Bebauungsplänen, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, wesentlich zu beschleunigen. Im § 13a BauGB, der neu ins Gesetz aufgenommen wurde, wird das so genannte „beschleunigte Verfahren“ geregelt. In diesem „beschleunigten Verfahren“ können Bebauungspläne aufgestellt werden, „wenn in ihnen eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird

- von insgesamt weniger als 20.000 m²
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs.4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.....“

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage und dient somit der Innenentwicklung. Die zulässige Grundfläche beträgt deutlich weniger als 20.000 m².

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht begründet.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung und Erweiterung wird daher im sog. „Beschleunigten Verfahren“ aufgestellt. Gemäß den Regelungen des § 13a BauGB gelten für das beschleunigte Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen sinngemäß die Vorschriften des § 13 BauGB.

Nach § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren „... von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.“

Einen vollständigen Überblick über den Verfahrensablauf gibt die Planzeichnung zum Bebauungsplan unter der Rubrik „Verfahrensvermerke“.

3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

3.1 LAGE DES PLANGEBIETS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das ca. 0,96 ha große Plangebiet befindet sich im südlichen Teil des Ottweiler Stadtteils Fürth, westlich der Brückenstraße bzw. östlich des Friedhofes (vgl. Abb. „Lage des Plangebietes“).

Von den Änderungen bzw. der Erweiterung ist lediglich eine Fläche von ca. 0,11 ha im östlichen Teil des Geltungsbereiches betroffen. In den Geltungsbereich (siehe Kapitel 3.2) wird aber aus Gründen der Übersichtlichkeit und Planverständlichkeit das gesamte Planungsgebiet des bisherigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, einschließlich der nun anstehenden Erweiterung aufgenommen.

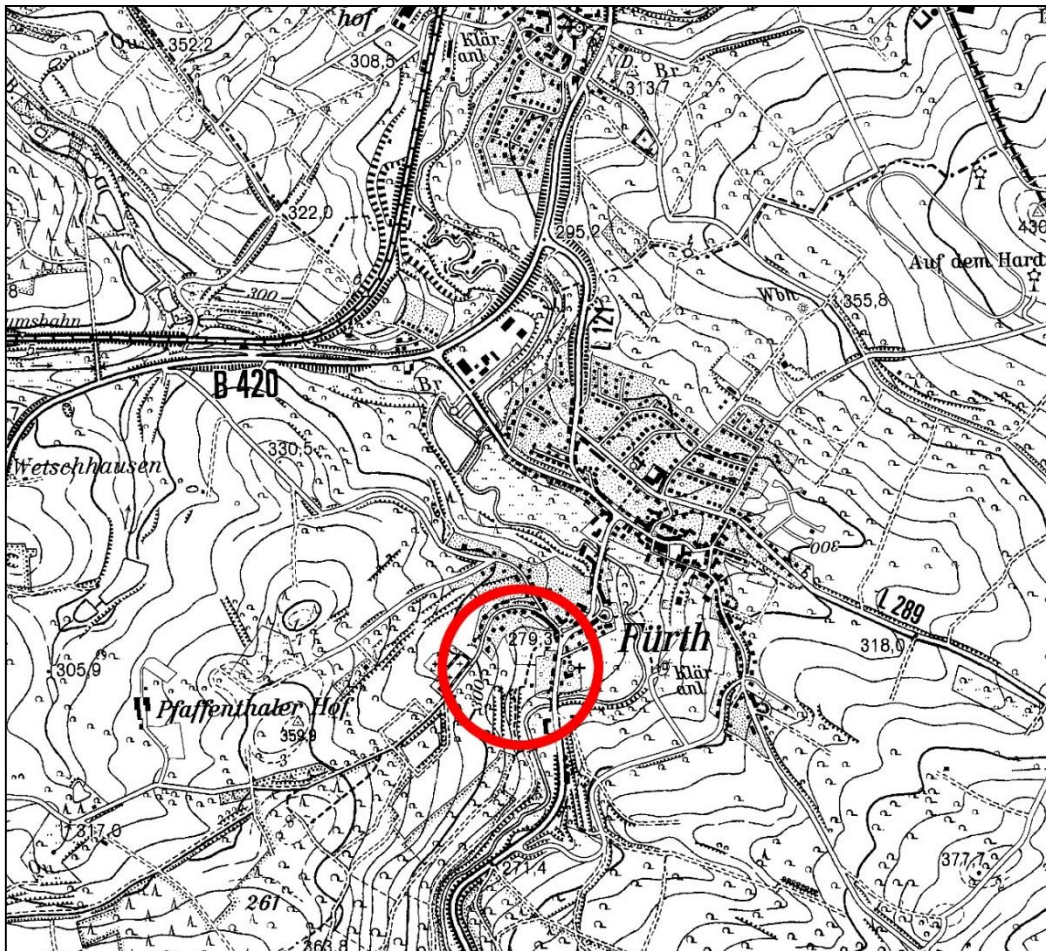


Abbildung 2: Lage des Plangebietes im Stadtteil Fürth

3.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das ca. 1,0 ha große Planungsgebiet umfasst innerhalb der Flur 14 die Parzellen 20/3, 20/2, 20/1, 23,2, 25, 27/3, 29/3, 30/3, 31/3 sowie einen Teil der Parzelle 442/26. Die Erweiterung des Geltungsbereichs betrifft nur einen Teil der Parzelle 442/26. Der genaue Grenzverlauf des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zur 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Seniorenzentrum Fürth“ sowie der folgenden Abbildung zu entnehmen:

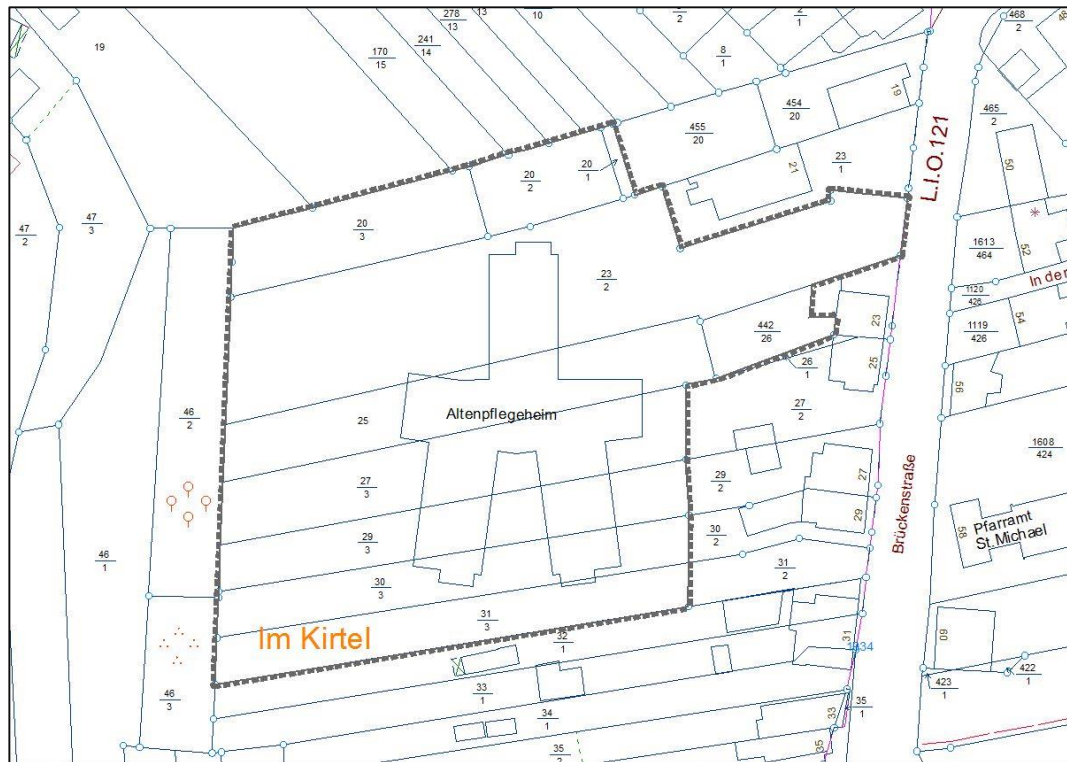


Abbildung 3: (erweiterter) Geltungsbereich mit Katasterplan

3.3 DERZEITIGE SITUATION IM PLANGEBIET UND UMGEBUNG

Das nach Westen ansteigende Plangebiet umfasst das mittlerweile umgesetzte Seniorenzentrum Fürth mit seinen Nebenanlagen und Zuwegungen. Das Plangebiet wird nach Westen durch einen kleinen Waldstreifen von den Wiesenflächen abgegrenzt, die sich über den relativ steilen Hang bis zur Straße „Zum Ring“ und dem Friedhof erstrecken. Im Norden grenzen Gartengrundstücke, vornehmlich mit Obstbäumen versehen, an das Plangebiet. Im Osten liegt die Brückenstraße, die mit ihrer beidseitig angrenzenden Wohnbebauung und deren relativ tiefen Grundstücken einschließlich der Nebengebäude, die östlich angrenzenden Flächen prägen. Nordöstlich des Plangebietes, im unmittelbaren Bereich der geplanten Zufahrtsstraße, existiert ein Gewerbebetrieb. Im Süden befinden sich Garagen und Nebengebäude der zur Brückenstraße gehörenden Bebauung.

Im östlichen Bereich des Geltungsbereiches in Richtung Brückenstraße wurden hier sowohl Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Parken) als auch einzelne Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. §9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB festgesetzt. Die Erweiterung des Geltungsbereichs betrifft einen Teil der Parzelle 442/26. Diese stellt sich aktuell als Garten- bzw. Wiesenfläche mit niedrigen Hecken und Einzelgehölzen dar.

Eine genaue Bestandsaufnahme ist dem Kapitel „Grünordnerische Bestandsaufnahme“ zu entnehmen.





Abbildung 4: Impressionen des Plangebietes

3.4 GRÜNORDNERISCHE BESTANDSAUFNAHME

- Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Naturräumlichen Einheit „Fürther Mulde“ (190.16), die Teil des Prims-Blies-Hügellandes (190) ist. Die Fürther Mulde wird aus kleinräumigen, offenen bis besiedelten Talweigungen der Oster und des Lauterbachs aufgebaut.
- Das Plangebiet ist in südöstlicher Richtung flach geneigt und befindet sich in einer Höhenlage von ca. 275 bis 280 m über NN. Im Westen leitet eine kleine Böschung zur benachbarten Hanglage (nach Westen hin ansteigend) über.
- Gemäß der Geologischen Karte des Saarlandes befindet sich der Geltungsbereich innerhalb des Ablagerungsbereiches der Oberen Heusweiler Schichten, welche dem Karbon zuzuordnen sind. Es dominieren hier Tonsteine, meist tonig gebundene Sandsteine mit hohem Feldspatgehalt und Konglomerate in allen faziellen Übergängen.
- Über den Gesteinen der Oberen Heusweiler Schichten entwickelten sich Braunerden. Gemäß Bodenübersichtskarte des Saarlandes (BÜK) besitzen die Braunerden des Plangebietes eine mittlere Gründigkeit sowie eine unterschiedliche Durchlässigkeit. Da das Plangebiet bereits größtenteils bebaut und erschlossen ist, sind keine natürlichen Böden mehr vorhanden. Lediglich im Erweiterungsbereich im Osten sind die Böden nur durch die bestehende gärtnerische Nutzung anthropogen überformt.
- Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Etwa 70 m südöstlich des Plangebiets verläuft die Oster als nächstgelegenes Fließgewässer. Gemäß der Hydrogeologischen Karte des Saarlandes befindet sich das Plangebiet im Bereich von Festgesteinen mit geringem Wasserleitvermögen. Dem Untergrund im Plangebiet kommt somit im Hinblick auf die Grundwasserneubildung keine hohe Bedeutung zu. Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet und dessen näherem Umfeld nicht ausgewiesen. Durch die bestehende Bebauung im Plangebiet ist die Bedeutung der Fläche für die Grundwasserneubildung vernachlässigbar gering.
- Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage von Fürth und ist bereits größtenteils bebaut. Die kleinflächigen Grünbereiche sowie die Gartenflächen innerhalb des Erweiterungsbereiches tragen lokal zur Frischluftproduktion bei, übernehmen jedoch keine bedeutende klimaökologische Funktion. Die lufthygienische Situation ist als unbelastet einzustufen. Emissionsintensive Nutzungen sind im näheren Umfeld nicht vorhanden und auch die Brückenstraße im Osten (Landstraße I. O. 121) weist lediglich eine geringe Verkehrsdichte auf.
- Die Bestandsaufnahme der Biotoptypen erfolgte im Januar 2015 durch Begehung vor Ort. Das Plangebiet stellt sich derzeit als bereits stark anthropogen überformter Raum dar. Der größte Teil des Gebietes wird von den Gebäuden des Seniorenheims mit zugehörigen Zufahrten, Stellplätzen und Parkplätzen eingenommen. Unversiegelte Bereiche beschränken sich hier auf kleine Grünflächen mit niedrigen Anpflanzungen (meist Sträucher). Beidseitig

der Zufahrt zum Seniorenheim befinden sich schmale Grünflächen, die von Trittrassen eingenommen werden und teilweise mit niedrigen Sträuchern bepflanzt sind. Der Erweiterungsbereich südlich der Zufahrt wird derzeit von einem privaten Garten eingenommen. Hier handelt es sich um einen Ziergarten mit Rasen und vorwiegend niedrigen Hecken oder Einzelgehölzen. Insgesamt ist die Bedeutung des Plangebietes für den Arten- und Biotopschutz als gering bis sehr gering einzustufen. Geeignete Brut- und Versteckmöglichkeiten, beispielsweise für Vögel, fehlen oder beschränken sich auf wenige Gehölzstrukturen im Bereich des privaten Gartengrundstücks.

- Das Landschaftsbild im Plangebiet und seinem Umfeld ist in erster Linie geprägt durch die Lage innerhalb der Ortslage und dem Vorhandensein zahlreicher Siedlungselemente. Innerhalb des Plangebietes prägt das Gebäude des Seniorenheims mit seinen umliegenden Parkplätzen und Grünanlagen das Ortsbild.
- Im Plangebiet findet weder eine land- noch eine forstwirtschaftliche Nutzung statt.
- Ca. 40 m südlich des Plangebietes grenzt das FFH- und Vogelschutzgebiet 6509-301 „Ostertal“ an. Das Natura 2000-Gebiet wird überwiegend durch den Bach mit seinen bachbegleitenden Gehölzbeständen, Auenwäldern, Wiesen, Brachen und Hochstaudenfluren charakterisiert. Als FFH-Arten bzw. Arten der Vogelschutzrichtlinie treten hier Rotmilan, Eisvogel, Schwarzspecht, Mittelspecht, Neuntöter, drei Fischarten, Schwarzblauer Bläuling, Großer Feuerfalter und Biber auf. Eine direkte Betroffenheit des FFH-Gebietes liegt nicht vor. Hier kannes lediglich zu potenziellen Lärmbeeinträchtigungen kommen. Das Plangebiet stellt keinen geeigneten Lebensraum für o.g. Arten bereit, weshalb nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebietes zu rechnen ist. Sonstige Schutzgebiete oder –objekte sind von der Planung nicht berührt.

3.5 BESITZ- UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Der Vorhabenträger ist derzeit noch nicht im Besitz der erforderlichen Flächen für die Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Es bestehen allerdings bereits ein Vorentwurf des notariellen Kaufvertrages und mündliche Absprachen diesbezüglich. Der Grundstückserwerb seitens des Schwesternverbandes soll im Laufe des Bauleitplanverfahrens abgeschlossen werden. Somit ist eine schnelle Umsetzung der Planungsabsichten nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes möglich, ohne anschließende Grundstücksverhandlungen führen zu müssen.

4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

4.1 VORGABEN DER RAUMORDNUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Vorgaben der Raumordnung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Die Ziele der Raumordnung werden im Saarland durch den Landesentwicklungsplan (LEP), Teilabschnitte „Siedlung“ und „Umwelt“, festgelegt.

4.1.1 Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Siedlung“ (i.d.F. der Bekanntm. vom 04.07.2006, Amtsbl. des Saarlandes, S. 962)

Der Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Siedlung“ (LEP Siedlung) schafft die Rahmenbedingungen für einen Anpassungsprozess der Siedlungsstruktur des Landes zugunsten einer dauerhaft umweltverträglichen Siedlungsweise. Die wichtigsten Elemente des LEP Siedlung sind:

- die Festlegung von Zielen für die Wohnsiedlungstätigkeit,
- die Festlegung von Wohneinheiten-Zielmengen,
- die Festlegung von Zielen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen.

Grundlage für die Festlegungen auf Gemeindeebene ist dabei die Einordnung der Kommunen nach der Lage in bestimmten Strukturräumen und innerhalb bestimmter Siedlungsachsen sowie die Einordnung in das System der ‚Zentralen Orte‘.

Nach dem wirksamen Teilabschnitt „Siedlung“ vom 04.07.2006 (veröffentlicht im Amtsblatt des Saarlandes vom 14.07.2006) liegt der Stadtteil Fürth der Stadt Ottweiler im ländlichen Raum. Er ist raumordnerisch nicht an eine Siedlungsachse gebunden. Fürth liegt im Nahbereich des Grundzentrums Ottweiler. Das Einkaufs-, Arbeits-, Bildungs- und Freizeitangebot von Fürth sind mit dem zentralen Ort eng verbunden ist und wesentliche Grundversorgungsfunktionen übernimmt. Nach Z 41 des LEP Teilabschnitt „Siedlung“ ist in nicht zentralen Gemeindeteilen („Nahbereich“) die Versorgung der Bevölkerung auf die wohnortnahe Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs auszurichten.

Dem Planvorhaben kann nicht unterstellt werden, dass es sich nach Art, Lage und Umfang wesentlich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirkt. Die vorliegende Planung steht somit nicht in Konflikt zu den Vorgaben des LEP Teilabschnitt „Siedlung“.

4.1.2 Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt“ (i.d.F. vom 13.07.2004)

Der Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt, Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur“ stellt für den Bereich lediglich eine „Siedlungsfläche für Wohnen“ dar. Vorranggebiete für bestimmte Nutzungen werden nicht dargestellt.

Die vorliegende Planung steht somit nicht in Konflikt zu den Vorgaben des LEP Teilabschnitt „Umwelt“.

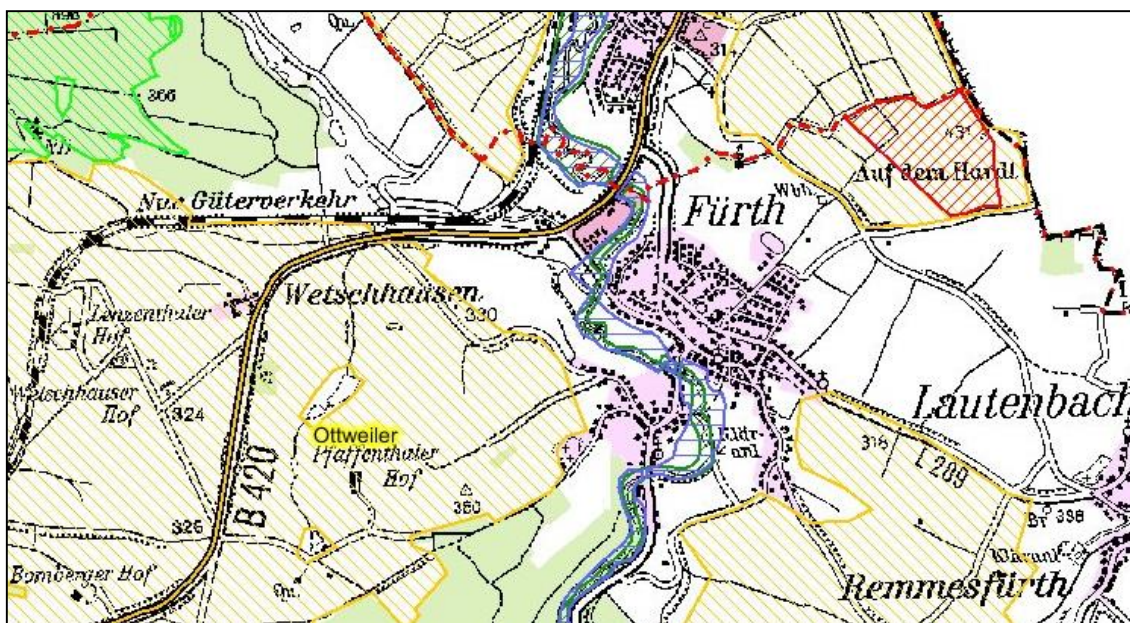


Abbildung 5: Auszug aus dem LEP Teilabschnitt „Umwelt“

4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

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

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ottweiler stellt aufgrund der Teiländerung im Juni 2012 für den Planungsbereich bereits eine Sonderbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO, hier: „Seniorenzentrum“ dar.

Daher ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig.

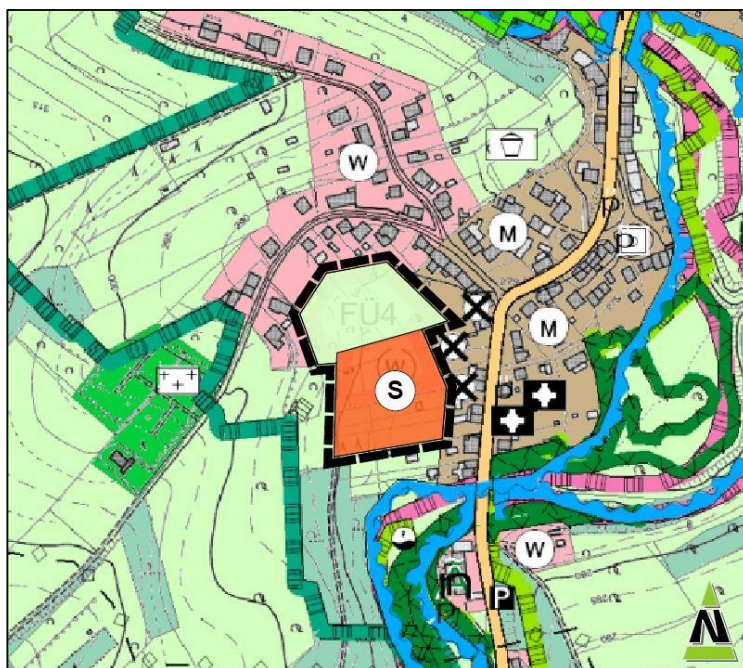


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Teiländerung Seniorenzentrum, Juni 2012)

4.3 LANDSCHAFTSPLAN

Der Landschaftsplan der Stadt Ottweiler macht im Bereich des Plangebietes keine relevanten Aussagen. Landschaftspflegerische Maßnahmen werden nicht vorgesehen.

5 RESTRIKTIONEN FÜR DIE PLANUNG

Es sind derzeit keine Restriktionen für die Planung bekannt.

6 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN/ BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

6.1 BAUGEBIETE UND NUTZUNGEN

6.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

Festsetzung

Siehe Plan

Sonstiges Sondergebiet – Zweckbestimmung SO-Senior (Seniorenzentrum)

(gem. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Zulässige Arten von Nutzungen:

- Alten- und Pflegeheim mit den dazugehörigen Einrichtungen (Pflegeeinrichtungen zur Kurzzeit- und Tagespflege und zur vollstationären Pflege) in dem durch Planeinschrieb gekennzeichneten Bereich
- Gebäude für betreutes Wohnen in dem durch Planeinschrieb gekennzeichneten Bereich
- Arztpraxen in dem durch Planeinschrieb gekennzeichneten Bereich mit der Zweckbestimmung dienenden Praxis-, Labor-,Warte-, Sozial- und Lagerräumen

- der Zweckbestimmung dienende Büro-, Sozial- und Lagerräume, Besprechungs- und Fortbildungsräume und sonstige Nebenräume
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden und Dienstleistungseinrichtungen
- eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsleiter und Inhaber, die dem Sonstigen Sondergebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- der Zweckbestimmung dienende Nebenanlagen
- Stellplätze

Erklärung/ Begründung

- Sonstiges Sondergebiet

Gem. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO kann eine Gemeinde für Nutzungen, die sie in den übrigen Baugebietskategorien der §§ 2 bis 10 BauNVO nicht unterbringen kann, ein Sondergebiet festsetzen. Das heißt, die Festsetzung eines Sondergebietes ist nur dann möglich, wenn sich das planerische Ziel der Gemeinde mit der Ausweisung eines der in den §§ 2 bis 10 BauNVO bezeichneten Baugebiete nicht erreichen lässt. Der wesentliche Unterschied zu den übrigen Baugebietstypen, der in § 11 Abs. 1 BauNVO verlangt wird, setzt auch voraus, dass keine annähernde Gleichartigkeit mit einem der anderen Gebietstypen gegeben ist.

Diese Grundvoraussetzungen zu einer Sondergebietsausweisung sind im Rahmen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gegeben. Alle einzelnen in den jeweiligen Sondergebietsbereich vorgesehenen Nutzungen wären allein gesehen zwar auch in einem anderen Baugebietstyp zulässig (z.B. Seniorenwohnungen in einem Wohngebiet), die Kombination und Mischung der einzelnen Nutzungen bzw. auch die Größenordnung der vorgesehenen Nutzungen unterscheidet sich aber von allen „üblichen“ Baugebietstypen.

Durch den geplanten Neubau eines Seniorenzentrums wird ein Nutzungsmix aus der vorwiegenden Wohnnutzung im Stadtteil Fürth mit Einrichtungen für 'soziale und gesundheitliche Zwecke' ermöglicht. Vervollständigt wird die genannte Einrichtung durch weitere Anlagen, die zusätzlich zur Attraktivität und Funktionalität des Vorhabens beitragen sollen. Hierzu gehören beispielsweise die wohnungsnaher Versorgung der alten und daher wenig mobilen Menschen, sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal. Die festgesetzten zulässigen Arten der Nutzung ermöglichen auch die Ansiedlung von Dienstleistungseinrichtungen wie z.B. eines Friseurbetriebes oder auch von Arztpraxen und ähnlichen Nutzungen, die das Projekt sinnvoll ergänzen können.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Entwicklung entscheidend prägendes Element. So bestimmen Höhe, Dichte und Art der Bebauung das äußere Erscheinungsbild, haben aber auch Auswirkungen auf den Flächenverbrauch. Die Nutzungsschablone enthält die Werte über das Maß der baulichen Nutzung und gilt für die zusammenhängend dargestellten überbaubaren Flächen. Zum Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Festsetzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 BauNVO im Plangebiet im Teilbereich SO-Senior (Seniorenzentrum) auf 0,4 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Erklärung / Begründung

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt die zulässige Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche an. Die Grundflächenzahl ist folglich eine Verhältniszahl, die den Überbauungsgrad der Grundstücke im Plangebiet bestimmt. Dabei sind, im Sinne der Berücksichtigung des Umweltschutzes in der Bauleitplanung, alle ober- und unterirdischen Anlagen mitzurechnen, wie z.B. Garagen und Stellplätze.

Nach § 17 BauNVO entspricht eine GRZ von 0,4 der Bemessungsobergrenze für die bauliche Nutzung in reinen und allgemeinen Wohngebieten. Die Festsetzungen unterschreiten die Bemessungsobergrenze für sonstige Sondergebiete um einen Wert von 0,4. Diese Unterschreitung ergibt sich aus der Tatsache, dass sich die Bebauung des Seniorenzentrums an die Nutzungsstrukturen des unmittelbaren Umfeldes anpassen soll, dass vornehmlich durch allgemeine Wohnnutzung geprägt ist. Um einen gewissen baulichen Spielraum offen zu lassen, darf die festgesetzte zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um maximal bis zu 50 von Hundert, daher einer Grundflächenzahl von 0,6, überschritten werden. Dadurch werden bauliche Erweiterungen zugelassen, um die bestehenden Gebäude den Bedürfnissen anpassen zu können.

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Festsetzung

siehe Nutzungsschablone

maximal 2 Vollgeschosse im Bereich Betreutes Wohnen

maximal 3 Vollgeschosse im Bereich Alten- und Pflegeheim

maximal 2 Vollgeschosse im Bereich der Arztpraxis

Erklärung/ Begründung

Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Vollgeschosse sind nach § 2 Abs. 4 LBO:

- Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben und im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen.
- Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss), wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.
- Garagengeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Durch die Festsetzung der Vollgeschosse wird die Höhenentwicklung der geplanten Baukörper begrenzt und eine Anpassung an die umgebende Bebauungsstruktur sichergestellt.

6.1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Festsetzung

Siehe Nutzungsschablone

Im SO-Senior (Seniorenzentrum) wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Eine Gebäudelänge von über 50 m ist zulässig.

Erklärung / Begründung

Die Bauweise regelt die Anordnung der Gebäude auf dem Baugrundstück zueinander und im Verhältnis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Die abweichende Bauweise wird im Sondergebiet deswegen festgesetzt, weil sie gem. den Definitionen des § 22 BauNVO weder als geschlossen noch

als offen bezeichnet werden kann. Das Seniorenzentrum wie auch die Einrichtungen des Betreuten Wohnens werden mit seitlichem Grenzabstand (offene Bauweise) errichtet. Da die Gebäudelängen jedoch 50 m überschreiten ist die Festsetzung einer abweichenden Bauweise erforderlich.

6.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Festsetzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung von

- Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (max. 0,5 m) kann gestattet werden.

Die Gebäude sind gem. § 23 Abs. 3 BauNVO innerhalb den im Plan durch Baugrenzen gekennzeichneten Flächen zu errichten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind befestigte Zugänge, Zufahrten und Feuerwehrumfahrten sowie erforderliche Nebenanlagen zulässig. Zu diesen Nebenanlagen gehören auch Standplätze für Wertstoff- und Abfallbehälter.

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des Sondergebietes nur in einer Tiefe von mind. 60 m von den angrenzenden Wohngebäuden entlang der Brückenstraße zulässig.

Erklärung/ Begründung

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei lediglich Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß die Baugrenze überschreiten dürfen. Die Bebauungsplan-Änderung und -Erweiterung übernimmt hierbei die Baugrenzen aus dem bisherigen Bebauungsplan und vergrößert diese um den für die Arztpraxis vorgesehenen Bereich. Die zusätzlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, wie die GRZ stellen aber sicher, dass keine unangemessene und unangepasste Bebauung im Planungsgebiet entstehen kann.

Da genannten Nebenanlagen sind in unterschiedlichster Weise bei der Nutzung des Seniorenzentrums erforderlich. Da die städtebauliche Situation deren Eingrenzung nicht unbedingt erfordert, werden diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Die Restriktion bezüglich der Stellplatzflächen ermöglicht die Beeinträchtigungen der Wohngrundstücke entlang der Brückenstraße durch den Anlieferungs- und Besucherverkehr zu minimieren. Hierbei wurden die Stellplätze in den hinteren Bereich des Sondergebietes verlagert. Das geplante Alten- und Pflegeheim kann somit als eine Art Lärmschutz in Richtung der Wohnbebauung dienen.

6.2 VERKEHR

6.2.1 Überörtliche Verkehrsanbindung des Plangebietes

Das Plangebiet wird überörtlich durch die Landesstraße 121 (1. Ordnung, Brückenstraße) angebunden. Diese stellt ebenso eine Verbindung zum Ortszentrum von Fürth her.

Von der Brückenstraße wurde eine Zufahrtsstraße angelegt, die zum einen die Flächen des Seniorenzentrums, wie auch die geplanten Bereiche „Im Grabenfeld“, anbindet. Im Bebauungsplan wird diese Straßenverkehrsfläche bis an die nördliche Geltungsbereichsgrenze geführt. Eine optionale Verlängerung ist somit mittel- und langfristig möglich.

6.2.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung wird im Bebauungsplan nicht detailliert geregelt. Sie wird und wurde in Abhängigkeit von der tatsächlichen räumlichen Verteilung der geplanten baulichen Anlagen durch den Vorhabenträger selbst hergestellt.

6.2.3 Ruhender Verkehr

Nördlich der Zufahrtsstraße wurden Stellplatzflächen für Besucher des Seniorenzentrums und Anwohner geschaffen. Stellplätze für Behinderte, zufahrtsberechtigte Fahrzeuge und Bedienstete sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen möglich und wurden im Bereich des Betreuten Wohnens und des Seniorenzentrums bereits umgesetzt. Im Bereich der Arztpraxis sind entlang der bestehenden Zufahrtsstraße weitere Parkplatzflächen für Besucher und Mitarbeiter geplant.

6.2.4 Fuß- und Radwegenetz

Das Plangebiet ist in das örtliche Fuß- und Radwegenetz eingebunden. Eine konkrete Integration dieser Wege in die Bauleitplanung findet nicht statt. Deren konkreter Verlauf innerhalb des Plangebietes wird sich am Bestand und den Bauvorhaben ausrichten. Die jetzigen Verläufe werden voraussichtlich auch nicht durch bauliche Maßnahmen geändert.

Das Plangebiet ist über die Zufahrtsstraße an das Radwegenetz der Stadt Ottweiler angebunden.

6.2.5 Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Festsetzung

Siehe Plan

Hier: Erschließungsstraße als Verkehrsfläche

Hier: Flächen für das Parken; Öffentlicher Parkplatz als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

6.3 VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Gas, Wasser und Strom wird sichergestellt und mit den entsprechenden Versorgungsträgern vor Baubeginn abgeklärt. In jedem Fall sind Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, überall im Baugebiet zulässig.

6.3.1 Abwasser / Entwässerung

Die Entwässerung des Baugrundstücks erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird in den vorhandenen, entlang der Straße verlaufenden, städtischen Abwasserkanal abgeleitet. Das im Plangebiet anfallende unbelastete und überschüssige Niederschlagswasser wird über eine Regenwasserableitung entsprechend den Vorgaben des § 49 a SWG getrennt zur Oster abgeleitet.

6.3.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem bestehenden Netz der WVO.

6.3.3 Stromversorgung

Träger der Stromversorgung ist die energis Netzgesellschaft mbH. Diese hat im Zusammenhang mit dem Neubau des Altenheims eine ausreichende Stromversorgung für das Plangebiet hergestellt. Festsetzungen zur Umsetzung der Ver- und Entsorgung

Führung von Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Festsetzung

Siehe Plan

Das anfallende Schmutzwasser wird der bestehenden Kanalisation in der Brückenstraße zugeleitet. Die unbelasteten Niederschlagswässer werden getrennt vom Schmutzwasser erfasst und über ei-

nen separaten Regenwasserkanal der Oster zugeleitet. Im Bereich der Arztpraxis sind die im Plan-
gebiet anfallenden, unverschmutzten Niederschlagswasser flächenhaft über die belebte Boden-
zone zu versickern.

6.4 GRÜN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

Wesentliche Aufgabe des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es, die Belange
von Umwelt- und Naturschutz sowie der Ökologie und Landschaftspflege ausreichend zu berück-
sichtigen.

Hierzu werden folgende grünordnerische Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan
getroffen:

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bzw. für die Er- haltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Siehe Plan

Festsetzung

P1:

Die mit P1 gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen in ei-
nem Raster von 1,50 m x 1,50 m zu bepflanzen. Mindestens alle 15 m ist ein Laubbaumhochstamm
in die Gehölzpflanzung zu integrieren.

P2:

Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Zufahrten, Umfahrten und Stellplätze
oder Nebenanlagen benötigt werden, sind auf Dauer gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

P3:

Begrünung öffentliche Parkfläche

Auf der öffentlichen Parkfläche ist je 8 Parkplätze ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum zu
pflanzen und zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Gemäß DIN 18916 (Anpflanzung von Laubbäumen an Standorten, deren Durchwurzelungsraum im
Bereich von Stellplätzen und Straßen begrenzt ist) wird festgesetzt, dass die offenen oder mit ei-
nem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehenen Flächen pro Stellplatzbaum min-
destens 6 m² betragen, der durchwurzelbare Raum pro Baumstandort muss eine Grundfläche von
mindestens 16 m² und eine Tiefe von mindestens 0,8 m haben.

Sollten aufgrund von baulichen Zwangspunkten diese Mindestanforderungen unterschritten wer-
den, so sind zusätzliche Bewässerungs- und Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Für die Bepflan-
zung der Stellplätze sollten Bäume aus der „Straßenbaumliste des GALK-Arbeitskreises Stadt-
bäume“ ausgewählt werden.

Zur optimalen Entfaltung der Funktionalität der Gehölzstrukturen sind zur Anpflanzung nur heimi-
sche und standortgerechte Arten zu verwenden.

Die folgende Artenliste stellt eine Auswahl der zu pflanzenden Gehölze beispielhaft dar (die aufge-
listeten Hochstamm-Arten sind auch zur Stellplatz- / Straßenraumbegrünung geeignet. Sorten
siehe Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter):

Hochstämme:

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)

Sträucher:

- Liguster (*Ligustrum*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Schlehdorn (*Prunus spinosa*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Zur schnelleren Wirksamkeit der Ausgleichspflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsraumes in das Landschaftsbild werden folgende Mindest-Qualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt:

Hochstämme: 2xv., StU 14-18 cm

Sträucher: 2 Tr., ab 60 cm

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

Erklärung / Begründung

Die Eingrünung des Plangebiets durch Gehölzstrukturen ist eine der wichtigsten grünordnerischen und landschaftsökologischen Maßnahmen zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und für den naturschutzfachlichen Ausgleich.

Die festgesetzten Pflanzstreifen im Randbereich des Sondergebietes sowie die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen tragen zur Eingrünung der geplanten Bebauung und auch zur besseren Einbindung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild bei. Die Anpflanzung von Laubbaumhochstämmen im zukünftigen Straßenraum bzw. im Bereich des öffentlichen Parkplatzes erfüllt insbesondere gestalterische Funktionen.

Neben positiven gestalterischen Aspekten im Hinblick auf das Landschaftsbild werden durch die grünordnerischen Maßnahmen auch kleinräumig Ersatzbiotope zumindest für störungsunempfindliche Arten geschaffen. Die Gehölzstrukturen im Plangebiet tragen zusätzlich zur Ausfilterung von Luftschadstoffen sowie zur Verbesserung des Mikroklimas durch Windschutz, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Herabsetzung sommerlicher Temperaturen durch Beschattung und Transpirationsskühlung bei.

Für sämtliche Pflanzmaßnahmen wird festgesetzt, dass heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden sind. Diese stehen in enger Wechselbeziehung zu den hier natürlicherweise vorkommenden Tierarten. Durch die Pflanzqualitäten werden Mindeststandards für die anzupflanzenden Gehölze vorgegeben, um die beabsichtigten Wirkungen schnellstmöglich zu erzielen.

6.5 HINWEISE

Die Hinweise werden aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Seniorenzentrum Fürth“ übernommen.

6.5.1 Bodenfunde

Bei Bodenfunden gem. § 12 SDschG gilt die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsgebot.

6.5.2 Munitionsfunde

Es ist nicht auszuschließen, dass im Plangebiet Kampfmittel zu finden sind. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund bis 4m Tiefe muss grundsätzlich ausgegangen werden, soweit

Teilflächen nicht bereits auf Kampfmittel hin untersucht und ggf. geräumt wurden. Sollte der Verdacht auf mögliche Kampfmittel auftreten, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu informieren.

6.5.3 Beweissicherungsverfahren

Vor Beginn der Baumaßnahme ist an den beiden Nachbarhäusern neben der Einfahrt ins Gebiet des „Seniorenzentrums“ ein Beweissicherungsverfahren durchzuführen.

6.5.4 Rodungen

Bei notwendigen Rodungsmaßnahmen ist zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten die Beachtung der Bestimmungen von §39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich.

6.5.5 Lärmschutz

Fahrverkehr und Ladebetrieb, wie z.B. Warenanlieferung oder Müllentsorgung, sind innerhalb des Sondergebietes auf die Tageszeit (06:00 – 22:00 Uhr) zu beschränken.

6.5.6 Löschwasser

„Bei der Festlegung des Gesamtbedarfes des Löschwassers ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die DIN 14011, Teil 2 und das DVGW-Arbeitsblatt W 405, W 400-1 jeweils neuste Fassung zu berücksichtigen.“

6.5.7 Versorgungsleitungen der energis

Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen der energis GmbH und der energis Netzgesellschaft müssen im Einzelfall mit der jeweiligen Abteilung abgestimmt werden, um die Sicherheit der Strom- und Gasversorgung zu gewährleisten und die Gefährdung von Personen und Sachen auszuschließen.

7 ABWÄGUNG/ AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

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

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

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

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

7.1 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

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

Die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist eine zentrale Aufgabe der Bauleitplanung, was auch innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Seniorenzentrum Fürth" berücksichtigt werden muss. Daher ist zu prüfen, ob von den zulässigen Nutzungen unzumutbare Beeinträchtigungen auf umgebende Siedlungsbereiche zu erwarten sind bzw. ist der Schutz von schutzwürdigen Nutzungen vor Auswirkungen des geplanten Vorhabens sicherzustellen. Darüber hinaus sind potenzielle Konflikte aufzuzeigen.

Nach jetzigem Kenntnisstand ist aber von keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen auszugehen. Das Planvorhaben hat lediglich den Bau einer Arztpraxis als Ergänzung zum bestehenden Seniorenzentrum als Schwerpunkt. Diese Nutzung ist mit der umgebenen Wohnnutzung kompatibel; wesentliche Störungen, wie etwa erhöhte Lärmemissionen werden nicht erwartet, insbesondere deshalb, weil der Großteil der Parkflächen und Stellplätze im rückwärtigen Bereich, westlich der Gebäude des Seniorenzentrums untergebracht ist.

7.1.2 Auswirkungen auf die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung

Durch den Bau des Seniorenzentrums entstanden Unterkünfte für ältere Menschen. Die Nähe zum Ort lässt die Einrichtung zu einem integrativen Bestandteil des Gemeindealltags werden. Der Austausch zwischen den Generationen wird hier täglich praktiziert. Die Arztpraxis stellt eine sinnvolle und sich positiv auf das soziale und medizinische Angebot auswirkende Ergänzung im Bereich des Seniorenzentrums dar.

7.1.3 Auswirkungen auf die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Da im unmittelbaren Umfeld keine Gebäude unter Denkmalschutz stehen, ist nicht von einer Beeinträchtigung der Belange des Denkmalschutzes auszugehen. Der Hinweis auf mögliche Bodenfunde, die Anzeigepflicht sowie die befristete Veränderungssperre laut § 12 SDsChG ist in den Bebauungsplan bereits aufgenommen worden.

7.1.4 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung und -erweiterung handelt es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 qm überbaubare Grundfläche, weshalb das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt wird. Gemäß den Regelungen des § 13a BauGB gelten für das beschleunigte Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen sinngemäß die Vorschriften des § 13 BauGB.

Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren „... von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs.5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.“

Dennoch gilt selbstverständlich auch für Bauleitpläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, die Verpflichtung, dass die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sachgerecht bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Gleichzeitig wurden bei Untersuchung der abiotischen und biotischen Schutzgüter im Plangebiet artenschutzrechtliche Belange nach §§ 19 und 44 BNatSchG geprüft.

Mit der Änderung und Erweiterung des vorliegenden Bebauungsplanes wird ein Eingriff in einem bereits deutlich anthropogen überformten Raum vorbereitet. Der überwiegende Teil des Plange-

bietet wird bereits von dem Seniorenheim mit zugehörigen Parkplätzen und Zufahrten eingenommen. Im Bereich der Zufahrt im Nordosten werden im Zuge der Änderung Grünflächen (Flächen zum Anpflanzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) in Flächen für Stellplätze umgewandelt. Durch die Überbauung von Grünflächen wird der Versiegelungsgrad des Bodens erhöht, die Bodenfunktionen werden hier außer Kraft gesetzt. Aufgrund der Kleinflächigkeit der neu zu bebauenden Bereiche sowie der bereits vorhandenen, deutlichen Überformung der Böden können die Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt als gering eingestuft werden. Klimaökologische Auswirkungen sind ebenfalls vernachlässigbar.

Die Grünflächen beidseitig der Zufahrtsstraße sowie die Gärten im Erweiterungsbereich werden durch den Neubau eines Gebäudes und von Parkplätzen zerstört. Durch die Realisierung der Planung gehen jedoch nur deutlich anthropogen überformte Biotoptypen verloren. Die Grünflächen entlang der Zufahrtsstraße sowie die privaten Gärten übernehmen nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Sie übernehmen aufgrund ihrer Ausprägung und stetig vorhandener anthropogener Störungen letztlich nur für störungstolerante und anpassungsfähige Arten der Fauna Lebensraum. Gehölze mit Bedeutung als Bruthabitat für Vögel oder Fledermäuse (Höhlenbäume) fehlen. Mit Vorkommen streng geschützter Arten ist aufgrund der Biotopausstattung im Plangebiet nicht zu rechnen. Potenziell vorkommende, besonders geschützte Brutvögel finden in den umliegenden Gärten und Grünflächen ausreichend Ersatzlebensraum, so dass nicht mit Beeinträchtigungen der Populationen zu rechnen ist.

Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

7.1.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte – „Novelle 2007“ handelt es sich bei einem Planvorhaben dann um einen nicht ausgleichspflichtigen Eingriff, wenn die überbaubare Grundfläche die Fläche von 20.000 qm nicht überschreitet (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Diese Regelung soll im vorliegenden Fall in Anspruch genommen werden. Die vorliegende Bebauungsplanänderung und -erweiterung überplant eine Fläche von insgesamt ca. 0,95 ha, so dass von Ausgleichsmaßnahmen für die Erweiterung abgesehen werden kann. D.h. für die Inanspruchnahme der 270 m² großen Baugebietserweiterungsfläche ist kein gesonderter Ausgleich erforderlich.

Kleinflächig wird durch die vorliegende Planung der rechtskräftige Bebauungsplan „Seniorenzentrum Fürth“ geändert. In dem Änderungsbereich setzt der B-Plan „Flächen zum Anpflanzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB fest, die durch die Änderung teilweise überplant werden. Hier entstehen Stellplätze sowie ein Gebäude. Mit den festgesetzten Maßnahmen sollten diese Flächen ökologisch aufgewertet werden, und sie wurden als Ausgleich für den Eingriff durch den B-Plan „Seniorenzentrum Fürth“ herangezogen. Die Ausübung dieser Ausgleichsfunktion ist mit der Änderung des Bebauungsplans nicht mehr möglich. Um die Gesamtbilanz aufrechterhalten zu können, muss dieser Ausgleich nun an anderer Stelle nachgewiesen werden. Dies erfolgt durch die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen am südlichen und östlichen Rand der Erweiterungsfläche. Hier erfolgt eine Aufwertung durch die Anpflanzung von einheimischen Gehölzen, wodurch der Verlust durch die Änderung des B-Planes ausgeglichen werden kann.

7.1.6 Auswirkungen auf die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Durch den Bau und den Betrieb der Arztpraxis werden Arbeitsplätze, gerade im Bereich der medizinischen Dienstleistung, erhalten, geschaffen und langfristig gesichert.

7.1.7 Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft

Die Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft sind bereits im Kapitel „Grünordnerische“ Bestandsaufnahme abgehandelt.

7.1.8 Auswirkungen auf die Belange der Versorgung insbesondere mit Energie und Wasser

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden bei der Planung ausreichend berücksichtigt. Die infrastrukturelle Erschließung des Plangebietes ist bereits vorhanden. Die Abwasserentsorgung des Plangebietes ist ebenfalls vorhanden und entspricht den Vorgaben des Saarländischen Wassergesetzes.

7.1.9 Auswirkungen auf die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des ÖPNV und des nicht motorisierten Verkehrs, unter Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung

Durch die Errichtung der Arztpraxis als Ergänzung zum bestehenden Seniorenzentrum ist nicht mit einer wesentlichen Steigerung des Verkehrs zu rechnen. Die Landesstraße 121 (hier Brückenstraße) wird schon jetzt vom Durchgangsverkehr genutzt.

In der Brückenstraße existiert eine Bushaltestelle. Die Anbindung an den ÖPNV wird somit gewährleistet.

7.1.10 Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

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

7.2 GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange, wie sie im Rahmen der Ermittlung der Auswirkungen erfasst wurden, gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt. Für die Abwägung wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

7.2.1 Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Arztpraxis als Ergänzung zum bereits bestehenden Seniorenzentrum. Dies stärkt zusätzlich die Belange vor allem älterer Menschen, erweitert aber auch das medizinische Angebot der Stadt im Allgemeinen und schafft neue Arbeitsplätze.

Der Standort besitzt zur Realisierung des Vorhabens hervorragende Eigenschaften, die sich aus dem benachbarten Seniorenzentrum und der guten Erreichbarkeit durch KFZ sowie den ÖPNV ergeben.

7.2.2 Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes

Argumente, die gegen die Realisierung des Bebauungsplanes sprechen, sind nicht bekannt. Entsprechende Stellungnahmen mit relevanten Belangen, die während der öffentlichen Auslegung bzw. der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingehen, werden in die Planung mit aufgenommen bzw. entsprechende Entscheidungen durch Koordination und Abstimmung mit den betroffenen Behörden gesucht.

7.3 FAZIT

Die Stadt Ottweiler hat die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewogen. Da die Argumente für die Realisierung eindeutig überwiegen, kommt die Stadt Ottweiler zu dem Ergebnis, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seniorenzentrum Fürth“ zu ändern und zu erweitern und damit Baurecht zur Errichtung der Arztpraxis mit Parkflächen zu schaffen.

Ottweiler, den __.__.____

.....
Der Bürgermeister