

# Wohngebiet Felsenkeller

Begründung zum Bebauungsplan in der Stadt Ottweiler

19.02.2016, Satzung



K E R N  
P L A N 

# Wohngebiet Felsenkeller

## IMPRESSUM

### Im Auftrag:

Herrn Mudi Sisamci  
Martin-Luther-Straße 20  
Ottweiler 66564

Stand: 19.02.2016, Satzung

### Verantwortlich:

Dipl.-Ing. Hugo Kern  
Raum- und Umweltplaner  
Geschäftsführender Gesellschafter

### Projektleitung:

Dipl.-Ing. Sarah End  
Raum- und Umweltplanerin  
Prokuristin

### Projektmitarbeit

M.Sc. Franziska Trapp  
Stadt- und Regionalplanerin

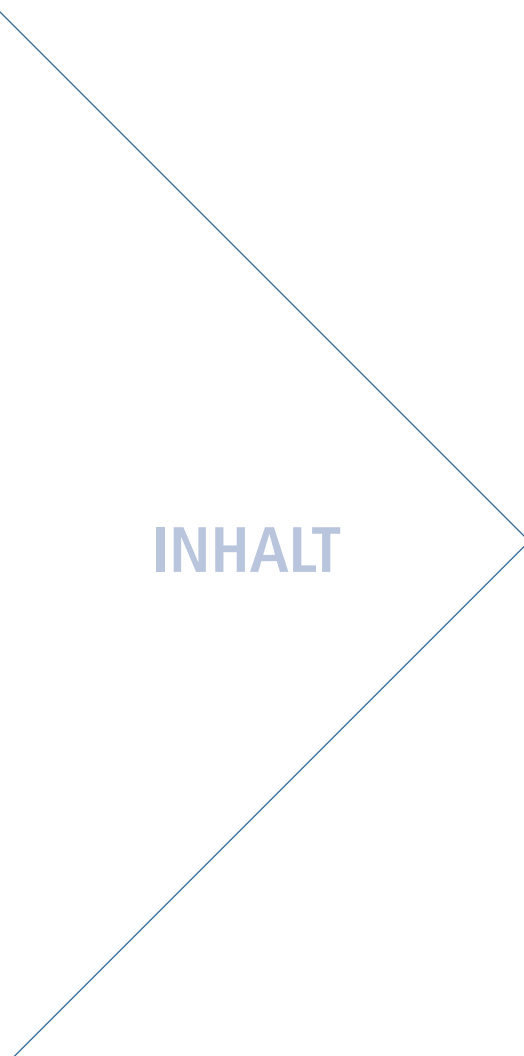
### Hinweis:

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

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

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen  
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70  
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79  
[www.kernplan.de](http://www.kernplan.de) · [info@kernplan.de](mailto:info@kernplan.de)

K E R N  
P L A N



# INHALT

|                                                        |    |
|--------------------------------------------------------|----|
| Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung           | 4  |
| Grundlagen und Rahmenbedingungen                       | 5  |
| Das Projekt                                            | 10 |
| Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte | 12 |
| Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung             | 16 |

# Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

In der Stadt Ottweiler besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbauplätzen im innerörtlichen Bereich.

Nahe des Ortskernes des Hauptortes Ottweiler liegt nördlich der „Illinger Straße“ und des „Remmesweilerweges“ und südlich der „Dr.-Maximilian-Rech-Straße“ eine bisher unbebaute Grünfläche, die als Potenzialfläche für Wohnnutzung aktiviert werden kann.

So wird eine Nachverdichtung im Sinne des Grundsatzes Innen- vor Außenentwicklung ermöglicht und eine bereits seit langem als Potenzialfläche der Stadtentwicklung bestehende Fläche sinnvoll genutzt.

Die Realisierung des neuen Wohngebietes trägt dazu bei, den Siedlungskörper zwischen Illinger Straße bzw. Remmesweilerweg und Dr.-Maximilian-Rech-Straße nachzuverdichten.

Geplant ist die Errichtung von ca. 16 Wohngebäuden, die über den bestehenden Erschließungsansatz am „Amselweg“ und über die Straße „Am Lebesch“ erschlossen werden sollen. Die erforderlichen Stellplätze sollen auf den Grundstücken organisiert werden.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich aktuell auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes „Auf dem Lebesch“ und nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Die Realisierung des Vorhabens ist auf dieser Grundlage nicht möglich.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung, bedarf es daher der Aufstellung des Bebauungsplanes. Die Stadt Ottweiler hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Felsenkeller“ beschlossen.

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

## Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung). Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 1. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 m<sup>2</sup> weg. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 1,5 ha in Anspruch nimmt.

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

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

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

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

## Flächennutzungsplan

Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ottweiler stellt den zu überplanenden Bereich als Wohnbaufläche dar. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB ist damit erfüllt.



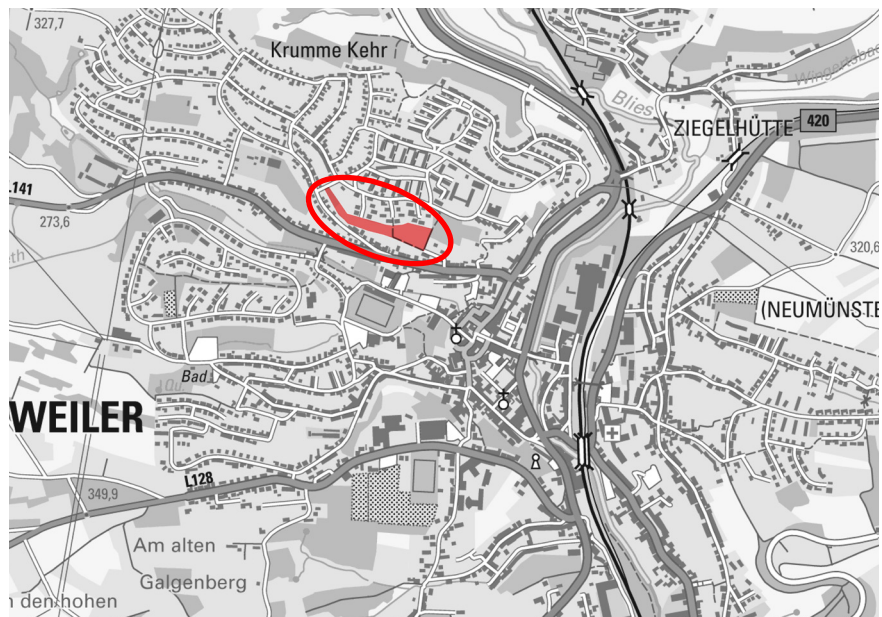
# Grundlagen und Rahmenbedingungen

## Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich liegt im Stadtteil Ottweiler der Stadt Ottweiler. Das Plangebiet befindet sich zentral im Stadtteil, in ca. 450 Metern Entfernung zum südöstlich liegenden Stadtkern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Wohnbebauung mit zugehörigen Gärten der Dr.-Maximilian-Rech-Straße sowie der Stichstraßen Amsel-, Drossel- und Finkenweg
- im Osten durch die Wohnbebauung mit zugehörigen Gärten der Straße Am Felsenkeller
- im Süden durch die Wohnbebauung mit zugehörigen Gärten des Remmesweilerweges und der Illinger Straße
- im Westen durch die Verkehrsfläche der Straße Am Lebesch mit angrenzender



Lage im Raum, ohne Maßstab; Quelle: ZORA, LVGL des Saarlandes, Bearbeitung: Kernplan

Wohnbebauung der Dr.-Maximilian-Rech-Straße und des Remmesweilerweges

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



Luftbild mit Geltungsbereich, ohne Maßstab; Quelle: LVGL, Bearbeitung: Kernplan



## Nutzung des Plangebietes, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet stellt derzeit eine mindergenutzte Grünfläche dar, mit Einzelbäumen und kleineren Gehölzbeständen. Die direkte Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnnutzung mit den zugehörigen Gärten geprägt.

Die Fläche ist im Eigentum eines Dritten, mit Ausnahme der bestehenden Fußwege. Diese befinden sich im Eigentum der Stadt Ottweiler.

## Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet fällt von Nordwesten nach Südosten ab. Der höchste Punkt des Plangebietes liegt im Nordwesten an der Straße Am Lebesch bei ca. 295 m ü NN, der tiefste Punkt liegt im Südosten an der Straße Am Felsenkeller bei ca. 275 m ü NN.

Die Topografie hat Auswirkungen auf die Konzeption der Erschließung und die Entwässerung des Plangebietes sowie auf die Anordnung der Baukörper durch Ausweisung der Baufenster. Durch das Planvorhaben wird es zu Reliefveränderungen kommen, da Geländemodellierungen erforderlich werden.

## Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird über die L141 (Illinger Straße) im Süden an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt vom Amselweg im Norden. Zusätzlich ist eine temporäre Baustraße zur Abwicklung des Baustellenverkehrs während der Bauphase mit Anschluss an die Straße „Am Lebesch“ vorgesehen.

Im Zuge der Realisierung der Planung sind sowohl der Anschluss an den Amselweg als auch die gebietsinterne Erschließung zu planen und zu realisieren.

## Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist aktuell nicht an das System der Ver- und Entsorgung angeschlossen. Die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und somit Anschlusspunkte sind im Gebiet und in unmittelbarer Nähe des Plangebietes vorhanden.



Plangebiet mit Blick von Nordwesten; Foto: Kernplan

Es wurde eine Konzeption zur Entwässerung und Erschließung des Gebietes erstellt, aufbauend auf einer geotechnischen Untersuchung. Zudem erfolgte eine hydraulische Überprüfung der Entwässerung.

Ergebnis der Untersuchungen:

„Die vorliegende Planung sieht vor, dass Neubaugebiet ‚Am Felsenkeller‘ mittels eines Mischwassersystems an zwei Punkten an das bestehende Kanalnetz der Stadt Ottweiler anzuschließen. Die Anschlusspunkte befinden sich in der ‚Illinger Straße‘.“

„Die Lage der geplanten Kanäle befindet sich überwiegend im Bereich der zu errichtenden Wohnstraße (...).“

„Die Baumaßnahme kann in zwei Bauabschnitte unterteilt werden. (...) Der erste Bauabschnitt befindet sich im Westen des Maßnahmenbereiches. In diesem Bauabschnitt wird an den bereits bestehenden Kanal des Amselweges angeschlossen. (...) Im 2. Bauabschnitt werden die vorhandenen Kanalstränge des ‚Drosselweges‘ und des ‚Finkenweges‘ teilweise umverlegt und an den neu geplanten Entwässerungskanal des Neubaugebietes angeschlossen. Dieser verläuft in der Trasse der geplanten Erschließungsstraße und bindet an das vorhandene Kanalsystem der Straße ‚Am Felsenkeller‘ an.“

„Da das betreffende Gelände in steiler Hanglage liegt, kann nicht prognostiziert werden, ob und wo das durch die Versickerung ins Felsgestein eingetragene Wasser talseitig austritt (...) Aus diesem Grund wird für die (...) Planung die Möglichkeit einer de-

zentralen Versickerung der Oberflächenwässer nicht weiter berücksichtigt.“

„Da aufgrund der durchgeführten geotechnischen Untersuchung (...) und des nicht vorhanden sein eines nahegelegenen geeigneten Vorfluters, eine Erschließung im Trennsystem weder wirtschaftlich noch technisch umsetzbar ist, kann (...) die Behandlung im Mischsystem erfolgen.“

(Quelle: Planung und Konzeption der Entwässerung und Erschließung, Vorplanung, Ingenieurbüro Leibfried GmbH, Stand 24. November 2015; siehe ergänzend Geotechnischer Bericht zum Wohngebiet Felsenkeller in Ottweiler, WPW Geoconsult Südwest, GmbH, Stand 22.09.2015)

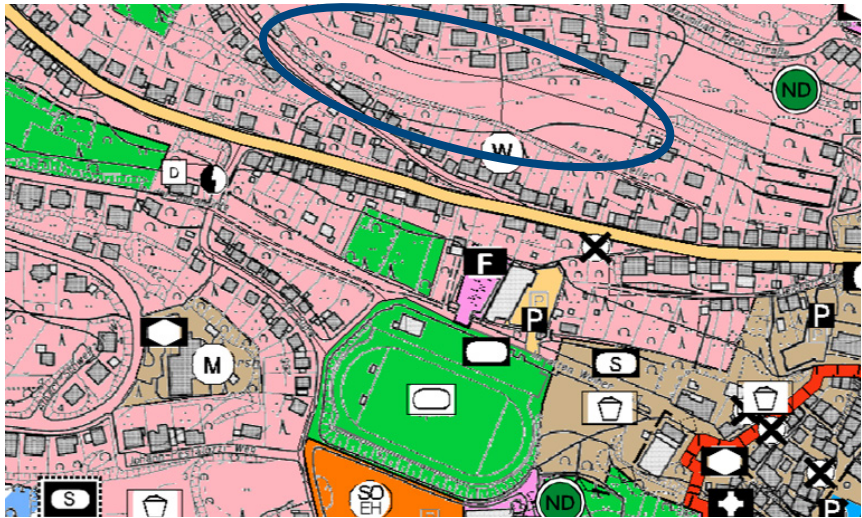
Gegebenenfalls sind aufgrund der Topografie Hebeanlagen für Kellergeschosse erforderlich.

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

| Kriterium                                                                                                                                                                                                | Beschreibung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)</b>                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| zentralörtliche Funktion                                                                                                                                                                                 | Grundzentrum, Siedlungsachse 1. Ordnung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Vorranggebiete                                                                                                                                                                                           | nicht betroffen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| zu beachtende Ziele und Grundsätze                                                                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche überwiegend Wohnen (entspricht dem Planvorhaben)</li> <li>• (Z 12): Konzentration der Siedlungsentwicklung in den zentralen Orten entlang der Siedlungsachsen (ausgewogene Raumstruktur, Vermeidung flächenhafter Siedlungsstrukturen, Erreichbarkeitsverhältnisse): erfüllt</li> <li>• (Z 17, 21) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale; bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbestandes statt Ausdehnung in den Außenbereich: erfüllt</li> <li>• (Z 32) Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen statt Ausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen: erfüllt</li> <li>• Schwerpunkt für die Wohnsiedlungstätigkeit innerhalb des zentralen Ortes: erfüllt</li> <li>• keine Restriktionen für das Vorhaben</li> </ul> |
| Wohneinheiten                                                                                                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Baureifmachung für zweckentsprechende Nutzung im Gebiet Felsenkeller</li> <li>• das Plangebiet war grundsätzlich bereits durch den Bebauungsplan „Auf dem Lebesch“ bebaubar. Es handelt sich um die Änderung des bestehenden Planungsrechts.</li> <li>• keine Auswirkungen auf das landesplanerische Ziel eines landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebotes.</li> <li>• Es wird beantragt, dass aufgrund § 13a BauGB (Bebauungsplan, der der Nachverdichtung dient) die Wohneinheiten nicht angerechnet werden.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Landschaftsprogramm</b>                                                                                                                                                                               | keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange</b>                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung                                                                                                                                                                 | nicht betroffen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Regionalpark                                                                                                                                                                                             | Regionalpark Saar (damit aber keine restriktiven Wirkungen verbunden)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Naturparks, Regionalparks, Biosphärenreservate | nicht betroffen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Naturdenkmäler, in der Denkmalliste nach § 6 SDSchG verzeichnete Denkmäler oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete                                                                                 | nicht betroffen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG                                                                                                                                                    | nicht betroffen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Informelle Fachplanungen                                                                                                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• aufgrund der offiziell vorliegenden Geofachdaten keine Hinweise auf das Vorkommen ökologisch hochwertiger Biotoptypen oder Arten: innerhalb des Geltungsbereiches keine Arten oder Flächen im Datenmaterial des Arten- und Biotopschutzprogramms dargestellt; Plangebiet nicht im Rahmen der Biotopkartierung erfasst</li> <li>• keine gesetzlich geschützten Biotope oder FFH-Lebensraumtypen betroffen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Allgemeiner Artenschutz</b>                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)                                                                                                                       | Einzelbäume und Gehölzbestände betroffen, die als Gelege für Vögel dienen können: Hinweis auf § 39 Abs. 5 BNatSchG (Rodungsfrist)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

| Kriterium                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Beschreibung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten, d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten. „Allerweltsarten“ mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit (d. h. bei diesen Arten sind keine populationsrelevanten Störungen und keine Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten, insbesondere der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten) werden nicht speziell geprüft</p> | <p>Bestehende Vorbelastungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage innerhalb des Siedlungsgebietes von Ottweiler; nach drei Seiten von Wohnbauungen inkl. Gartennutzungen umgeben</li> <li>• angrenzend L 141 (durchschnittliche Verkehrsdichte von 4.075 KFZ/24 h laut Verkehrsmengenkarte = mittlere Verkehrsbelastung)</li> </ul> <p>Habitatausstattung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wiesenbrache frischer Standorte, ruderalisiert (Streifen zu den Gärten oft gemäht)</li> <li>• Gehölzbestände/Gebüsche aus u.a. Hasel, Schlehe, Rosen, Himbeere, Ginster, Jungwuchs von Eiche, Ahorn, Birke etc., teilweise Sträucher sowie Boden mit Efeu überwachsen</li> <li>• Brombeer-Verbuschungen</li> <li>• Eingestreut Einzelbäume mit maximal mittlerem Stammholz (u.a. Fichte, Obst, Kirsche, Stieleiche, Birke, Ahorn, Buche, Kiefer)</li> <li>• Ziersträucher</li> <li>• umgebend Gärten</li> <li>• kein gesetzlich geschütztes Biotop oder FFH-LRT betroffen</li> </ul> <p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ABSP-Artpool führt für das betroffene Gebiet keine Tier- oder Pflanzenarten auf</li> <li>• Nicht bei der Biotopkartierung erfasst</li> <li>• aufgrund der Vorbelastungen, die mit einem hohen Störgrad verbunden sind, Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum für planungsrelevante Tiere deutlich eingeschränkt</li> <li>• keine abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tierarten, insbesondere keine Fortpflanzungsräume streng geschützter Tierarten, zu erwarten, dies bezieht sich auf sämtliche im Saarland vorkommenden potenziell betroffenen gemeinschaftsrechtlich geschützten Tiere (Libellen, Fische, Muscheln, Rundmäuler, Weichtiere, Krebse, Reptilien, Amphibien, Tagfalter, Käfer, Heuschrecken, Säugetiere, Vögel), für die der Planungsraum keinen geeigneten Lebensraum bietet. Dies gilt insbesondere für artenschutzrelevante Vogelarten: weder Brutstätten von Vogelarten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie noch Fundnachweise für Rast- und Zugvogelarten im Geltungsbereich bekannt und aufgrund der Habitatausstattung sowie der bestehenden Vorbelastungen auch nicht zu erwarten; Bäume bieten auch kein Quartierpotenzial für Fledermäuse</li> <li>• Eingriffsgebiet zwar Lebensraum (sowohl zur Jagd als auch zur Fortpflanzung) u.a. von sonstigen europäischen Vogelarten, jedoch nur häufige und ubiquitär verbreitete störungsunempfindliche Arten zu erwarten. Bei potenziell entstehenden lokalen, kleinflächigen Habitatverlusten ausreichend Ausweichmöglichkeiten in den unmittelbar angrenzenden Lebensräumen (angrenzende Gärten, Grünflächen, Gehölzbestände) vorhanden.</li> <li>• auch nach Realisierung der Planung bieten die zukünftig Gartenflächen Habitatmöglichkeiten</li> </ul> <p>artenschutzrechtliche Beurteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dem Geltungsbereich kommt aktuell keine besondere artenschutzrechtliche Bedeutung zu; für alle potenziell betroffenen Tierartgruppen gilt: einzelne Individuen können zwar nicht essenzielle Teil-Habitate verlieren, die örtlichen Tier-Populationen werden jedoch auf Grund des Vorhandenseins ausreichend großer vergleichbarer Lebensräume im direkten Umfeld, auf die ausgewichen werden kann, keine erheblichen Beeinträchtigungen erfahren; keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der vorkommenden Tierpopulationen</li> </ul> |



| Kriterium                      | Beschreibung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich relevanten Arten insgesamt nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten, insbesondere kein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 BNatSchG</li> </ul> <p>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Über die obigen Ausführungen hinaus kein FFH-Lebensraumtyp/besonders geschützter Lebensraum betroffen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Zwischenfazit                  | <p>Nach derzeitigem Kenntnisstand kein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 BNatSchG; Voraussetzungen für Haftungsfreistellung für Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen nach § 19 BNatSchG erfüllt</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Geltendes Planungsrecht</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Flächennutzungsplan            | <p>Darstellung: Wohnbaufläche (Quelle: Stadt Ottweiler); Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Bebauungsplan                  | <p>Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens gestaltet sich differenziert:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bebauungsplan „Auf dem Lehbach“: Festsetzung von Wohnbauflächen, Erschließung unter anderem über den Amselweg, Festsetzungen (insbesondere überbaubare Grundstücksflächen) stehen dem städtebaulichen Konzept zum Teil entgegen.</li> <li>in dem übrigen Teilbereich beurteilt sich die Vorhabenzulässigkeit nach § 34 BauGB; danach ist eine Zulässigkeit nicht gegeben, da insbesondere die Erschließung nicht gesichert ist und der Bebauungszusammenhang trotz integrierter Lage des Vorhabens planungsrechtlich keinen Eindruck von Geschlossenheit vermitteln kann</li> </ul>  |

# Das Projekt

## Berücksichtigung von Standortalternativen

In der Stadt Ottweiler besteht eine anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken im innerörtlichen Bereich im Hauptort Ottweiler.

Zur Bewertung möglicher Flächen für die Realisierung des Vorhabens und zur Standortentscheidung wurden verschiedene Kriterien zugrunde gelegt:

- **zentrale Lage, Hauptort:** Die gewählte Potenzialfläche liegt innerhalb des Hauptortes der Stadt, südöstlich des Stadtkernes (ca. 400 m Entfernung). Einrichtungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfes sind auch fußläufig in kurzer Zeit zu erreichen.
- **sinnvolle Nachverdichtung des Bestandes:** bereits in der Vergangenheit war auf einem Teil der Fläche Wohnnutzung vorgesehen (Bebauungsplan „Auf dem Lehbach“). An diesem Standort wird eine Nachverdichtung im Sinne des Grundsatzes Innen- vor Außenentwicklung ermöglicht und die Fläche sinnvoll genutzt.
- **gute Verkehrsanbindung, Nutzung des bereits bestehenden Erschließungsansatzes:** Eine gute Verkehrsanbindung ist wesentlicher Faktor für die Attraktivität eines Wohngebietes. Das Plangebiet weist eine gute verkehrliche Erreichbarkeit auf (geringe Entfernung zur L 141 - Illinger Straße). Die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist in den umliegenden Bestandsstraßen bereits vorhanden.
- **Vermeidung von Nutzungskonflikten:** Die Neuplanung sieht ein Wohngebiet vor. Die direkte Umgebung im Norden, Osten und Westen dient ebenfalls dem Wohnen. Weder vom Plangebiet auf die Umgebungsnutzung noch von der Umgebung auf das Plangebiet gehen nachteilige Auswirkungen aus.

Aufgrund der erläuterten Anforderungen an das Plangebiet wurden alternative Standorte im Vorfeld der Planung ausgeschlossen.



Wohnbebauung am Remmesweilerweg, Blick von Südwesten auf die Straße Am Lehbach; Foto: Kernplan



Umgebung des Plangebietes am Amselweg, Blick von Nordwesten; Foto: Kernplan

Eine Betrachtung von Nutzungsalternativen kann aus folgenden Gründen außen vor bleiben:

- Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird dem Planungsziel für die Umgebung entsprochen (vorwiegend Wohnnutzung). Teile des Geltungsbereiches waren bereits durch den Bebauungsplan „Auf dem Lehbach“ als Wohnbaufläche erfasst. Andere Nutzungsalternativen weisen ein zu großes

Störpotenzial gegenüber dem Wohnen in der direkten Nachbarschaft auf.

- Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar. Als planerische Zielvorstellung des vorbereitenden Bauleitplanes ist demnach Wohnnutzung an diesem Standort vorgesehen. Durch die geplante Nachverdichtung dieses Bereiches wird die Stadt der bestehenden Nachfrage gerecht.



- Aufgrund der geringen Breite der vorhandenen Erschließungsansätze bzw. der geringen Breite der Gebietszufahrt und der bewegten Topografie ist das Plangebiet für andere Nutzungen ungeeignet.

## Städtebauliche Konzeption

Stadträumlich orientiert sich die Planung weitestgehend an den bestehenden Wohnbauflächen in einer offenen, ca. zweigeschossigen Bauweise. Dies gewährleistet ein harmonisches Einfügen in den Bestand.

Angedacht ist die Ausweisung von maximal 16 Baustellen, bei Grundstücksgrößen ab ca. 600 qm. Über flexibel parzellierbare Grundstücke wird zugleich eine größtmögliche Flexibilität bei der Entwicklung gewährleistet.

Die verkehrstechnische Anbindung des Gebietes erfolgt über den bestehenden Erschließungsansatz, ausgehend vom Amselweg. Das nordwestliche Grundstück wird über die Straße Am Lebesch erschlossen.

Bereits im Bebauungsplan „Auf dem Lebesch“ war, neben der Erschließung über

die Straße Am Felsenkeller, eine Erschließung über den Amselweg vorgesehen.

Die interne Erschließung erfolgt hangparallel, in Anlehnung an die Topografie des Gebietes.

Über die ca. 5,50 m breite verkehrsberuhigte Erschließungsstraße in Form von Mischverkehrsflächen entsteht eine quartiersbezogene Freifläche, die neben der Erschließungsfunktion insbesondere der Kommunikation und dem Aufenthalt der Bewohner dient. Durch die Stichstraßenerschließung wird das Gebiet nur von den zukünftigen Anwohnern befahren, Durchgangsverkehr ist nicht möglich. Hierdurch ergibt sich eine gesteigerte Wohnqualität.

Am Ende der Stichstraße ist ein Erschließungsansatz mit einer geringeren Breite vorgesehen (4,0 m). Dieser dient der Erschließung des angrenzenden südlichen Grundstückes.

Hieran anschließend befindet sich ein Fußweg, welcher zum bestehenden Fußweg östlich (Verbindung Am Felsenkeller und Nachtigallenweg) führt. Eine weitere fußläufige Anbindungen besteht zum Drosselweg.

Im nordwestlichen Geltungsbereich befindet sich eine temporäre Baustraße, zur Abwicklung des Baustellenverkehrs während der Bauphase. Nach Rückbau der Baustraße sind die hieran anschließenden Grundstücke vollständig überbaubar.

Der ruhende Verkehr wird innerhalb des neuen Wohngebietes organisiert, die den Gebäuden auf ihren jeweiligen Grundstücken zugeordnet sind. Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze vorzuweisen. Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten, sodass Garageneinfahrten zusätzlich als Stellplätze genutzt werden können.



Städtebauliches Konzept für das „Wohngebiet Felsenkeller“, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan, Stand: 24.11.2015

# Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

## Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO

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

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

Die Umgebung dient ebenfalls überwiegend dem Wohnen und als Standort von

Nutzungen, die die Wohnruhe nicht wesentlich stören. Dem Ziel der Intensivierung der Wohnnutzung wird Rechnung getragen. Die Festsetzung hat auch nachbarschützenden Charakter, so dass bauplanungsrechtlich nicht von gegenseitigen Beeinträchtigungen auszugehen und durch den Verordnungsgeber die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse gewahrt ist.

Allerdings sind nicht alle Nutzungen des Kataloges des Allgemeinen Wohngebietes an diesem Standort realisierungsfähig.

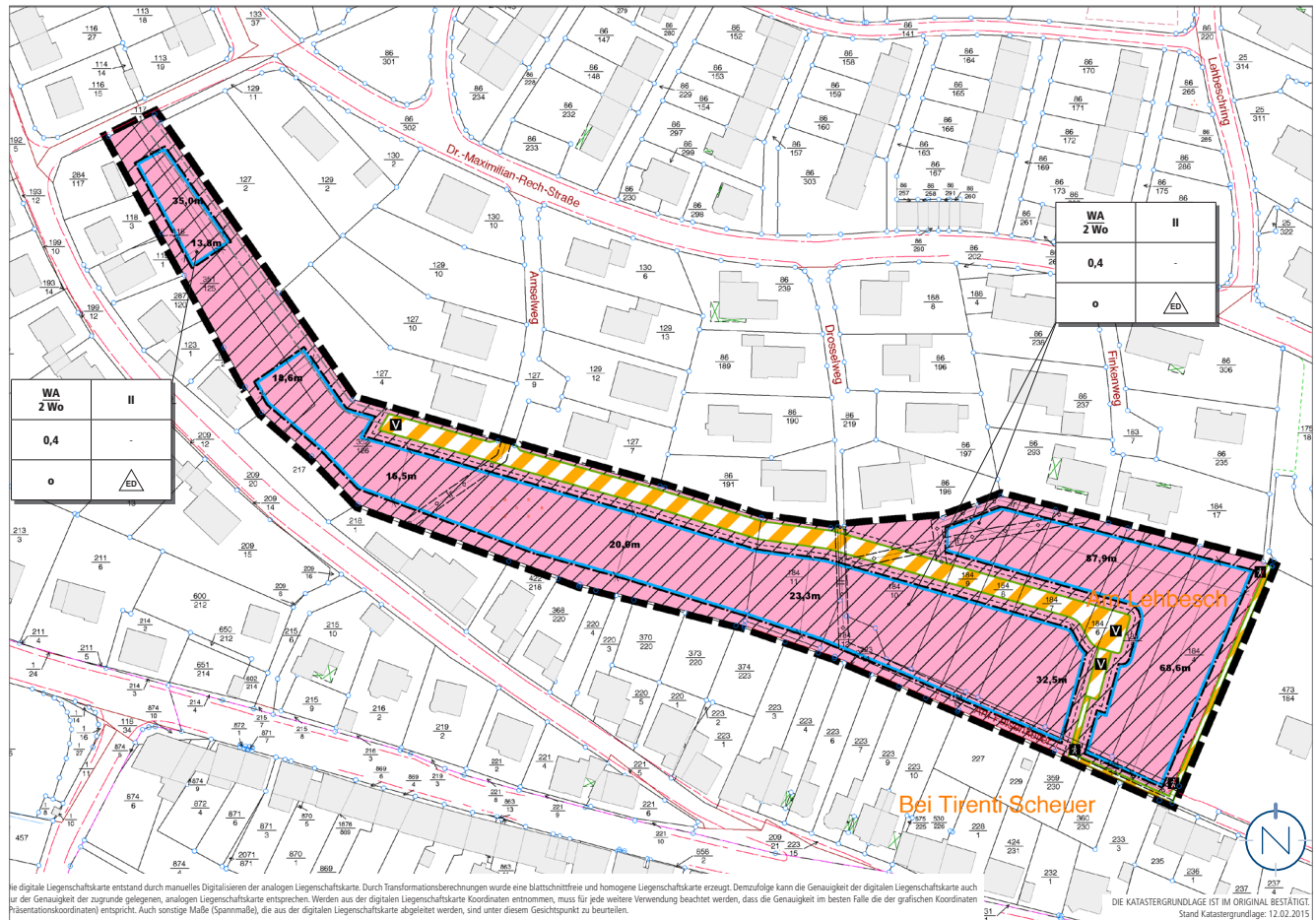
Aufgrund des potenziell höheren Störgrades sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen nur ausnahmsweise zulässig.

Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Gar-

tenbaubetriebe und Tankstellen werden für den vorliegenden Bebauungsplan ausgeschlossen, da diese aufgrund ihrer möglichen Immissionsbelastung nachteilige Auswirkungen auf die Wohnnutzung sowie auf die Wohnruhe und -qualität haben können.

Das Gebiet ist erschließungstechnisch für diese Nutzungen nicht geeignet (Zufahrt, Unterbringung des ruhenden Verkehrs). Auch aus gestalterischen Aspekten wären diese Nutzungen nicht in das Wohngebiet integrierbar.

Zudem sind an anderer Stelle im Stadtgebiet ausreichend Flächen bzw. geeignetere Standorte für die ausgeschlossenen Nutzungen vorhanden.



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



## Maß der baulichen Nutzung

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

### Grundflächenzahl

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

Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 entspricht gemäß § 17 BauNVO der Bemessungsobergrenze für die bauliche Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten. Der Grad der hierdurch entstehenden Grundstücksbebauung ist an die überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägte Umgebung angepasst, wodurch eine optimale Auslastung der Grundstücke geschaffen wird.

Die entstehende Grundstücksbebauung lässt auf den Grundstücken so ausreichend Freiflächen für eine Durchgrünung. Weiterhin wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

### Zahl der Vollgeschosse

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

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich weitestgehend an der umgebenden Wohnbebauung am Amsel- und Drosselweg. Gleichzeitig wird ein harmonischer Übergang zur Bebauung in der Illinger Straße und des Remmesweilerweges erreicht und zeitgemäßen Anforderungen an eine Wohnbebauung entsprochen. Die Ausnutzung der Zahl der Vollgeschosse wird über die Topografie des Geländes beeinflusst (in Hanglagen).

Die Festsetzung ermöglicht die Wahrung des städtebaulichen Charakters der Umgebung, die Gewährleistung der Entwicklung stadttypischer Bauformen und somit ein harmonisches Einfügen dieser Gebäude in den Bestand. Einer gegenüber dem Bestand

unverhältnismäßigen überdimensionierten Höhenentwicklung wird vorgebeugt.

### Bauweise

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

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

In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf gemäß Verordnungsgeber höchstens 50 m betragen. Die Festsetzung der offenen Bauweise für das Allgemeine Wohngebiet ermöglicht eine aufgelockerte Bebauung und entspricht der Baustruktur der angrenzenden durch Wohnnutzung geprägten Bereiche. Damit wird eine Anpassung des Plangebietes an das typische Stadtgefüge sowie eine größtmögliche Flexibilität bei der Bebauung gewährleistet.

Die Bauform ist auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt. Dies sichert die kleinteilige Einfamilienhausstruktur in der Umgebung und verhindert, dass die in der offenen Bauweise mögliche Gebäudelänge von 50 m maximal ausgeschöpft wird.

### Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

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

Die Festsetzungen der Baugrenzen orientieren sich an der städtebaulichen Konzeption. Die Abmessung der durch die Baugrenzen beschriebenen Baufenster wurden so gewählt, dass den Bauherren für die spätere Realisierung ausreichend Spielraum verbleibt, gleichzeitig aber eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erreicht sowie ein entsprechender Abstand zu den Grundstücksgrenzen und damit der bestehenden Bebau-

ung eingehalten wird. Es ist ein Abstand von 3 Metern zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baufenster einzuhalten.

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

### Stellplätze, Carports und Garagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung für Stellplätze, Carports und Garagen dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes Stellplatzangebot. Zudem werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (Parksuchverkehr etc.).

Stellplätzen, Carports und Garagen sind lediglich innerhalb der Baugrenzen und in dem seitlichen Grenzabstand zulässig, um zur städtebaulich geordneten Entwicklung beizutragen. Dies vermeidet, dass entlang der Verkehrsfläche „Garagenzeilen“ entstehen. Die Festsetzung eines Mindestabstandes von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie ermöglicht zudem die Unterbringung eines Stellplatzes vor der Garage.

Mit der getroffenen Festsetzung ist gewährleistet, dass der erforderliche Stellplatznachweis ausschließlich auf dem Grundstück erfolgt.

Darüber hinaus trägt die Festsetzung dazu bei, dass der ruhende Verkehr auf der neu zu errichtenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung vermieden wird.

### Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Eine Beschränkung der zulässigen Anzahl der Wohnungen auf maximal 2 je Wohngebäude verhindert die Entstehung von Gebäuden mit einer Vielzahl von Wohnungen und damit ein erhöhtes Verkehrsaufkommen.

## Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Verkehrsberuhigter Bereich

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zur internen Erschließung und zur Anbindung des Plangebietes an den Amselweg wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Die geplante interne Erschließungsstraße soll neben der Erschließungsfunktion insbesondere der Kommunikation und dem Aufenthalt der Bewohner dienen.

Der Ausbau der Erschließungsanlagen erfolgt gemäß den Anforderungen eines „verkehrsberuhigten Bereichs“ als niveaugleiche Mischfläche. Die Straßenbreite wird auf maximal 5, 50 m beschränkt.

## Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Fußweg

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Im östlichen und südlichen Geltungsbereich wird eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg festgesetzt.

Der östliche Fußweg dient der Sicherung des bestehenden Fußweges (Verbindung Am Felsenkeller und Nachtigallenweg).

Der südliche Fußweg dient zum einen der fußläufigen Verbindung zum bestehenden Fußweg (Verbindung Am Felsenkeller und Nachtigallenweg) und zum anderen der Erschließung der südlich außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Parzellen.

## Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Baustraße

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Im nordwestlichen Geltungsbereich wird eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Baustraße festgesetzt. Die Baustraße dient der Abwicklung des Baustellenverkehrs während der Bauphase und ist zu einem späteren Zeitpunkt rückzubauen (s. hierzu Punkt Befristete Nutzung, Baustraße gem. § 9 Abs. 2 BauGB).

## Unterirdische Entsorgungsleitungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Der Verlauf der Mischwasserkanäle wird in den Bebauungsplan übernommen, da hiervon Privatflächen in Anspruch genommen werden bzw. betroffen sind. Es handelt sich sowohl um vorhandene, als auch geplante Leitungen.

## Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen, hier: Mischwasserkanäle und Versorgungstreifen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Zur Gewährleistung der Zugänglichkeit und Instandhaltung der Entsorgungsleitung wird ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt. Durch eine Grunddienstbarkeit kann dies gesichert werden. Bei Verlegung der Kanäle entfällt auch das Leitungsrecht und die Grundstücksfläche ist ohne Einschränkung überbaubar.

## Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Aufgrund der zentralen, innerstädtischen Lage des Wohngebietes in direkter Nachbarschaft zu der bereits bestehenden Wohnbebauung ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung. Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Landschafts- und Ortsbild geschaffen.

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

## Befristete Nutzung, Baustraße

Gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Die festgesetzte Baustraße (s. Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Baustraße“, s. Nebenzeichnung des Bebauungsplanes) ist zeitlich befristet d.h. nur für einen bestimmten Zeitraum zulässig. Die Baustraße

ist 2 Jahre nach Endausbau der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“, spätestens jedoch 5 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zurückzubauen.

Nach Ablauf der Frist bzw. abgeschlossenem Rückbau der Baustraße sind die hieran angrenzenden Grundstücksflächen (überbaubaren Grundstücksflächen) vollständig überbaubar. Ab diesem Zeitpunkt gelten die in der Planzeichnung dargestellten überbaubaren Grundstücksflächen.

Die Festsetzung vermeidet Baustellenverkehr im Amselweg. Gleichzeitig wird durch die „Rückbauverpflichtung“ gewährleistet, dass es sich bei der Baustraße lediglich um eine temporäre Erschließungsstraße handelt.

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

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

Die festgesetzten Maßnahmen der Entwässerung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes. Die Entsorgungsinfrastruktur ist in den umliegenden Siedlungsbereichen bereits vorhanden.

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

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

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Die getroffenen Festsetzungen wurden zur Gewährleistung einer einheitlichen und typischen Gestaltung des Stadtbildes definiert und vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Landschaftsbild. Die getroffenen minimalen Einschränkungen sollen Auswüchse (z.B. grelle Farbtöne der Dacheindeckung) verhindern.

Zusätzlich sind zur ordnungsgemäßen Herstellung der festgesetzten neu zu errichtenden Verkehrsfläche Aufschüttungen und Abgrabungen sowie erforderliche Böschungen und Stützmauern bis zu einer Höhe von 2 Metern zulässig.



# Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

## Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich das Wohngebiet hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen in die Umgebung und in die direkte Nachbarschaft einfügt. Die Umgebung dient ebenfalls dem Wohnen. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Zusätzlich schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietlich oder im direkten Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen der Wohnnutzung führen können. Darüber hinaus sah bereits der Bebauungsplan „Auf dem Lehbach“ Wohnbebauung auf der Fläche vor.

Der zusätzlich entstehende Verkehr wird durch die Bestandsstraßen im direkten Umfeld des Plangebietes getragen und bleibt auf den Anliegerverkehr beschränkt. Bereits der Bebauungsplan „Auf dem Lehbach“ sah eine Erschließung der Fläche über den Amselweg vor, neben der Erschließung über die Straße Am Felsenkeller.

Über die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung der einzelnen Grundstücke gewährleistet.

Es kommt somit zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die vorgesehene Planung.

### Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll auch die Wohnfunktion in Ottweiler gestärkt werden. Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Stadt gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken bzw. einem ent-

sprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt.

Der vorliegende Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach. Die bislang untergenutzten Flächen werden für eine Neuentwicklung bereitgestellt. Es entstehen neue Baugrundstücke mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen (flexibel parzellierbar). Durch die Möglichkeit zur Errichtung von Doppelhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern werden in Zentrumsnähe verschiedene Angebotsformen des Wohnens geschaffen.

Der bestehenden Nachfrage in Ottweiler wird somit in integrierter Lage Rechnung getragen.

### Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Orts- und Landschaftsbildes

Das Plangebiet stellt derzeit eine untergenutzte und unbebaute Grünfläche dar, in zentraler Lage der Stadt Ottweiler. Die Umgebung dient überwiegend dem Wohnen.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst, da die Dimensionierung der Gebäude eine maßvolle Entwicklung ermöglicht und es sich lediglich um eine Nachverdichtung handelt.

Die vorgesehene Bebauung weist max. II Vollgeschosse auf und fügt sich in die Umgebung ein. Die festgesetzte Gebäudetypologie knüpft an die in der Nachbarschaft vorherrschende Bebauung an und gewährleistet so einen harmonischen Übergang zwischen Bestandsbebauung und Neubau.

Um eine Bebauung zu ermöglichen, können Geländemodellierungen erforderlich sein. Die Anordnung der Grundstücke und der Bebauung passt sich dem topografischen Verlauf der inneren Erschließung an. Die Eingrünungen des Plangebietes tragen dazu bei, einen harmonischen Übergang in der Landschaft zu schaffen und keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild entstehen zu lassen.

## **Auswirkungen auf umweltschützende Belange**

Es handelt sich um die Entwicklung einer bereits in dem Flächennutzungsplan vorgesehenen Wohnbaufläche.

Der Geltungsbereich weist durch die nach drei Seiten unmittelbar angrenzende Wohnnutzung inklusive Gartennutzung, mit den entsprechenden Überbauungen und Versiegelungen, Bewegungsunruhen sowie Lärmemissionen und den daraus resultierenden Störungen bereits eine Vorbelastung auf.

Hinzu kommt die Nähe des Plangebietes zur Illinger Straße (141), was die Qualität eines Lebensraumes und der dazugehörigen Lebensgemeinschaften in ihrer Wertigkeit deutlich beeinträchtigt.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sind die Lebensraumstrukturen des Plangebietes und der näheren Umgebung eingeschränkt, sodass der Geltungsbereich aktuell nur eine geringe ökologische Wertigkeit für Tiere und Pflanzen besitzt. Auch hinsichtlich der Arten und Biotope sowie der biologischen Vielfalt ist der Geltungsbereich geringerwertig und deutlich beeinträchtigt. Das Gebiet hat keine besondere naturschutzfachliche oder ökologische Bedeutung.

Von dem Planvorhaben sind keine gesetzlich geschützten Biotope, FFH-Lebensraumtypen und bestandsgefährdeten Biototypen oder Tier- und Pflanzenarten betroffen. Es kommen ebenfalls keine Tier- oder Pflanzenarten mit besonderem Schutzstatus vor, so dass dem Vorhaben auch keine artenschutzrechtliche Belange entgegenstehen.

Vom Planvorhaben sind keine Schutzgebiete, insbesondere keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung betroffen, die dem Planvorhaben entgegenstehen könnten.

Der geplante Eingriff hat insgesamt gesehen keine erheblichen negativen, nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zur Folge.

Durch die Nutzung und Umwandlung der Flächen in Wohnbauland, werden innerörtlich Flächen einer adäquaten Nutzung zugeführt. Durch die Nutzung als Wohnbaugrundstücke werden Flächen im Außenbereich geschont, die Innenentwicklung wird gestärkt.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass umweltschützende Belange durch die

Planung nicht negativ beeinträchtigt werden.

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

Die Belange des Verkehrs werden durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinträchtigt.

Die Erschließung soll über den Ausbau des bestehenden Erschließungsansatzes des Amselweges erfolgen.

Über die Festsetzung einer temporären Baustraße (befristeten Nutzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB) wird der Amselweg von Baustellenverkehr während der Bauphase entlastet.

Aufgrund der ausreichenden Dimensionierung kann der zusätzlich entstehende Verkehr von den bestehenden Verkehrsanlagen problemlos aufgenommen werden.

Zur gebietsinternen Erschließung ist die Errichtung neuer Erschließungsinfrastruktur erforderlich. Diese sind ihrer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) ausreichend dimensioniert. Somit ist ein hohes Maß an Wohnqualität und Sicherheit für die Anwohner garantiert.

Die neu zu errichtende Straße stellt eine Anliegerstraße dar. Der neu entstehende Verkehr beschränkt sich demnach auf den Anwohnerverkehr. Durchgangsverkehr findet nicht statt.

Der ruhende Verkehr wird über den erforderlichen Stellplatznachweis ausschließlich auf dem Grundstück geordnet, sodass keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umgebung des Plangebietes ausgehen.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinträchtigt.

Neue Wohngebäude können hinsichtlich ihrer Ver- und Entsorgung an die bestehende technische Infrastruktur angeschlossen werden. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind in unmittelbarer Umgebung und innerhalb des Plangebietes vorhanden.

Unter Beachtung der Kapazitäten und getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

## **Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes**

Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes können aufgrund des geringen Flächenumfangs ausgeschlossen werden.

Eine Wohnnutzung auf den Grundstücken bringt zwar einen gewissen Grad an Überbauung mit sich, allerdings kann angesichts der zu erwartenden privaten Freiflächen-/Hausgartengestaltung von einem geringeren Versiegelungsgrad ausgegangen werden.

Abgesehen von potenziell eintretenden sehr geringfügigen mikroklimatischen Veränderungen, können erhebliche negative Auswirkungen insgesamt ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus ist die Nutzung von Solarnergie auf Dachflächen zulässig.

## **Auswirkungen der Planung auf die privaten Belange**

Die Fläche befindet sich im Eigentum eines Dritten, mit Ausnahme der bestehenden Fußwege. Diese befinden sich im Eigentum der Stadt Ottweiler.

Durch die Planung ergeben sich für den Grundstückseigentümer keine erheblich negativen Folgen. Vielmehr wird dem Eigentümer Planungsrecht zugestanden.

Wie die vorangegangenen Ausführungen belegen, wird die Nutzbarkeit und der Wert der Grundstücke, auch der Grundstücke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die dem Einzelnen unzumutbar ist.

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

## **Auswirkungen auf alle sonstigen Belange**

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

## Gewichtung des Abwägungsmaterials

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

## Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes

- Vitalisierung einer mindergenutzten Fläche; die Fläche war bereits nach dem Bebauungsplan „Auf dem Lehbach“ zum Teil bebaubar; somit handelt es sich um eine bedarfsorientierte Anpassung des bestehenden Planungsrechtes
- Schaffung von neuem Wohnraum im Rahmen der Nachverdichtung; bauleitplanerische Ermöglichung einer Maßnahme der Innenentwicklung
- Aufgrund der Verfügbarkeit der Bauplätze besonders geeignet für Wohnbebauung
- Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt
- Keine negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild, Neubebauung fügt sich harmonisch in die Umgebung ein
- Keine entgegenstehenden naturschutzrechtlichen und landesplanerischen Vorgaben; keine umweltschützenden Belange betroffen
- Keine Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes
- Keine erheblich negativen Auswirkungen auf den Verkehr; temporäre Baustraße zur Abwicklung des Baustellenverkehrs während der Bauphase
- Geringer Erschließungsaufwand, da alle erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen bereits zum Teil im Gebiet und in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes vorhanden sind
- Keine negativen Beeinträchtigung privater Belange

## Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes

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

## Fazit

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