

MITTELSTADT ST. INGBERT

Bebauungsplan

Nr. 911 c „An der Pulvermühle“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB



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

Begründung

Stand:

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

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

Bearbeitet für die Mittelstadt St. Ingbert
Völklingen, im Februar 2024



INHALT

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | VORBEMERKUNGEN / ZIEL DER PLANUNG | 3 |
| 2 | LAGE IM RAUM / ERSCHLIEßUNG | 4 |
| 3 | ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN | 5 |
| 4 | BESTANDSSITUATION | 8 |
| 5 | PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN | 11 |
| 6 | PRÜFUNG VON PLANUNGSMODERNISIERUNGSAKTIVITÄTEN | 17 |
| 7 | AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG – ABWÄGUNG | 17 |

1 VORBEMERKUNGEN / ZIEL DER PLANUNG

Ziel und Anlass der Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB hat die Gemeinde die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im vorliegenden Fall ergibt sich die Erforderlichkeit aus der Planungsabsicht zur Neuordnung einer Fläche die sich im Bestand als städtebauliche Gemengelage darstellt, deren Entwicklung durch das bestehende Baurecht aufgrund des Bebauungsplans Nr. 911a „An der Pulvermühle“ eingeschränkt ist.

Ziel des Bebauungsplans ist es sowohl den bestehenden Nutzungsmix planungsrechtlich besser abzubilden, als auch angrenzende schützenswerte Wohnnutzungen entsprechend durch Aktualisierung des zulässigen Nutzungskataloges zu berücksichtigen. Des Weiteren sollen verkehrliche Belange optimiert werden.

Verfahren

Der Rat der Mittelstadt St. Ingbert hat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 911 c „An der Pulvermühle“ am 23.03.2020 gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Da auf den vorliegenden Bebauungsplan die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB zutreffen (Lage im planungsrechtlichen Innenbereich und zulässige Grundfläche kleiner als 20.000 qm), wird er im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Das Vorhaben unterliegt keiner Umweltverträglichkeitsprüfung. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind nicht zu erwarten.

Gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB kann von den frühzeitigen Beteiligungsschritten gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. In vorliegendem Fall findet jedoch eine freiwillige frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit statt. Die eingegangenen Anregungen wurden geprüft und das Ergebnis der Prüfung in die Planung eingestellt.

Ein Umweltbericht und eine zusammenfassende Erklärung sind gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 nicht erforderlich. Dennoch findet eine Berücksichtigung der Umweltbelange im Rahmen der Begründung und der noch zu treffenden Festsetzungen statt. Zudem wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) gem. § 44 BNatSchG durchgeführt, als auch alle weiteren relevanten Umweltschutzgüter in der planerischen Abwägung auf Ihre Betroffenheit untersucht.

Bearbeitung

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

2 LAGE IM RAUM / ERSCHLIEßUNG

Lage im Raum

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ende der bestehenden Wohnbebauung entlang der Ensheimer Straße, direkt nördlich der A6. Die rund 1,2 ha große Fläche in der Gemarkung St. Ingbert umfasst mehrere Flurstücke und Teilbereiche von Flurstücken in den Fluren 13, 24 und 25. Die für die Planung in Anspruch genommenen Flurstücke sind der untenstehenden Abbildung zu entnehmen.



Abgrenzung des Geltungsbereiches, genordet, ohne Maßstab

Erschließung

Die Fläche ist über das bestehende Straßenverkehrsnetz (Albert-Weisgerber-Allee im Norden, Ensheimer Straße im Westen und Südstraße im Süden) im Umfeld des Plangebietes bereits vollumfänglich erschlossen. Die interne Erschließung erfolgt über Stichstraßen in Verlängerung der Albert-Weisgerber-Allee. Ein Anschluss an das überörtliche Straßennetz ist durch die sich südwestlich des Plangebietes befindende Anschlussstelle der A6 gegeben. Über die Bushaltestelle an der Fliederstraße östlich des Plangebietes und an der Preußenstraße nördlich des Plangebietes ist die Fläche an den ÖPNV angebunden.

Die Entwässerung des Schmutzwassers im Plangebiet erfolgt über bestehende Leitungen. Da es sich gegenständlich um eine Planung im baulichen Bestand handelt, ist der § 49a Saarländisches Wassergesetz nicht anzuwenden. Gemäß hydrogeologischer Karte des Saarlandes (aufgerufen im Geo-Portal Saarland) besitzen die Böden im Plangebiet ein hohes Wasserleitvermögen. Daher kann das Niederschlagswasser dem natürlichen Kreislauf durch Versickerung auf den unversiegelten Flächen zugeführt werden. Entsprechend dem Prinzip der Schwammstadt wurde für PKW-Stellplätze die Ausbildung mit versickerungsfähigen Materialien festgesetzt. Des Weiteren kann über die verpflichtende Dachbegrünung eine Erhöhung der Retentionswirkung erzielt werden.

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

LEP Umwelt

Der Landesentwicklungsplan (LEP) Teilabschnitt Umwelt vom 13. Juli 2004 stellt für den Geltungsbereich „Siedlungsfläche überwiegend Wohnen“ dar.

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

Eine Festsetzung als Trinkwasserschutzgebiet („WSG St. Ingbert“) ist zwischenzeitlich zugunsten der Stadtwerke St. Ingbert erfolgt (s.u.). Eine entsprechende Berücksichtigung wird in der vorliegenden Planung erfolgen.

Der LEP Umwelt enthält damit keine der Planung entgegenstehenden Aussagen und Ziele.

LEP Siedlung

Gemäß LEP - Teilabschnitt „Siedlung“ vom 04. Juli 2006 befindet sich das Plangebiet innerhalb des mittelzentralen Verflechtungsbereichs der Stadt St. Ingbert.

Der LEP Siedlung regelt den zulässigen Umfang an neuen Wohneinheiten. Gem. Ziel (32) hat die „Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen (...) Vorrang vor der Ausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen“. Weiterhin legt Ziel (17) für die Siedlungsstruktur fest, dass „vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven (...) zu nutzen“ sind. Die vorliegende Planung stimmt damit mit den Zielen des Landesentwicklungsplans überein, da bei der vorliegenden Planung auf Flächen zurückgegriffen wird, die bereits im Bestand z.T. wohnbaulich genutzt werden und nach geltendem Baurecht des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 911a „An der Pulvermühle“ (Mischgebiet, Allgemeines Wohngebiet) für Wohnnutzung zur Verfügung stehen. Auf eine Berechnung des Wohnungsbaubedarfs wird daher verzichtet.

FNP

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Mittelstadt St. Ingbert stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen dar. Damit ist mit vorliegender Planung zur Ausweisung Urbaner Gebiete (MU) dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB nachgekommen.

Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 911a „An der Pulvermühle“ aus dem Jahr 1967 setzt in den Grenzen des Geltungsbereiches des vorliegenden Plangebietes für den an der Ensheimer Straße sowie der Albert-Weisgerber-Allee gelegenen Teil bislang ein Mischgebiet sowie „nicht überbaubare private Freiflächen“, „Flächen für Tankstellen und Nebengebäude“ sowie „Private Flächen für Garagen“ fest. Für den nordöstlichen Teil des Plangebietes an der Südstraße wird bislang ein Reines

Wohngebiet festgesetzt. Des Weiteren wird die Verlängerung der Albert-Weisgerber-Allee sowie die bestehende Fußverbindung als „geplante öffentliche Straßen und Wege“ festgesetzt.

Die planlichen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 911a „An der Pulvermühle“ werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 911c „An der Pulvermühle“ durch die unter Teil B der vorliegenden Planzeichnung genannten Festsetzungen geändert oder ergänzt. Die Festsetzungen außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung bleiben bestehen. Es wird zu keinen Auswirkungen auf die verbleibenden Festsetzungen kommen.

Westlich des Plangebietes schließt überdies der Bebauungsplan Nr. 991/I „Kreisverkehr Südstraße/Ensheimer Straße“ an den Geltungsbereich an. Die rechtskräftigen Festsetzungen stehen nicht im Widerspruch mit der vorliegenden Planung.

*Vergnügungs-
stättenkonzept*

Im Vergnügungsstättenkonzept der Stadt St. Ingbert vom 17.05.2018 wurde die stadtteilbezogene Verträglichkeit von Vergnügungsstätten untersucht. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb der im Konzept aufgeführten Zulässigkeitsbereiche.

In der Konzeption wird ausgeführt: „Die Vergnügungsstättenkonzeption der Stadt St. Ingbert versteht sich als zukunftsorientierte Strategie, die kommunale Eingriffs- und Steuerungsmöglichkeiten bietet, den städtebaulichen Charakter sowie die grundlegenden Nutzungsfunktionen einzelner städtischer Bereiche dauerhaft vor negativ prägenden Einflüssen durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu schützen. Langfristige „Trading-Down-Effekte“, Nachbarschaftskonflikte sowie ein negatives städtisches Eigen- und Fremdbild sollen somit dauerhaft vermieden sowie künftige Entwicklungsziele nicht vermindert werden. (...) Zukünftig sollten alle bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne in den Untersuchungsräumen der Stadt St. Ingbert gemäß der definierten Strategie der vorliegenden Konzeption angepasst sowie dementsprechende Maßnahmen für den unbeplanten Innenbereich n. § 34 BauGB getroffen werden.“

Die Konzeption unterscheidet bei Vergnügungsstätten in die Kategorien A und B:

- **Kategorie A:**

Aufgrund eines erhöhten Konflikt- und Störpotentials / potentiell verstärkten Auswirkungen von Trading-Down-Effekten: Spiel- und Automatenhallen, Spielkasinos, Spielbanken, Wettbüros. Tanzlokale / Tanz-Cafés, Nacht- und Tanzbars, Varietés, Striptease- und Table-Dance-Lokale, Swinger-Clubs, Sex-Kinos und Lokale mit Videokabinen zur Vorführung von Filmdarbietungen mit sexuellem Charakter

- **Kategorie B:**

Aufgrund eines geringeren Konflikt- und Störpotentials / potentiell geringeren Auswirkungen von Trading-Down-Effekten: Diskotheken und Nachtlokale mit kulturellem Schwerpunkt

Des Weiteren gibt die Vergnügungsstättenkonzeption Empfehlungen zum

Umgang mit der Zulässigkeit von prostitutiven Einrichtungen:

„Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts sind Bordelle und bordellähnliche Betriebe keine Vergnügungsstätten, sondern Gewerbebetriebe (vgl. BVerwG, Urteil vom 25.11.1983, BRS 40, Nr. 52.). Gleiches gilt für die Wohnungsprostitution gemäß dem Urteil des Verwaltungsgerichtshofs in Baden-Württemberg. (vgl. VGH Mannheim, Urteil vom 04.08.1995, Az.: 5 S 846/95). Denn im Gegensatz zu Einrichtungen die unter Vergnügungsstätten fallen, eignet sich für Bordelle und bordellartige Einrichtungen „im Hinblick auf die allgemeine sozial-ethische Bewertung und die sich im Milieu ergebenden Begleiterscheinungen [...]“, eher ein Standort „ausserhalb oder allenfalls am Rande des Blickfeldes und der Treffpunkte einer größeren und allgemeinen Öffentlichkeit [...]“ (vgl. BVerwG, Ur. v. 25.11.1983).“

„Prostitutive Einrichtungen können wie Vergnügungsstätten anhand des §1 Abs.9 BauNVO in („normalen“) qualifizierten, vorhabenbezogenen und einfachen Bebauungsplänen mit festgesetzten Baugebieten ganz oder teilweise ausgeschlossen werden.“

In vorliegender Planung findet eine Berücksichtigung der Empfehlungen der Vergnügungsstättenkonzeption im Hinblick auf den Schutz der vorhandenen und angrenzenden Wohnbebauung sowie auf die besondere Bedeutung des Plangebietes hinsichtlich seiner Städteingangslage statt.

Einzelhandelskonzept Das Einzelhandelskonzept der Stadt St. Ingbert vom September 2009 gibt Empfehlungen zur Entwicklung und Ansiedlung des Einzelhandels im Stadtgebiet. Maßgeblich für die Steuerung der Zulässigkeiten ist die Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen bzw. zwischen städtebaulich integrierten und nicht integrierten Lagen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches oder in einer integrierten weswegen eine Einschränkung in der Zulässigkeit der Sortimentierung vorgenommen wurde (s. textliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung).

Das Einzelhandelskonzept führt hierzu aus (S. 90):

„Zur Gewährleistung einer Investitionssicherheit für die innerstädtischen Einzelhandelsplanungen und zum Erhalt der Funktionsfähigkeit der Einkaufsinnenstadt von St. Ingbert sollte der Schwerpunkt an den städtebaulich nicht integrierten Lagen vorrangig auf den sog. nicht zentrenrelevanten Sortimenten und Betriebsarten liegen und durch entsprechende Sortimentsfestsetzungen in den Bebauungsplänen planungsrechtlich abgesichert werden. Eine „zufallsgeleitete“ Verwertung von Einzelgrundstücken unter ausschließlich monetären Gesichtspunkten sollte vermieden werden.“

4 BESTANDSSITUATION

Die Bestandssituation und die sich daraus ergebenden Konsequenzen für die Planung lassen sich im Wesentlichen wie folgt zusammenfassen:

| Themenbereich | Kurzbeschreibung | Handlungsbedarf im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens |
|---------------------------|---|--|
| Vorhandene Nutzung | <p>Das Plangebiet stellt sich im Bestand als fast vollständig bebautes und versiegeltes städtisches Quartier dar. Innerhalb der Fläche befinden sich sowohl Wohnnutzungen als auch unterschiedliche gewerbliche Nutzungen wie ein Autohandel, ein Feuerungsbauer, ein Gastronomiebetrieb, ein gesundheitlicher Betrieb, etc.</p> <p>Die im Gebiet verortete Verlängerung der Albert-Weisgerber-Straße erschließt als Stichstraße sowohl z.T. die Nutzungen innerhalb des Plangebietes als auch die östlich an das Plangebiet anschließenden Wohnhäuser.</p> <p>Zwischen der vorgenannten Stichstraße und der östlich des Geltungsbereiches liegenden Ensheimer Straße quert ein alleeartig angelegter Fuß- und Radweg das Plangebiet.</p> | <p>Berücksichtigung bei der Abbildung der Art der baulichen Nutzung.</p> <p>Planungsrechtliche Sicherung der Verkehrsfläche.</p> <p>Planungsrechtliche Sicherung einer Wegeverbindung.</p> |
| Topographie | <p>Das Plangebiet steigt von Norden nach Süden um ca. 8 m von 264 m ü NHN auf 272 m ü NHN an.</p> | <p>Berücksichtigung der Topographie bei der Höhe der baulichen Anlagen.</p> |
| Umgebende Nutzungen | <p>Das direkte Umfeld ist überwiegend von weiteren Wohnnutzungen geprägt. Diese sind im Einzelnen in bestehenden Bebauungsplänen als Reines Wohngebiet festgesetzt. Zum Teil befinden sich auch Mischnutzungen entlang der nach Norden führenden Ensheimer Straße.</p> <p>Südlich des Plangebietes jenseits der Südstraße und des Kreisverkehrs verläuft die A6, die topographisch um 6 m niedriger unterhalb einer Böschung verläuft.</p> | <p>Berücksichtigung der sensiblen Wohnnutzungen bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung.</p> <p>Aufnahme eines Hinweises zu den Abstandsregelungen des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG).</p> |
| Geologie / Boden / Fläche | <p>Laut Bodenkarten des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz sind die Böden des Plangebietes für eine Versickerung des Niederschlagswasser geeignet.</p> <p>Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind größtenteils versiegelt und damit bereits anthropogen überprägt. Die natürlichen Bodenfunktionen sind daher im Bestand bereits überwiegend nicht mehr gegeben.</p> | <p>Berücksichtigung der Versickerungseignung des Bodens bei den Festsetzungen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser.</p> <p>Berücksichtigung bei der maximal zu versiegelnden Fläche (GRZ) der festgesetzten Baugebiete sowie der grünordnerischen Festsetzungen</p> <p>Hinweis auf die fachgerechte Vorgehensweise beim Umgang mit dem Boden sowie auf den Schutz des Mutterbodens gem. § 202 BauGB.</p> |
| Wasser | <p>Es sind keine Oberflächengewässer innerhalb oder angrenzend an den Geltungsbereich vorhanden.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von nachrichtlichen oder festgesetzten Überschwemmungsgebieten.</p> | <p>/</p> <p>/</p> |

| | | |
|--------------------------|--|--|
| | <p>Am südlichen Rand des Plangebietes befindet sich das Wasserschutzgebiet C45 „WSG St. Ingbert“, dass mit Verordnung vom 29.11.1991 zugunsten den Stadtwerken St. Ingbert festgelegt wurde. Das Plangebiet befindet sich geringfügig innerhalb des Randes der Schutzzone III.</p> <p>Westlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich Schutzzone III des Wasserschutzgebietes C30 „Saarbrücken / Scheidter Tal“.</p> | <p>Nachrichtliche Übernahme der Schutzbestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung.</p> <p>Hinweis auf die Beachtung der Wasserschutzgebietsverordnung.</p> |
| Klima | <p>Das Plangebiet trägt aufgrund seines hohen Versiegelungsgrades im Bestand weder überwiegend positiv zum Kleinklima bei, noch sind Kaltluftentstehungsgebiete oder -abflussbahnen von der Planung betroffen.</p> | <p>Entsprechend ökologisch orientiertere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ) sowie grünordnerische Festsetzungen.</p> |
| Biotoptypen | <p>Das Plangebiet ist überwiegend versiegelt. Teilweise ist in den Randbereichen der Grundstücke oder entlang von Verkehrswegen Rasen gepflanzt. Vereinzelt sind Hochstämme und Heckensträucher vorhanden.</p> | <p>Örtliche Überprüfung der vorhandenen Strukturen.</p> <p>Ausgleich aufgrund Anwendung des § 13a Absatz. 2 Nr. 4 nicht erforderlich.</p> <p>Dennoch: Entsprechende Festsetzungen zur Reduzierung der Versiegelung und Begrünung von Flächen und Dächern, Anpflanzung von Gehölzen in Abhängigkeit der Grundstücksfläche, etc.</p> |
| Fauna / Flora | <p>Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG mit dem Ergebnis durchgeführt, dass unter Berücksichtigung der Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig (s. Anhang).</p> | <p>Aufnahme der Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen.</p> |
| Schutzgebiete / -objekte | <p>Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG.</p> <p>Naturschutzgebiete, Naturparks, Landschaftsschutzgebiete sowie geschützte Landschaftsbestandteile sowie Landschaftsdenkmale sind nicht von der Planung betroffen.</p> <p>Es sind darüber hinaus keine Gebiete des europäischen Biotopverbundes, Natura 2000 Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) von der Planung betroffen.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Entwicklungszone des Biosphärenreservates Bliesgau.</p> | <p>/</p> <p>/</p> <p>/</p> <p>Berücksichtigung der Nachhaltigkeitsziele durch Aktualisierung grünordnerischer und klimarelevanter Festsetzungen.</p> |
| Umweltbericht | <p>Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich.</p> | <p>/</p> |

| | | |
|--------------------------------------|--|---|
| Orts- und Landschaftsbild / Erholung | Das Orts- und Landschaftsbild ist geprägt von der umgebenden Wohn- und Mischbebauung. | Entsprechende Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung (MU) sowie einer dem Umfeld verträglichen maximalen Höhenentwicklung der Gebäude. |
| Altlasten | Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Altlastverdachtsflächen: - IGB_4726 Südstr. 1a (Altstandort) - IGB_4788 Ensheimer Straße (Altstandort) | Nachrichtliche Übernahme der Altlastverdachtsflächen. Aufnahme einer Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB zur Klärung der Altlastenverdacht. |
| Denkmalschutz | Kultur- und Bodendenkmäler sind innerhalb des Planungsraumes nicht bekannt. | / |
| Störfallbetrieb (Seveso III) | Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im weiteren Umfeld keine Störfallbetriebe vorhanden. Im Falle einer Ansiedlung eines Störfallbetriebes im Umfeld des Wohngebietes sind die Bestimmungen der Störfallverordnung hinsichtlich Anlagengenehmigung, Verfahrensregelungen und Sicherheitsanforderungen zu berücksichtigen. Die Wohnnutzung ist dann entsprechend zu berücksichtigen. | / / |

5 PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN

Konzept

Die wesentliche Zielsetzung des Bebauungsplans liegt in der Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines urbanen Quartiers, das einerseits die bestehende Nutzungsmischung abbildet und andererseits die Möglichkeit eröffnet, weitere der räumlichen Lage des Plangebietes entsprechende und angemessene Nutzungen zu ermöglichen. Insbesondere im Hinblick auf Vergnügungsstätten und bordellartigen und -ähnlichen Betrieben, die gerade im direkten Umfeld von sensiblen Nutzungen (hier: schützenswerte Wohnnutzungen) zu Trading-Down-Effekten, Nutzungskonflikten und Verdrängungen führen können, soll ein Ausschluss erfolgen. Der Bebauungsplan Nr. 911a „An der Pulvermühle“ setzt bislang für den Geltungsbereich ein Mischgebiet und ein Allgemeines Wohngebiet fest; Festsetzungen die z.T. in Bezug auf die langjährig bestehenden gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen. Da bei Mischgebieten sogar baurechtlich nur ein gleichwertiger Nutzungsmix genehmigungsfähig ist, soll daher in der vorliegenden Planung ein Urbanes Gebiet festgesetzt werden, das gem. § 6a BauNVO „dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören“ dienen. Dabei muss die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein.

Des Weiteren ist langfristig vorgesehen, eine Erschließung bestehender Gewerbebetriebe über die Südstraße zu ermöglichen um die Albert-Weisgerber-Allee hinsichtlich des Verkehrs zu entlasten. Weiterhin bietet eine Aktualisierung eines bereits über 50 Jahre alten Bebauungsplans die Möglichkeit die Festsetzungen hinsichtlich Ökologie und Klimaschutz an aktuelle Standards in der Bauleitplanung anzupassen.

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt gem. der o.g. Planungskonzeption nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a BauNVO Urbane Gebiete (MU1 – MU6) fest. Allgemein zulässig gem. § 6a Abs. 2 BauNVO sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen, sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Urbane Gebiete dienen gem. § 6a Abs. 1 BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Die nach § 4 Abs. 2 allgemein zulässigen Nutzungen das städtebauliche Umfeld komplementär ergänzen. Die allgemein zulässigen Nutzungen müssen jedoch den Maßstab der Gebietsverträglichkeit erfüllen, d.h. gem. § 6a Abs. 1 BauNVO z.B. hinsichtlich der zu erwartenden Immissionen und des Zu- und Abgangsverkehrs das Wohnen nicht wesentlich stören. Dies ist insbesondere auch im Hinblick auf potentiell unzumutbare Belästigungen oder Störungen für das angrenzende vorhandene schützenswerte Reine Wohngebiet relevant.

In Verbindung mit dem Einzelhandelskonzept vom September 2009 wurde zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben gem. § 1 Abs. 9 BauNVO folgende

Festsetzung getroffen: Zulässig sind nur Einzelhandelsbetriebe mit jeweils weniger als 800qm Verkaufsfläche mit folgenden Sortimenten gem. der St. Ingberter Sortimentsliste

- nicht zentrenrelevante Sortimente, ohne Beschränkung,
- zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 400 qm zur wohnortnahen Versorgung.

Die gem. § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO als unzulässig festgesetzten Nutzungen sind im Plangebiet ausgeschlossen. Im Hinblick auf die Tankstelle bestehen entsprechende Einrichtungen bereits im Plangebietsumfeld, sodass hier einer Kumulation entgegengewirkt werden soll. Vergnügungsstätten sowie prostitutive Einrichtungen sind in Bezug auf die Ausführungen des Vergnügungsstättenkonzeptes und der Planungskonzeption siedlungsstrukturell an dieser Stelle des Stadtgebietes nicht geeignet. Durch Trading-Down-Effekte und Nutzungskonflikte, vor allem in Bezug auf das von überwiegend schützenswerter Wohnbebauung geprägte Planumfeld kann es durch die ausgeschlossenen Nutzungen zu Verdrängungseffekten kommen, denen bauleitplanerisch vorzubeugen ist. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet an einem an der A6 gelegenen Stadteingänge, weswegen in Bezug auf die Wahrnehmung des Stadtbildes auch die Prävention von „Imageverlusten“ bedacht werden muss.

Es ist somit davon auszugehen, dass sich die zukünftige Nutzung behutsam in die umgebene Bestandsnutzung einfügt, bzw. diese ergänzt.

*Maß der baulichen
Nutzung*

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16,19 BauNVO durch Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Höhe baulicher Anlagen (Vollgeschosse gem. § 20 Abs. 1 BauGB) bestimmt.

Für die Baugebiete wird gem. § 19 BauNVO eine maximale Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht den Orientierungswerten des § 17 BauNVO für urbane Gebiete und trägt dafür Sorge, dass entsprechend der Lage im bereits bebauten Stadtgebiet dem Ziel der Innenentwicklung nachgekommen werden kann und eine effiziente, flächensparende Nachverdichtung möglich ist.

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung der maximalen Anzahl an Vollgeschossen definiert. Die Vollgeschosse werden in Abhängigkeit der Baugebiete als Höchstmaß festgesetzt (s. Nutzungsschablone der Planzeichnung). Auch hier soll durch ausreichend Spielraum in der Höhenentwicklung eine effiziente vertikale Nachverdichtung möglich sein. In Nähe der bestehenden wohnbaulich genutzten Bereiche nordöstlich des Plangebietes ist eine niedrigere Geschossigkeit vorgesehen. Hier werden z.T. bestehende Geschossigkeiten aufgegriffen und planungsrechtlich übernommen. Für den Bereich der MU2 und des MU3 ist im Hinblick auf das Potential einer ortsbildprägenden Stadteingangssituation die Ausbildung von städtebaulichen Dominanten und klareren Raumkanten möglich (MU3 = VII Vollgeschosse).

Die festgesetzten Vollgeschosse sollen das Maximum der beabsichtigten Höhenentwicklung abbilden, weswegen Staffel-, Dachgeschosse, o.ä. oberhalb der festgesetzten Höchstmaße nicht zulässig sind. Demgegenüber sind

Untergeschosse nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen, um flexibel auch die Anlage von flächensparenden Tiefgaragen, o.ä. zu ermöglichen.

Bauweise

Für das MU1 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Hier sollen in Anlehnung an die bestehende Bebauung die Regelungen des bislang geltenden Bebauungsplans übernommen werden. Im Übrigen (MU2 – MU6) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die dadurch definiert wird, dass Gebäudelängen von unter als auch über als 50 m zulässig sind, als auch Gebäude mit und ohne seitlichen Grenzabstand gebaut werden dürfen. Gegenüber der offenen oder geschlossenen Bauweise ermöglicht die abweichende Bauweise eine dem Angebotscharakter des Bebauungsplans entsprechende effiziente und urbane Bebauung.

Überbaubare

Grundstücksfläche

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt, die einen gewissen Spielraum zur Lage der künftigen Gebäude zulassen aber auch wie bereits beim Maß der baulichen Nutzung beschrieben, auch deutlichere Raumkanten ermöglichen. Die Festsetzung der Baugrenzen berücksichtigt die landesbauordnerisch geregelten Abstandsflächen.

Stellplätze und

Nebenanlagen

Stellplätze sind in Anwendung des § 12 Abs. 6 BauNVO sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies soll ausreichend Spielraum zur Erfüllung des Stellplatzbedarfs einräumen.

Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Verkehrsflächen

Die vorhandene Straße (Verlängerung der Albert-Weisgerber-Allee) einschl. der Fuß- und Radwege werden planungsrechtlich als öffentliche Verkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ gesichert. In Bezug auf die fußläufige Verbindung von der Ensheimer Straße zur in der Planzeichnung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Verlängerung der Albert-Weisgerber-Allee findet eine geringfügige Verlagerung in Richtung Norden statt, um eine effizientere Aufteilung der Baufenster zu ermöglichen. Zur Entlastung der momentanen Zuwegung des MU1, das aktuell von der Verlängerung der Albert-Weisgerber-Allee erschlossen wird, soll zukünftig auch eine Ein- und Ausfahrt von der Südstraße aus möglich sein. Hierzu wurde entsprechend festgesetzt, dass maximal eine Ein- und Ausfahrt den dort gelegenen Fuß- und Radweg durchqueren darf. Um den Verkehrsfluss entlang der Ensheimer Straße sowie des Kreisverkehrs im Bereich Südstraße / Ensheimer Straße bauleitplanerisch zu berücksichtigen, werden für die MU 2 - MU5 zwei Ein- und Ausfahrtsbereiche festgesetzt (an der Verlängerung der Alber Weißgerber Allee und an der Grenze zwischen MU1 und MU2). Der Bereich des östlichen Plangebietes entlang der Ensheimer Straße einschl. des Bereich des Kreisverkehrs sind dementsprechend als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Die Erschließung des MU6 ist daher ebenfalls von der Albert-Weißgeber-Allee, wie auch schon im Bestand, möglich.

Grünflächen

Am nördlichen sowie südöstlichen Rand des Geltungsbereiches werden die bereits vorhandenen Grünflächen planungsrechtlich gesichert und entsprechende Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ festgesetzt. Die

Pflanzung der Grünflächen wird durch Festsetzungen unter § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB konkretisiert. Analog zur Festsetzung der Verkehrsfläche soll auch innerhalb der südöstlichen Grünfläche eine Ein- und Ausfahrt zum MU1 von der Südstraße aus möglich sein.

*Schutz, Pflege und
Entwicklung von Boden,
Natur und Landschaft*

Im Hinblick auf den sich abzeichnenden Klimawandel und die damit verbundenen Auswirkungen auf Flora, Fauna und den Menschen, aber auch angesichts des Verlustes von Lebensräumen durch anthropogene Bautätigkeiten wurden in der vorliegenden Planung Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzt.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange werden die als Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) formulierte Schutz- und Vermeidungsmaßnahme (M1: artenschutzrelevante Kontrolle von Gebäuden und Bäumen vor Abriss und Fällung) im Bebauungsplan festgesetzt, um auszuschließen, dass es durch die Planung zur Auslösung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Die Festsetzung trägt damit einer Verträglichkeit künftiger Bautätigkeiten mit denen im Umfeld und im Plangebiet lebenden Arten Rechnung. Zudem werden ergänzende Maßnahmen unter Berücksichtigung des Artenschutzes und der Biodiversität festgesetzt, wie unter anderem die Anwendung reduzierter und insektenfreundlicher Beleuchtung (M3), sowie ein Abstand zur Bodenkante von 10-15 cm bei Einfriedungen und Einzäunungen zur Reduzierung der Barrierewirkung für Kleintiere (M4) festgesetzt.

Zudem wurden Festsetzungen getroffen, die den Schutz und die nachhaltige Entwicklung des Bodens im Plangebiet zum Ziel haben. Dazu sollen Flächenversiegelungen möglichst minimiert werden indem PKW-Stellplätze mit einem versickerungsfähigen Belag (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, breutfugiges Pflaster, etc.) versehen werden (M2). Als Maßnahme zum Schutz des Grundwassers (M5) ist festgesetzt, dass Anlagen und sonstige Einrichtungen für die Rückhaltung, Versickerung, Fortleitung und Behandlung von Niederschlagswasser allgemein zulässig sind. Das anfallende Niederschlagswasser ist, wenn möglich dem natürlichen Kreislauf zuzuführen. Dies ist vorrangig über eine Versickerung auf den unversiegelten Flächen zu organisieren. Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung des Wasserschutzgebietes C45 „St. Ingbert“ sind zu beachten.

Anpflanzungen

Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen (möglichst blütenreiche Saatenmischung z.B. RSM 2.4) sind und gärtnerisch mit Pflanzen (Gehölze, Stauden, Gräser, etc.) zu gestalten sind. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen auf denen hauptsächlich Steine zu Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten) sind im Bereich der o.g. Flächen nicht zulässig. Durch Anwendung dieser Festsetzung wird der Verbesserung des Mikroklimas Rechnung getragen, da der potenzielle Anteil versiegelter oder sich stark aufheizender Flächen im Plangebiet damit minimiert werden kann.

Zudem wird festgesetzt, dass je angefangener 300m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (z.B. Rotbuche, Esche, Edelkastanie, Hainbuche, etc.) oder vier Sträucher (Hasel, Roter Hartriegel, Linguster, etc.) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.

Zur Auflockerung/Aufwertung des Straßenbildes und der Erhöhung des Grünanteils im Straßenraum wird die Bepflanzung von Straßenbäumen, die gem. GALK-Liste auszuwählen sind, entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze (zur Ensheimer Straße hin) und der öffentlichen Grünflächen festgesetzt. Die Bäume sollen in regelmäßigen Abständen, mind. jedoch 6 Stück pro lfd. 100 Metern gepflanzt werden. Je nach Aufteilung der Position der Einfahrten sowie der Wahl der Aufteilung des Straßenraums (Längsparker seitlich, mittig, wechselseitig) kann die endgültige Position der Straßenbäume variiert werden.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung der Hauptgebäude sowie die Dachflächen der Garagen, Carports und Nebengebäude sind zu begrünen. Dachterrassen, Dachaufbauten für erforderliche technische Anlagen sowie Dachbereiche, die mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie versehen sind, sind von der Begrünungspflicht ausgenommen. Zur Dachbegrünung ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum der Bepflanzung auch während langanhaltender Hitze-/Trockenperioden gewährleistet.

Für Anpflanzungen im Geltungsbereich sind einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Folgende nicht abschließende Pflanzliste gibt hierzu einen Überblick:

Heimische Bäume 1.Ordnung (hochwüchsig):

Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Edelkastanie, Rosskastanie, Rotbuche, Esche, Traubeneiche, Stiel-Eiche, Silber-Weide, Winter-Linde, Sommer-Linde, Berg-Ulme, Hängebirke

Heimische Bäume 2.Ordnung (mittelwüchsig):

Feld-Ahorn, Französischer Ahorn, Schwarz-Erle, Sand-Birke, Hainbuche, Wildapfel, Espe, Vogelkirsche, Weichsel-Kirsche, Trauben-Kirsche, Wildbirne, Sal-Weide, Bruch-Weide, Lorbeer-Weide, Purpur-Weide, Mandel-Weide, Mehlbeere, Vogelbeere, Elsbeere, Feld-Ulme

Sträucher:

Berberitze, Roter Hartriegel, Hasel, Zweigriffeliger Weißdorn, Eingriffeliger Weißdorn, Besenginster, Pfaffenhüttchen, Faulbaum, Stechpalme, Liguster, Rote Heckenkirsche, Schlehe, Schwarze Johannisbeere, Stachelbeere, Hunds-Rose, Busch-Rose, Flaum-Rose, Wein-Rose, Öhrchen-Weide, Grau-Weide, Korbweide, Schwarzer Holunder, Traubiger Holunder, Wolliger Schneeball, Wasser-Schneeball

extensive Dachbegrünung:

Thymian-Arten, Sedum-Arten, Phedimus-Arten, Storchschnabel-Arten, Zittergras, Schwingel-Arten, Hauswurz-Arten

intensive Dachbegrünung:

Lavendel, Berberitzen-Arten, Clematis-Arten, Rosengewächse / Rosa spec., Cornus-Arten, Viburnum-Arten, Prunus-Arten

Retentions-Gründach:

Sedum-Arten, Allium-Arten, Iris-Arten, Verbascum-Arten, Zittergras

Blühwiese

Klee-Arten, Boretsch, Phacelia, Campanula-Arten, Silene-Arten, Labkraut, Kornblume, Klatschmohn, Wilde Möhre, Distel-Arten, Malven-Arten, Sonnenblume

Parkplätze/Straßenrand

Feld-Ahorn, Spitzahorn, Purpurerle, Esche, Dornlose Gleditschie, Amberbaum, Säulen-Pappel, Robinie, Traubenkirsche, Zierkirsche, Traubeneiche, Akazien-Arten, Winter-Linde

Erhalt von Bäumen

Unter Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange ist festgesetzt, dass nicht unmittelbar von einer Baumaßnahme betroffene Bäume, die einen guten Erhaltungszustand aufweisen, zu erhalten sind.

6 PRÜFUNG VON PLANUNGSAKTIVEN

Standortentscheidung Die Standortentscheidung begründet sich grundsätzlich in der planerischen Absicht eine geordnete Stadtentwicklung auf einer bereits bebauten Fläche im Innenbereich anzustoßen und bestehende städtebauliche Dysfunktionalitäten und Risiken zu adressieren. Da die Standortentscheidung unmittelbar mit der Bestandssituation (s. Ausführungen in der Planungskonzeption) zusammenhängt, sind Standortalternativen grundsätzlich obsolet.

Die Planung beabsichtigt sowohl Bestandsnutzungen zu sichern als auch den Nutzungskatalog dem städtebaulichen Umfeld entsprechend anzupassen. Daher soll ein Urbanes Gebiet gem. dem Planungskonzept festgesetzt werden. Weitere Konzeptvarianten wären die Festsetzung eines Gewerbegebietes oder eines Allgemeinen Wohngebietes. Beide der vorgenannten Gebietstypen würden die beabsichtigte Nutzungsmischung im Quartier nicht angemessen abbilden.

0-Variante Die 0-Variante würde bedeuten, dass die Fläche in ihrem Zustand verbleiben würde und das geltende Planungsrecht des BP Nr. 911 a „An der Pulvermühle“ weiterhin Bestand hätte. Die in der Planungskonzeption angeführten städtebauliche Problemlagen könnten planungsrechtlich nicht adressiert werden.

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG – ABWÄGUNG

Mit Realisierung der Planung sind Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange zu erwarten. Diese Auswirkungen werden im Folgenden erläutert und in die Abwägung mit eingestellt. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Aufgrund des Planungskonzeptes und der vorgesehenen Festsetzungen lassen sich folgende Auswirkungen erwarten, die im Rahmen der Abwägung zu betrachten und auf ihre Erheblichkeit hin zu bewerten sind:

Verkehr / Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Von einer Beeinträchtigung der genannten Belange durch die vorliegende Planung ist nicht auszugehen. Gem. § 6a Abs. 1 BauNVO dienen Urbane Gebiete „dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.“ Die Festsetzung eines Urbanen Gebietes einschl. des Ausschlusses von Nutzungen die in einem Konflikt mit den angrenzenden wohnbaulich genutzten Bereichen stehen könnten, sichert ein behutsames Einfügen in das städtebauliche Umfeld. Hinsichtlich des Verkehrs, wird mit der vorliegenden Planung eine Sicherung des Bestandes sowie eine Optimierung der Erschließung von der Südstraße aus verfolgt.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung Der vorliegende Bebauungsplan dient auch der Sicherung und Herstellung von Wohnraum. Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung werden damit durch die vorliegende Planung berücksichtigt.

Soziale und kulturelle Bedürfnisse / Sport, Freizeit und Erholung Bauliche Anlagen, die der Erfüllung der nebenstehenden Belange dienen sind innerhalb der vorgesehenen Urbanen Gebiete, unter Berücksichtigung des Schutzes der angrenzenden Wohnbebauung zulässig. Bestehende Anlagen i.S.

der genannten Belange werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die bestehende Fußwegeverbindung wird planungsrechtlich gesichert.

Entwicklung vorhandener Stadtteile

Negative Auswirkungen auf die nebenstehenden Belange sind durch die vorhandene Planung nicht zu erwarten. Vielmehr trägt die Planung wie vorangehend bereits ausgeführt im positiven Sinne zu einer Entwicklung des Stadtteils bei, indem die Fläche einer flexibleren dem Standort angemessenen Nutzung zugeführt werden kann und gleichzeitig die an das Plangebiet angrenzend vorhandenen wohnbaulichen Siedlungsbereiche vor Abwanderung und Trading-Down geschützt werden.

Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine denkmalgeschützten Kulturgüter bekannt, weswegen davon ausgegangen werden kann, dass es zu keinen negativen Beeinträchtigungen im Zuge der Planung kommen wird.

Orts- und Landschaftsbild

Die zu treffenden Festsetzungen zum Maß und zur Art der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen, der Bauweise berücksichtigen die Umgebungsbebauung und gewährleisten damit ein verträgliches Einfügen der zukünftigen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild. Vielmehr kann die Planung dazu beitragen, dass eine der Stadteingangslage entsprechende Entwicklung stattfinden kann. Es sind daher keine negativen Beeinträchtigungen auf den Belang zu erwarten.

Kirchen

Die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Natur und Umwelt

Die Festsetzungen werden so getroffen, dass die Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange möglichst gering sind bzw. entsprechend kompensiert werden.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan ist gem. § 13b BauGB der Eingriff gem. des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung zulässig, so dass ein naturschutzrechtlicher Ausgleich grundsätzlich nicht erforderlich ist.

| Faktoren | Auswirkungen |
|----------------|---|
| Flora / Fauna | Der Geltungsbereich ist nahezu vollständig bebaut und im Bestand bereits zu Wohn- und Gewerbebezwecken genutzt. Von einer naturnahen Flora und Fauna ist daher nicht auszugehen. Weitere Untersuchungen wurden im Rahmen der saP gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG durchgeführt. Von einer erheblichen Beeinträchtigung von Flora und Fauna ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht auszugehen. |
| Fläche | Die vorliegende Planung beansprucht bereits anthropogen überprägte Flächen im Innenbereich und verfolgt damit das planerische Ziel von Innentwicklung vor Außenentwicklung. Dem sparsamen Umgang mit Fläche wird, insbesondere im Hinblick auf die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, daher vorliegend nachgekommen. |
| Boden / Wasser | Der Anteil versiegelter Fläche wird sich in Konsequenz der getroffenen Festsetzungen zukünftig reduzieren, da es durch die Umsetzung der Orientierungswerte der BauNVO zur GRZ Urbaner Gebiete (0,8) überwiegend zu Entsiegelungen während zukünftiger Bautätigkeiten kommen wird, da im Bestand teilweise mehr als 80% der |

| | |
|-----------------------------------|---|
| | <p>Grundstücksfläche überbaut sind. Ferner sollen grünordnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 dafür sorgen, dass die natürlichen Bodenfunktionen größtmöglich erhalten bleiben können. Auf die Vorgaben des § 202 BauGB wird vorsorglich hingewiesen. Es wird daher zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden kommen.</p> <p>Es findet kein Eingriff in Gewässer statt. Durch nachrichtliche Übernahme der Wasserschutzgebietsverordnung zum „WSG St. Ingbert“ werden die entsprechenden Vorgaben berücksichtigt, womit von keiner Beeinträchtigung des WSG auszugehen ist. Es findet daher keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser statt.</p> |
| Luft / Klima | <p>Durch die Planung findet wie vorangegangen beschrieben voraussichtlich eine Entsiegelung bislang versiegelter Flächen statt. Festsetzungen zur maximal zulässigen GRZ gem. § 19 BauNVO sowie nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sollen dazu beitragen, eine Beeinträchtigung des Mikroklimas weitestgehend zu mindern. Die Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 induziert keine Nutzungen, die eine erheblich negative Beeinträchtigung der lokalen Luftqualität bedingen könnten. Somit kommt es zu keinen erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima.</p> |
| Wirkungsgefüge / Wechselwirkungen | <p>Aufgrund der Größe des Plangebietes, des geringen ökologischen Eingriffs durch die vorgesehene Nutzung sowie durch präventiv treffende grünordnerische Festsetzungen ist nicht davon auszugehen, dass das Wechselgefüge im lokalen Naturhaushalt erheblich negativ beeinträchtigt wird. Der gewählte Standort ist der Inanspruchnahme völlig unbelasteter, naturnaher Flächen vorzuziehen.</p> |
| Landschaft | <p>Die vorliegende Planung beabsichtigt die vorhandene Bebauung zu sichern und für Neubauvorhaben eine dem Umfeld entsprechende verträgliche Entwicklung zu gewährleisten. Die zu treffenden Festsetzungen zur maximalen Höhe, zur Bauweise, der überbaubaren Grundstücksfläche sowie die grünordnerischen Festsetzungen werden gewährleisten, dass es zu einer dem Umfeld angemessenen städtebaulichen Entwicklung kommen wird. Zudem befinden sich im Plangebiet momentan keine landschafts- oder ortsbildprägenden Dominanten. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes ist daher nicht zu erwarten.</p> |
| Biologische Vielfalt | <p>Durch die geplanten Eingriffe wird sich die Biodiversität im Plangebiet verändern. Eine erhebliche negative Beeinträchtigung ist jedoch aufgrund der bisherigen Nutzung und der ökologischen Wertigkeit der überplanten Flächen nicht zu erwarten.</p> |
| Natura 2000 Gebiete | <p>Durch die Planung erfolgt keine Flächeninanspruchnahme eines Natura 2000-Gebietes.</p> |
| Schwere Unfälle oder Katastrophen | <p>Der Bebauungsplan ermöglicht keine Vorhaben und Nutzungen, die zu umweltrelevanten Unfällen und Katastrophen führen können.</p> |

Belange der Wirtschaft / Arbeitsplätze

Die Belange der Wirtschaft und der Arbeitsplätze werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Die vorhandenen Gewerbebetriebe genießen Bestandsschutz. Zukünftige Gewerbeansiedlungen sind im Rahmen einer mit der Wohnnutzung verträglichen Ausgestaltung im Urbanen Gebiet zulässig.

Personen- / Güterverkehr, Verteidigung / Zivilschutz

Die Belange des § 1 Abs 6 Nr. 9 und 10 BauGB werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

*Städtebauliche
Planungen*

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Widersprüche zu informellen, von der Gemeinde beschlossenen Planungen bekannt.

*Hochwasser-
schutz*

Auswirkungen auf den Hochwasserschutz sind ausgeschlossen. Es befinden sich keine Gewässer im Plangebiet sowie dessen unmittelbaren Umfeld von denen eine Hochwassergefahr für das Plangebiet ausgehen könnte.

ANHANG 1: ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG/ PRÜFUNG (SAP)

rechtliche Grundlagen

Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG ist die artenschutzrechtliche Prüfung im Zuge der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen (§ 18 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) auf streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie auf europäische Vogelarten zu beschränken. Gem. § 44 Abs. 5 Satz 4 BNatSchG liegt bei der Betroffenheit anderer besonders geschützter Arten gem. BArtSchV bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens zur Umsetzung eines Bebauungsplanes kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

Datengrundlage der artenschutzrechtlichen Prüfung sind die öffentlich zugänglichen Internet-Quellen des GeoPortal Saarland, Daten des Landesamtes für Umwelt und Arbeitsschutz, weitere aktuelle Daten zum Vorkommen relevanter Arten im Saarland (u.a. Verbreitungsatlant, ABSP), allgemein anerkannte wissenschaftliche Erkenntnisse zur Autökologie, zu den Habitatansprüchen und zur Lebensweise der Arten sowie eine Begehung vor Ort.

Prüfung

Der Prüfung müssen solche Arten nicht unterzogen werden, für die eine Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Bei der Prüfung werden die einzelnen relevanten Artengruppen der FFH-RL bzw. der VS-RL berücksichtigt und eine Betroffenheit anhand der derzeit bekannten Verbreitung, der innerhalb des Plangebiets vorhandenen Habitatstrukturen und deren Lebensraumeignung für die jeweilige relevante Art einer Tiergruppe, einem konkreten Nachweis im Plangebiet sowie ggf. durchzuführender Maßnahmen (Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichmaßnahmen) bewertet.

Dazu reicht i.d.R. eine bloße Potenzialabschätzung aus (BayVerfGH, Entscheidung v. 03.12.2013 - Vf.8-VII-13, BayVBl. 2014, 237 (238)).

Hinweis

Die artenschutzrechtliche Bewertung bezieht sich grundsätzlich auf die ökologische Situation und Habitatausprägung zum Zeitpunkt der Datenauswertung oder der örtlichen Erhebung(en). Änderungen der vorhandenen ökologischen Strukturen des Untersuchungsgebietes, die im Rahmen der natürlichen Sukzession stattfinden, können nicht abgeschätzt oder bei der Bewertung berücksichtigt werden. Natürliche Veränderungen der örtlichen Lebensraumstrukturen können in Einzelfällen dazu führen, dass sich neue Arten im Plangebiet einfinden, falls zwischen der artenschutzrechtlichen Prüfung und dem tatsächlichen Eingriff mehrere Vegetationsperioden vergehen.

Entsprechend wird durch die artenschutzrechtliche Prüfung der aktuelle ökologische Zustand des Plangebietes bewertet und nicht der ökologische Zustand zum Zeitpunkt des Eingriffs (z.B. Erschließung, Baufeldräumung, etc.)

Tabelle 1: kurze tabellarische artenschutzrechtliche Prüfung

| Gruppen | Relevanz / Betroffenheit | Anmerkungen |
|---------------|--------------------------|---|
| Gefäßpflanzen | keine Betroffenheit | Keine geeigneten Standortbedingungen für Planungsrelevante Arten. |

| Gruppen | Relevanz / Betroffenheit | Anmerkungen |
|---|---|---|
| | | Keine Funde der planungsrelevanten Arten im Zuge der Erhebung. |
| <i>Weichtiere, Rundmäuler, Fische</i> | keine Betroffenheit | Keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld. |
| <i>Käfer</i> | keine Betroffenheit | In der Nähe des Plangebietes sind keine Vorkommen für planungsrelevante Käferarten bekannt. Im Plangebiet befinden sich keine geeigneten Habitatstrukturen. |
| <i>Libellen</i> | keine Betroffenheit | Keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld. |
| <i>Schmetterlinge</i> | keine Betroffenheit | Die Grünflächen des Plangebiets weisen keine geeigneten Strukturen für planungsrelevanten Arten auf. Auch für häufige Arten sind kaum geeignete Strukturen vorhanden. |
| <i>Amphibien</i> | keine Betroffenheit | Im Plangebiet befinden sich keine für Amphibien geeigneten Strukturen. |
| <i>Reptilien</i> | keine Betroffenheit | Das Plangebiet weist zahlreiche versiegelte und sonnenexponierte Flächen auf. Aufgrund der Lage im urbanen Raum, sowie durch die geringe Strukturierung sind keine größeren, oder dauerhaften Populationen zu erwarten. |
| <i>Säugetiere (Fledermäuse)</i> | keine erheblichen negativen Auswirkungen auf potenzielle Vorkommen | Die im Plangebiet befindlichen Gehölzstrukturen sind als Höhlenbäume größtenteils ungeeignet. Einige wenige Bäume, sowie Gebäudestrukturen können störungstoleranten Arten als Lebensraum dienen. Vorkommen dauerhafter Populationen sind unwahrscheinlich. |
| weitere Säugetierarten Anh. IV FFH-RL | keine Betroffenheit | Das Plangebiet ist nicht sehr strukturreich und bietet keine geeigneten Lebensräume für Biber, Wildkatze oder Haselmaus. |
| <i>Geschützte Vogelarten Anh. 1 VS-RL</i> | keine erheblichen negativen Auswirkungen auf potenzielle Vorkommen | Das Plangebiet weist keine Strukturen für planungsrelevante Vogelarten auf. |
| <i>Sonst. europäische Vogelarten</i> | keine erheblichen negativen Auswirkungen auf europäische Vogelarten | Die Heckenstrukturen und Einzelbäume können allgemein häufigen und störungstoleranten Arten als Lebensgrundlage dienen. Vorkommen sind wahrscheinlich, allerdings können die umliegenden Flächen den Flächenverlust leicht abpuffern. |

Ergebnis

Nach Auswertung der Datenlage sind planungsrelevante Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie bzw. des Anhang I der VS-Richtlinie im übergeordneten Planungsraum bekannt. Innerhalb des Plangebietes finden sich potenziell geeignete Habitatstrukturen für planungsrelevante Arten des Anh. IV der FFH-RL sowie für Vogelarten des Anh. I der VS-RL.

Schmetterlinge

Die Wiesenflächen des Plangebiets weisen keine für planungsrelevante Tag- oder Nachtfalterarten geeigneten Lebensraumstrukturen auf. Einzelne Vorkommen häufiger Schmetterlingsarten sind aber möglich.

Reptilien

Die offenen Flächen innerhalb des Trittrasens sind sonnenexponiert und wärmen sich schnell auf. Die versiegelten Flächen in Kombination mit den Gebüsch-Strukturen können Lebensraumstrukturen für Arten wie die Mauereidechse bereithalten, allerdings sind Vorkommen dauerhafter und großer Populationen unwahrscheinlich.

Fledermäuse

Das Plangebiet weist wenige als potenzielle Höhlenbäume geeignete Bäume auf. Weitere Untersuchungen zum Vorkommen von Winterquartieren oder Wochenstubenkolonien sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen durchgeführt werden. Des Weiteren sind geeignete Habitatstrukturen innerhalb der Gebäudestrukturen möglich. Hier sind besonders störungstolerante Arten zu erwarten.

Avifauna

Aufgrund der urbanen Lage sind keine planungsrelevanten Arten im Plangebiet zu erwarten. Lediglich häufige, störungstolerante Wildvogelarten sind zu erwarten, welche aber leicht auf die umliegenden Flächen ausweichen können. Eine Betroffenheit ist unwahrscheinlich.

Maßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten getroffen werden, um Konflikte zu vermeiden:

- Rodungs-/ Freistellungsarbeiten bzw. umfassender Rückschnitt an angrenzenden Bäumen dürfen nur im gem. BNatSchG vorgegebenen Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar vorgenommen werden.
- Kontrolle der Gebäudestrukturen und Höhlenbäume auf Fledermäuse oder Vögel.

Durch das geplante Vorhaben werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig, wenn die o.a. Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen beachtet werden. Ferner sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Erhaltungszustand einer lokalen Population relevanter Arten zu erwarten, wenn die gesetzlich vorgegebenen Rodungszeiten eingehalten werden.

Ausnahmegenehmigungen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Quellen-
verzeichnis

- BEZZEL, E. (1993): Kompendium der Vögel Mitteleuropas, Passeres-Singvögel
- BOS, J.; BUCHHEIT, M.; AUSTGEN, M.; MARKUS AUSTGEN; ELLE, O. (2005): Atlas der Brutvögel des Saarlandes. Ornithologischer Beobacherring Saar (Hrsg.), Atlantenreihe Bd. 3
- BÜCHNER, S. & JUSKAITIS, R. (2010): Die Haselmaus
- DELATTINIA - ARBEITSGEMEINSCHAFT FÜR TIER- UND PFLANZENGEOGRAPHISCHE HEIMATFORSCHUNG IM SAARLAND E.V.: [http://www.delattinia.de/...](http://www.delattinia.de/)
- Faltblatt Heldbock: www.umwelt.sachsen.de/lfug
- FloraWeb: [http://www.floraweb.de/MAP/...](http://www.floraweb.de/MAP/)
- GeoPortal: Saarland [http://geoportal.saarland.de/portal/de/...](http://geoportal.saarland.de/portal/de/)
- HERRMANN, M. (1990): Säugetiere im Saarland; Verbreitung, Gefährdung, Schutz
- Hirschkaefer-Steckbrief der AGNU Haan e.V.: <http://www.agnu-haan.de/hirschkaefer/>
- insekten box: <http://www.insektenbox.de/kaefer/heldbo.htm>
- MINISTERIUM FÜR UMWELT DES SAARLANDES UND DELATTINIA: „Rote Listen gefährdeter Pflanzen und Tiere des Saarlandes“, Atlantenreihe Band 4, Saarbrücken 2008
- Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr (Hrsg.), Daten zum Arten- und Biotopschutz im Saarland (ABSP – Arten- und Biotopschutzprogramm Saarland unter besonderer Berücksichtigung der Biotopverbundplanung, Fachgutachten) + Gewässertypenatlas des Saarlandes, Saarbrücken 1999
- Moose Deutschland: [http://www.moose-deutschland.de/ \(...\)](http://www.moose-deutschland.de/)
- NABU Landesverband Saarland, Biber AG; Die Verbreitung des Bibers (*Castor fiber albus*) im Saarland: [http://www.nabu-saar.de/...](http://www.nabu-saar.de/)
- SAUER, E. (1993): Die Gefäßpflanzen des Saarlandes (mit Verbreitungskarten), Schriftenreihe „Aus Natur und Landschaft im Saarland“, Sonderband 5, MfU Saarland / DELATTINIA e.V. (Hrsg.)
- Steckbrief zur FFH-Art 1079, Copyright LUWG - Stand: 23.11.2010
- TROCKUR, B. et al. 2010, Atlas der Libellen, Fauna und Flora der Großregion, Bd. 1, Hrsg.: Zentrum f. Biodokumentation, Landsweiler-Reden
- WERNER, A. (2019): Lepidoptera-Atlas 2018. Verbreitungskarten Schmetterlinge (Lepidoptera) im Saarland und Randgebieten.