

Bebauungsplan „Jungs Wies“

- Begründung der 1. Änderung -



*Alt & Britz
Architekten Stadtplaner*

*Sankt Johanner Markt 22
66111 Saarbrücken*

*Tel. 0681-876460, Fax -8764612
mail@altundbritz.de*

Januar 2008

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass, Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung	3
2.	Verfahrensverlauf	3
3.	Plangebiet und Änderungsbereich	4
	3.1 Abgrenzung des Bebauungsplanes	4
	3.2 Abgrenzung des Änderungsbereiches	4
	3.3 Derzeitige Nutzung des Planungsgebietes	5
	3.4 Restriktionen des Naturschutzes	5
4.	Vorgaben der übergeordneten Planung	5
	4.1 Landesentwicklungsplan (LEP) „Siedlung“	5
	4.2 Landesentwicklungsplan (LEP) „Umwelt“	5
	4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauG	5
	4.4. Verkehrserschließung	5
	4.5 Maßnahmen zur Grün- und Landschaftsplanung	6
5.	Bebauungsplanänderungen	6
	5.1 Änderungen	6
	5.2 Begründung	7
6.	Auswirkungen der Bebauungsplanänderung	7
	6.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft	7
	6.2 Auswirkungen auf den Verkehr	7
	6.3 Übrige Auswirkungen	7

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

Die Gemeinde Heusweiler will ihren innerörtlichen Bereich den Anforderungen des neuen Jahrtausends anpassen. Die Sanierung der Ortsmitte wurde bereits mit einem Rahmenplan 1987 eingeleitet. Die Neustrukturierung der gewerblich genutzten Flächen am Bahnhof ist durchgeführt und der maßvolle Ausbau der Wohn- und Versorgungsfunktion stehen an.

Die Stärkung der ÖPNV-Schiene im Köllertal führt zu Verlagerungen der existierenden Verkehrsströme. Die Saarbahn bindet Heusweiler an das Oberzentrum Saarbrücken an und eröffnet der Gemeinde eine neue, ökologisch sinnvolle und vor allem ausbaufähige Verkehrsachse, die nun verkehrsmäßig angeschlossen wird.

Die Wohn- und Versorgungsfunktion der Gemeinde wird sich verstärken, da in der Nähe des neuen Verkehrsmittels komfortable Siedlungsflächen vorhanden sind.

Um diese Flächen rechtlich festzusetzen wurde ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Der anschließend entwickelte Bebauungsplan „Jungs Wies“ ist rechtskräftig seit dem 19.07.2006. Eine Umsetzung hat noch nicht stattgefunden.

Im Zuge der Durchführung der Maßnahmen ist es zu neuen Erkenntnissen und Beurteilungen verschiedener Grenzziehungen gekommen.

Das Büro Alt & Britz Architekten Stadtplaner wurde von der Gemeinde Heusweiler beauftragt, die Änderung des Bebauungsplanes „Jungs Wies“ durchzuführen. Diese werden in dieser Begründung erläutert.

2. Verfahrensverlauf

Da es sich bei dem Änderungsbebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, da in ihm eine zulässige Grundfläche von mehr als 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern festgesetzt wird, da durch ihn nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten bestehen, kann die Änderung des Bebauungsplanes im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S.3316)), durchgeführt werden. Danach kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange, sowie von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen werden.

Nach Aufstellungsbeschluss und Annahme des Bebauungsplanentwurfes wird der Plan zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats ausgelegt. Parallel dazu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten.

Die der Planung zu Grunde liegenden sonstigen Rechtsgrundlagen sind auf der Planzeichnung aufgeführt.

3. Plangebiet und Änderungsbereich

3.1 Abgrenzung des Bebauungsplanes

Das ca. 8 ha große Planungsgebiet liegt im südlichen Zentrum von Heusweiler.

Begrenzt wird der Bebauungsplan durch:

- die Saarbrücker Straße im Osten,
- die Friedrichstraße im Südosten,
- die Parzellen 352/1 am Ärztehaus , 174/1, 279/174, 280/174, 312/175, 175/7, 176/17, 177, 628/189 im Süden,
- die Parzellen 105/1, 105/2, 97/2 und die Schillerstraße im Westen
- die Parzelle 107/1, die neue Verbindungsstraße bis Parzelle 163/5 im Norden.

Die genannten Parzellennummern liegen innerhalb des Plangebietes. Die genauen Grenzen lassen sich dem Bebauungsplan und der Abb. 1 entnehmen.

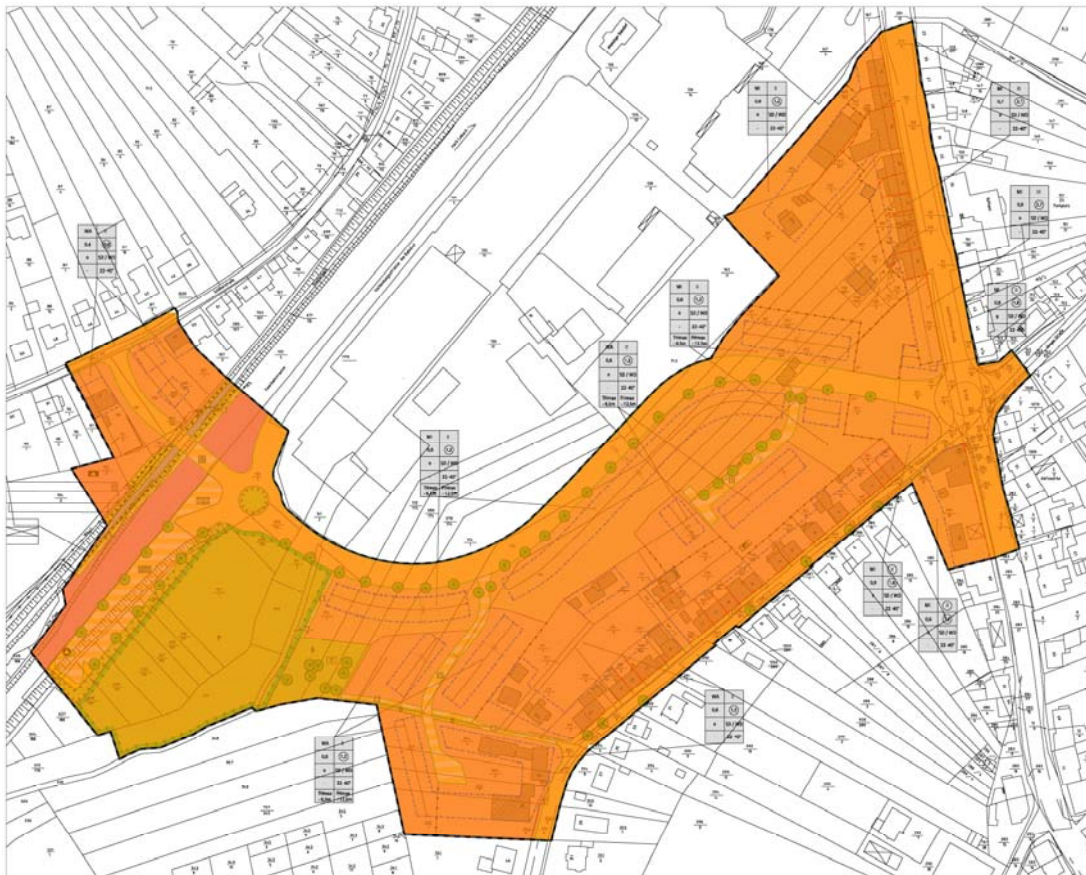


Abb.1 Geltungsbereich Bebauungsplan „Jungs Wies“

3.2 Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich umfasst das gesamte Plangebiet des rechtsgültigen Bebauungsplanes vom 19.07.2006.

3.3 Derzeitige Nutzung des Planungsgebietes

Entlang der bestehenden Straßen hat sich eine lockere Wohnbebauung mit anschließenden Hausgärten angesiedelt. Die Saarbrücker-Straße als Hauptstraße von Heusweiler dient zusätzlich der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen und mittelfristigen Bedarfs. Das Zentrum des Planungsgebietes wird landwirtschaftlich, vor allem als Ackerland, genutzt.

3.4 Restriktionen des Naturschutzes

Die Bebauungsplanänderungen stehen nicht im Widerspruch zu den rechtgültigen Restriktionen des Naturschutzes. Die genaue Beurteilung entnehmen Sie der neuen Bilanzierung des Büros IFÖNA.

4. Vorgaben der übergeordneten Planung

4.1 Landesentwicklungsplan (LEP) „Siedlung“

Heusweiler ist eine Gemeinde im Übergangsbereich zwischen dem Verdichtungsraum des Saarlandes und dem ländlichen Gebiet. Dieser Bereich ist gekennzeichnet durch eine deutlich über dem Landesdurchschnitt liegende Wohn- und Arbeitsstättenkonzentration. Durch den Ausbau der Saarbahn wird diese Funktion wesentlich verstärkt. An den Haltepunkten soll die Wohnungstätigkeit verstärkt gefördert werden, um die Attraktivität der Bahn gegenüber dem motorisierten Individualverkehr zu erhöhen und zu einer Verringerung der Umweltbelastung zu führen.

Die Gemeinde Heusweiler zählt derzeit ca. 20.000 Bürger, davon entfallen auf den Ortsteil Heusweiler ca. 7.500 und auf die übrigen Teile ca. 12.500 Bewohner. Der Ortsteil Heusweiler mit seinen zentralen Funktionen übt dabei die Funktion eines zentralen Ortes der unteren Stufe, eines Unterzentrums, aus. Das Planungsgebiet liegt fußläufig angebunden zu den Versorgungseinrichtungen (Großmärkte und Marktplatz) mit einem direkten zukünftigen Anschluss an die Saarbahntrasse.

Die Änderungen des Bebauungsplanes laufen den Zielsetzungen des Landesentwicklungsplanes „Siedlung“ nicht zuwider.

4.2 Landesentwicklungsplan (LEP) „Umwelt“

Der Landesentwicklungsplan „Umwelt“, in der gültigen Fassung vom 13. Juli 2004, widerspricht nicht den Zielen der Bebauungsplanänderung.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB

Ein Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Den Bestimmungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes des Stadtverbandes Saarbrücken wird durch die Bebauungsplanänderung nicht widersprochen.

4.4. Verkehrserschließung

Die festgelegte Verkehrserschließung wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht beeinflusst.

4.5 Maßnahmen zur Grün- und Landschaftsplanung

Die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz sind in den Seiten des Büros IFÖNA zu ersehen.

Darüber hinaus kommt es durch die Bebauungsplanänderung zu keinerlei weiteren Auswirkungen auf die Grün- und Landschaftsplanung.

5. Änderungen im Bebauungsplan



Abb. 2 Änderungen

5.1 Inhalt der Bebauungsplanänderung

1. die Erweiterung des Geltungsbereiches
2. die Baufensterverkleinerung an der Grenze zwischen Wohn- und Mischgebiet.
3. die geringfügige Verschiebung von Grenzen zwischen Misch- und Wohngebiet und die damit verbundene Veränderung der Flächengrößen der jeweiligen Nutzungsarten.
4. die Vergrößerung der Fläche für Versorgungsanlagen mit Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen.
5. die Erweiterung der Stellplatzfläche.
6. die Verschiebung der Baulinie.

5.2 Begründung

1. Der Geltungsbereich wird erweitert und an die bestehende Parzellengrenze angepasst um der aktuellen Situation, nach welcher der geplante Fußweg zum alten Bahnhof entfällt, Rechenschaft zu tragen und einen Ansatzpunkt für die Neuparzellierung festzulegen.
2. Das Baufenster wird verkleinert um die Nachbarschaftsproblematik zu entschärfen.
3. Die Abgrenzung der Nutzung wird parallel zur Baugrenze gelegt, um die Zufahrt zu den Garagen und Stellplätzen zu vereinfachen.
4. Die Versorgungsfläche wird vergrößert, damit die Hauptleitungsführung innerhalb der Versorgungsflächen liegt und ein direkter Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz besteht.
5. Die Stellplatzfläche wird nach Norden erweitert um eine ausreichende Stellplatzanzahl für die Geschäftsgebäude anzubieten. Die Stellplatzanzahl erhöht sich dadurch um 14 Stück.
6. Die Baulinie wird nach Süden verlegt um die bestehende Zufahrt später mit einem Baukörper zu überbrücken.

6. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

6.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Mit der Realisierung der Planungsabsichten, wie im Bebauungsplan enthalten, sind Eingriffe in die Natur zu erwarten. Eingriffe sind Veränderungen in der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich und/ oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft des vorliegenden Änderungsbebauungsplanes beschränken sich auf diejenigen des rechtsgültigen Gesamtbebauungsplanes vom 19.07.2006.

Die Auswirkungen auf die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz sind den Seiten des Büros IFÖNA zu entnehmen.

6.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Auswirkungen auf den Verkehr sind durch den vorliegenden Änderungsbebauungsplan nicht zu erwarten, da sich die Änderungen auf keinerlei Verkehrsflächen beziehen.

6.3 Übrige Auswirkungen

Nach den, dem Ministerium für Inneres, vorliegenden Unterlagen sind im Planbereich Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wird empfohlen. Dessen Anforderung sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.

Gemeinde Heusweiler Bebauungsplan „Jungs Wies“

Naturschutzfachliche Beurteilung der B-Planänderung:

Stand: 08.01.2008

Durch die Änderung des Bebauungsplanes kommt es zur nachfolgenden Veränderungen:

1. Innerhalb des Geltungsbereichs kommt es an verschiedenen Stellen zur Änderung im Verlauf von Baulinien, Nutzungsartengrenzen und Baufenstern. Die Veränderungen vollziehen sich innerhalb festgesetzter Misch- oder Wohngebietsflächen mit einer Grundflächenzahl von 0,6. Durch die Änderung der o.g. Grenzlinien kommt es zu keiner Veränderung von Versiegelungsanteilen oder anderen naturschutzrechtlich relevanten Faktoren. Die Veränderungen werden im Folgenden nicht weiter behandelt.
2. Innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes kommt es am Standort einer Versorgungsanlage zur Vergrößerung der Fläche für Versorgungsanlagen und der Neuanlage einer Zufahrt. Die Flächen um die Versorgungsanlage und die Zufahrt werden wasserdurchlässig (teilversiegelt) gestaltet. Die Veränderungen werden in der nachfolgenden Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung quantifiziert.
3. An der Grenze zum Bebauungsplan „Am Bahnhof“ (Parzelle 161/6) vergrößert sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Jungs Wies“ zu Ungunsten des Bebauungsplans „Am Bahnhof“ um 150 m². Eine festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Private Grünfläche) des B-Plans „ Am Bahnhof“ wird in Mischbebauung (GFZ 0,6) umgewandelt. Die Fläche war nach §9 (1) Nr. 20 als Fläche für Gehölzanzpflanzungen festgesetzt. Die zentralen Maßnahmen, wie Pflanzung einer Baumhecke entlang des Gewerbegebietes und Pflanzung von Obstbäumen im Kernbereich der Fläche werden durch die Flächenreduzierung nicht in Frage gestellt. Aufgrund der Umwandlung in eine Mischbebauung mit 60% Versiegelungsanteil kommt es im Rahmen der Neufestsetzung zur Reduzierung des Grünflächenanteils und zur Neuversiegelung. Die Veränderungen werden in der nachfolgenden Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung quantifiziert.

Allgemeine naturschutzfachliche Beurteilung:

Die Veränderungen vollziehen sich innerhalb festgesetzter B-Plangrenzen.

Sie ziehen für Natur und Landschaft eine

- geringfügige Vergrößerung der Neuversiegelung am Rand eines festgesetzten Baugebietes sowie damit einhergehend eine
- geringfügige randliche Verkleinerung einer größeren Grünfläche mit einer aufgrund ihrer Lage innerhalb bebauter Flächen eingeschränkten Funktionalität für Ortsbild, Klima und Lufthygiene sowie die Arten- und Biotopschutz nach sich.

Es kommt durch die Veränderungen zu keiner Beeinträchtigung schutzwürdiger Flächen nach §22-SNG. Besonders oder streng geschützte Arten nach BArtSchV, EG-Artenschutzverordnung 338/97, EU-Vogelschutzrichtlinie oder FFH-Richtlinie werden durch die Veränderungen nicht tangiert.

Festgesetzte Ausgleichsflächen mit besonderem funktionalem Ausgleich für Eingriffe in geschützte Biotope oder besonderen Funktionen für besonders oder streng geschützte Arten werden durch die Veränderungen nicht berührt.

Eingriffs - Ausgleich - Bilanz

Die Eingriffs-Ausgleichs- Bilanz wurde nach dem Bewertungssystem von MUSSLER erstellt und basiert für den Bebauungsplan „Jungs Wies“ auf der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung der Ergänzungen zum Grünordnerischen Fachbeitrag vom 13.06.2006 (IFÖNA 2006) sowie für den Bebauungsplan „Am Bahnhof“ auf dem Grünordnerischen Fachbeitrag vom 26.05.1999 (IFÖNA 1999).

Der festgesetzte Bebauungsplan „Jungs Wies“ umfasste einen Eingriffsumfang von 489.768 ÖW (Ökologische Wertpunkte) und schloss nach Berücksichtigung aller Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit einem Defizit von 7.018 ÖW.

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes vergrößert sich das Defizit um 1.634 ÖW auf insgesamt 8.652 ÖW. (s. nachfolgende Tabelle)

Das Restdefizit vergrößert sich somit nach Änderung des Bebauungsplanes von 1,4 auf 1,77 % der Gesamtsumme.

Veränderung lfd. Nr.	Bebauungsplan 2006						Änderung zum Bebauungsplan 2007						BILANZ
	B-Planfestsetzung	Fläche (m²)	Flächenbeschreibung anrechenbare Bestandteile	Fläche (m²)	ÖW	Biotopwert	B-Planfestsetzung	Fläche (m²)	Flächenbeschreibung anrechenbare Bestandteile	Fläche (m²)	ÖW	Biotopwert	
1	ohne Beurteilung						ohne Beurteilung						
2	Allgemeines Wohngebiet Grundflächenzahl 0,6	122	davon nicht überbaubare Grundstücksflächen (x 0,4)	49	4	196	Zufahrt zur Versorgungsanlage	56	teilversiegelt, wasserdurchlässige Beläge	56	1	56	
			Vollversiegelung	73	0	0	Erweiterung Versorgungsanlage	87	teilversiegelt, wasserdurchlässige Beläge	66	1	66	
	Versorgungsanlage	21	Vollversiegeltes Gebäude	21	0	0			Vollversiegeltes Gebäude	21	0	0	
	ZWISCHENSUMME	143		143		196		143		143		122	
3	Grenzabgleich mit Bebauungsplan "Am Bahnhof"	150	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	150	12	1.800	Mischgebiet Grundflächenzahl 0,6	150	davon nicht überbaubare Grundstücksflächen (x 0,4)	60	4	240	
									Vollversiegelung	90	0	0	
	ZWISCHENSUMME	150		150		1.800		150		150		240	

Veränderung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

-1.634

Übersicht Eingriffs-Ausgleichs - Bilanz

Defizit Bebauungsplan 2006 -7018 ÖW

Veränderung durch Bebauungsplanänderung 2007 -1634 ÖW

Bilanzdefizit 2007 -8652 ÖW

Aufgestellt: Völklingen, den 08.01.2008

IFÖNA GmbH