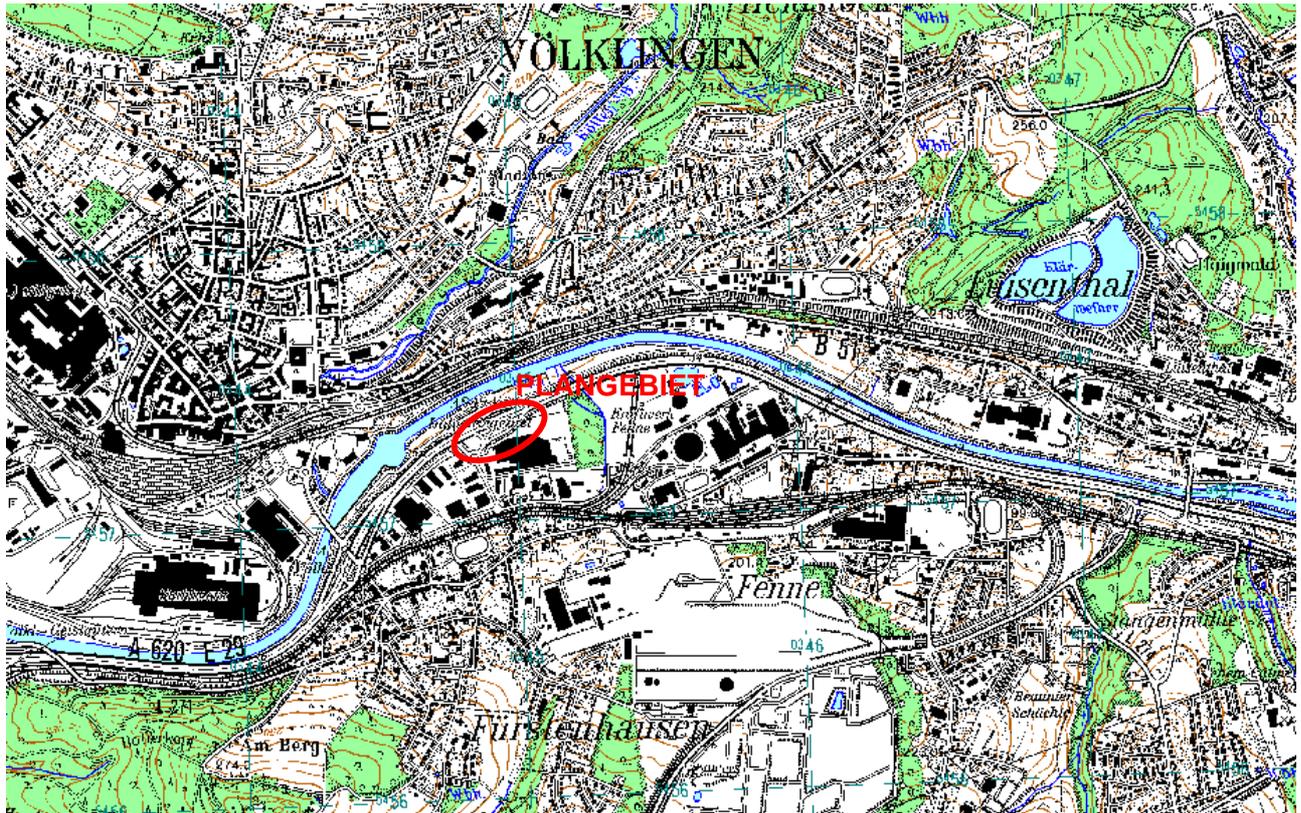


# MITTELSTADT VÖLKLINGEN – STADTTEIL FÜRSTENHAUSEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. VII/31 „IN DEN SAARWIESEN TANKSTELLE GLOBUS, 4. ÄNDERUNG“



LAGE IM RAUM  
ohne Maßstab, genordet

### Begründung zum Bebauungsplan

Stand: Satzung gem. § 10 BauGB

Bearbeitet im Auftrag der Globus Fachmärkte GmbH & Co KG  
für die Mittelstadt Völklingen im Dezember 2008

## 1 VORBEMERKUNGEN / ZIEL DER PLANUNG

<i>Aufstellung</i>	Der Rat der Mittelstadt Völklingen hat am 18.12.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes „In den Saarwiesen Tankstelle Globus, 4. Änderung“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen.
<i>Planungsziel</i>	<p>Ziel des Bebauungsplanes ist die Wiedernutzung der Flächen der ehemaligen OMV-Tankstelle und gleichzeitige Verlagerung der vorhandenen Autobahnauffahrt in Richtung Norden. Das bedeutet, dass die Fläche der derzeit bestehenden Autobahnauffahrt, die zwischen dem Globus und der ehemaligen Tankstelle liegt, frei wird und anderweitig genutzt werden kann.</p> <p>Geplant sind die Errichtung einer neuen Tankstelle und Waschstraße sowie von Stellplätzen.</p>
<i>Verfahren</i>	<p>Da es sich bei dem Standort um eine Fläche handelt, auf den die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB zutreffen, wird der Bebauungsplan im Beschleunigten Verfahren aufgestellt.</p> <p>Ein Umweltbericht ist somit nicht erforderlich.</p> <p>Da für die Neuplanung der Autobahnauffahrt der Bebauungsplan planfeststellungsersetzend ist, ist ein Nachweis über einen 100%-igen Ausgleich erforderlich. Das bedeutet, dass auch im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB eine detaillierte Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erforderlich ist.</p>
<i>Rechtliche Grundlagen</i>	<p>Den Festsetzungen und dem Verfahren des Bebauungsplanes liegen im Wesentlichen die auf dem Plan enthaltenen Rechtsgrundlagen zugrunde.</p> <p>Die Arbeitsgruppe Stadt- und Umweltplanung GmbH, Saarbrücker Straße 178, 66333 Völklingen, wurde mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt.</p>

## 2 PLANGEBIET

<i>Lage im Raum</i>	<p>Das Plangebiet liegt in der Mittelstadt Völklingen im Stadtteil Fürstenhausen, westlich des Kraftwerks Fenne. Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Globus Baumarkt. Nördlich des Plangebietes verläuft die Bundesautobahn 620. Im Osten wird die Fläche von Stellplätzen begrenzt, während im Westen die Autobahnabfahrt befindet.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ganz oder teilweise die Flurstücke 281, 282, 283, 284, 278/4, 278/3, 285/4, 285/2, 279/1, 279/2, 280, der Flur 02 in der Gemarkung Fürstenhausen.</p> <p>Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 17400 m<sup>2</sup>.</p>
---------------------	--

### 3 BESTANDSSITUATION

*Vorhandene Nutzung* Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich die Fläche der ehemaligen Tankstelle sowie Stellplätze des Globus Baumarktes. Ebenso verläuft die derzeitige Autobahnauffahrt durch das Plangebiet.



Abb. 1: ehemalige Tankstelle (mittlerweile abgerissen) und derzeitige Autobahnauffahrt mit Straßenbegleitgrün (Hasel / Ziergehölze)

*Naturraum* Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturraumes „Völklinger Saartal“ (NE 197.2).<sup>1</sup> In diesem Bereich sind Schichten des Karbons und des Buntsandsteins von der Saar ausgeräumt, so dass diesen holozäne fluviale Talablagerungen (L,f) aufliegen.

*Hydrologie* Gem. Hydrogeologischer Karte des Saarlandes ist der Planungsraum den Festgesteinen mit vernachlässigbarem Wasserleitvermögen zuzuordnen. Eine direkte Versickerung des anfallenden Dachregenwassers innerhalb des Geltungsbereiches ist deshalb schwierig.

Oberflächengewässer existieren nicht. Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten Wasserschutzgebiet.

*Klima* Die großklimatische Situation wird durch die mittlere geographische Breite, die Lage im westeuropäischen Festland und die klimatische Nähe zum atlantischen Ozean bestimmt, die die Ursache für das ausgeglichene Klima mit meist milden Wintern bildet.

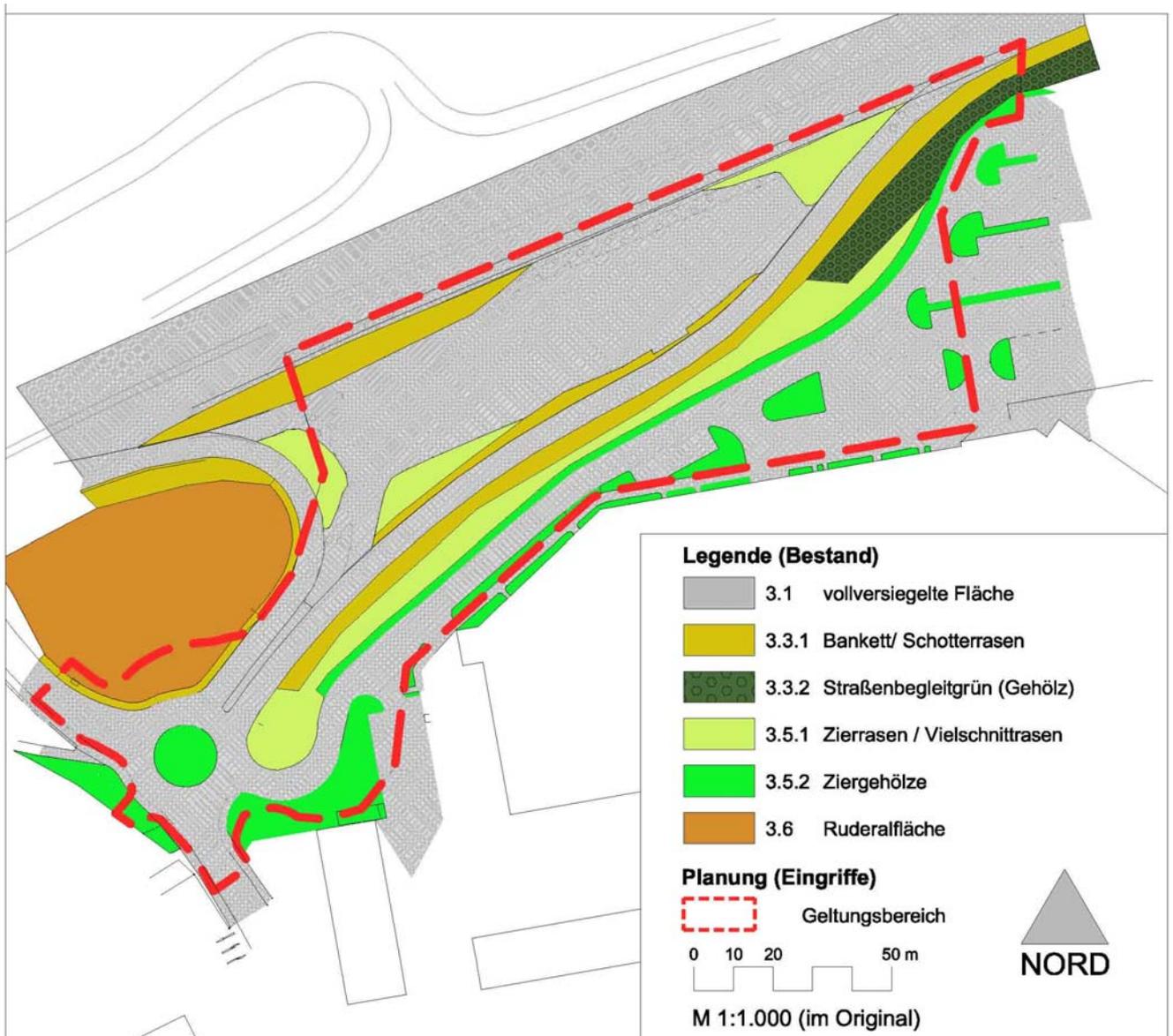
Kleinklimatisch gesehen liegt der Geltungsbereich in einem Kaltluftammelgebiet bzw. der Kaltluftabflussbahn Saartal, die die aus den angrenzenden Täler eingeflossenen Frischluftmassen sammelt und talabwärts abführt.

Die industrielle und gewerbliche Bebauung im Umfeld des Eingriffsbereiches stellt ein Abflusshindernis innerhalb der Kaltluftabflussbahn dar. Insbesondere das Kraftwerk Fenne beeinflusst die lokalen Flurwinde und das Kleinklima entscheidend.

*Altlasten* Altlasten sind für die zu überplanende Fläche nachzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Die ehemalige Tankstelle wurde abgerissen und ordnungsgemäß saniert.

<sup>1</sup> Schneider, H., Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 159, Saarbrücken, geographische Landesaufnahme M 1:200000, Naturräumliche Gliederung Deutschlands, Institut für Landeskunde der BfA für Landeskunde und Raumordnung, Bonn Bad-Godesberg, 1972

Abb2: Bestandsplan mit Lage und Bezeichnung der Erfassungseinheiten gem. „Leitfaden Eingriffsbewertung“



#### Biotoptypen

Im Rahmen der Bestandsanalyse wurde eine Erfassung und Bewertung der Biotoptypen anhand von Luftbildern und Begehungen im Juni und Juli 2008 innerhalb des Plangebietes vorgenommen.

Die charakteristischen Nutzungseinheiten / Biotoptypen des Planungsgebietes und der angrenzenden Bereiche lassen sich wie folgt beschreiben:

Der überwiegende Teil des Planungsgebietes ist durch versiegelte Fläche geprägt. Bei diesen Flächen handelt es sich um die Anbindungen zur Bundesautobahn 620, dem anschließenden Kreisverkehr und den Verkehrsflächen mit Parkplätzen des angrenzenden Sondergebiets. Zwischen Ab- und Zufahrt zur Autobahn befand sich die Fläche der bereits zurück gebauten Tankstelle.

Im nordwestlichen Bereich ragt ein Teilstück einer durch Goldrute (*Solidago canadensis*) dominierte Ruderalfläche, die bereichsweise Vernässungsstellen aufweist, in das Planungsgebiet. Diese Vernässungen stammen von Straßenwasser der angrenzenden Verkehrsflächen.

Entlang der Verkehrsflächen befinden sich Bankettstreifen mit anschließendem Straßenbegleitgrün. Im nordwestlichen Planungsgebiet befindet sich eine Gehölzgruppe auf diesen Flächen des Verkehrsgrüns. Das Gehölz besteht aus Hasel sowie verschiedenen Ziergehölzen (vgl. Abb. 1).

Die Grünflächen im Bereich der Parkplätze sind durch verschiedene Ziergehölze und vereinzelt Ahorn-Hochstämmen geprägt. Parallel zum Zubringer der Bundesautobahn verläuft auf dem Parkplatzgelände eine Reihe aus Ahorn-Hochstämmen.

*Schutzgebiete*

Innerhalb des Plangebietes sind keine geschützten Biotop gem. § 22 SNG anzutreffen. Es sind weder FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete noch Naturschutzgebiete betroffen. In nördlicher Richtung grenzt in 500m Entfernung ein Ausläufer eines Landschaftsschutzgebietes an.

*Biotop gem. § 22SNG*

Innerhalb des Plangebietes sind keine geschützten Biotop gem. § 22 SNG anzutreffen.

*Artenschutz*

*i.S. § 42 BNatSchG*

Das Vorkommen von Rote-Liste-Arten ist innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Im Zuge der Bestandsaufnahme wurden auch keine streng geschützten Tier- und Pflanzenarten des Anh. IV der FFH-RL im Geltungsbereich festgestellt.

Auch wurden aufgrund der intensiven gewerblichen Nutzung und der vorhandenen Grünstrukturen, die aus Zierrasen, Beeten bzw. straßennahe Bankett-/ Verkehrsgrünflächen bestehen, innerhalb des Plangebietes keine Brutvorkommen europäischer Vogelarten bzw. Vogelarten des Anh.1 der Vogelschutzrichtlinie festgestellt.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 42 Abs. 1 BNatSchG sind somit nicht zu verzeichnen.

*ABSP*

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP-Daten zum Biotopschutz) sind keine Aussagen zu dieser Fläche enthalten.

*FFH / EU-VSRL*

Es sind keine gemeldeten Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung (Flora-Fauna-Habitat- bzw. EU-Vogelschutz-Richtlinie) betroffen.

Das Plangebiet liegt weder in einem SPA-Gebiet (Special Protection Area, im Rahmen Natura 2000) noch in einem IBA-Gebiet (International Bird Area).

*Umweltbericht*

Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich.

*Landschaftsbild/Erholung*

Orts- und Landschaftsbild im näheren Umfeld des Geltungsbereiches wird in erster Linie durch die gewerblichen Nutzungen sowie die Bundesautobahn bestimmt.

Freizeit- und Erholungseinrichtungen sind innerhalb des Plangebietes nicht von Bedeutung.

*Erreichbarkeit*

Das Plangebiet besitzt bereits eine gute Anbindung. Im Zuge der Planung wird der Kreisel Zechenstraße / Saarwiesenstraße vergrößert, um somit einen optimalen Verkehrsfluss (auch für Lkws) zu gewährleisten.

Die derzeitige Autobahnauffahrt, die von diesem Kreisel abzweigt, wird nach

Norden verlegt.

## 4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

### 4.1 DARSTELLUNGEN DES LEP UMWELT

Der aktuelle Landesentwicklungsplan Teilabschnitt Umwelt weist in Bereichen des nördlichen Plangebietes ein Vorranggebiet für Hochwasserschutz (VH) aus. Nach Abstimmung mit dem Ministerium für Umwelt des Saarlandes, Referat C/2 (Email vom 28.07.2008) sind, da das Vorranggebiet vollständig innerhalb der 40 m Bauverbotsfläche (gem. § 9 Abs. 1 FstrG) liegt, aus landesplanerischer Sicht keine Konflikte mit der VH-Festlegung zu erwarten.

Das Plangebiet liegt nach Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz des Saarlandes (Email vom 28.07.2008) außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes, so dass auch hier keine Konflikte das Hochwasser betreffend zu erwarten sind.

### 4.2 DARSTELLUNGEN DES FNP

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) des Regionalverbandes Saarbrücken stellt für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes eine Sonderbaufläche sowie ein Gewerbegebiet dar. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

## 5 FESTSETZUNGEN

Entsprechend der Gebietseinstufung der 2. und 3. Änderung des Bebauungsplanes wird der Geltungsbereich als Sondergebiet festgesetzt.

*Art* Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO das Sondergebiet Tankstelle Globus Baumarkt fest.

Zulässig sind:

- 1.) Tankstelle einschließlich Verkaufsshops sowie erforderlichen Nebenanlagen
- 2.) Waschstraßen
- 3.) Straßen, Wege, Plätze, Stellplätze

*Maß* Im Bebauungsplan wird gem. §§ 16, 17 und 19 Abs. 1 BauNVO die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die GRZ durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten um bis zu 50 von Hundert überschritten werden darf.

Höhe baulicher Anlagen:

Es wird eine maximale Gebäudehöhe von 198,00 m ü. NN. festgesetzt. Dies gilt auch für Werbeanlagen und Hinweisschilder.

*Bauweise* Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wird im Sondergebiet eine offene Bauweise festgesetzt.

<i>Baugrenzen</i>	<p>Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, die so dimensioniert sind, dass ein gewisser Spielraum für die Anordnung der Anlagen besteht.</p> <p>Da das Plangebiet unmittelbar an die BAB 620 angrenzt, ist es gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz (FstrG) erforderlich, einen Sicherheitsabstand von 40 m zu Hochbauten einzuhalten. Die Bezugslinie für den 40 m Abstand wurde im Vorfeld mit dem Landesbetrieb für Straßenbau (LfS) abgestimmt. Durch die Festlegung der Baugrenze wird dieser Sicherheitsabstand gewährleistet.</p>
<i>Verkehrsfläche</i>	<p>Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 werden der Kreisel, die Autobahnzu- und -abfahrt als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.</p>
<i>Stellplätze</i>	<p>Stellplätze sind innerhalb des Baugebietes allgemein zulässig und dabei nicht auf die überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt.</p> <p>In der Gesamtbilanz werden die Parkplätze im Vergleich zur momentanen Situation zunehmen, d.h. die Parkplatzsituation wird sich verbessern.</p>
<i>Grünfläche</i>	<p>Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wird im Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.</p>
<i>Ver-/Entsorgung</i>	<p>Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Anschlüsse und ist sichergestellt.</p> <p>Der EVS-Kanal DN 900, der durch das Plangebiet verläuft, kann zur Entwässerung genutzt werden. Dieser darf jedoch nicht überbaut werden. Hierzu müssen im Zuge der Objektplanung weitere Abstimmungen mit dem Leitungsträger vorgenommen werden.</p> <p>Da das Plangebiet bereits vor dem 1.1.1999 bebaut war findet der § 49 a SWG hier keine Anwendung.</p>
<i>Geh-, Fahr- und Leitungsrecht</i>	<p>Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird zu Gunsten der Leitungsträger ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.</p> <p>Im Zuge von Baumaßnahmen müssen Leitungen evtl. verlegt werden. Genauere Maßnahmen sind mit dem zuständigen Leitungsträger abzustimmen.</p>

## 6 GRÜNORDNUNG

<i>Bestand</i>	<p>Aufgrund der vorhandenen Nutzung der Fläche und der Tatsache, dass das Grundstück bereits im Bestand zu einem großen Teil versiegelt ist bzw. intensiv genutzt wird, ist die zu überplanende Fläche aus ökologischer Sicht als geringwertig anzusehen.</p>
<i>Festsetzungen</i>	<p>Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB werden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen, die zur Kompensation der geplanten Eingriffe beitragen.</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Die Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche (Verkehrsrün-Insel) ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB folgendermaßen auszuführen:  Es erfolgt eine Einsaat einer blütenreichen Saatgutmischung (RSM 7.1.2 - Standard mit Kräutern), die extensiv zu pflegen ist.</li></ol>

Im zentralen Bereich der Grünfläche sind Feldgehölze anzupflanzen. Sichtfelder sind aus Verkehrssicherheitsgründen von Gehölzen freizuhalten. Die genaue Anordnung der Gehölze ist Inhalt der Nachfolgeplanungen.

2. An der nördlichen Grenze des Sondergebietes ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist eine ca. 1.550 qm große Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Diese Fläche ist dicht mit Feldgehölzen und Bäumen zu bepflanzen. Durch eine geeignete Auswahl der Gehölze, z.B. mit unterschiedlichem Blühtermin, kann erreicht werden, dass Nektar suchende Insekten das Gehölz als Nahrungshabitat nutzen.

Entlang der Gehölze ist ein ca. 1 - 2 m breiter Gras-/Kräutersaum zu entwickeln. Hierzu soll eine blütenreiche Gras-/Kräuter-Saatgutmischung verwendet werden.

Die Gehölzbepflanzung soll auch dazu beitragen, die Blendwirkungen zwischen sondergebietsinternen Verkehrsflächen und der BAB-Auffahrt zu minimieren.

3. Im Bereich der Stellplätze ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB je 5 Stellplätze ein standortgerechter Hochstamm (Stammumfang 14-16 cm bei Pflanzung) anzupflanzen. Als Baumarten sind Spitzahorn, Platanen und Kugelakazien zu verwenden. Es ist sicher zu stellen, dass die Baumscheiben eine Mindestgröße von 6 qm betragen. Der durchwurzelbare Raum sollte eine Grundfläche von mind. 16 qm und eine Tiefe von mind. 80 cm haben.

Bei flächenhaften Anpflanzungen ist folgende Dichte der Bepflanzung anzustreben:

- Sträucher: Raster 1,00 m x 1,00 m,
- Heister / Hochstämme: Raster 1,50 m x 1,50 m.

Pflanzqualität gem. BdB:

Sträucher: mind. 2x v. H 60-100 cm  
Heister: mind. 2x v., H 125-150 cm  
Hochstamm: mind. 2x v. StU 14-16 cm

Die Liste der standortgerechten Gehölze ist den textlichen Festsetzungen der Planzeichnung zu entnehmen.

*Eingriffs-/Ausgleichs-  
bilanzierung*

Die vorliegende Planung bezieht sich auf eine Fläche, die bereits in großen Teilen baulich genutzt wird und auch in großen Teilen bereits versiegelt ist.

Obwohl es sich um einen Bebauungsplan nach § 13a BauGB handelt, ist eine detaillierte Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erforderlich, da der Bebauungsplan für die Umverlegung der Auffahrt zur BAB 620 planfeststellungsetzend ist.

Um die Kompensation nachzuweisen, wird eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gem. Leitfaden Eingriffsbewertung durchgeführt.

In Bewertungsblock A und B werden die Bestandsbewertungen anhand der Ausprägung von Flora und Fauna sowie der abiotischen Faktoren ermittelt.

Bewertungsblock A (Bewertung Flora / Fauna)														
Ifd.Nr	Erfassungseinheit Klartext	Nummer	Biotopwert	Bewertungsblock A								ZTW A		
				I		II		III			IV	V	VI	Mittelw.I-VI
				Vegetation	RL-Veget	Vlgegl	Amphibien	Artengr.3	Artengr.4	RL-Fauna	Schichtung	Reifegrad		
B1	vollversiegelte Fläche	3.1	0	Fixbewertung										
B2	Bankette, Schotterrasen	3.3.1	2	Fixbewertung										
B3	Straßenbegleitgrün	3.3.2	6	Fixbewertung										
B4	Zierrasen	3.5.1	3	Fixbewertung										
B5	Ziergehölze	3.5.2	4	Fixbewertung										
B6	Ruderalfläche	3.6	15	0,4								0,4	0,4	
B9			0	0,0									0,0	

Bewertungsblock B (Bewertung Naturraum)														
Ifd.Nr	Erfassungseinheit Klartext	Nummer	Biotopwert	Bewertungsblock B								ZTW B		
				I		II		III	IV	V			Mittelw.I-V	
				N-Zahl	Abst.Verkehr	Abst.LW	Abst.GE	Freizeit/Erh	Naturraum	Boden	OGew	GW		
B1	vollversiegelte Fläche	3.1	0	Fixbewertung										
B2	Bankette, Schotterrasen	3.3.1	2	Fixbewertung										
B3	Straßenbegleitgrün	3.3.2	6	Fixbewertung										
B4	Zierrasen	3.5.1	3	Fixbewertung										
B5	Ziergehölze	3.5.2	4	Fixbewertung										
B6	Ruderalfläche	3.6	15	0,4	0,2		0,4			0,4	0,2	0,2	0,3	
B9	0,0	0	0		0,0								0,0	

Die ermittelten Zustandswerte (Maximalwert aus ZTW A und ZTW B) werden dann mit der Flächengröße der Erfassungseinheit multipliziert und ergeben so den Bestandwert.

Bewertung des IST-Zustandes												
Ifd.Nr	Erfassungseinheit Klartext	Nummer	Biotopwert	Zustands-(teil-) wert			...kowitz ...W/qm (gerundet)	Flächenwert FW qm	...kowitz ...W	Bewertfaktor BF	...kolog.	
				ZTW A	ZTW B	ZW					Wert, ges. ...W-B	
B1	vollversiegelte Fläche	3.1	0	-	-	1,0	0	11.250	0	1		0
B2	Bankette, Schotterrasen	3.3.1	2	-	-	1,0	2	1.710	3.420	1		3.420
B3	Straßenbegleitgrün	3.3.2	6	-	-	1,0	6	540	3.240	1		3.240
B4	Zierrasen	3.5.1	3	-	-	1,0	3	1.940	5.820	1		5.820
B5	Ziergehölze	3.5.2	4	-	-	1,0	4	1.660	6.640	1		6.640
B6	Ruderalfläche	3.6	15	0,4	0,3	0,4	6	290	1.740	1		1.740
B9	0,0	0	0	0,0	0,0	0,0	0		0			0
<b>Gesamtfläche Bilanzierungsbereich:</b>								<b>17.390</b>			<b>Wert:</b>	<b>20.860</b>

Bei der Bewertung der Neuplanung wurde die Umgebungsnutzung durch Reduzierung der Standardplanungswerte berücksichtigt:

- Die Planung P1a "Feldgehölze" wird mit 10 ÖW/qm (Reduzierung des Standardplanungswerts um 8 ÖW) angesetzt.
- Die Planung P1b "Ziergehölze" wird mit 3 ÖW/qm (Reduzierung des Standardplanungswerts um 1 ÖW) angesetzt.
- Die Planung 3 "Straßenbegleitgrün" wird mit 5 ÖW/qm (Reduzierung des Standardplanungswerts um 1 ÖW) angesetzt.

Gesamtbilanz												
Ifd.Nr	Erfassungseinheit	Nummer	Planzustand						Ist-Zustand	Bilanz		
			Fllche	Planungs-	...kower	Bewert.-	...kower	...kol.Wert		Verlust	Fllche	
	Klartext		qm	wert	...W	faktor	...W-F	...W-E		qm		
B1	vollversiegelte Fllche	3.1			0		0	0		-11.250		
B2	Bankette, Schotterrasen	3.3.1			0		0	3.420	-3.420	-1.710		
B3	Straßenbegleitgrün	3.3.2			0		0	3.240	-3.240	-540		
B4	Zierrasen	3.5.1						5.820	-5.820	-1.940		
B5	Ziergehlleze	3.5.2						6.640	-6.640	-1.660		
B6	Ruderalffllche	3.6						1.740	-1.740	-290		
B9	0,0	0			0		0	0	0	0		
P1	Sondergebiet	12.300										
P1a	Feldgehllez	2.11	1.550	10	15.500	1	15.500					
P1b	Ziergehlleze 20% abzglgich P1a	3.5.2	910	4	3.640	1	3.640					
P1c	vollversiegelte Fllche 80%	3.1	9.840	0	0	1	0					
P2	vollversiegelte Fllche (Straße)	3.1	4.620	0	0	1	0					
P3	Straßenbegleitgrün	3.3.2	470	6	2.820	1	2.820					
						1	0					
<b>Gesamtfllche Bilanzierungsbereich:</b>			<b>17.390</b>	<b>Bilanz der Gesamtfllche:</b>	<b>21.960</b>	<b>20.860</b>	<b>1.100</b>	<b>105%</b>				
								<b>Kompensationsüberschuss:</b>	<b>5%</b>			

Durch die o.a. Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine rechnerische Vollkompensation erreicht. Es errechnet sich ein geringfügiger Kompensationsüberschuss von 1.100 ÖW (ca. 5%).

Bei der rechnerischen Bilanzierung wurden die auf Stellplatzflächen anzupflanzenden Hochstämme nicht berücksichtigt, da die Anzahl der Stellplätze und somit die sich daraus errechnende Anzahl der zu pflanzenden Bäume noch nicht feststeht.

## 7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG - ABWÄGUNG

Mit Realisierung der Planung sind Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 und § 1a 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.

Von einer Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch das Vorhaben ist nicht auszugehen. Da ehemals bereits eine Tankstelle vorhanden war, ist nicht zu erwarten, dass erheblicher, zusätzlicher Fahrverkehr und damit eine erhöhte Lärmbelastigung oder Immissionen induziert werden.

In unmittelbarer Umgebung sind keine störepfindlichen Nutzungen vorhanden. Aus Sicht des Immissionsschutzes sind aufgrund der dem Umfeld angepassten Nutzungen und der Entfernung zur nächstgelegenen Wohnnutzung keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Das **Verkehr**ssystem betreffend sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Durch die Vergrößerung des Kreisels und die Verlegung der Autobahnauffahrt wird eine Optimierung der vorhandenen Situation erreicht. Die geplante Nutzung induziert zwar Verkehr, dieser kann aber ohne wesentliche negative Auswirkungen auf störepfindliche Nutzungen aufgenommen werden.

Wesentliche Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen auf das **Klima** sind aufgrund der derzeitigen Nutzung sowie der Vornutzung als Tankstelle nicht zu er-

warten. Die Umgebung ist bereits durch gewerbliche Nutzungen geprägt, so dass gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine negativen Auswirkungen das Klima betreffend zu erwarten sind.

Mit Realisierung der Planung wird **Grund und Boden** in Anspruch genommen. Grundsätzlich ist eine Versiegelung von Flächen und damit der Verlust an Boden sowie die damit zusammenhängenden Folgewirkungen bei einer Neuerschließung eines Baugebietes innerhalb des Geltungsbereiches nicht auszugleichen, sondern nur zu minimieren. Zu berücksichtigen ist dabei, dass durch die Neuplanung des Gebietes eine innerörtliche Brachfläche revitalisiert wird. Damit wird dem Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und dem Prinzip der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen. Die Planung fügt sich durch ihre Festsetzungen in die Strukturen des Umfeldes ein.

Auch im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde durch die Festsetzung eines Sondergebietes Grund und Boden in Anspruch genommen, so dass nun keine erheblichen negativen Auswirkungen im Vergleich zu erwarten sind.

Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts bzw. artenschutzrechtliche Belange im Sinne des § 42 Abs. 1 BNatSchG (Verbotstatbestände) sind nicht betroffen.

Die rechnerische Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung hat ergeben, dass eine Vollkompensation durch die Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen erreicht werden kann.

Um negative Beeinträchtigungen der **Erholungsfunktion** und des **Landschafts- / Ortsbildes** zu minimieren, zielt der Bebauungsplan darauf ab, dass sich eine Bebauung entwickelt, die sich in das städtebauliche Umfeld des Plangebietes einfügt. Um vermeidbare Beeinträchtigungen von Orts- und Landschaftsbild zu verhindern, werden daher im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die auf die städtebauliche Integration des Baugebietes abzielen. Das aus dem geplanten Vorhaben resultierende Risiko für Orts- und Landschaftsbildqualität ist insofern zu relativieren, als die Planung dazu dient, dem derzeit brach liegenden Tankstellengelände eine sinnvolle Nachfolgenutzung zuzuführen und somit das Gebiet auch städtebaulich aufzuwerten.

Die Belange der **Land- und Forstwirtschaft** sind nicht betroffen.

Belange der **Baukultur** und des **Denkmalschutzes** sind nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls von der Planung nicht berührt.

## **ANHANG A: ERLÄUTERUNGEN ZU VORHANDENEN LEITUNGEN:**

Hinweis:

Die folgenden Leitungen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Diese Leitungen wurden im Vorfeld von den Leitungsträgern gemeldet. Die auf dem nachfolgenden Bestandsplan dargestellten Leitungen sind nicht eingemessen, ihre Lage wird ungefähr dargestellt.

Folgende Leitungen wurden gemeldet:

- Saarstahl: 10 kV-Kabel zur Versorgung des Drahtwerkes Luisenthal und ein Steuerkabel vorhanden. Sollte dieses Kabel bei Bauarbeiten betroffen sein, ist eine Einweisung seitens Saarstahl erforderlich.
- Evonik: Fernwärmeversorgungsleitungen vorhanden, vor Baubeginn ist eine örtliche Einweisung zwingend erforderlich. (Tel. 0681/94949696). Das Merkblatt zum Schutz unterirdisch verlegter Fernheizleitungen ist zu beachten.
- Landesbetrieb für Straßenbau (LfS): Fernmeldekabel vorhanden, vor Baubeginn mit Hr. Jürgen Neisius von der Fernmeldemeisterei Rohrbach (06894/99899860) wegen einer Einweisung in Verbindung setzen.
- VSE: Fernmeldekabel vorhanden, Schutzstreifen je 1 m links und rechts der Kabeltrasse → in Kabelnähe dürfen Erdarbeiten grundsätzlich nur von Hand und mit äußerster Sorgfalt ausgeführt werden. Evtl. erforderlich werdende Sicherungsmaßnahmen und Umlegungsmaßnahmen gehen zu Lasten des Veranlassers. Die „Richtlinien zum Schutze von Erdkabel und Freileitungen“ sind zu beachten.
- Stadtwerke Völklingen: Gas-, Wasser und Stromleitung (10kV) vorhanden. Eine Überbauung, auch mit Hochgrün, ist unzulässig. Zu den Leitungsanlagen ist ein genügend großer Sicherheitsabstand einzuhalten.
- EVS: Anlagen vorhanden, EVS-Hauptsammler darf nicht überbaut werden. Es ist ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten.