

Quartier Felsacker

Begründung zum Bebauungsplan in der Gemeinde Schwalbach,
Ortsteil Hülzweiler

ENTWURF

14.01.2026



KERN
PLAN

Quartier Felsacker

Im Auftrag der:



Gemeinde Schwalbach
Hauptstraße 92
66773 Schwalbach

IMPRESSUM

Stand der Planung: 14.01.2026; Entwurf

Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

Projektleitung:

Daniel Steffes, M.A. Geograph

Hinweis:

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

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

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de

K E R N
P L A N

INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	6
Das Projekt	16
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	19
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	26
Anlage Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a BauGB	30

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Das Quartier Felsacker am südlichen Siedlungsrand von Hülzweiler war in der Vergangenheit Standort der Gesellschaft für Unfall- und Schadenforschung AG (GFU), sowohl für den Fahrschulbetrieb als auch für die Aus- und Weiterbildung von Fahrlehrern.

Auf dem Gelände haben sich zudem in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten autoaffine Reparatur- und Handelsbetriebe sowie weitere Dienstleister angesiedelt. Folge war, dass sich am Standort eine nicht ganz unproblematische Gemengelage aus Wohnen und gewerblicher Nutzung verfestigt hat. Trotz direkter Nachbarschaft von Wohn- und gewerblicher Nutzung hat sich das Plangebiet zu einem etablierten Standort entwickelt.

Die Betriebsaufgabe der Gesellschaft für Unfall- und Schadenforschung bietet die einmalige Chance zur hochwertigen und ressourcenschonenden Entwicklung des Areals. Die vorhandenen Betriebe / gewerblichen Nutzungen sollen – soweit vertraglich – langfristig an ihrem Standort bleiben.

Im Sinne der Nachhaltigkeit soll der Standort für Siedlungszwecke genutzt werden, statt Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen. So wird eine Nachverdichtung nach dem Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung ermöglicht und eine Potenzialfläche sinnvoll genutzt.

Im Quartier soll künftig eine Mischung aus Wohnen, Dienstleistung und eingeschränkter gewerblicher Nutzung realisiert werden. Als stadtplanerische Strategie wurde ein Masterplan erstellt, der als Rahmenplan Aussagen zum Erschließungs- und Bebauungskonzept und zur Freiraumstruktur trifft.

Aufgrund von Unklarheiten seitens des Investors kam das Projekt 2015 zum Erliegen. 2021 wechselte der Flächeneigentümer, welcher die Entwicklung erneut anstieß. Bedenken in Bezug auf die Erschließungssituation veranlassten den Gemeinderat zur Verkleinerung der geplanten Fläche um ca. 3 ha. Dies senkt insbesondere die Verkehrsbelastung zugunsten der angrenzenden Straßen.

Für die Fläche existiert kein Bebauungsplan. Eine Vorhabenzulässigkeit nach § 34 BauGB ist nur teilweise gegeben.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung und der reduzierten Realisierung des Masterplanes, bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Die Gemeinde Schwalbach hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Quartier Felsacker“ beschlossen.

Der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasste eine Fläche von ca. 10,2 ha, weshalb bereits im Jahr 2015 eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt wurde. Nach der Durchführung der Vorprüfung des Einzelfalls und des bisherigen Kenntnisstandes sind durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Dies wurde im Jahre 2022 durch eine naturschutzfachliche Kurzbeurteilung bestätigt. Einer Anwendung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 steht somit nichts entgegen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst nunmehr eine Fläche von insgesamt ca. 6,9 ha.

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

Dem Bebauungsplan liegt die Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Quartier Felsacker“ in Schwalbach-Hülzweiler der Schweitzer GmbH - Beratende Ingenieure, Am Staden 27, 66121 Saarbrücken, aus dem Januar 2023 zugrunde.

Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung, Entwicklung eines mindergenutzten Grundstückes). Der räumliche Umgriff der Innenentwicklung kann nicht mit den Begriff des „Innenbereichs“ gem. § 34 BauGB gleichgesetzt werden.

Der Kommentar zum BauGB sagt hierzu: „Wird am Rand eines Siedlungsbereiches ein Bebauungsplan aufgestellt, (...) kann dies seine Charakterisierung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht beeinträchtigen.“

(Quelle: Loseblattsammlung Ernst, Zinkahn, Bielenberg, Stand Jan. 2013, Komm. zu § 13 a BauGB, Randnr. 32)

Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 1. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 m² weg.

Zur Einordnung innerhalb der räumlichen Schwellenwerte ist gem. § 13a Abs. 1 BauGB die im Bebauungsplan festgesetzte „zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung“ maßgebend. Insgesamt hat der Geltungsbereich eine Größe von ca. 6,9 ha.

Gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB war eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, die im Jahr 2015 durchgeführt wurde. Die Größenvorgaben der festgesetzten Grundfläche bzw. der festgesetzten Größe und damit einhergehend der Anteil der voraussichtlich versiegelten Flächen werden den Schwellenwert von 70.000 m² nicht überschreiten.

Nach der Kommentarliteratur sind „öffentliche Erschließungsflächen sowie private und öffentliche Grünflächen bei der Schwellenwertermittlung nicht mitzurechnen, da § 19 Abs. 2 BauNVO nur auf das Baugrundstück Bezug nimmt.“

(Quelle: Spannowsky, Willy; Uechtritz, Michael (Hrsg.) (2009): Baugesetzbuch Kommentar, München, § 13a, Rdn. 9.1)

Heute bestehen bereits einige Gewerbebetriebe, daher sind zahlreiche Nutzungen nach § 34 BauGB bereits zulässig. Zum anderen wird der überwiegende Teil des Gebietes durch Wohnbau- bzw. Mischbauflächen ausgewiesen. Die GRZ wurde hier, wenn möglich, entsprechend den Orientierungswerten der Baunutzungsverordnung gewählt. Damit kann der räumliche Schwellenwert nicht überschritten werden.

lenwert gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB als Voraussetzung für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens eingehalten werden (zulässige Grundfläche ca. 33.200 m²(ohne Überschreitungsoption), davon bereits heute ca. 22.000 m² versiegelt). Die Vorprüfung des Einzelfalls hat ergeben, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

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

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Eine wiederholte Untersuchung der naturschutzrechtlichen Belange im Jahre 2022 kam zu dem Ergebnis, dass keine Anhaltspunkte für derartige Beeinträchtigungen bestehen.

Ferner besteht kein Ausgleichserfordernis nach § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB, da es sich um eine Fläche i.S.d. § 34 BauGB handelt, die bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes bebaubar war.

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

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

Flächennutzungsplan

Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwalbach stellt für das Gebiet Sonderbaufläche dar. Somit ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

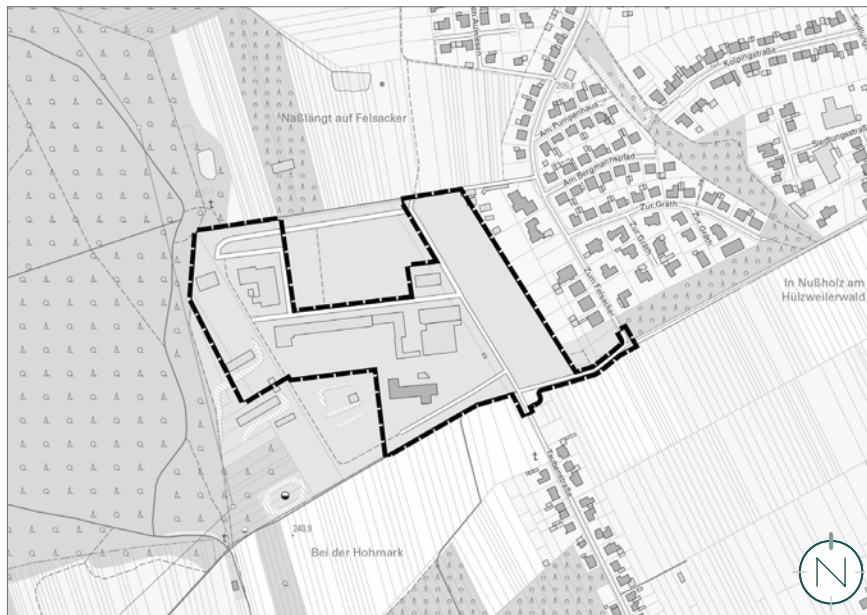
Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am südlichen Siedlungsrand des Schwalbacher Ortsteils Hülzweiler. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Süden durch die an den „Schwarzen Weg“ angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen,
- im Osten durch Wohnbebauung und private Freiflächen / Gärten und
- im Westen durch Gehölzbestand.

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



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

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Geltungsbereiches befindet sich vollständig im Eigentum eines Investors. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist somit von einer zügigen Realisierung auszugehen.

Das Plangebiet bildet mit seiner Randlage ein Scharnier zwischen den Ortskernen Schwalbach und Hülzweiler.

Derzeit handelt es sich um ein mindergenutztes Gewerbeareal mit vereinzelt Wohnnutzung. Teilbereiche des Plangebietes sind durch leer stehende gewerbliche Immobilien geprägt. Im Übrigen sind autoaffine Reparatur- und Handelsbetrieben sowie weitere Dienstleister im Plangebiet ansässig (s. Plan).

Zum Teil liegt das Plangebiet im Waldrandbereich (Westen). Im nördlichen Bereich ist eine größere Grünfläche mit Baumbestand und Hecken vorhanden, die die „grüne Mitte“ des Plangebietes bildet (weitere Ausführungen können der naturschutzrechtlichen Kurzbeurteilung entnommen werden, s. insbesondere besonderer Artenschutz).

Über die gewerblich genutzten Flächen im Westen erfolgt die Erschließung der angren-

zenden Gehölzfläche des Saarforst Landesbetriebes.

Die direkte Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und Grünflächen mit Gehölzbestand geprägt. Ca. 80 m südöstlich des Plangebietes, am Schwarzen Weg, liegt ein FFH-Gebiet (6606-306 „Wiesenlandschaft zw. Hülzweiler u. Schwalbach“).

Östlich und südöstlich des Plangebietes befinden sich in der Straße „Zum Felsacker“ und in der „Taubenstraße“ Wohnnutzung mit den zugehörigen Gärten.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet fällt von Süden nach Norden ab:

- Der höchste Punkt liegt im Süden des Plangebietes bei ca. 240 m ü NN.
- Der tiefste Punkt liegt nördlich bei ca. 212,5 m ü NN.

Die Topografie hat Auswirkungen auf die Konzeption der über den Bestand hinausgehenden Erschließung, auf die Entwässerung des Plangebietes sowie auf die Anordnung der Baukörper durch Ausweisung der Bauflächen.

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet verfügt über eine gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz. Die nordöstlich des Plangebietes liegende A8 (Luxemburg-Karlsruhe) ist über die Anschlussstelle Schwalbach-Hülzweiler in kurzer Zeit zu erreichen (ca. 3 km, 6 min.). Zudem erfolgt über die L 341 und die L 343 eine Anbindung an das regionale Verkehrsnetz.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich ca. 800 m weiter südlich (Albero-Schule) und wird von den Buslinien 402 und 404 bedient (Richtung Saarlouis Hbf).

Die Taubenstraße und die Straße Zum Felsacker sind die einzig möglichen Anbindungen zur Erschließung der Fläche. Hierüber sind die Ortskerne Hülzweiler und Schwalbach in ca. 3 - 4 min. zu erreichen. Dies stellt die eine Restriktion für das Projekt dar, da die dortige Verkehrsbelastung über die Verträglichkeit des gesamten Vorhabens entscheidet. Daher wurden die Nutzungen seit der Erstellung des Masterplans 2014 stetig reduziert und z.B. die Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen. Die Verträglichkeit mit den vorhandenen Siedlungsstrukturen bzw. Nutzungen muss geprüft und bewertet werden. Hierzu erstellte die Schweitzer GmbH - Beratende Ingenieure



Luftbild mit Geltungsbereich mit Nutzungen des Plangebietes; ohne Maßstab; Quelle: LVGL - Bearbeitung: Kernplan

ein Verkehrsgutachten (siehe Kapitel „Das Projekt“ unten).

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Verbindung der Straßen „Taubenstraße“ und „Zum Felsacker.“ Diese Zuwegung diente bislang der Erschließung für die bisherige gewerbliche Nutzung, erfüllt jedoch nur bedingt die Funktion einer gesicherten Erschließung und bedarf eines qualitativen Ausbaus.

Zur Realisierung des Vorhabens sind die Herstellung interner Erschließungsanlagen und die Definition der äußeren Anbindung erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen bilden das Rückgrat der gebietsinternen Erschließung.

Ver- und Entsorgung

In der Umgebung des Plangebietes ist die erforderliche Versorgungsinfrastruktur bereits vorhanden. Teile des Gebietes verfügen schon aufgrund ihrer Vornutzung über entsprechende Anschlüsse. Im Übrigen müssen im Zuge der Erschließung des Areals Infrastrukturanlagen zur Ver- und Entsorgung neu geplant und dimensioniert werden.

Das Plangebiet ist grundsätzlich im Trennsystem zu entwässern.

Für die Entsorgung des Niederschlagswassers gilt gem. § 49 a SWG: „Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, soll (...) vor Ort genutzt, versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden (...).“

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt werden.

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

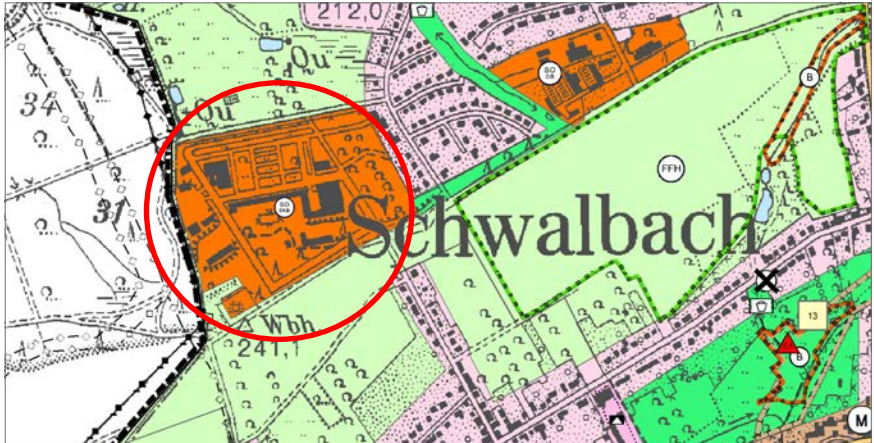
Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion	Grundzentrum Schwalbach, Nahbereich Hülzweiler
Vorranggebiete	kein festgesetztes Vorranggebiet direkt betroffen, im Süden grenzt ein Vorranggebiet für den Freiraumschutz an. „Die Vorranggebiete für Freiraumschutz (VFS) dienen dem Biotopverbund sowie der Sicherung und Erhaltung zusammenhängender unzerschnittener und unbebauter Landschaftsteile.“ nicht beeinträchtigt, da es zu keiner Flächeninanspruchnahme kommen wird. Ca. 80 m entfernt im Südosten beginnt ein festgesetztes Vorranggebiet für den Naturschutz: Dieses begründet sich auf ein hier liegendes FFH-Gebiet (siehe unten)
zu beachtende Ziele und Grundsätze	• (Z 17, 21) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale; bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbestandes statt Ausdehnung in den Außenbereich; Siedlungsentwicklungen sollen sich ihrer städtebaulichen Struktur und Dimensionierung nach in das Orts- und Landschaftsbild einpassen: erfüllt • (Z 32) Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen statt Ausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen: erfüllt • Nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche (entspricht dem Vorhaben) • keine Restriktionen für das Vorhaben
Besonderheit	• Bedarfsgerechte Wohnbauflächenentwicklung und schnelle Verfügbarkeit der Bauplätze (Wohneinheitenbilanzierung ist beigelegt), aufgrund der besonderen Lage auch z.T. Bedarfsdeckung für Ortsteil Schwalbach • keine Auswirkungen auf das landesplanerische Ziel eines landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebotes • Innenentwicklungsvorrang durch bessere Ausnutzung einer vorhandenen Siedlungsfläche: Inanspruchnahme eines grundsätzlich erschlossenen Baugebietes bei gleichzeitiger Konversion zur Vermeidung weiterer Freirauminanspruchnahmen, Wirtschaftlichkeit der Erschließung, bessere Auslastung von Einrichtungen der Daseinsvorsorge (z.B. Schulstandort Schwalbach) • Es wird beantragt, dass aufgrund § 13a BauGB (Bebauungsplan, der der Nachverdichtung dient) die Wohneinheiten nicht angerechnet werden.
Landschaftsprogramm	keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen • südwestlicher Randbereich als Teil einer Fläche mit durchlässigem Boden dargestellt, d.h. hier ist mit potenziell sensiblen Grundwasserverhältnissen zu rechnen; daher besondere Beachtung des Schutzes des oberflächennahen Grundwassers notwendig

Kriterium	Beschreibung
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	Es ist kein Natura 2000-Gebiet direkt betroffen, so dass direkte Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Da aber ca. 80 m entfernt im Südosten das FFH-Gebiet 6606-306 „Wiesenlandschaft zw. Hülzweiler u. Schwalbach“ beginnt, könnte das Planvorhaben aufgrund der geringen Entfernung indirekte Auswirkungen auf dieses haben. Das FFH-Gebiet wird als offene, extensiv genutzte Wiesenlandschaft im überwiegend ackerbaulich genutzten Naturraum beschrieben mit einem kleinflächigen Wechsel von trockenen und feuchten Varianten der Glatthaferwiesen. Wertgebende Arten und Lebensräume sind magere Flachland-Mähwiesen des FFH-LRT 6510 sowie <i>Lycaena dispar</i> (Großer Feuerfalter), als weitere ökologisch hochwertige Arten werden die Schmetterlingsarten <i>Argynnis paphia</i> (Kaisermantel), <i>Colias hyale</i> (Goldene Acht) und <i>Pyronia tithonus</i> (Rotbraunes Ochsenauge) sowie die Pflanzenarten <i>Dactylorhiza majalis</i> (Breitblättriges Knabenkraut) und <i>Peucedanum carvifolia</i> (Kümmelblatt-Haarstrang) sowie <i>Alopecurus rendlei</i> (Aufgeblasener Fuchsschwanz) als Zielart für die zu erhaltenden und fördernden mageren Wiesen genannt. Innerhalb des Geltungsbereiches kommen weder Wiesen in der Ausprägung des FFH-LRT 6510 vor, noch bietet das Gebiet geeignete Habitate für den Großen Feuerfalter oder eine andere der genannten ökologisch hochwertigen Arten, so dass es infolge des Planvorhabens zu keinem potenziell populationswirksamen Funktionsraumverlust für wertgebende Arten kommen wird. Ebenso wenig werden unter Beachtung von potenziellen Verbindungs- und Trittsteinfunktionen des Gebietes zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten des FFH-Gebietes eingeschränkt, da weder der wertgebende FFH-LRT noch geeignete Habitate für die wertgebenden Arten im Eingriffsgebiet vorkommen. Zudem ist der Geltungsbereich durch eine dazwischen liegende, ca. 12-15 m hohe Fichten-(Birken-)Baumhecke vom Schutzgebiet funktional getrennt, so dass keine Wandermöglichkeiten bestehen. Dem Geltungsbereich kommt keinerlei Funktion für die wertgebenden Elemente des Natura 2000-Gebietes zu. Sowohl direkte als auch indirekte erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen können ausgeschlossen werden.
Landschaftsschutzgebiet	aktuell grenzt im Westen das LSG „Landschaftsschutzgebiet im Landkreis Saarlouis- im Bereich der Gemeinde Schwalbach“ an den Geltungsbereich an. Im Zuge der Neuordnung der Schutzgebiete ist eine deutliche Erweiterung des LSG nach Süden und Osten vorgesehen, der Geltungsbereich ist von dieser geplanten Erweiterung allerdings ausgeschlossen.
Regionalpark	Regionalpark Saar (damit aber keine Restriktionen verbunden)
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Naturparks, Regionalparks, Biosphärenreservate	nicht betroffen
Naturdenkmäler, in der Denkmalliste nach § 6 SDSchG verzeichnete Denkmäler oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	- aufgrund der offiziell vorliegenden Geofachdaten keine Hinweise auf das Vorkommen ökologisch hochwertiger Biotoptypen oder Arten: innerhalb des Geltungsbereiches keine Arten oder Flächen im Datenmaterial des Arten- und Biotopschutzprogramms dargestellt; Plangebiet nicht im Rahmen der Biotopkartierung erfasst - auf Grundlage einer Geländebegehung keine gesetzlich geschützten Biotope oder FFH-Lebensraumtypen vorhanden

Kriterium	Beschreibung
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Da Einzelbäume und Gehölzbestände betroffen sind, die als Gelege für Vögel dienen können, ist der allgemeine Artenschutz zu beachten: Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen nur außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September gefällt, abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden Potenzielle Gebäudeabbrisse sollten ebenfalls in dieser Zeitspanne erfolgen bzw. die Gebäude sind vor dem Rückbau auf Gebäudebrüter oder quaternehmende Fledermäuse zu überprüfen (s.u.)
Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)	
Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten, d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten. „Allerweltsarten“ mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit (d. h. bei diesen Arten sind keine populationsrelevanten Störungen und keine Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten, insbesondere der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten) werden nicht speziell geprüft	Bestehende Vorbelastungen: • Lage am Siedlungsrand; nach Nordosten unmittelbar angrenzende Wohnnutzungen, nach Süden weitere Wohnnutzungen mit dazwischen liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen • auf der Fläche selbst diverse aktuelle und ehemalige Gewerbe- (und Wohn-) nutzungen mit hohem Anteil an Versiegelungen und anthropogenen Überprägungen durch Ablagerungen und Aufschüttungen, Abfälle, etc.; teilweise leer stehende Gewerbehallen; hoher Störgrad durch Lärm und Bewegungsunruhe Habitatausstattung (auf Grundlage einer Geländebegehung zur besseren Abschätzung): • großflächige gewerbliche Nutzungen mit Hallen, Verwaltungs- und Seminargebäuden, Garagen, Parkplätzen, Verkehrsflächen, umzäuntes Wohngebäude, Stromleitungen... mit hohem Anteil an voll versiegelten Flächen • in der nördlichen Hälfte Verkehrsflächen trennende Ziergrünflächen mit (teils altem) Baumbestand bzw. Baumreihen aus u. a. Buchen, Hainbuchen, Traubeneichen, Birken, Berg-Ahorn, aber auch hoher Nadelholzanteil mit Fichten, Kiefern, Tannen; Ziergehölze; diese sind jedoch größtenteils aus dem Geltungsbereich ausgeschlossen • diverse (mit Brombeeren verbuschte) Ruderalfluren, teilweise mit diversen Aufschüttungen und Ablagerungen • im Osten größere arten- und kräuterarme Wiesenbrache frischer Standorte mit hohem Anteil an Wiesen-Knäuelgras und aufkommenden Brombeer-Verbuschungen und randlich vordringenden Verjüngungen mit u.a. Birken, Zitterpappeln, Salweiden, Kirschen; nach Osten dichter Fichtenriegel (mittleres Stammholz mit Borkenkäferbefall), nach Westen straßenbegleitende (Zier)Baum-Strauch-Hecke aus Kiefern, Fichten und Birken • diverse Zierflächen um die Gebäude mit hohem Nadelholzanteil und Ziersträuchern • über das Gebiet verteilt diverse Einzelbäume (Laub- und Nadelholz) mit geringem bis mittlerem, teilweise auch stärkeren Stammholzstärken • Kräuter- und artenarme durchgewachsene Obstwiesenbrache (Halb- und Viertelstamm) • Straßen-/Wegbegleitende Baumhecken geringen bis maximal mittleren Stammholzes mit teilweise hohem Nadelholzanteil; Arten wie Fichten, Birken, Buchen, Eiben, Douglasien, Kirschen, Salweide, Berg-Ahorn, Balsampappel, Zitterpappel, Lärche, einzelne Stieleichen; Fichtenbaumriegel • im Nordwesten Waldrandbereich mit Stiel-Eiche, Buche, Kirsche mittleren Stammholzes bzw. Buchenjungwuchs (durch Stromtrasse von übrigen Waldbestand abgetrennt); im LEP-Teilabschnitt Umwelt nicht als nachrichtlich übernommene Waldfläche dargestellt • vorhandener Baumbestand bietet nach erster Inaugenscheinnahme offensichtlich kein baumgebundenes Quartierpotenzial für Fledermäuse, hierbei konnten jedoch nicht alle Bäume überprüft werden; bei den leer stehenden Gewerbehallen ohne Dachstuhl, Kriechboden oder Zwischendach bestehen aktuell auch keine Hinweise auf die Nutzung durch Fledermäuse oder gebäudebewohnende Vögel; ein konkreter Besatz durch gebäudebrütende Vögel ist insbesondere nach Nutzungsaufgabe jedoch möglich; weiterhin konnten nicht alle Gebäude an der Fassade geprüft werden,

Kriterium	Beschreibung
	Gebäudebrüter und ggfs. in Spalten quartierende Fledermausarten sind hier möglich; daher ist vor dem jeweiligen Rückbau von Gebäuden, sofern diese nicht im Winterhalbjahr stattfinden, eine entsprechende Prüfung erforderlich • angrenzend Wald, Ackerflächen, strukturreiche landwirtschaftliche Nutzflächen
	Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten: • ABSP-Artpool führt für das betroffene Gebiet keine Tier- oder Pflanzenarten auf • Nicht bei der Biotopkartierung erfasst • auf Grundlage einer Geländebegehung zur Grobabschätzung weder FFH-Lebensraumtypen noch gesetzlich geschützte Biotope betroffen • aufgrund der Habitatausstattung und der bestehenden Vorbelastungen Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum für planungsrelevante Tiere eingeschränkt, unter den europäischen Vogelarten sind siedlungsholde Gehölzbrüter zu erwarten, auch sind Gebäudebrüter, unter ihnen evtl. auch Arten, für die eine Legalausnahme n. n. § 44 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BNatSchG für ihre Fortpflanzung- und Ruhestätten nicht geltend gemacht werden kann (z.B. Haussperling), möglich • darüber hinaus keine abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevanten Tierarten, insbesondere keine Fortpflanzungsräume streng geschützter Tierarten, zu erwarten. Dies bezieht sich auf sämtliche im Saarland vorkommenden potenziell betroffenen gemeinschaftsrechtlich geschützten Tiere (Libellen, Fische, Muscheln, Rundmäuler, Weichtiere, Krebse, Reptilien, Amphibien, Tagfalter, Käfer, Heuschrecken, Säugetiere, Vögel), für die der Planungsraum keinen geeigneten Lebensraum bietet. Dies gilt mit Ausnahme von Gebäudebrütern (s.o.) insbesondere für artenschutzrelevante Vogelarten: weder Brutstätten von Vogelarten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie noch Fundnachweise für Rast- und Zugvogelarten im Geltungsbereich bekannt und aufgrund der Habitatausstattung sowie der bestehenden Vorbelastungen auch nicht zu erwarten; weder vorhandener Baumbestand noch die (leer stehenden) Gewerbehallen bieten offenbar Potenzial als Fledermausquartiere; allerdings gilt auch hier vorsorglich, dass vor der Fällung von Altbäumen eine Inspektion auf quartierfähig Stammhöhlen und vor dem Gebäudedrückbau eine Prüfung von Gebäuden auf Fledermausquartiere erfolgen sollte (Dachstühle, Kriechböden, Zwischendächer und verblendete Fassaden) • Eingriffsgebiet zwar Lebensraum (sowohl zur Jagd als auch zur Fortpflanzung) von sonstigen europäischen Vogelarten, jedoch nur häufige und ubiquitär verbreitete strunungsunempfindliche Arten zu erwarten; während einer Geländebegehung Arten wie Amsel, Blau-, Kohl-, Tannen- und Sumpfmeise, Buchfink, Rabenkrähe, Elster, Zaunkönig, Eichelhäher erfasst; bei potenziell entstehenden lokalen, sehr kleinflächigen Habitatverlusten ausreichend Ausweichmöglichkeiten in den unmittelbar angrenzenden Lebensräumen (Gärten, Wälder, Offenland mit Gehölzbeständen) vorhanden. • auch nach Realisierung der Planung bieten die zukünftigen Gartenflächen Habitatmöglichkeiten
	artenschutzrechtliche Beurteilung: • dem Geltungsbereich kommt aktuell keine besondere Bedeutung aus artenschutzrechtlicher Sicht zu • erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich relevanten Arten insgesamt nicht zu erwarten, insbesondere kein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 BNatSchG • hiervon ausgenommen sind evtl. Gebäudebrüter und an Gebäuden quartierende Fledermäuse, für die die o.g. Prüfungen im Vorfeld der Entfernung von Altbäumen und dem Rückbau von Gebäuden durchgeführt werden müssen

Kriterium	Beschreibung
	Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes: • Über die obigen Ausführungen hinaus kein FFH-Lebensraumtyp/besonders geschützter Lebensraum betroffen, daher Haftungsfreistellung für Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen nach § 19 des Bundesnaturschutzgesetzes bei Ausführung der o.g. Prüfungen möglich
Maßnahmen und Haftungsfreistellung	• Um Verbotstatbestände n. §§ 19 und 44 BNatSchG zu vermeiden ist eine Prüfung rückzubauender Gebäude auf Gebäudebrüter und bei Gebäuden mit strukturellen Voraussetzungen (Dach-, Kriechboden, Zwischendach, verblendete Außenfassaden) auf quartiernehmende Fledermäuse erforderlich; • im Fall von nicht unter die Legalausnahme n. § 44 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BNatSchG fallende Fortpflanzungs- und Ruhestätten (tradierte Fledermauskolonien im Dachstuhl, Gebäudebrüter der Roten Listen wie z.B. Haussperling) sind in Absprache mit dem LUA adäquate Ausgleichsmaßnahmen (ggfs. CEF) vorzunehmen (bei Vorkommen von Haussperlingen z.B. künstliche Nisthilfen am neuen Gebäudebestand) • in allen Fällen (auch einzelne Fledermäuse in der Fassade, Bruten häufiger Gebäudebrüter wie Hausrotschwanz) sind die Abrissarbeiten entweder grundsätzlich im Winterhalbjahr durchzuführen oder so zu beginnen, dass die Nist- und Quartiermöglichkeiten zu den Aktivitätszeiten nicht mehr bestehen (etwa durch Verschluss im Winterhalbjahr); im Falle eines notwendigen Rückbaus oder Rückbaubeginns im Sommerhalbjahr ist im Fall eines Nachweises von Gebäudebrütern der Rückbau bis zur Ästlingsphase einzustellen; bei spaltenbewohnenden Fledermäusen können die Tagesquartiere unter fachlicher Anleitung verschlossen werden. • Voraussetzungen für Haftungsfreistellung für Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen nach § 19 BNatSchG sind unter Anwendung der o.g. Maßnahmen erfüllt

Kriterium	Beschreibung
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan (s. Anhang)	Darstellung: Sonderbaufläche (Quelle: Gemeinde Schwalbach), Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt, Konsequenz: FNP wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst 
Bebauungsplan	liegt nicht vor aktuell nach den Vorgaben des § 34 BauGB zu beurteilen, insbesondere: • Erschließung des Plangebietes nicht vollständig gesichert • nur bedingt bestehender Bebauungszusammenhang • Vorhaben fügt sich nicht in die Eigenart des Plangebietes ein; das Planvorhaben mit Wohn-, Misch- und eingeschränkter gewerblicher Nutzung hält sich nicht in dem Rahmen, der aus der gewerblich geprägten Umgebung des Plangebietes hervorgeht • Aufgrund des Unterschiedes der Größe der Grundfläche, der Baumasse und der überbaubaren Grundstücksfläche zu der übrigen vorhandenen Bebauung ist ein Einfügen in die Eigenart der Umgebung durch einen Bebauungsplan zu steuern, damit keine städtebaulichen Spannungen hervorgerufen werden Ohne Bebauungsplan keine geordnete städtebauliche Entwicklung möglich

	Einwohner	Bedarfsfaktor	WE-Bedarf bis 2030	Reserve FNP in ha	Dichte LEP	Reserve FNP in WE	Baulücken in rechtskr. B-Plänen*	WE-Bedarf aktuell
Spalten	A	B	C	D	E	F	G	H
Berechnung			A/1000xBx14			DxE		C-F-G
Elm	4.954	1,5	104	1,3	20	26	64	14
Hülzweiler	4.942	1,5	103	2,9	20	58	43	2
Schwalbach	7.914	2,5	276	-	25	-	69	207
Gesamt	17.810		483	4,2		84	176	223

Baulücken und künftiger Wohnungsbedarf in der Gemeinde Schwalbach; Quelle: Gemeinde Schwalbach, Stand: 20.12.2018

* Baulücken in Satzungen gem. § 34 Abs. 4 BauGB sind in der Bilanz enthalten.

Hinweise:

1. Die Innerortserschließung „Bierstraße / Pfarrer-Hoernes-Straße“ (4 Baustellen) wurde nicht mitgerechnet, da die Flächen nur unter Bergschadensverzicht zu bebauen sind.
2. Der Bebauungsplan „Kuhnacker“ (41 Baustellen) wurde nicht mitgerechnet, da unter der Fläche der Bergbau umgeht.
3. Der Bebauungsplan „Papiermühle“ wurde nicht mitgerechnet (Die Planungen werden vorerst nicht weiter verfolgt).
4. Der Bebauungsplan „Langelänge“ wurde mit 117 Baustellen mitgerechnet (Gescheitertes Umlegungsverfahren / Die Planungen werden vorerst nicht weiter verfolgt).

Das Projekt

Berücksichtigung von Standortalternativen

Seit dem Jahr 2000 gibt es Bestrebungen zur Flächenintensivierung (Gründer- und Mittelstandszentrum, Zentrum für Handwerk und Dienstleistung, Wohnnutzung). Im Gemeindeentwicklungskonzept (GEKO) von 2013 der Gemeinde heißt es zudem: „Neben seiner Funktion als Wohnstandort übernimmt Hülzweiler mit (...) dem GFU-Standort für Fahrlehrerausbildung eine zentrale Gewerbe- und Arbeitsplatzfunktion innerhalb der Gemeinde.“

Der ehemalige Standort der Gesellschaft für Unfall- und Schadensforschung AG (GFU) stellt die Gemeinde Schwalbach somit bereits seit längerer Zeit vor Herausforderungen. In der Vergangenheit war der Standort immer wieder in der planerischen und politischen Diskussion, da sich mit der Erweiterung des Siedlungskörpers in den 1960er und 1970er Jahren in diesem und dem angrenzenden Bereich eine nicht ganz unproblematische Gemengelage aus Wohnen und gewerblicher Nutzung entwickelt hat.

Die Fläche steht unter Entwicklungsdruck. Derzeit fehlt städtebauliche und gestalterische Qualität. Der Standort im Eigentum eines Vorhabenträgers bietet hierfür großes Entwicklungspotenzial, was eine aufeinander abgestimmte, koordinierte und zügige Entwicklung und -umsetzung gewährleistet.

Die geplante Maßnahme stellt daher auch eine einmalige Chance für die Gemeindeentwicklung dar.

Das mindergenutzte Grundstück fordert eine zukunftsfähige und hochwertige Entwicklung. Dies gilt sowohl für die gewählte Art der Nachnutzung als auch deren gestalterische und städtebauliche Qualität.

Für die Entwicklung des Standortes eignen sich angesichts der östlich liegenden Wohnbebauung nur wenige Nutzungen. Die geplante Nutzung muss mit der vorhandenen Nutzung verträglich sein. Insbesondere die übergeordneten Verkehrsbelange der benachbarten Verkehrswege, beispielsweise die Zufahrtssituation, das Störgradpotenzial für die umgebende Wohnnutzung sowie die gehobenen städtebaulich gestalterischen



Plangebiet, TÜV Prüfstelle im östlichen Geltungsbereich; Blick von Süden; Foto: Kernplan



Erschließung im Westen; Blick von Süden; Foto: Kernplan

Anforderungen und „konversionsbedingten“ spezifischen Aufwendung, stellen Entwicklungshemmnisse dar:

- Geplant ist die Entwicklung einer attraktiven und verträglichen Nutzungsmischung aus Wohnen und Arbeiten.
- Eine Weiterentwicklung des Standortes mit intensiver gewerblicher Nutzung hätte jedoch Konfliktpotenzial. Eine Ausdehnung zu einem reinen Gewerbebestandort ist insbesondere aufgrund der Erschließungs- bzw. Zufahrtssituation

und der Nachbarschaft zum Wohnen nicht sinnvoll.

Durch die Wiedernutzbarmachung des Areals kann auf eine Erschließung neuer Flächen auf bisher unbebauten Flächen am Ortsrand verzichtet werden. Durch die geplante Nachverdichtung dieses Bereiches wird die Gemeinde Schwalbach zum einen dem bestehenden Nachfragedruck im Bereich Wohnen gerecht, zum anderen wird durch die geplante Nutzungsmischung auf die Bedeutung des Standortes mit seiner

Gewerbe- und Arbeitsplatzfunktion reagiert. Zudem hat das Gebiet eine geeignete Größenordnung zur Realisierung der geplanten Nutzungsmischung.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Nachverdichtung einer Fläche im infrastrukturell erschlossenen Innenbereich. Andere Standorte für die geplante Bebauung oder Nutzungsalternativen für die Flächen drängen sich aufgrund des Vorrangs der Innenentwicklung nach § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB und der bestehenden Nutzungen nicht auf.

Städtebauliche Konzeption

Die ehemalige Abgeschlossenheit des Geländes wird aufgelöst. Die Raumaufteilung wird neu interpretiert. Wohn-, Misch- und wohnverträgliche Gewerbenutzung werden bezüglich der Gebietsstruktur verträglich aufeinander abgestimmt und räumlich zониert, so dass das verträgliche Miteinander Planungspriorität ist.

Das städtebauliche Konzept lebt von einer kleinteiligen Gebäude- und Freiraumstruktur, um die Mentalität der Umgebung weiterzuentwickeln. Räumlich orientiert sich

die Planung weitestgehend an den bestehenden Wohnbauflächen im Osten in einer offenen, maximal zweigeschossigen Bauweise.

Individuelle Solitäreinheiten innerhalb des Gebietes sorgen für eine klare städtebauliche Figur. Durch die weitgehende Anordnung der Baukörper entlang der Straßen wird dem Eindruck von dominierenden Wohn-, mischgenutzten und Gewerbeblöcken entgegengewirkt.

Gleichwohl führt die Reduktion der geplanten Wohneinheiten, gegenüber dem ursprünglichen Entwurf, zu einer Verringerung städtebaulicher Dichte und Geschlossenheit im südlichen Eingangsbereich.

Die zum Teil vorgegebene Freiraum- und Erschließungsstruktur wird aufgenommen und weiter entwickelt. Neue Gebäude werden sorgfältig verortet: Dort, wo es ein Gegenüber gibt, wird dieses auch aufgenommen. Ein Baumtor, sowie eine Kopfbebauung sorgt für eine Entréesituation.

Im Übergangsbereich zur Wohnsiedlung „Zum Felsacker“ ist Wohnnutzung vorgesehen. Geplant ist die Errichtung von 24 kompakten Bungalows (Tiny-Häuser) mit 83 m²

reiner Wohnfläche (92 m² inkl. Terrassenteil). Alle Häuser sind barrierefrei konzipiert und eignen sich gleichermaßen für junge Paare, Familien mit einem Kind, Best Ager sowie Senioren. Die Grundstücksgrößen variieren von ca. 350 qm bis ca. 400 qm.

Die Anzahl der Wohneinheiten wurde aufgrund der Verkehrsauswirkungen im Laufe des Verfahrens stark reduziert, die Option für Mehrfamilienhäuser im Allgemeinen Wohngebiet verworfen. Dies wird insbesondere an den ausgesparten Bereichen südlich des Retentionsbeckens des Lochbachs, sowie im Südwesten deutlich. Gegenwärtig sind höchstens 30 Wohneinheiten im östlichen Bereich vorgesehen.

Weiterhin ist Mischnutzung vorgesehen. Mit dem Konzept wird für Firmeninhaber und Gründer die Möglichkeit geschaffen in räumlicher Nähe der Firma / „in der Firma“ zu wohnen bzw. in der Nähe des Wohnstandortes zu arbeiten. Durch die Beschränkung der max. zulässigen Wohneinheiten je Gebäude im Mischgebiet 1 und 2 werden zudem größere Wohnanlagen mit entsprechenden Verkehrsaufkommen verhindert.

Die vorhandenen Gewerbebetriebe werden verträglich in das Gebiet integriert. Statt



Ursprüngliches städtebauliches Konzept für das „Quartier Felsacker“ (Masterplan 2014), ohne Maßstab; Stand: 30.10.2014

einem Gewerbegebiet ist jedoch eine Abstufung der zulässigen Lärmgrenzwerte vorgesehen (GEE), um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zum Schutze der Anwohner sicherzustellen.

Die äußere Anbindung erfolgt durch Ausbau der bestehenden Erschließungsansätze über die Straßen „Zum Felsacker“ und „Taubenstraße“.

Die vorhandene Erschließung in Form einer „Schleife“ wird lediglich als Stichstraßenkonzept ausgebaut. Dadurch wird der Durchgangsverkehr reduziert und es bleibt ausreichend Raum für die konkrete Umsetzung der Bebauung (Grundstückszuschnitt, Bautypologie) sowie private und quartiersbezogene Freiräume. Dort, wo mit erhöhtem Quellverkehr zu rechnen ist, werden Gehwege angeordnet. Die geplanten Bungalows (Tiny-Häuser) werden durch eine neu anzulegende Straße erschlossen.

Der ruhende Verkehr wird innerhalb des Gebietes über Stellplätze, Garagen oder Carports geordnet, die den Gebäuden auf ihren Grundstücken zugeordnet sind.

Der Baumbestand wird soweit möglich erhalten und um standorttypische Gehölze ergänzt. Die vorhandene grüne Mitte kann weiterentwickelt werden, wodurch ein harmonischer Übergang zur Wohnbebauung gebildet wird.

Verkehrskonzept

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Anbindung an die Straßen „Zum Felsacker“ und die Taubenstraße. Die bestehende Zuwegung diente der bisherigen gewerblichen Nutzung, erfüllt jedoch nur bedingt die Funktion einer gesicherten Erschließung und bedarf eines qualitativen Ausbaus auf 5,5m Regelbreite.

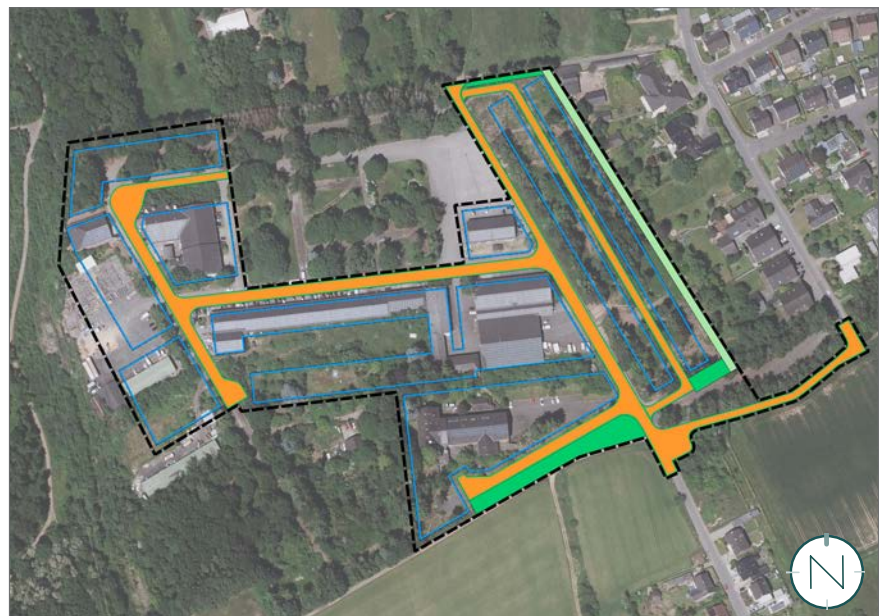
Für die interne Gebietserschließung ist grundsätzlich eine Straßenbreite von ca. 8 m vorgesehen, im Allgemeinen Wohngebiet wird diese auf 5,5 m reduziert.

Die Taubenstraße und die Straße Zum Felsacker sind die einzig möglichen Anbindungen zur Erschließung der Fläche. Hierüber sind die Ortskerne Hülzweiler und Schwalbach in ca. 3 - 4 min. zu erreichen.

Dies stellt eine Restriktion des Projekts dar, da die dortige Verkehrsbelastung über die Verträglichkeit des gesamten Vorhabens entschieden. Die Verträglichkeit mit den vorhandenen Siedlungsstrukturen bzw. Nut-



Städtebauliches Konzept für das „Quartier Felsacker“, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan, Stand: 08.11.2022



Überlagerung Orthofoto mit Rechtsplan (Baufenster, Verkehrsflächen und Grünflächen); Quelle: LVGL - Bearbeitung: Kernplan

zungen muss geprüft und bewertet werden. Hierzu erstellte die Schweitzer GmbH - Beratende Ingenieure ein Verkehrsgutachten:

Verkehrsuntersuchung

„Eine direkte Anbindung an das klassifizierte Netz, ohne die Nutzung angebaute Wohn- und Sammelstraßen, ist nicht möglich. Die maßgebenden Straßen, die sowohl die Quell-, als auch Zielverkehre zu dem Entwicklungsgebiet aufnehmen, sind in der nachfolgenden Abbildung türkis dargestellt. Weitere Straßen sind nur von untergeordneter Bedeutung. Von besonderer Bedeutung

sind die im Bestand vorhandenen Einschränkungen durch Einbahnverkehre. Aus Richtung Schwalbach sind die Gebiete wegen der beengten Verkehrsräume in der Taubenstraße nicht über die L139 anfahrbar. Dies rührt aus regulativen Eingriffen zu Zeiten gewerblicher Nutzungen des Untersuchungsgebietes her.

Grundlagen für die Verkehrsbelastungen in den Anliegerstraßen bildet die Verkehrserhebung des Ingenieurbüros msTRAFFIC vom 29.03.2022 bis zum 31.03.2022. Es wurden Zählungen an 14 Querschnitten durchgeführt, welche zukünftig für den zu- und abfließenden Verkehr als wichtigste

Straßen festgestellt wurden. Die Ensdorfer Waldstraße wurde vor dem Hintergrund früherer Überlegungen zu einer vollständigen Nachverdichtung des Gebiets ebenfalls erfasst. Sie hat jedoch in dieser Untersuchung keine Relevanz.

Die am stärksten belasteten Straßen sind die Straßen Zum Felsacker, die Rosenstraße, die Taubenstraße und die Von-Braun-Straße. Auf allen Straßen gilt Tempo 30. Die Schwerkverkehrsanteile sind gering und liegen durchweg unter 3 %. Es kann davon ausgegangen werden, dass es sich bei diesen nicht um Durchgangsverkehre handelt.

Bei den untersuchten Straßen handelt es sich sowohl um Wohnstraßen als auch Sammelstraßen. Aufgrund ihrer Verbindungs- und Sammelfunktion lassen sich die Taubenstraße, die Straße Zum Felsacker, die Rosenstraße und die Von-Braun-Straße als Sammelstraßen einordnen.

Es gibt ausschließlich Straßen im Trennungsprinzip, d.h. die Fußgänger werden gesichert auf in der Regel beidseitig angeordneten Fußwegen geführt. Die Straßen sind innerhalb von Tempo 30-Zonen ausgewiesen. Die Bebauung reicht in verschiedenen Bereichen bis direkt an den Gehweg heran.

Im Entwicklungsgebiet befinden sich gewerbliche Ansiedlungen im Bestand. Diese Flächen wurden bei der Berechnung der Verkehrserzeugung nicht berücksichtigt, da die Verkehre dieser Flächen sich bereits heute im Straßennetz und somit der Verkehrszählung befinden.

Es sind keine relevanten Verkehrssicherheitsprobleme bekannt. Radwege sind innerhalb des betrachteten Gebiets nicht vorhanden.

Aufgrund der Distanz zur nächsten Bushaltestelle von ca. 800 m weiter südlich (Albero-Schule) und des bei der Verkehrszählung festgestellten geringen Radverkehrs, wird ein künftiger Modal-Split mit 95% MIV-Anteil und 5% ÖPNV- und nicht motorisiertem Anteil angenommen.

Für das Entwicklungsgebiet ergibt sich im Planfall ein Verkehrsaufkommen von 1.239 Kfz-Fahrten/d im Quell-/Zielverkehr. Der Schwerkverkehr-Anteil beträgt 6,0 % mit 73 Lkw-Fahrten/d. Die Verkehrsbelastungen für den Prognoseplanfall gegenüber dem Ist-Zustand sind nachfolgend zusammengefasst. Verkehrserhöhungen von mehr als 500 Kfz/d sind rot hervorgehoben.



Lage der Querschnittszählungen Quelle: Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Quartier Felsacker“ in Schwalbach-Hülzweiler der Schweitzer GmbH - Beratende Ingenieure, Stand Januar 2023; Grundlage: www.openstreetmap.org/copyright (CC BY-SA 2.0)

Straßenbezeichnung	Ist-Zustand		Prognoseplanfall V0			
	DTV [Kfz/d]	DTVsv [Lkw/d]	DTV [Kfz/d]	DTVsv [Lkw/d]	Verkehrszunahme [Kfz/d]	Verkehrszunahme [Lkw/d]
1 Zum Felsacker	1.185	2	1.512	28	327	26
2 Dürerstraße	282	2	299	4	17	2
3 Moosbergstraße	725	10	794	15	69	5
4 Sonnenstraße	232	3	341	12	109	9
5 Hochstraße	648	8	757	17	109	9
6 Rosenstraße	1.067	10	1.198	21	131	11
7 Taubenstraße	1.118	30	2.031	101	913	71
8 Ziegelhüttenstraße	464	1	676	18	212	17
9 Nußholzstraße	901	3	1.299	34	398	31
10 Von-Braun-Straße	2.345	40	2.956	88	611	48
11 Weiherstraße	720	4	792	10	72	6
12 Pastor-Wolf-Straße	619	5	619	5	0	0
13 Taubenstraße	902	5	1.132	23	230	18
14 Ensdorfer Waldstraße	385	4	385	4	0	0

Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung für den Prognoseplanfall mit Vergleich zum Ist-Zustand, Quelle: Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Quartier Felsacker“ in Schwalbach-Hülzweiler der Schweitzer GmbH - Beratende Ingenieure, Stand Januar 2023

Grundsätzlich gehen wegen des unveränderten Verkehrsnetzes mit den Gebietsentwicklungen Verkehrszunahmen in allen betrachteten Straßen einher.

Die Verkehrsbelastungen im Prognoseplanfall können gemäß den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RASt 06) verkehrstechnisch als verträglich eingestuft werden. Gemäß den RAST 06 werden Straßen der Kategorie Wohnstraße Verkehrsbelastungen von bis zu 400 Kfz/h bzw. 4.000 Kfz/d und der Kategorie Sammelstraße Verkehrsbelastungen von bis zu 800 Kfz/h bzw. 8.000 Kfz/d zugeordnet.

Im vorliegenden Fall liegen alle Straßen auch im Prognosefall deutlich unter 4000 Kfz/d Gesamtverkehrsbelastung. In der Taubenstraße und Von Braun Straße sind die

Verkehrserhöhungen mit einer Größe von ca. 900 bzw. 600 Kfz/d am höchsten. Was den Mehrverkehr in der Spitzenstunde betrifft, bedeutet dies etwa 1 bis 2 Kfz in der Minute mehr.

Bei den untersuchten Straßen handelt es sich sowohl um Wohnstraßen, als auch Sammelstraßen. Aufgrund ihrer Verbindungs- und Sammelfunktion lassen sich die Taubenstraße, die Straße Zum Felsacker, die Rosenstraße, die Hochstraße und die Von-Braun-Straße als Sammelstraßen einordnen. Entsprechend wären auf diesen Straßen Belastungen bis zu 8.000 Kfz/24h denkbar.

Allerdings entspricht der Ausbauquerschnitt der meisten Straßen eher dem Charakter einer Wohnstraße, weshalb die Richtwerte von Wohnstraßen gemäß RAST06 herangezogen werden sollten.

Im vorliegenden Fall werden auf der Straße Zum Felsacker bis zu 1.500 Kfz/24h, in der Taubenstraße bis zu 2.000 Kfz/24h und in der Von-Braun-Straße bis zu 2.950 Kfz/24h prognostiziert. Betrachtet man die Richtgrößen der RAS06 für Wohnstraßen, werden diese deutlich unterschritten. Es ist deshalb festzustellen, dass die prognostizierten Gesamtverkehre aus verkehrstechnischer Sicht mit dem Charakter und der Funktion der bestehenden Erschließungsstraßen in Einklang gebracht werden können.

Die durchgeführte Untersuchung zu den Verkehrsverhältnissen des Plangebietes zeigt, dass die zu erwartenden Mehrverkehre aus verkehrstechnischer Sicht auf den bestehenden Straßen abgewickelt werden können. Dies gilt sowohl aus verkehrstechnischer Sicht, als auch hinsichtlich der Umfeldverträglichkeit.“

Quelle: Auszug aus der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Quartier Felsacker“ in Schwalbach-Hülzweiler der Schweitzer GmbH - Beratende Ingenieure, Am Staden 27, 66121 Saarbrücken, Januar 2023

Weitere Details zur Methodik etc. sind der Verkehrsuntersuchung zu entnehmen.

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-14 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete (WA 1, WA 2)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Zentrales Anliegen dieses Bebauungsplanes ist die Realisierung einer verträglichen Nutzungsmischung.

Ein Allgemeines Wohngebiet ist ein Baugebiet, dessen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen dient. Im Unterschied zum Reinen Wohngebiet können auch ergänzende öffentliche und private „Nicht-Wohnnutzungen“, welche die Wohnruhe nicht wesentlich stören, zugelassen werden. Als ergänzende und mit der Wohnnutzung verträgliche Nutzungsarten sind beispielsweise

Dienstleister (auch freiberufliche Nutzungen) denkbar.

Die Umgebung (insbesondere Taubenstraße und Straße Zum Felsacker) dient ebenfalls überwiegend dem Wohnen und als Standort von Nutzungen, die die Wohnruhe nicht wesentlich stören. Die Festsetzung hat somit auch nachbarschützenden Charakter, so dass bauplanungsrechtlich nicht von gegenseitigen Beeinträchtigungen auszugehen und durch den Ordnungsgeber die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse gewahrt ist. Durch das geplante Wohngebiet entsteht ein Puffer zum Wohnen in der Straße „Zum Felsacker.“

Die Nachbarschaft zu dem geplanten Mischgebiet, dem Eingeschränkten Gewerbegebiet und dem Grünangebot in der Umgebung ermöglicht die räumliche Nähe von Wohnen, Arbeiten und Naherholung.

Die vorgenommene Teilung des Allgemeinen Wohngebietes in WA 1 und WA 2 be-

zieht sich ausschließlich auf die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude.

Um den Gebietscharakter der Wohngebietes nicht zu gefährden und um potenzielle Belästigungen von vornherein auszuschließen, sind bestimmte Modifikationen notwendig.

Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen.

Schank- und Speisewirtschaften sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden werden in den Allgemeinen Wohngebieten für unzulässig erklärt, da diese als publikumsträchtige Nutzung dem Mischgebiet zugeordnet und dort räumlich gebündelt werden sollen.

Aufgrund des potenziell höheren Störgrades / der Immissionsbelastung mit nachteilig-



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

ge Auswirkungen auf die umgebende Wohnnutzung (u.a. erhöhtes Verkehrsaufkommen), möglichen Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses in den Erschließungs- und umliegenden Straßen, der Zufahrtssituation (Tankstellen haben andere Standortanforderungen), dem üblicherweise erhöhten Flächenbedarf, den baulichen Anforderungen und der schweren gestalterischen Integration sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen hier unzulässig.

An anderer Stelle im Gemeindegebiet sind ausreichend Flächen bzw. geeignetere Standorte für die ausgeschlossenen Nutzungen (besonders für Gartenbaubetriebe und Tankstellen) vorhanden.

Mischgebiete (MI 1, MI 2, MI 3)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO

Das Mischgebiet dient der Realisierung des Planungszieles, ein vitales Quartier mit einer Mischung aus Wohnen, Versorgung und verträglichen kleinteiligen Gewerbe- und Dienstleistungsstrukturen zu schaffen.

Mit der Festsetzung des Mischgebietes wird eine Gebietsabstufung zwischen den Allgemeinen Wohngebieten und den Eingeschränkten Gewerbegebieten gewährleistet und bestehende Betriebe im Gebiet integriert. Mit der Ausbildung eines „Scharniers“, mit einer Mischung aus Wohnnutzung und Nicht-Wohnnutzung (z.B. Bürogebäude, Anlagen für Verwaltungen etc.), wird dem Trennungsgrundsatz gem § 50 BImSchG Rechnung getragen. Die Festsetzung eines Mischgebietes ist damit zentrale Voraussetzung zur Vitalisierung des Gewerbeareals mit den geplanten Nutzungen. Die Entwicklung der Flächen mit einer Mischung aus Wohnnutzung und Nicht-Wohnnutzung lässt zudem eine flexible Entwicklung zu.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebietes schließt nicht aus, das Mischgebiet nach § 1 Abs. 4 BauNVO zu gliedern. Somit wird in zwei Teilbereiche differenziert: MI 1, MI 2 (lediglich Unterschiede in Bezug auf ihr zulässiges Maß der baulichen Nutzung) und MI 3. Der Ausschluss des Wohnens in MI 3 mit ausnahmbewehrter Zulässigkeit der Wohnnutzung für Betriebsleiter und Betriebsinhaber wird als „Pufferzone“ zur angrenzenden gewerblichen Nutzung vorgenommen - entweder dort, wo das Mischgebiet an ein Eingeschränktes Gewerbegebiet grenzt oder dort, wo in der

Nachbarschaft eine Fremdkörpernutzung existiert (kleinräumige Nutzungsdifferenzierung). (vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 11. Aufl., § 1 RdNr. 83.1).

Teile des Mischgebietes (MI 1, MI 2, MI 3) sind nicht selbstständig zu werten und haben kein eigenständiges städtebauliches Gewicht. Die Zweckbestimmung des Mischgebietes wird somit gewahrt. In der Gesamtbetrachtung behält das Mischgebiet seinen von der BauNVO vorgegebenen Charakter bei (Gebot der Durchmischung). Innerhalb des Mischgebietes entstehen keine größeren Bereiche, in denen die eine oder andere Nutzungsart ein Übergewicht erhält, sodass ein Wohngebiet oder ein Gewerbegebiet entstünde.

Die vorhandenen Gewerbebetriebe Autolackiererei, Autoglas, Kfz-Sachverständigen- und Ingenieurbüro, Folie und Design, Oldtimer Garage, LKW- und PKW-Werkstatt verfügen vollständig über passiven Bestandsschutz. Nach Aufgabe der gegenwärtigen Nutzung könnte die Folgenutzung nach deren Art gemäß der vor der Rechtskraft des Bebauungsplanes erteilten Genehmigung wieder hergestellt werden. Die vorgesehene Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO geht als aktiver Bestandsschutz darüber hinaus (erweiterter Bestandsschutz). Durch die zugestandene Entwicklungsmöglichkeit wird die wirtschaftliche Tragfähigkeit dieser Betriebe gewährleistet.

Demnach werden Änderungen und Erneuerungen als zulässig / ausnahmsweise zulässig erklärt, soweit durch die weitere Entwicklung des Betriebes kein städtebaulicher Missstand entsteht (erheblich qualitative bzw. quantitative Erweiterung der baulichen und sonstigen Anlagen ausgeschlossen).

Darüber hinaus sind nicht alle Nutzungen des Kataloges des Mischgebietes unter Berücksichtigung der Planungsziele der Gemeinde Schwalbach realisierungsfähig. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen haben üblicherweise einen erhöhten Flächenbedarf und besondere bauliche Anforderungen. Diesen Anforderungen kann an diesem Standort nicht Rechnung getragen werden. Bei Ansiedlung solcher Nutzungen wären die Flächenreserven für die gewünschte Ansiedlung von Wohnnutzung sowie kleinteiligen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben aufgebraucht.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind darüber hinaus gestalterisch nur schwer zu integrieren. Ein positives Erscheinungsbild und eine hohe Aufenthaltsqualität sind jedoch Voraussetzung für die Entwicklung (benachbarter) Wohnnutzung und der Ansiedlung von höherwertigen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben. Zudem soll vermieden werden, dass aufgrund der unzureichenden Flächenverfügbarkeit andere Nutzungen verdrängt werden.

Außerdem können von Gartenbaubetrieben und gerade von Tankstellen mit ihrem üblicherweise erhöhten Verkehrsaufkommen nachteilige Auswirkungen auf die geplante Wohnnutzung ausgehen.

Um städtebauliche Negativwirkungen sowie Fehlentwicklungen durch Vergnügungsstätten zu vermeiden, wird vorbeugend steuernd eingegriffen. Gründe für den Ausschluss sind:

- Förderung der gewünschten nachhaltigen Vitalisierung mit hochwertigen Nutzungen und attraktivem städtebaulichen Erscheinungsbild, Vermeidung von Qualitätsminderung und Attraktivitätsverlust,
- Stärkung der angrenzenden Wohnnutzung (Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Vergnügungsstätten), Vermeidung von Verdrängung.

An anderer Stelle im Gemeindegebiet sind ausreichend Flächen bzw. geeignetere Standorte für die ausgeschlossenen Nutzungen vorhanden.

Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe 1, GEe 2)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO

Mit der Ausweisung der Eingeschränkten Gewerbegebiete wird das Ziel der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben verfolgt. Damit soll der Bereich des Gebietes, der momentan durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist, auch künftig gewerblich genutzt werden können. Gleichzeitig wird dies jedoch auf Gewerbebetriebe beschränkt, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Die festgesetzten GEe 1 und GEe 2 sichern insbesondere die bestehenden gewerblichen Nutzungen (Lagerhallen, Werkstatt, Büros). Die Eingeschränkten Gewerbegebiete sind darüber hinaus zu den MI 2 und

MI 3 mit den „Fremdkörpern“ (TÜV-Prüfstelle, Autoglas, Autolackiererei, Oldtimer-Garage, Folie und Design) verträglich und werden in diesem Bereich über den Bestand hinaus ausgeweitet. Diese Ausweitung schafft geringfügige gewerbliche Entwicklungsoptionen im Plangebiet und gestattet beispielsweise die Ausbildung eines „Handwerkerhofes“.

Gewerbebetriebe werden hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens eingeschränkt. Dies ermöglicht eine spannungsfreie Zuordnung von Gewerbegebieten, direkt angrenzendem Mischgebiet und nahe gelegenen Allgemeinen Wohngebieten. Mit der Festsetzung der Eingeschränkten Gewerbegebiete werden also die angrenzenden störenden Nutzungen geschützt.

Tankstellen und Vergnügungsstätten lassen sich auch hier städtebaulich und gestalterisch nicht in das Gesamtkonzept einbinden und passen nicht zu dem angestrebten Nutzungscharakter, weshalb sie aus dem Nutzungskatalog ausgeschlossen werden.

Aufgrund ihres potenziell höheren Störgrades / der Immissionsbelastung mit nachteiligen Auswirkungen auf die umgebende Wohnnutzung (u.a. erhöhtes Verkehrsaufkommen, Nachtbetrieb) und möglichen Beeinträchtigungen aufgrund der Zufahrtssituation, sind Tankstellen und Vergnügungsstätten analog dem Misch- und den Allgemeinen Wohngebieten somit unzulässig. Auch dem üblicherweise erhöhten Flächenbedarf und den baulichen Anforderungen von Tankstellen kann an diesem Standort nicht Rechnung getragen werden. Zudem soll eine Zweckentfremdung des Gewerbegebietes vermieden werden.

Mit dem Ausschluss der Vergnügungsstätten in den Eingeschränkten Gewerbegebieten soll vermieden werden, dass freierwerdende Flächen durch Vergnügungsstätten besetzt werden (die Flächen sollen gewerbegebietstypischen Nutzungen vorbehalten sein). Verdrängungsprozesse und eine Zweckentfremdung der Eingeschränkten Gewerbegebiete werden so verhindert. Zudem besteht die Absicht, die geplante gewerbliche und Wohnnutzung in Einklang zu bringen.

Für die ausgeschlossenen Nutzungen besteht an anderer Stelle im Gemeindegebiet ein ausreichendes Angebot.

Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die Festsetzung der Grundflächenzahl in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2, in den Teilen des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI 1 und 2 und dem Eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 2 entspricht gem. § 17 BauNVO dem Orientierungswert für die bauliche Nutzung.

Insbesondere der Grad der hierdurch in den Allgemeinen Wohngebieten entstehenden Grundstücksbebauung ist an die durch Einfamilienhäuser geprägte Umgebung des Plangebietes angepasst, sodass eine optimale Auslastung der Grundstücke für zeitgemäße Wohnansprüche bei geringer Verdichtung gewährleistet ist. Die entstehende Grundstücksbebauung lässt auf den Grundstücken so ausreichend Freiflächen für eine Durchgrünung.

Im Eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 2 wird eine maximale Flexibilität bei der Ausnutzung des Grundstücks und der Bebauung und somit eine wirtschaftliche Auslastung ermöglicht. Gleichzeitig wird dem bestehenden Betrieb ausreichend Rechnung getragen.

Im GEe 2, MI 2, MI 3 und WA 1 darf die gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgesetzte GRZ (0,8 / 0,6 / 0,4) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden. Aufgrund der bestehenden Nutzungen kann der Orientierungswert einer GRZ von 0,6 im MI 2 und MI 3, sowie 0,8 im GEe 2 hier nicht eingehalten werden, so dass von der Überschreitungsregel bis max. GRZ 0,8 / 1,0 Gebrauch gemacht wird.

Auf Basis der zugrunde liegenden Konzeption für den Bereich des WA 1 (Tiny-Häuser) und der damit verbundenen kleinteiligen Grundstücksgrößen kann der Orientierungswert von 0,4 hier nicht eingehalten werden, so dass von der Überschreitungsregel bis max. GRZ 0,6 Gebrauch gemacht wird.

Im GEe 1 und MI 3 erfolgt im derzeitigen Bestand bereits eine Überschreitung der GRZ. Das Plangebiet ist dort bereits zu großen Teilen versiegelt.

Mit der differenzierten Regelung der GRZ wird darüber hinaus sichergestellt, dass untergeordnete Nebengebäude / Nebenanlagen zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen werden. Unvertretbaren Versiegelungen durch Hauptgebäude wird damit begegnet, die anteilmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt.

Mit der differenziert festgesetzten Grundflächenzahl wird also der besonderen städtebaulichen Situation und damit auch dem Erfordernis der Innenentwicklung Rechnung getragen.

Eine geringere Grundflächenzahl würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Nutzung der Grundstücke (Gewährleistung der Funktionsfähigkeit) führen, die vorgesehene Nutzungsmischung wäre nicht realisierungsfähig. Die Einhaltung der Orientierungswerte wäre somit unverhältnismäßig.

Ohne Überschreitungsoption könnten zudem v.a. die notwendigen Stellplätze, Lagerflächen, etc. nicht innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes, der Eingeschränkten Gewerbegebiete und dem Mischgebiet untergebracht werden. Die Konzentration der Stellplätze in diesen Gebieten ist jedoch erforderlich, um das übrige Plangebiet und den Straßenraum weitestgehend vom ruhenden Verkehr freizuhalten.

Insbesondere der Stellplatzbedarf und die erforderliche Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück fordern daher die Überschreitung. Da im Wesentlichen also „Nebenanlagen“ von der Überschreitungsmöglichkeit betroffen sind, ist auch kein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt. Die Überschreitung der Grundflächenzahl führt nicht zu einer Massierung, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen be-

dingt. Auch die Freiflächen und Abstände sind i.d.R. ausreichend.

Der Überschreitung der Orientierungswerte der Grundflächenzahl wird durch ausgleichende Maßnahmen entgegengewirkt, beispielsweise

- durch die Festsetzung, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind und durch Festsetzung öffentlicher und privater Grünflächen.
- Gewährleistung einer angemessenen Entfernung zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen, Lösung der Verkehrsbedürfnisse innerhalb des Plangebietes.

Aufgrund der sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist gewährleistet, dass sich das Vorhaben in die Umgebung einfügt. Nachteilige Auswirkungen, resultierend aus der Überschreitung der Orientierungswerte der GRZ, sind nicht zu erwarten.

Höhe baulicher Anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

Gleich der Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse in den Allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet wird mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen in den Eingeschränkten Gewerbegebieten die Höhenentwicklung auf eine Maximale begrenzt.

Die festgesetzten Höhen entsprechen den Bestandsgebäuden und der städtebaulichen Konzeption. Mit der Definition der Höhe der baulichen Anlage wird das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper im Vergleich zum übrigen Plangebiet zu verhindern und eine angemessene Integration in die (künftig) durch Wohn- und Mischnutzung geprägte Umgebung ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erreichen. Mit der Höhenfestsetzung wird daher auch die Einheitlichkeit von Bestand und geplanter Nutzung in der dritten Dimension gewährleistet. Städtebauliche Spannungen werden vermieden.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhen erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhen sind der Festsetzung zu entnehmen.

Zahl der Vollgeschosse

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO

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

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete und der Mischgebiete ermöglicht die Wahrung des städtebaulichen Charakters der Umgebung (insbesondere Zum Felsacker), die Gewährleistung der Entwicklung ortstypischer Bauformen vor dem Hintergrund der topografischen Gegebenheiten des Plangebietes (u.a. Einfamilienhäuser im Bereich der bestehenden Baumallee im Osten) und somit ein harmonisches Einfügen dieser Gebäude in den Bestand. Einer gegenüber dem Bestand unverhältnismäßigen überdimensionierten Höhenentwicklung wird vorgebeugt.

Die Funktionalität der baulichen Anlagen ist ausreichend gewährleistet. Zusammen mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen in den Eingeschränkten Gewerbegebieten kann somit innerhalb eines gestalterischen vorgegebenen Rahmens ein relativ einheitliches Erscheinungsbild im Planungsgebiet selbst und in Bezug auf die umliegende Bebauung sichergestellt werden, ohne die Baufreiheit zu sehr einzuschränken. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes wird damit ausgeschlossen.

Bauweise

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

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

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

Die Bauformen sind in den Allgemeinen Wohngebieten auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt. Dies sichert die kleinteilige Einfamilienhausstruktur in der Umgebung und gewährleistet zusammen mit der offenen Bauweise das harmonische Einfügen in den Bestand.

Für das Mischgebiet und die Eingeschränkten Gewerbegebiete wurde die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise kann auf einen seitlichen Grenzabstand gemäß LBO verzichtet werden. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit zulässiger Gebäudelänge über 50 m eröffnet den künftigen Bauherren somit ein höheres Maß an Flexibilität bei der Bemessung ihrer Baukörper.

Durch die abweichende Bauweise wird zum einen auf die Bestandsgebäude reagiert, welche bereits eine abweichende Bauweise vorweisen, zum anderen soll insbesondere den divergierenden betrieblichen Belangen ausreichend Rechnung getragen werden.

Zusammen mit der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen ist zudem die Schaffung von städtebaulicher Raumkanten in den gewerblichen und dem mischgenutzten Bereich möglich.

Die gewählten Bauweisen bezwecken darüber hinaus eine Abstufung der Bebauungsdichte. Im Westen des Gebietes wird über die abweichende Bauweise eine höhere Bebauungsdichte erzielt. Hingegen ermöglicht die offene Bauweise im östlichen Randbereichen einen aufgelockerten Übergang zur angrenzenden Wohnnutzung.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

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

Die Festsetzung der Baugrenzen orientieren sich an der städtebaulichen Konzeption bzw. an den Bestandsgebäuden im Plangebiet.

Die Abmessung der durch Baugrenzen beschriebenen Baufenster wurden so gewählt, dass für die spätere Realisierung der geplanten Nutzungsmischung ausreichend Spielraum verbleibt, gleichzeitig aber eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erreicht sowie ein entsprechender Abstand zur bestehenden bzw. benachbarten Bebauung eingehalten wird.

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

Zusätzlich sind Stellplätze, Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zur hinteren Baugrenze zulässig. Dies sorgt für Flexibilität bei der Bebaubarkeit und gewährleistet, dass der ruhende Verkehr auf dem Grundstück organisiert werden kann.

Flächen für Stellplätze und Garagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Mit der getroffenen Festsetzung ist gewährleistet, dass der ruhende Verkehr auf den angrenzenden Straßen des Plangebietes entlastet und auf den öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete vermieden wird.

Um keine „Parkreihen“ aus Gründen eines geordneten Erscheinungsbildes entlang der Erschließungsstraße / Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung entstehen zu lassen, sind Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb des seitlichen Grenzabstandes zulässig, nach Möglichkeit nicht jedoch zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie.

Durch eine Einschränkung durch die hintere Baubegrenzung werden überproportionale private Zufahrten vermieden, sowie ein klarer Siedlungsabschluss an der Baugrenze gewährleistet.

Versorgungsflächen / -anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO

Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass das Plangebiet zukünftig mit Elektrizität und Wärme versorgt werden kann ohne gesonderte Flächen hierfür festzusetzen.

Darüber hinaus ermöglicht die Festsetzung die Unterbringung weiterer Infrastrukturanlagen und Einrichtungen, die zum Laden und Abstellen von Elektrofahrzeugen erforderlich sind.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Eine Beschränkung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten auf maximal eins je Gebäude innerhalb des WA 1 verhindert die Entstehung von Wohngebäuden mit einer Vielzahl von Wohnungen.

Darüber hinaus wird eine zum östlich angrenzenden Wohngebiet vergleichbare Bebauungsdichte erlangt sowie der kleinteiligen Gebäudestruktur des östlich angrenzenden Wohngebietes entsprochen.

Die Beschränkung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten auf maximal zwei je Gebäude innerhalb des WA 2 ist an die städtebauliche Konzeption angelehnt, welche eine von Osten nach Westen zunehmende Bebauungsdichte vorsieht. Dies verhindert ferner ein erhöhtes Verkehrsaufkommen.

Durch die Beschränkung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten auf maximal zwei je Gebäude innerhalb des Mischgebietes 1 und 2 werden zudem größere Wohnanlagen mit entsprechenden Verkehrsaufkommen verhindert.

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten bzw. nur eingeschränkt nutzbar sind, hier: Schutzabstand zur Hochspannungsleitung / Schutzstreifen zu den unterirdischen Leitungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die Festsetzung ist erforderlich, um Sicherheits- und Funktionsanforderungen der lei-

tungsgebundenen Infrastruktur dauerhaft planungsrechtlich zu sichern und Nutzungskonflikte von vornherein zu vermeiden.

Im Bereich der Hochspannungsfreileitung gewährleistet der festgesetzte Schutzabstand insbesondere

- den Schutz von Leben und Gesundheit (u. a. Einhaltung der erforderlichen Sicherheitsabstände, Vermeidung von Gefährdungen durch Annäherung, Überschlag, Leiterseildurchhang),
- die Betriebssicherheit der Anlage sowie
- die Zugänglichkeit für Kontrolle, Instandhaltung und Störungsbeseitigung einschließlich notwendiger Arbeits- und Rettungsflächen.

Damit wird verhindert, dass durch bauliche Anlagen, Aufschüttungen, Anpflanzungen oder sonstige Nutzungen unzulässige Annäherungen entstehen oder der Betrieb und die Unterhaltung der Leitung beeinträchtigt werden.

Die Festsetzung eines Schutzstreifens über unterirdischen Leitungen dient dem

- Schutz der Leitungen vor Beschädigung (z. B. durch Tiefgründungen, Bodeneingriffe, Aufschüttungen/Abgrabungen, schwere Überfahrten),
- der Sicherstellung der jederzeitigen Zugänglichkeit für Wartung, Reparatur und Erneuerung sowie
- der Dauerhaftigkeit der Ver- und Entsorgungsfunktion.

Durch die Nutzungsbeschränkung werden unzulässige Überbauungen und Maßnahmen verhindert, die die Leitungstrasse gefährden oder spätere Arbeiten unverhältnismäßig erschweren würden.

Insgesamt trägt die Festsetzung dazu bei, die öffentliche Versorgungssicherheit und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, indem Gefährdungen und Folgekosten durch spätere Anpassungen, Verlegungen oder Konflikte zwischen Nutzung und Leitungsbetrieb vermieden werden

Der einzuhaltende Schutzabstand wird durch das bestandsgeschützte Gebäude (Lagerhalle / Büro) im nordwestlichen Geltungsbereich unterschritten.

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die im Bebauungsplan entsprechend festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche entspricht überwiegend der bestehenden internen Erschließung, sowie die Verbindung zur Taubenstraße und „Zum Felsacker.“

Der als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzte Bereich umfasst alle Funktionen des Straßenraumes (Fahrbahn, Gehweg, Parken, etc.). Die Wendehäuser vermeiden Durchgangsverkehr in die durch Wohnnutzung geprägten Bereiche. Alle Straßen werden regelkonform ausgebaut.

Unterirdische Versorgungsleitung, hier: Gashochdruckleitung / Mittelspannungserdkabel

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Der Verlauf der unterirdischen Leitungen wird aus Vorsorgegründen in den Bebauungsplan übernommen. Vor einer Bebauung bzw. Bepflanzung dieser Flächen müssen die erforderlichen Einweisungen rechtzeitig mit dem Versorgungsträger abgestimmt werden.

Oberirdische Versorgungsleitung, hier: Hochspannungsfreileitung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Der Verlauf der oberirdischen Leitung wird aus Vorsorgegründen in den Bebauungsplan übernommen. Der Verlauf der Leitung wird aus Vorsorgegründen in den Bebauungsplan übernommen. Vor einer Bebauung bzw. Bepflanzung dieser Flächen müssen die erforderlichen Einweisungen rechtzeitig mit dem Versorgungsträger abgestimmt werden.

Öffentliche Grünflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen dient zum einen der Bestandssicherung, zum anderen wird so eine Eingrünung des Plangebietes geschaffen und ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft gebildet.

Die öffentliche Grünfläche angrenzend an den schwarzen Weg bildet den Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches und dem FFH-Gebiet.

Öffentliche Grünfläche, hier: Spielplatz

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dient der planungsrechtlichen Sicherung einer wohnungs- bzw. nutzungsnahen Spiel- und Aufenthaltsfläche und damit der sozialen Infrastruktur im Plangebiet. Durch die Festsetzung wird gewährleistet, dass die Fläche dauerhaft der Allgemeinheit zugänglich bleibt und nicht durch andere Nutzungen (z. B. Bebauung, Stellplätze, Lagerflächen) verdrängt wird.

Der Spielplatz schafft insbesondere für Kinder und Jugendliche sichere, altersgerechte Bewegungs- und Begegnungsmöglichkeiten und unterstützt damit die Ziele einer familienfreundlichen, gesundheitsfördernden und sozialen Quartiersentwicklung. Zugleich trägt die öffentliche Grünfläche zur Freiraumversorgung und zur Steigerung der Aufenthaltsqualität bei, wirkt als Ausgleichs- und Klimafunktionsfläche (Verdunstung, Verschattung, Hitzeminderung) und kann – je nach Gestaltung – zur Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser beitragen. Insgesamt wird damit eine siedlungsverträgliche Einbindung des Vorhabens unterstützt und die Daseinsvorsorge in angemessenem Umfang abgesichert.

Private Grünfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Festsetzung einer privaten Grünfläche als Puffer zur angrenzenden Wohnbebauung dient der Konfliktvermeidung und -minderung zwischen der im Plangebiet zulässigen Nutzung und den schutzbedürftigen Wohnnutzungen im Umfeld. Durch die planungsrechtliche Sicherung der Fläche wird gewährleistet, dass ein dauerhaft unbebauter, begrünter Abstand erhalten bleibt und nicht durch bauliche Anlagen, Stellplätze, Lagerflächen oder sonstige intensive Nutzungen in Anspruch genommen wird.

Der Grünpuffer erfüllt dabei mehrere Funktionen: Er trägt zur Minderung von Immissionen (insbesondere Lärm, Staub sowie

Licht- und Sichtwirkungen) bei, verbessert die Wohn- und Aufenthaltsqualität der Nachbarschaft und unterstützt eine verträgliche Einbindung der Nutzung in das bestehende Siedlungsgefüge. Gleichzeitig wirkt die Begrünung kleinklimatisch ausgleichend (Verschattung, Verdunstung, Hitzeminderung), stärkt die biologische Durchgrünung und kann – je nach Ausgestaltung – die Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser fördern. Insgesamt wird damit ein angemessener Ausgleich zwischen Nutzungsanforderungen und den Belangen des Immissions-, Klima- und Landschaftsschutzes sowie des Nachbartschutzes erreicht.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die festgesetzten Maßnahmen dienen der Minimierung der Umweltwirkungen im Allgemeinen und der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG. Darüber hinaus sollen die Festsetzungen dazu beitragen, die Beeinträchtigungen der durch das Planvorhaben induzierten Eingriffe zu mindern und so weit wie möglich auszugleichen.

Versiegelungen auf dem Grundstück sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, übrige Flächen sind vegetativ und wasserdurchlässig zu gestalten, um weiterhin das Versickern von Niederschlägen zu gewährleisten, hitzespeichernde Versiegelungen zu reduzieren und den Naturhaushalt zu stärken. Wasserdurchlässige Oberflächen dienen dem Abflachen von Abwasserabflussspitzen bei Starkregenereignissen, der Entlastung der Abwasserinfrastruktur und dem Anstreben eines natürlichen Wasserhaushaltes. Die Speicherung der Sonneneinstrahlung durch großflächig versiegelte Flächen (z.B. sogenannte „Steingärten“) während heißer Sommermonate beeinträchtigt das Lokalklima und soll durch entsprechende Begrünung vermieden werden. Begrünte Freiflächen wirken sich zudem positiv auf die Artenvielfalt und den Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen aus. Eine Vollversiegelung ist daher unzulässig.

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Stadt- und Landschaftsbild erzielt.

Die einzelnen Maßnahmen sind den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die grünordnerischen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen der Herstellung einer optisch ansprechenden Durch- und Eingrünung des Plangebietes. Dadurch wird das Vorhaben in das Landschafts- und Ortsbild eingebunden und eine gestalterische Aufwertung der Freiflächen erreicht.

Zugleich unterstützen die Festsetzungen die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzstrukturen (u. a. Lebensraum-, Trittstein- und Vernetzungsfunktion) und leisten einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas (Verschattung, Verdunstung, Minderung von Hitzeinseln) sowie – abhängig von der Ausgestaltung – zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.

Die Eingrünung der Stellplätze innerhalb der Misch- und der eingeschränkten Gewerbegebiete dient insbesondere der Vermeidung großflächig monotoner, versiegelter Asphaltflächen und der damit verbundenen negativen gestalterischen und mikroklimatischen Wirkungen. Sie verbessert die Aufenthaltsqualität, gliedert die Parkplatzanlagen und reduziert visuelle Beeinträchtigungen gegenüber angrenzenden Nutzungen.

Erhalt von Bäumen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die Festsetzung dient dem Erhalt und der dauerhaften Sicherung ökologisch hochwertiger Gehölzbestände innerhalb des Geltungsbereichs. Dadurch werden vorhandene Habitat- und Vernetzungsstrukturen geschützt, die Biodiversität gefördert sowie Funktionen des Naturhaushalts (insbesondere Boden- und Wasserhaushalt sowie kleinklimatische Ausgleichswirkungen) erhalten. Zugleich wird eine landschaftsbildverträgliche Einbindung der Nutzung gewährleistet und eine Inanspruchnahme bzw. Beeinträchtigung der Gehölzbestände durch bauliche Anlagen, Lagerung oder sonstige Nutzungen verhindert.

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

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

Die festgesetzten Maßnahmen der Entwässerung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes.

Die Oberflächenentwässerung wird detailliert geregelt. Schmutz- und Regenwasser werden getrennt betrachtet.

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist somit sichergestellt.

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

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

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Beschränkung der zulässigen Dachformen auf Flachdächer und Satteldächer dient der Sicherung eines geordneten, orts- und landschaftsbildverträglichen Erscheinungsbildes. Durch die Begrenzung auf wenige, im Gebiet typische Dachformen wird eine gestalterische Überformung und ein uneinheitliches Erscheinungsbild vermieden.

Für direkt an Hauptgebäude angebaute Nebengebäude wird die Übernahme von Dachform und Dachneigung des Hauptgebäudes festgesetzt, um harmonische Baukörper zu gewährleisten und gestalterische Brüche zwischen Haupt- und Nebenanlagen zu vermeiden.

Die Unzulässigkeit spiegelnder Dachmaterialien (ausgenommen Anlagen zur Nutzung der Solarenergie) dient dem Schutz vor Blendwirkungen und damit der Vermeidung von Beeinträchtigungen für benachbarte Nutzungen sowie der Minderung visueller Störwirkungen im Orts- und Landschaftsbild.

Das Verbot von glänzenden/reflektierenden Fassadenmaterialien verfolgt ebenfalls das Ziel, Blend- und Reflexionseffekte zu vermeiden und eine ruhige, hochwertige Gestaltung im Straßen- und Ortsbild zu sichern. Damit werden auch nachbarschaftliche Konflikte (z. B. durch Lichtreflexe) reduziert.

Die Zulässigkeit von Fassadenbegrünung unterstützt die naturschutzfachliche Aufwertung und trägt zur Verbesserung des Mikroklimas (Verschattung, Verdunstung, Hitzeminderung) bei. Gleichzeitig wirkt sie gestalterisch integrierend und unterstützt die gewünschte Durchgrünung des Gebietes.

Die Regelung zur Zulässigkeit von Böschungen, Stützmauern, Abgrabungen und Aufschüttungen bis 4,0 m Höhe dient der Herstellung praktikabler Geländeanschlüsse und der technischen Umsetzbarkeit von Bauvorhaben, insbesondere bei topografischen Unterschieden. Zugleich setzt die Höhenbegrenzung einen Rahmen, um übermäßige Geländeänderungen zu vermeiden, die das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen, zu Nachbarproblemen führen oder den Naturhaushalt (Boden/Wasser) unnötig belasten könnten.

Die Vorgabe, Mülltonnen einzubauen oder sichtgeschützt aufzustellen, dient der Gestaltungspflege und der Sicherung eines ordentlichen Straßenbildes. Sichtschutz vermeidet städtebauliche und hygienische Beeinträchtigungen und trägt zur Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum sowie zur Akzeptanz der Bebauung im Umfeld bei.

Der Stellplatznachweis von mindestens einem Stellplatz je Wohneinheit in WA- und MI-Gebieten dient der Sicherstellung einer geordneten Verkehrsabwicklung und der Begrenzung von Parkdruck im öffentlichen Straßenraum. Dadurch werden Behinderungen (z. B. Rettungswege, Sichtbeziehungen, Fußverkehr) reduziert und Konflikte mit Nachbargrundstücken vermieden. Die Festsetzung berücksichtigt den typischerweise entstehenden Stellplatzbedarf und unterstützt die Funktionsfähigkeit der Erschließung.

Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

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

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

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

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

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

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

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

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

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 6,9 ha, welche in ehemals gewerblich genutzten Teilen brach liegt. Teile der bebauten Bereiche sind durch Leerstand geprägt. Unmittelbar östlich des Plangebietes befindet sich ein Wohngebiet (überwiegend Wohnen).

Die getroffenen Festsetzungen – insbesondere die Nutzungsabstufung zwischen Allgemeinen Wohngebieten und Eingeschränkten Gewerbegebieten – schließen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietslich oder im direkten Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen führen können, beispielsweise:

- Das ehemalige GFU-Gelände war als nahezu reines Gewerbegebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zur anschließenden Wohnbebauung der Straßen „Zum Felsacker“ und „Taubenstraße.“ Mit der künftigen Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet in den Übergangsbereichen wird eine verträgliche Nachbarschaft gewährleistet.
- Das Mischgebiet ordnet als Scharnier das Allgemeine Wohngebiet und das Eingeschränkte Gewerbegebiet einander verträglich zu.
- Bestandsgebäude und -betriebe innerhalb des Plangebietes wurden verträglich integriert; es wurden „Schutzvorkehrungen“ getroffen, so wurde beispielsweise im Bereich des Mischgebietes eine Feingliederung gem. § 1 Abs. 4 BauGB vorgenommen (vgl. Begründung der Festsetzungen zum Mischgebiet).
- Die bestehende Grünfläche (außerhalb des Geltungsbereichs) nördlich des Eingeschränkten Gewerbegebietes dient zudem als „Abstandsgrün“ zur Wohnnutzung.

Den Belangen des Immissionsschutzes ist somit ausreichend Rechnung getragen, wei-

tere Vorkehrungen sind nicht erforderlich. Bestehende Nutzungskonflikte, die aus der ehemaligen Vornutzung und der Gemengelage resultierten, können gelöst werden.

Somit kann entgegen der bisherigen Nutzung von Konfliktfreiheit ausgegangen werden.

Der Bebauungsplan kommt somit der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet, in vollem Umfang nach.

Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Kommune gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken bzw. einem entsprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt. Das Angebot sollte dabei vielfältig sein und den unterschiedlichen Wünschen und Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen.

Der vorliegende Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach. Die bislang minder genutzte Fläche wird unter anderem für Wohnnutzung bereitgestellt. Es entstehen neue Baugrundstücke mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen. Auch der bestehenden Nachfrage nach Wohnraum in Schwalbach wird somit im Ortsteil Hülzweiler als Angebot in direkter Nachbarschaft Rechnung getragen.

Die Nähe zu dem geplanten Mischgebiet und Eingeschränkten Gewerbegebiet ermöglicht die räumliche Nähe von Wohnen und Arbeiten. Dies ist ein besonderer Standortfaktor für Wohnstandortsuchende und stellt ein besonderes Angebot für Gewerbetreibende dar (Wohnen in bzw. in der Nähe der Firma).

Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Orts- und Landschaftsbildes sowie auf die Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile

Seit Aufgabe des GFU-Standortes stellt das Gelände eine mindergenutzte Fläche mit ei-

nigen Leerständen dar. Lediglich autoaffine Reparatur- und Handelsbetriebe befinden sich noch an diesem Standort.

Die städtebauliche und gestalterische Qualität des Plangebietes ist derzeit optimierungsbedürftig.

Nun bietet sich die einmalige Chance einer zukunftsfähigen und nachhaltigen Entwicklung des Areals mit einer Mischung aus Wohnen und Nicht-Wohnen sowie eingeschränkter gewerblicher Nutzung. Durch die städtebaulich hochwertige Konzeption und eine damit einhergehende Freiraumplanung wird das Orts- und Erscheinungsbild des Plangebietes und des direkten Umfeldes städtebaulich und gestalterisch aufgewertet.

Bei den Festsetzungen im Plangebiet wurde dieser Belang besonders berücksichtigt. Das Maß der baulichen Nutzung, insbesondere die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen, sind an der Umgebung bzw. den Bestandsgebäuden auf der Fläche selbst orientiert. Somit wird ein Einfügen in den Bestand erreicht. Auch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen garantiert ausreichend Freiflächen auf den Grundstücken. Nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Insbesondere die Gebäudetypologien im direkt zur Umgebung angrenzenden Bereich knüpfen an die in der Nachbarschaft vorherrschende Bebauung (überwiegend Einfamilienhausbebauung) an und bilden so einen harmonischen Übergang zwischen Bestand und Neubau. Die Anordnung der Grundstücke und der Bebauung passt sich dem bestehenden Verlauf der inneren Erschließungsansätze sowie dem Baumbestand an.

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

Die grünordnerischen Festsetzungen bilden einen Mehrwert für das Landschafts- und Ortsbild.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Bei der Planung handelt es sich um die Vitalisierung eines zum Teil bereits versiegelten und anthropogen überprägten Gewerbeareals am Siedlungsrand Hülzweilers.

Der Geltungsbereich weist durch die bestehenden Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung (Wohnnutzung) sowie die ehemaligen und bestehenden Nutzungen im Plangebiet selbst (GFU-Fahrlehrerausbildung, LKW-Betrieb, autoaffine Reparatur- und Handelsbetriebe) mit den entsprechenden Überbauungen und Versiegelungen, Bewegungsunruhen sowie Lärmemissionen und den daraus resultierenden Störungen bereits eine Vorbelastung auf.

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

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

Um Verbotstatbestände n. §§ 19 und 44 BNatSchG zu vermeiden wird eine Prüfung rückzubauender Gebäude auf Gebäudebrüter und bei Gebäuden mit strukturellen Voraussetzungen (Dach-, Kriechboden, Zwischendach, verblendete Außenfassaden) auf quartiernehmende Fledermäuse festgesetzt.

Vom Planvorhaben sind keine Schutzgebiete, insbesondere keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung betroffen, die dem Planvorhaben entgegenstehen könnten. Insofern können direkte Beeinträchtigungen auf Natura 2000-Gebiete ausgeschlossen werden.

Südöstlich des Geltungsbereiches befindet sich das FFH-Gebiet. Dem Geltungsbereich kommt keinerlei Funktion für die wertgebenden Arten zu. Sowohl direkte als auch indirekte erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen können ausgeschlossen werden. Die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten des FFH-Gebietes sind bereits eingeschränkt. Es bestehen keine Wandermöglichkeiten (vgl. Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Kurzbeurteilung).

Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur sowie auf die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

In der Bauleitplanung sind die wirtschaftlichen Belange in erster Linie durch ein ausreichendes, den wirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechendes Flächenangebot zu berücksichtigen.

Daneben spielt auch die Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen eine wichtige Rolle. Diesen Interessen trägt der vorliegende Bebauungsplan Rechnung.

Das Plangebiet wird zugunsten von wohnverträglichem Gewerbe und Dienstleistern weiterentwickelt. Die vorhandenen Betriebe werden durch die Attraktivierung des Gebietes gestärkt, Neuansiedlungen im Bereich der Mischgebiete werden gefördert. Den im Gebiet vorhandenen Betrieben wird lediglich ein kleinräumiger Entwicklungsspielraum zugestanden, da sich kein Bedarf für eine umfangreiche Gewerbegebietsentwicklung im Gemeindegebiet abzeichnet.

Im Rahmen ihrer kommunalen Steuerungsmöglichkeiten wirkt die Gemeinde mit der Planung aktiv fördernd auf die Entwicklung des Plangebietes ein. Negativwirkungen auf die Belange der Wirtschaft bestehen somit nicht.

Auswirkungen auf die Belange von Grund und Boden

Das Plangebiet ist aufgrund der bisherigen und aktuellen Nutzung bereits in weiten Teilen anthropogen überprägt und durch Gebäude-, Verkehrs- und Stellplatzflächen versiegelt. Damit sind die natürlichen Bodenfunktionen (u. a. Filter-, Puffer- und Speicherfunktion, Versickerungs- und Retentionsfähigkeit sowie Lebensraumfunktion) bereits eingeschränkt. Im Zuge der Umsetzung der Planung kommt es zu weiteren Bodeninanspruchnahmen durch zusätzliche Bebauung und Befestigungen. Dies führt lokal zu einem weiteren Verlust bzw. einer Minderung von Bodenfunktionen, insbesondere durch die Abdeckung des Bodens, Verdichtung im Untergrund sowie durch Eingriffe im Rahmen von Erdarbeiten (Aushub, Auffüllung, Leitungsgräben). Versiegelungen reduzieren die Wasserdurchlässigkeit des Bodens, mindern die Grundwasserneubildung im unmittelbaren Bereich und verringern die Fähigkeit des Bodens, Niederschlagswasser zurückzuhalten und zeitverzögert abzugeben.

Gleichzeitig wurde bei der Planung auf eine Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung geachtet; geringfügige Überschreitungen sind im Wesentlichen durch die Bestandsbebauung begründet. Zudem ist aufgrund der in großen Teilen vorgesehenen Wohnnutzung mit privaten Freiflächen und Hausgärten davon auszugehen, dass gegenüber der bisherigen gewerblichen Nutzung eine stärkere Durchgrünung und damit ein höherer Anteil unversiegelter bzw. teilversickerungsfähiger Flächen entsteht. Dadurch können die Auswirkungen auf den Bodenhaushalt im Vergleich zu einer rein gewerblichen Nutzung teilweise abgemildert werden. Durch grünordnerische Festsetzungen (z. B. Pflanzgebote, Begrünung von Freiflächen, ggf. wasserdurchlässige Beläge) kann zudem erreicht werden, dass Bodenfunktionen soweit möglich erhalten bzw. verbessert und Eingriffsfolgen reduziert werden.

In der Gesamtschau ergeben sich für die Belange von Grund und Boden vor allem standortbezogene, zusätzliche Beeinträchtigungen durch weitere Versiegelung und baubedingte Bodenverdichtung. Erhebliche, über den Standort hinausgehende Auswirkungen sind aufgrund der bereits vorhandenen Vorbelastung sowie der vorgesehenen Begrenzung der baulichen Dichte und der zu erwartenden Freiflächenanteile insgesamt nicht zu erwarten; verbleibende Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen zur Minimierung und Kompensation zu berücksichtigen.

Hinweise stellen gem. §§ 1a Abs. 2 BauGB und § 7 BBodSchG sicher, dass bei der Erschließung auf einen sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgang mit Boden zu achten ist, Bodenarbeiten nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18 915 durchzuführen und vorhandene Oberböden zu verwerten sind.

Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregens

Aufgrund der Lage des Plangebietes sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Den umliegenden Anliegern wird folglich kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen.

Mit den in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommenen Hinweisen zum Thema Starkregen und Hochwasserschutz so-

wie den getroffenen Festsetzungen (u. a. flächensparende und wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplätzen einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten, Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Dachbegrünung) wird den Belangen des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge Rechnung getragen.

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

Die durchgeführte Untersuchung zu den Verkehrsverhältnissen des Plangebietes zeigt, dass die zu erwartenden Mehrverkehre aus verkehrstechnischer Sicht auf den bestehenden Straßen abgewickelt werden können. Dies gilt sowohl aus verkehrstechnischer Sicht, als auch hinsichtlich der Umfeldverträglichkeit.

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

Innerhalb des Wohngebietes ist die Ordnung des ruhenden Verkehrs auf den jeweiligen Grundstücken vorgesehen, so dass nicht mit Beeinträchtigungen durch Parksuchverkehr und ruhenden Verkehr zu rechnen ist. Darüber hinaus wurde die Anzahl potenziell zulässiger Wohneinheiten im Vergleich zur bisherigen Planung erheblich reduziert, sowie zwei Teilgebiete aus der Entwicklung ausgeklammert, was die Verkehrsbelastung senkt.

Die technische Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist aufgrund der Vornutzung teilweise bereits vorhanden. Im Übrigen muss diese noch neu hergestellt werden.

Insofern ist bei entsprechendem Ausbau die Ver- und Entsorgung des Gebietes als ordnungsgemäß sichergestellt zu erachten.

Auswirkungen auf Belange des Klimas

Das ehemalige GFU-Areal ist aufgrund der Vornutzung und der derzeitigen autoaffinen Gewerbenutzungen bereits in weiten Teilen versiegelt bzw. durch Gebäude-, Verkehrs- und Stellplatzflächen geprägt. Damit sind die klimatischen Funktionen des Bodens (insbesondere Verdunstung und Kühlung) sowie das lokale Strahlungs- und Wärmehaushaltsgefüge bereits vorbelastet. Versiegelte Flächen begünstigen eine stärkere Aufheizung an warmen Tagen, eine erhöhte nächtliche Wärmeabgabe und damit stand-

ortbezogene Wärmeinselwirkungen im unmittelbaren Umfeld. Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es zu zusätzlichen Versiegelungen, etwa im Zusammenhang mit Erschließungs- und Stellplatzflächen. Hierdurch können kleinräumige mikroklimatische Veränderungen auftreten, insbesondere punktuell höhere Oberflächentemperaturen und eine reduzierte Verdunstungsleistung in stark befestigten Teilbereichen. Zugleich wurde bei der Planung auf die Einhaltung der Orientierungswerte zum Maß der baulichen Nutzung geachtet; geringfügige Überschreitungen sind im Wesentlichen durch die Bestandsbebauung begründet, sodass zusätzliche klimarelevante Mehrbelastungen begrenzt werden. Darüber hinaus ist aufgrund der in großen Teilen vorgesehenen Wohnnutzung und der damit verbundenen privaten Freiflächen- und Hausgartengestaltungen von einer stärkeren Durchgrünung und damit tendenziell von einem geringeren Versiegelungsgrad auszugehen als bei der bisherigen gewerblichen Prägung. Vegetationsflächen und Gehölzstrukturen können durch Verschattung und Verdunstung die thermische Belastung im Nahbereich mindern und die Aufenthaltsqualität verbessern. Insgesamt ist daher davon auszugehen, dass sich die klimatischen Veränderungen auf geringfügige, standortbezogene mikroklimatische Effekte beschränken; erhebliche negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas können im Ergebnis ausgeschlossen werden.

Ergänzend ist die Planung als Nachverdichtung bzw. Umnutzung eines bereits gewerblich vorgeprägten Standortes auch aus Klimaschutz- und Klimaanpassungssicht positiv zu bewerten. Die Entwicklung erfolgt als Innenentwicklung auf bereits erschlossenen und vorbelasteten Flächen, wodurch zusätzlicher Flächenverbrauch im Außenbereich vermieden und klimatisch wertvolle unversiegelte Böden und Freiräume geschont werden. Gleichzeitig kann die Nutzung vorhandener Infrastruktur und Erschließung den Bedarf an zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen reduzieren und damit regelmäßig auch „graue Emissionen“ aus dem Neubau von Infrastruktur begrenzen. Insgesamt unterstützt die Standortentwicklung damit eine flächensparende, klimaverträgliche Siedlungsentwicklung, indem sie eine bereits versiegelte Fläche qualifiziert weiterentwickelt und zugleich durch die zu erwartende Durchgrünung im Wohnumfeld ausgleichende mikroklimatische Wirkungen ermöglicht.

Auswirkungen auf private Belange

Durch die Planung ergeben sich für den Grundstückseigentümer keine negativen Folgen. Wie die vorangegangenen Ausführungen belegen, werden die Nutzbarkeit und auch der Wert des Grundstückes, auch der Grundstücke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die unzumutbar ist. Vielmehr wird Planungsrecht zugestanden.

Die im Plangebiet vorhandenen Betriebe werden in ihrem Bestand gesichert und daher in ihrer Entwicklung nicht eingeschränkt.

Auch die Lage innerhalb des „Waldabstandes“ stellt keine Restriktion dar. Voraussetzung für eine Bebaubarkeit ist eine Haftungsfreistellung.

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten. Zum einen ist die festgesetzte (angrenzende) Nutzungsart verträglich zur Umgebungsnutzung. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das harmonische Einfügen in den Bestand zu sichern (vgl. vorangegangene Ausführungen) und bestehende Nutzungskonflikte zu lösen.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

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

Gewichtung des Abwägungsmaterials

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

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes

- Chance der Gemeindeentwicklung zur Lösung bestehender Nutzungskonflikte
- Ansiedlung einer attraktiven Nutzungsmischung aus Wohnen und nicht stö-

rendem Gewerbe auf einer mindergenutzten Fläche (Vitalisierung); schnelle Verfügbarkeit der Bauplätze

- Bauleitplanerische Ermöglichung einer Maßnahme der Innenentwicklung
- Stärkung der Wohn- und Arbeitsplatzfunktion im Gemeindegebiet
- Neubebauung fügt sich harmonisch in die Umgebung ein, keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten
- Verkehrliche Auswirkungen beschränken sich aufgrund der erfolgten Gebietsverkleinerung und der Reduktion der Wohneinheiten auf ein ortsverträgliches Maß
- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes durch festgesetzte Schutzvorkehrungen
- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes

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

Gewichtung und Abwägungsfazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die relevanten öffentlichen und privaten Belange umfassend ermittelt, bewertet und gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander abgewogen. Im Ergebnis überwiegen die positiven Aspekte der Planung deutlich. Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, einen bereits gewerblich vorgeprägten und in weiten Teilen versiegelten Standort in integrierter Lage städtebaulich zu ordnen, aufzuwerten und für eine zukunftsfähige Nutzungsmischung aus Wohnen, Misch- und Gewerbenutzungen vorzubereiten. Damit wird ein wichtiger Beitrag zur Innenentwicklung geleistet, bestehende Erschließungs- und Infrastrukturen werden effizient genutzt und zusätzlicher Flächenverbrauch im Außenbereich vermieden.

Zentraler positiver Effekt ist die Möglichkeit, auf dem ehemaligen GFU-Areal eine funktionsgemischte, lebendige Quartiersstruktur zu entwickeln. Durch die Kombination von

Wohn- und Arbeitsnutzungen können Wege verkürzt, Alltagsverkehre reduziert und die Nahversorgung bzw. kleinteilige gewerbliche Angebote im Umfeld gestärkt werden. Gleichzeitig wird die Fläche gegenüber der bisherigen autoaffinen Prägung städtebaulich neu geordnet und qualitativ aufgewertet; insbesondere können private und öffentliche Freiflächen sowie eine stärkere Durchgrünung zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und zur Einbindung in das Ortsbild beitragen. Die Versorgung der Bevölkerung mit einem angemessenen Wohnungsangebot bleibt dabei ein wesentliches Ziel, wird jedoch bewusst mit der Sicherung von Flächen für gewerbliche und mischgebietsverträgliche Nutzungen verknüpft.

Den möglichen Auswirkungen der Planung – insbesondere durch zusätzliche Versiegelung sowie standortbezogene Eingriffe in Grund und Boden und geringfügige mikroklimatische Veränderungen – wird durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung (mit bestandsbedingten geringfügigen Überschreitungen), durch grünordnerische Festsetzungen (Durch- und Eingrünung, Pufferbereiche) sowie weitere Regelungen zur Gebiets- und Freiraumgestaltung in angemessenem Umfang begegnet. Vor dem Hintergrund der bestehenden Vorbelastung des ehemaligen GFU-Areals sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten; verbleibende Effekte sind kleinräumig und können durch die vorgesehenen Maßnahmen wirksam gemindert werden. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden durch gestalterische und grünordnerische Festsetzungen vermieden; gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.

Insgesamt kommt die Abwägung zu dem Ergebnis, dass die Planung für das ehemalige GFU-Areal städtebaulich sinnvoll und erforderlich ist: Sie ermöglicht die Entwicklung eines gemischt genutzten, gut integrierten Standortes, schafft Wohnraum und Perspektiven für gewerbliche Nutzungen, nutzt eine vorbelastete Fläche effizient und reduziert zusätzlichen Flächenverbrauch. Die Umsetzung der Planung ist daher möglich.

Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Nr.	Erfordernis/Kriterium	Auswirkungen/Prüfergebnis	Voraussichtliche Erheblichkeit
1.	Merkmale der Aufstellung des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf		
1.1	das Ausmaß, in dem die Aufstellung des Bebauungsplans einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	keine UVP-Pflicht des Vorhabens	nein
1.2	das Ausmaß, in dem die Aufstellung des Bebauungsplans andere Pläne und Programme beeinflusst;	Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen; kein Einfluss auf andere Pläne und Programme	nein
1.3	die Bedeutung der Aufstellung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	Nachhaltige Entwicklung ist durch die Nachverdichtung und Revitalisierung eines bestehenden Standortes gegeben (die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale werden genutzt, die Inanspruchnahme weitere Flächen im Außenbereich wird vermieden) gesundheitsbezogene Erwägungen siehe 2.3	nein
1.4	die für die Aufstellung des Bebauungsplans relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	Beachtung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Verkehrsgutachten); Einschränkung des Emissionsverhaltens von Gewerbebetrieben; verträgliche Nutzungszuordnungen innerhalb des Gebietes und zur Umgebung; Berücksichtigung der Anforderungen des Immissionsschutzes; potenziell sensible Grundwasserhältnisse	nein, bei Einarbeitung entsprechender Maßnahmen und Vorgaben (Entwässerung, verträgliche Zuordnung von Nutzungen unter Lärmschutzaspekten)
1.5	die Bedeutung der Aufstellung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften;	keine Auswirkungen absehbar, siehe oben	nein
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbes. in Bezug auf		
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	durch den Bebauungsplan werden Baurechte definiert und damit einer ungesteuerten Entwicklung entgegengewirkt; Ziel ist die Vitalisierung einer bereits in weiten Teilen versiegelten und zum Teil gewerblich genutzten Fläche Eingriffe in natürliche Böden (überprägte Böden vorhanden), das Grundwasser, sowie Natur und Landschaft erfolgen nur in geringfügigem Umfang Die Tier- und Pflanzenwelt ist durch den Bebauungsplan nicht betroffen, wenn die entsprechenden Schutzvorkehrungen eingehalten werden	nein
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	keine Auswirkungen erkennbar	nein
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können durch entsprechende Festsetzungen gewährleistet werden, sowohl innergebiets- als auch gegenüber der angrenzenden Bebauung; mögliche Risiken in Bezug auf den Lärmschutz können durch entsprechende Festsetzungen minimiert werden (Nutzungsabstufung WA - MI - GEe); erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten; keine Beeinträchtigung der angrenzenden Waldfläche	nein

Nr.	Erfordernis/Kriterium	Auswirkungen/Prüfergebnis	Voraussichtliche Erheblichkeit
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Vitalisierung eines ehemaligen Gewerbeareals mit zum Teil vorhandenen autoaffinen Nutzungen; etablierter Standort mit Arbeitsplatzfunktion, keine negativen Auswirkungen auf das Umfeld, siehe 2.3	nein
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	sehr geringe Bedeutung des Plangebietes, da dieses bereits in weiten Teilen versiegelt und gewerblich überprägt ist; kein kulturelles Erbe betroffen; eine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen liegt nicht vor und ist nicht zu erwarten	nein
2.6	folgende Gebiete:		
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht betroffen Es sind weder direkte noch indirekte erhebliche Beeinträchtigungen des in 80 m südöstlich liegenden FFH-Gebietes 6606-306 „Wiesenlandschaft zw. Hülzweiler u. Schwalbach“ zu erwarten (keine Verbindungs- und Trittsteinfunktion, keine Wanderungsmöglichkeiten, bestehende Vorbelastung durch Lärm und Bewegungsunruhen)	nein
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	nicht betroffen	nein
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	nicht betroffen	nein
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht betroffen. Auch das westlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet LSG „Landschaftsschutzgebiet im Landkreis Saarlouis - im Bereich der Gemeinde Schwalbach“ wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst, keine Flächeninanspruchnahme	nein
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht betroffen	nein
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	nicht betroffen	nein
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	nicht betroffen	nein
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes,	nicht betroffen	nein
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	nicht betroffen	nein