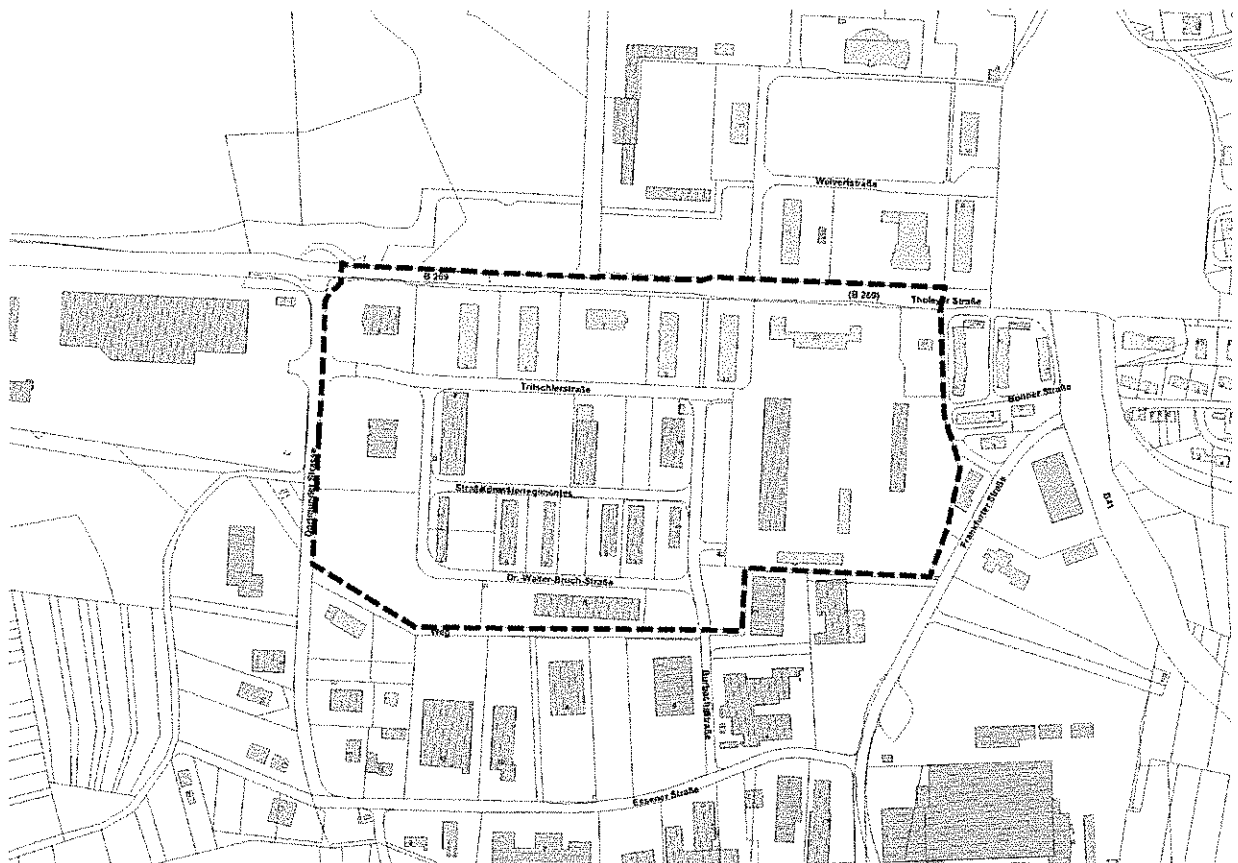


Bebauungsplan 01.37

Tritschler Kaserne, 1. Änderung in St. Wendel



Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: Mai 2016

Inhalt

1.	Vorbemerkungen	3
1.1	Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Verfahren / Rechtliche Grundlagen	3
2.	Plangebiet	3
2.1	Lage und räumlicher Geltungsbereich	3
2.2	Bau- und Nutzungsstruktur / Bestandssituation	4
2.3	Grünordnerische Bestandsaufnahme	4
3.	Vorgaben für die Planung	6
3.1	Vorgaben der Raumordnung	6
3.2	LEP Siedlung	6
3.3	LEP Umwelt	6
3.4	Flächennutzungsplan	7
4.	Begründung der Festsetzungen und weitere Planinhalte	7
4.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung	10
4.3	Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen	11
5.	Erschließung und Verkehr	11
5.1	Verkehrsanbindung des Plangebietes	11
5.2	Innere Erschließung	12
5.3	Stellplätze und Garagen	12
6.	Ver- und Entsorgung	13
7	Grün- und Landschaftsplanung	13
7.1	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
7.2	Flächen oder Maßnahmen zum Anpflanzen Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen	13
7.3	Regenwassersammlung	14
7.4	Stellplatzbefestigung	14
8	Kennzeichnungen und Hinweise	15
	Denkmalschutz	15
	Altlasten	15
9	Örtliche Bauvorschriften	15
10	Umweltbericht	15
10.1	Auswirkungen der zu erwartenden Eingriffe auf den Naturraum / Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	16
11	Auswirkungen des Bebauungsplanes / Abwägung	18

1. Vorbemerkungen

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „Tritschler Kaserne“ ist seit dem 19.06.2001 rechtskräftig.

Die Kreisstadt St. Wendel beabsichtigte, mit diesem Bebauungsplan den Bereich der ehemaligen Tritschler Kaserne nach Aufgabe der militärischen Nutzung städtebaulich neu zu ordnen und einer neuen Nutzung zuzuführen. Geplant ist ein Gewerbe- und Handwerkerpark.

Aufgrund geänderter Eigentumsverhältnisse im östlichen Teil des Plangebietes sowie geplanter Neuordnung und Nutzungsänderungen in diesem Bereich, beabsichtigt die Stadt St. Wendel den Bebauungsplan zu ändern. Insbesondere der Osten des Plangebietes soll städtebaulich neu geordnet und teilweise einer neuen Nutzung zugeführt werden. Zudem ist die Verlängerung der Tritschler Straße geplant, um so einen unmittelbaren Anschluss der Tritschler Straße an die Tholeyer Straße zu schaffen. Auch eine Anpassung der Baufelder an die geänderten Bedingungen ist erforderlich. Die Entwicklung im Plangebiet hat gezeigt, dass der zentral geplante öffentliche Parkplatz nicht erforderlich ist; er kann zugunsten baulicher Nutzungen entfallen.

Ziel der Bebauungsplanänderung für das Areal der Tritschler Kaserne ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass das Gelände weiterhin eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Neunutzung erfahren kann.

1.2 Verfahren /Rechtliche Grundlagen

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Tritschler Kaserne“ 1. Änderung erfolgt nach den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB). Seit der BauGB-Novelle im Jahr 2004 bedürfen grundsätzlich alle Bauleitpläne einer Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht. Nach § 4 Abs. 1 BauGB sind die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern. Danach folgt das weitere Beteiligungsverfahren. Einen Überblick über den gesamten Verfahrensablauf geben die Verfahrensvermerke in der Planzeichnung.

Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen die bei der Planerstellung zu beachten sind, sind ebenfalls in der Planzeichnung dargestellt.

2. Plangebiet

2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das rund 18 ha große Plangebiet liegt im Westen der Kernstadt von St. Wendel. Es wird begrenzt durch die B 269 im Norden und die Dortmunder Straße im Westen. Südlich und östlich grenzt das Gewerbegebiet West an. Im Nordosten schließt sich ein Wohngebiet an. Die genauen Grenzen sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Aufgrund der Lage an der B 269 und der Nähe zu deren Kreuzungspunkt mit der B 41 ist das Plangebiet sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

2.2 Bau- und Nutzungsstruktur / Bestandssituation

Historische Entwicklung

Das Plangebiet war Teil einer Doppelkaserne mit Truppenübungsplatz, deren Bau die damalige Reichsregierung 1936 in Auftrag gab. Die Architektursprache dieser Zeit ist an den Gebäuden und verschiedenen baulichen Details noch immer zu erkennen.

Nach dem Krieg wurde das Areal fast 50 Jahre lang von den französischen Streitkräften genutzt. Die Kasernengebäude befinden sich nach Abzug der französischen Streitkräfte im Jahr 1999 äußerlich überwiegend in einem sehr guten baulichen Zustand.

An baulichen Anlagen umfasst das Gelände neben einem Stabsgebäude und einem Verwaltungsgebäude 3 Unterkunftsgebäude, 4 Wirtschaftsgebäude und mehrere Hallen und Fahrzeughallen. Besonders hinzuweisen ist auf die Zeppelinhalle, deren Decken-Konstruktion unter Denkmalschutz steht.

Im gleichen Jahr erwarben Stadt und Landkreis St. Wendel mit der neu gegründeten Wendelinus-Park St. Wendel GmbH diese Areale für die Konversion.

Die Umwandlung des Kasernengeländes in einen Gewerbe- und Handwerkerpark ist seit dem Jahr 2008 im Wesentlichen abgeschlossen.

Städtebauliche Situation

Auf dem Höhenrücken des Tholeyer Berges gelegen, dominieren die Gebäude der beiden ehemaligen Kasernenanlagen das städtebauliche Umfeld. Die beiden Teilbereiche der Doppelkaserne werden zwar durch die B 269 getrennt, lassen jedoch hinsichtlich ihrer städtebaulichen Struktur und ihres Baustils den ursprünglichen Zusammenhang erkennen.

Der vorliegende Bebauungsplan bezieht sich auf den südlichen Teil der Konversionsfläche, der ehemaligen Tritschler Kaserne.

Das städtebauliche Umfeld des Plangebietes wird bestimmt durch die Nachbarschaft zur überörtlichen Verkehrsstraße B 269 und das südlich angrenzende Gewerbegebiet. Die im Nordosten angrenzenden wohngenutzten Flächen sind bei der Planung zu berücksichtigen. Die benachbarten Baugebiete stellen die Verbindung zum Siedlungskörper her.

2.3 Grünordnerische Bestandsaufnahme

Naturraum

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum „Prims-Blies-Hügelland“ im colinen Bereich der Untereinheit „St. Wendeler Becken“ (NE 190.00). Das Relief dieser Einheit wird durch sanft ansteigende Hügel, die durch kleine Bäche zerschnitten sind, geprägt. Das Plangebiet selbst liegt exponiert auf einer Kuppe im Westen von St. Wendel.

Geologie / Hydrologie / Böden

Im Bereich des Plangebietes herrschen die Söterner und Waderner Schichten des Oberrotliegenden vor, die bereichsweise durch Sandsteine des unteren Rotliegenden abgelöst werden.

Insbesondere die Waderner Schichten im nördlichen Plangebiet besitzen lt. hydrogeologischer Karte des Saarlandes ein gutes Wasserleitvermögen. Die Kuseler Schichten

im südlichen Planbereich sind für die Versickerung weniger geeignet. Im Südwesten wird das Plangebiet von den Sandsteinen des Oberrotliegenden (ro3) tangiert, die ein hohes Wasserleitvermögen besitzen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Die aus dem geologischen Untergrund entstehenden Bodenarten sind je nach Kornabstufung sandiger Lehm bzw. lehmiger Sand (Bodentyp: Braunerde, podsolige Braunerde). Durch die militärische Vornutzung zeigt das Plangebiet in weiten Teilen keine natürliche Bodenbildung (z. B. Aufschüttungen).

Landschaftsbild / Erholung

Das Erscheinungsbild des Plangebietes wird im Wesentlichen durch die vorherige Nutzung bestimmt. Auf den Flächen außerhalb der asphaltierten Bereiche hat sich durch das Aussetzen der permanenten gärtnerischen Pflege bzw. der militärischen Nutzung eine Sukzessionsvegetation (ruderalisierte Rasenflächen) gebildet.

Für die Erholungsfunktion stand die Fläche aufgrund der militärischen Nutzung nicht zur Verfügung. Nach Aufgabe der Nutzung bietet sie mit ihrem derzeitigen Erscheinungsbild bzw. mit ihrer derzeitigen Ausstattung praktisch keine Ansatzpunkte für eine Naherholungsnutzung.

Klima / Lufthygiene

Kleinklimatisch betrachtet stellt das stark versiegelte Kasernengelände grundsätzlich einen Klimatop mit städtischem Charakter dar. Die großkronigen Laubbäume können allerdings bereichsweise zur Lufterneuerung und Abmilderung von Temperaturextrema führen.

Potentielle natürliche Vegetation

Die Potentielle natürliche Vegetation (PNV) bezeichnet die Vegetation, die sich ohne Einwirkung der Menschen unter den bestehenden Umweltbedingungen auf einem Standort entwickeln würde.

Für die collinen Bereiche des St. Wendeler Beckens sind je nach Bodentyp und Basenversorgung artenreiche Perlgras-Buchenwälder (Melico-Fagetum), oder artenarme Traubeneichen-Buchen-Wälder als potentiell natürliche Vegetation anzusehen.

Die Flächen des Planungsgebietes zeigen keine der ursprünglichen Vegetationsstrukturen.

Ökologische Einheiten

Die Grünordnung beschränkt sich auf die Beschreibung und Bewertung der vorhandenen Biotoptypen als Lebensraumeinheiten für die Lebewelt im Plangebiet.

Ein großer Teil der Flächen des ehemaligen Kasernengeländes ist durch eine Betondecke / Pflasterdecke versiegelt oder ist mit Gebäuden bestanden. Die Eingangsbereiche zu den einzelnen Verwaltungsgebäuden sind z. T. von Ziergehölzen bzw. Staudenbeeten gesäumt.

Den größten Teil der unversiegelten Flächen nehmen Vielschnittrasen in Bereichen, die noch genutzt werden bzw. ruderalisierte Wiesen entlang der Wege und Zaunanlagen

ein. Letztere werden charakterisiert durch Obergräser, Löwenzahn, verschiedene Kleearten, Wiesenlabkraut, Wicken etc. Bereichsweise ist die Ruderalisierung soweit fortgeschritten, dass Rainfarn, Goldrute und Disteln dominieren.

Da diese Rasen- und Ruderalflächen mit ihrer jetzigen Artenausstattung relativ gut regenerierbar sind (in der Regel auf allen Untergrundverhältnissen, also standortunabhängig) und außerdem keine natürlichen Untergrundverhältnisse aufweisen, sind sie lediglich als Flächen mit einer mittleren bis geringen Biotopqualität zu bewerten.

Entlang der Geltungsbereichsgrenzen befinden sich umfangreiche Gehölzzonen, die von Linde, Birke, Eiche, Vogelkirsche als Hauptbaumarten und Schlehe, Weißdorn, Traubenkirsche, Holunder und Rosen als Straucharten geprägt werden.

Wertvolle alte großkronige Bäume werden im Rahmen des Baumkatasters der Stadt St. Wendel erfasst. Insbesondere die Baumgruppen in den Hofbereichen der Verwaltungsgebäude sind sowohl aus kleinklimatischer als auch bioökologischer Sicht als wertvoll und erhaltenswert einzustufen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich kein geschützter Biotop nach § 25 SNG.

3. Vorgaben für die Planung

3.1 Vorgaben der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Vorgaben und Ziele der Raumordnung und Landesplanung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Die Ziele der Raumordnung werden im Saarland durch den Landesentwicklungsplan (LEP) mit den Teilabschnitten „Siedlung“ und „Umwelt“ festgelegt.

3.2 Landesentwicklungsplan (LEP) Siedlung (2006)

Der LEP Siedlung legt Ziele und Grundsätze der Raumordnung für das gesamte Landesgebiet fest, die die Siedlungsentwicklung mittelbar oder unmittelbar zum Planungsgegenstand haben oder diese berühren. Diese textlichen Ziele und Grundsätze werden durch zeichnerische Festsetzungen konkretisiert und veranschaulicht.

Der LEP Teilabschnitt Siedlung weist die Kreisstadt St. Wendel dem ländlichen Raum zu. Im System der zentralen Orte hat St. Wendel die Funktion eines Mittelzentrums und liegt an der raumordnerischen Siedlungsachse 1. Ordnung, die zwischen Saarbrücken und Mainz über Neunkirchen und St. Wendel verläuft.

3.3 Landesentwicklungsplan (LEP) Umwelt (2004)

Im LEP Umwelt ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen (VG) dargestellt.

Gemäß Ziffer 70 des LEP Umwelt sind im VG in größtmöglichem Umfang gewerbliche Bauflächen, Industrie- oder Gewerbebetriebe bzw. Dienstleistungs- und Technologieparks oder Gründerzentren auszuweisen. Die Ansiedlung aller Formen des Einzelhandels mit mehr als 700 m² Verkaufsfläche sowie alle den v.g. Zielsetzungen entgegenstehende Nutzungen sind im VG nicht zulässig.

Weitere Festsetzungen werden in diesem Bereich nicht getroffen.

3.4 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt St. Wendel stellt für den Bereich des Plangebietes Gewerbefläche dar, so dass die Bebauungsplanänderung nach den Vorgaben des Flächennutzungsplans erfolgt.

4. Begründung der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden folgende bauplanungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

4.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB werden im Bebauungsplan Bauflächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung festgesetzt. Diese werden in den §§ 2-14 BauNVO näher definiert.

Der Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest. Das Gewerbegebiet wird gegliedert in die Baugebiete GE 1 bis GE 11. Die Nummerierung dient der besseren Zuordnung einzelner Festsetzungen zu den Baugebieten.

Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

Für das Baugebiet GE 1 wird gemäß § 8 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt:

Allgemein zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO

1. Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Schulungseinrichtungen (Akademie) mit Unterkunft.

Ausnahmsweise können zugelassen werden gem. § 8 Abs. 3 BauNVO:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

Nicht zulässig sind gem. § 8 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO

1. Lagerhäuser (mit Ausnahme von Lagerräumen, innerhalb der ehemaligen Kasernengebäude) und Lagerplätze,
2. sportliche Anlagen,
3. Vergnügungsstätten
4. Tankstellen
5. Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 700 m² Verkaufsfläche sowie Betriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten (mit Ausnahme von Kraftfahrzeugreparaturwerkstätten zugeordnete Verkaufsstätten für Kraftfahrzeuge).

Lagerhäuser und Lagerplätze sind auf den an der B 269 gelegenen Flächen unzulässig, da für diese exponierten Bereiche mit den bestehenden, ehemaligen Kasernengebäuden besondere Gestaltungsanforderungen zu stellen sind. Die hier festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen eine entsprechende Lagerhausneubauung überdies nicht.

Innerhalb der bestehenden Kasernengebäude des GE 1 sind zum Teil Räume vorhanden, die als Lagerräume nutzbar sind. Eine solche Nutzung ist zulässig. Sportliche Anlagen sind aus o.g. Grund ebenfalls unzulässig.

Gemäß den Vorgaben des LEP Umwelt werden innerhalb des Vorranggebietes für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 700 m² Verkaufsfläche ausgeschlossen. Darüber hinaus werden unter Berücksichtigung des LEP Siedlung und i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO innenstadtrelevante Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Gewerbegebietes ausgeschlossen. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Kraftfahrzeugreparaturwerkstätten zugeordnete Verkaufsstätten für Kraftfahrzeuge.

Für die Baugebiete GE 2 bis GE 8 wird gemäß § 8 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt:

Allgemein zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe. Im GE 8 sind nur solche Gewerbe- und Handwerksbetriebe zulässig, deren Betriebszeit zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr liegt. Ausnahmsweise kann Nachtbetrieb zugelassen werden, wenn im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens eine Lärmprognose von einer im Saarland nach §§ 26, 28 BImSchG bekannt gegebenen Messstelle beigefügt wird, wonach die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm vom 26.08.1998 unter Berücksichtigung der Geräusche anderer Betriebe eingehalten werden. Produzierendes Gewerbe ist innerhalb des GE 8 nur zulässig, wenn durch bauliche oder technische Maßnahmen sichergestellt ist, dass keine Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnnutzung erfolgen.
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden gem. § 8 Abs. 3 BauNVO:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke,

Nicht zulässig sind gem. § 8 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO

1. Vergnügungsstätten
2. Tankstellen
3. Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 700 m² Verkaufsfläche sowie Betriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten (mit Ausnahme von Kraftfahrzeugreparaturwerkstätten zugeordnete Verkaufsstätten für Kraftfahrzeuge)

Sportliche Anlagen sind nur ausnahmsweise zulässig, da das Ziel der Planung darin besteht, einen Gewerbe- und Handwerkerpark zu errichten. Im Einzelfall kann, die Errichtung sportlicher Anlagen, z. B. einer Tennishalle o. ä. jedoch sinnvoll sein, so dass diese Nutzungsart nicht grundsätzlich ausgeschlossen wird.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb des Baugebietes GE 9 bauliche oder technische Maßnahmen zum Schutz der benachbarten Wohnnutzung vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG getroffen werden müssen, sofern innerhalb der Baugebiete GE 9 und GE 8 eine emittierende Nutzung erfolgt. Die

Zulässigkeit von potentiell störendem Gewerbe innerhalb des GE 8 ist somit an Maßnahmen gebunden, die die östlich angrenzende Wohnnutzung vor Immissionen schützen.

Für die Baugebiete GE 9, GE 10 und GE 11 wird gemäß § 8 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt:

Allgemein zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Schulungseinrichtungen,
2. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze und öffentliche Betriebe. Im GE 9 und 10 sind nur solche Gewerbe- und Handwerksbetriebe zulässig, deren Betriebszeit zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr liegt. Ausnahmsweise kann Nachtbetrieb zugelassen werden, wenn im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens eine Lärmprognose von einer im Saarland nach §§ 26, 28 BImSchG bekannt gegebenen Messstelle beigefügt wird, wonach die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte der Ta Lärm vom 26.08.1998 unter Berücksichtigung der Geräusche anderer Betriebe eingehalten werden. Produzierendes Gewerbe ist innerhalb des GE 9 und 10 nur zulässig, wenn durch bauliche oder technische Maßnahmen sichergestellt ist, dass keine Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnnutzung erfolgen. Entsprechende Lärmprognosen sind im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens vorzulegen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden gem. § 8 Abs. 3 BauNVO:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke,

Nicht zulässig sind gem. § 8 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO

1. Vergnügungsstätten
2. Tankstellen
3. Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 700 m² Verkaufsfläche sowie Betriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten (mit Ausnahme von Kraftfahrzeugreparaturwerkstätten zugeordnete Verkaufsstätten für Kraftfahrzeuge)

Zum Schutz der im Nordosten des Plangebietes angrenzenden wohngenutzten Gebäude erfolgt die Einschränkung, dass nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht stören. In diesem Bereich können sich Einrichtungen der Verwaltung, Dienstleistungsbetriebe, Schulungseinrichtungen u. ä. konzentrieren. Eine produzierende Nutzung ist nur dann zulässig, wenn durch bauliche oder technische Maßnahmen sichergestellt wird, dass keine Emissionen nach außen dringen, die die Wohnnutzung stören. Dies kann beispielsweise durch geschlossene, entsprechend ausgelegte Wände und Dachflächen nach Osten hin erfolgen.

Das Baugebiet GE 9 bildet somit eine Pufferzone zwischen den östlich an den Geltungsbereich angrenzenden wohngenutzten Bereich und die geplante gewerbliche Nutzung.

Gemäß § 8 Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Tankstellen im GE 9 unzulässig, da sie üblicherweise einen vergleichsweise hohen Flächenbedarf ohne Ausnutzung der

zulässigen Zahl der Vollgeschosse aufweisen. Darüber hinaus werden Tankstellen in der Regel hohen gestalterischen Ansprüchen nicht gerecht und können dazu beitragen, dass das städtebauliche Erscheinungsbild des Plangebietes und seines Umfeldes negativ beeinflusst wird.

Überdies würde sich aus einer Nachbarschaft zwischen Tankstelle und Wohnen aufgrund des 24h-Betriebes eine Konfliktgefahr ergeben, die durch die Unzulässigkeit von Tankstellen in diesen Baugebieten ausgeschlossen werden soll.

Allgemein gilt:

Nach § 15 Abs. 1 BauNVO gilt grundsätzlich für das festgesetzte Baugebiet, dass die zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Anlagen im Einzelfall unzulässig sind, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt sind (Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme).

Gemäß den Vorgaben des LEP Umwelt werden innerhalb des Vorranggebietes für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 700 m² Verkaufsfläche ausgeschlossen. Darüber hinaus werden unter Berücksichtigung des LEP Siedlung und i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO innenstadtrelevante Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Gewerbegebietes ausgeschlossen. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Kraftfahrzeugreparaturwerkstätten zugeordnete Verkaufsstätten für Kraftfahrzeuge.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Werte über das Maß der baulichen Nutzung werden in einem gleichbleibenden System in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierzu dient die im Bebauungsplan verwendete Nutzungsschablone, die planungsrechtliche Festsetzungen zur Baugebietsart, der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen bzw. der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Bauweise enthält.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden unter Berücksichtigung der Eigenart der festgesetzten Gebiete die nachfolgenden Festsetzungen getroffen:

Grundflächenzahl

Die Obergrenze für die Grundflächenzahl in den Baugebieten GE 1 – GE 9 und GE 11 beträgt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO 0,8. Diese Höchstwerte werden unter Berücksichtigung der Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt.

Mit der Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl wird dem Grundsatz des § 1 Abs. 5 BauGB Rechnung getragen und ein Höchstmaß an flächensparender und wirtschaftlicher Erschließung des Plangebietes erreicht.

Für die Baugebiet GE 10 wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Diese Festsetzung unterschreitet das in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebene Höchstmaß mit der Begründung, dass der parkartige Charakter, der das Gebäude umgebenden Freifläche erhalten

werden soll. Gleichzeitig soll jedoch die Möglichkeit einer baulichen Erweiterung in begrenztem Umfang nicht ausgeschlossen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Ermittlung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen sind.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl wird für die Baugebiete GE 1 – GE 11 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO mit 2,4 festgesetzt. Im Baugebiet GE 10 wird die GFZ analog zur geringeren GRZ mit 1,2 festgesetzt, im nördlichen Bereich des GE 11 wird aufgrund der Eingeschossigkeit eine GRZ von 0,8

Gebäudehöhen / Vollgeschosse

Aufgrund der stark differierenden notwendigen lichten Raumhöhen verschiedener Nutzungen im GE (z. B. Hallen) ist die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse allein nicht ausreichend aussagekräftig. Zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung wird in den Gewerbegebieten deshalb die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO als maximale Firsthöhe und als maximale Traufhöhe bzw. Wandhöhe (bei Flachdächern, Außenwand gemessen bis zur Dachoberkante) festgesetzt.

Für die Baugebiete GE 9, 10 und GE 11 wird die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, da sich in diesen Bereichen die Errichtung von hallenartigen Gewerbegebäuden ohnehin aus der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung nicht ableiten lässt.

Die zulässigen Höhen sind so bestimmt, dass ein möglichst großer Spielraum für die gewerbliche Bebauung offen gehalten wird, wobei gleichzeitig jedoch ein Rahmen gesteckt wird, der die Verträglichkeit mit dem städtebaulichen Umfeld insbesondere mit den bestehenden Kasernengebäuden gewährleistet.

Für die Baugebiete GE 8 und GE 9 ist darauf hinzuweisen, dass bei einer Unterkellerung die Abwasserentsorgung des Kellergeschosses gewährleistet sein muss, da der geplante Schmutzwasserkanal sowie der Regenwasserkanal in den Plangebietsstraßen auf einem Niveau von rund 316 m ü. NN bzw. 317 m ü. NN geführt werden. Die Situation ist im Einzelfall zu prüfen.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Bauweise

In den geplanten Baugebieten wird die Bauweise entsprechend der spezifischen städtebaulichen Zielsetzung unterschiedlich festgesetzt.

Für die Baugebiete GE 10 und GE 11 wird eine offene Bauweise, für die übrigen Baugebiete eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im vorliegenden Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Ist eine Baugrenze festgesetzt (§ 23 Abs. 3 BauNVO), so

dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Gebäudestellung

Die Stellung baulicher Anlagen wird nur für den Bereich der zentralen Baufenster festgesetzt. Die Festsetzung dient dazu sicherzustellen, dass die vorhandenen Strukturen der Gesamtanlage auf den neu zu bebauenden zentralen Flächen fortgeführt werden.

5. Erschließung und Verkehr

5.1 Verkehrsanbindung des Plangebietes

Die äußere Erschließung erfolgt über die Bundesstraße B 269, an die das Plangebiet unmittelbar angeschlossen ist. Die B 269 trifft unweit des Plangebietes auf die B 41 und stellt die Anbindung an das überörtliche Straßennetz her.

Die B 269 wird im Bebauungsplan als Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Das Profil der Bundesstraße bleibt unverändert, Änderungen erfolgen nur außerhalb der Fahrbahn. Die Darstellungen im Bereich der B 269/ Parkbuchten, Baumstandorte haben keinen Festsetzungscharakter und dienen lediglich der besseren Lesbarkeit.

5.2 Innere Erschließung

Fahrverkehr

Die innere Erschließung erfolgt plangebietsintern mittels eines Ringstraßensystems.

Das interne Erschließungsnetz ist an das Straßennetz des südlich angrenzenden Gewerbegebietes angebunden. Die Hauptzufahrt erfolgt aber von der Dortmunder Straße aus im Nordwesten des Plangebietes.

Der Bebauungsplan setzt öffentliche und private Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB fest.

Durch den geplanten Anschluss der „Tritschler Straße“ an die „Tholeyer Straße“ soll die Erschließungssituation im Plangebiet verbessert werden.

Radverkehr

Entlang der B 269 wird der aus Richtung Winterbach kommende Radweg in Richtung Innenstadt fortgesetzt und bekommt im Bereich der Ampelanlage eine Anbindung an den geplanten Radweg mit Anbindung von Bliesen und Alsfassen.

Fußläufiger Verkehr

Die fußläufige Erschließung des Plangebietes erfolgt über straßenbegleitende Gehwege.

Im Norden des Plangebietes wird zur fußläufigen Anbindung des zentralen Plangebietes an den Straßenraum der B 269 eine Verkehrsfläche der besonderen Zweckbestimmung Fuß-/Radweg festgesetzt. Diese Festsetzung dient dazu, die fußläufige Verbindung ebenso wie die Verbindung zum Radweg entlang der Tholeyer Straße, insbesondere zu der dort auch künftig vorgesehenen Querungsmöglichkeit zum Erreichen der nördlich

der Bundesstraße gelegenen Baugebiete, auch über die bereits veräußerten Flächen hinweg sicherzustellen.

5.3 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen

In Anwendung des § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Entwicklung im Plangebiet hat gezeigt, dass der westlich der Zeppelinhalle festgesetzte öffentliche Parkplatz nicht erforderlich ist; er kann zugunsten eines Baufeldes entfallen.

6. Ver- und Entsorgung

Kanalisation

Im Bebauungsplan werden die Trassen der Kanäle innerhalb des Plangebietes festgesetzt. Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Die Schmutzwasserkanäle werden an die bestehende Kanalisation angeschlossen. Das Oberflächenwasser wird mit Zwischenschaltung eines Regenüberlaufbeckens dem Annenbachsystem zugeführt.

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Wasser und Gas wird sichergestellt. Ferner sind Kommunikationsleitungen vorhanden.

Innerhalb des Geltungsbereiches werden drei Standorte für Versorgungsanlagen (hier: Standort Trafo) festgesetzt.

7. Grün- und Landschaftsplanung

Im Bebauungsplan werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.

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

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen und als erhaltenswert eingestuftten Bäume und Baumgruppen, werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als zu erhalten festgesetzt. Bei der Festsetzung dieser Bäume wurden insbesondere Faktoren wie ökologische Wertigkeit, Zustand und Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild berücksichtigt.

Größere zusammenhängende Baumbestände insbesondere entlang der südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenzen werden als Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

7.2 Flächen oder Maßnahmen zum Anpflanzen Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB werden im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Die Standorte der in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Einzelbäume können im Bedarfsfall innerhalb der jeweiligen Flächen zum Anpflanzen verschoben werden.

Ferner werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB nicht flächenbezogene Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen:

Demnach sind Stellplätze, die nicht innerhalb baulicher Anlagen untergebracht werden zu begrünen (1 Baum / 6 Stellplätze).

Begrünungsmaßnahmen an der B 269 sind mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen.

Die Begrünung soll mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen erfolgen. Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende Pflanzliste (siehe Plan).

7.3 Regenwassersammlung

Für den gesamten Geltungsbereich gilt die Festsetzung, dass das auf den Dachflächen von Neubauten anfallende Regenwasser zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen ist.

Das getrennte Sammeln und Verwerten bzw. Versickern des Regenwassers stellt eine Maßnahme im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dar. Eine Befreiung von dieser Vorgabe ist denkbar, wenn wirtschaftliche oder technische Gründe der Befolgung der Umsetzung der Festsetzung entgegenstehen.

Diese Festsetzung zielt nur auf Neubauten. Nach § 49a Abs. 1 des Saarländischen Wassergesetzes (SWG) soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.99 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, von den Eigentümern der Grundstücke oder den zur Nutzung berechtigten vor Ort genutzt, versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden. Eine Ausnahme hiervon ist dann möglich, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand zur Erfüllung der Anforderungen außer Verhältnis zu dem dabei angestrebten Erfolg steht.

Die Sammlung von Niederschlagswasser z. B. in Zisternen und seine Nutzung als Brauchwasser ist eine heutzutage durchaus übliche Praxis, die nicht nur aus ökologischen Gründen sinnvoll ist, sondern den Grundstückseigentümern hilft, Kosten zu sparen. Insofern sollte auch beim Umbau bestehender Gebäude geprüft werden, ob eine Brauchwassernutzung möglich ist.

Die Nutzungsmöglichkeiten des gesammelten Wassers sind vielfältig. Es kann beispielsweise für Toilettenspülungen oder zur Freianlagenbewässerung eingesetzt werden. Denkbar ist auch die Anlage von Kleinbiotopen wie Teichen auf den privaten Grünflächen, die von dem anfallenden Dachwasser gespeist werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Kasernengeländes ein Trennsystem gebaut wird, das an die zentrale Versickerung im Bereich der Welvert Kaserne, die im Bebauungsplan für diesen Bereich festgesetzt ist, angeschlossen wird.

7.4 Stellplatzbefestigung

Als weitere Maßnahme, die für den gesamten Geltungsbereich gilt, wird festgesetzt, dass Stellplätze mit einem versickerungsfähigen Belag zu versehen sind. Diese Beläge können sowohl aus wassergebundenen Schotterflächen als auch aus Pflaster- und Verbundsteindecken hergestellt werden. Bei einer Ausführung als Pflasterdecke muss auf eine ausreichende Fugenbreite geachtet werden, damit das Regenwasser versickern kann. Die Flächen sollten zu den Baumscheiben der Stellplatzbegrünung hin geneigt werden, damit überschüssiges Wasser dort versickern kann.

Diese Festsetzung stellt keine unzumutbare Restriktion dar, da sich bereits aus der Vorschrift des § 21 Abs. 2 LBO ergibt, dass eine wasserundurchlässige Befestigung der Stellplätze nur zulässig ist, wenn sie zur Abwehr von Gefahren für das Grundwasser erforderlich ist.

8. Kennzeichnungen und Hinweise

8.1 Denkmalschutz

Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Stand von der Planung nicht betroffen. Die im ursprünglichen Plan als Denkmal ausgewiesene Zeppelinhalle wurde wegen nicht genehmigter und denkmalrechtlich nicht genehmigungsfähiger baulicher Veränderungen im Jahr 2005 aus der Denkmalliste gelöscht.

8.2 Altlasten

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gekennzeichnet als Altlastenverdachtsfläche WND_2085 „Französische Kaserne“ Diese Altlast ist im Kataster als teilsaniert eingetragen, kann aber erst nach Vorlage eines abschließenden Sanierungsberichts aus dem Altlastenkataster entfernt werden.

Eine weitere Altlastenverdachtsfläche, WND_10032 befindet sich in der Burbacher Straße 3-5. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Autolackiererei, die nach 2004-2009 als Autohandel weitergeführt wurde.

Nähere Erkenntnisse über ein etwaiges Gefährdungspotenzial liegen der Stadt nicht vor. Die Altlastenverdachtsflächen werden gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB entsprechend gekennzeichnet, so dass bei etwaigen späteren Nutzungsänderungen entsprechende Untersuchungen erforderlich werden.

9. Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 85 LBO werden im Bebauungsplan folgende gestalterischen Festsetzungen getroffen:

Zur Kennzeichnung von Läden, Dienstleistungseinrichtungen, etc. sind Anlagen der Außenwerbung zulässig, sofern sie sich in Dimensionierung, Proportion und Gestaltung in das Gesamtbild des Plangebietes einfügen. Die Werbe und Schriftzone ist grund-

sätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ferner ist im Bereich des GE 1 eine freistehende, fernsichtswirksame Werbeanlage, die auf den Gewerbe- und Handwerkerpark hinweist, zulässig.

Veränderungen am äußeren Erscheinungsbild der ehemaligen Kasernengebäude innerhalb der Baugebiete GE 1, GE 8, GE 10 und GE 11, insbesondere an den Fassaden und Dächern sind nur zulässig, sofern der bauliche und gestalterische Charakter des Ensembles der ehemaligen Kasernenanlage nicht verändert wird.

Fahrstuhlanlagen sind in den Baugebieten GE 1, GE 10 und GE 11 in die bestehenden Gebäude zu integrieren und dürfen nicht vor die Fassade gesetzt werden.

10. Umweltbericht

Die Änderung findet innerhalb des rechtskräftigen Plangebietes statt. Geschützte Biotope oder schützenswerte Bereiche werden nicht tangiert. Die Änderung umfasst nur geringe Änderungen im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan und der Bestandssituation. Insbesondere auf die Belange des Umweltschutzes sind durch die Planänderung keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.37 ist kein Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB beigefügt, da umweltrelevante Belange nicht beeinträchtigt werden.

10.1 Auswirkungen der zu erwartenden Eingriffe auf den Naturraum – Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Der gesamte Geltungsbereich ist rd. 18,2 ha groß. Rd. 48 % der Fläche (ca. 8,7 ha) ist derzeit durch Straßen, Plätze oder Gebäude versiegelt. Weitere 45 % des Geltungsbereiches (ca. 8,2 ha) werden von Rasen- und Wiesenflächen eingenommen. Zusammenhängende Gehölze / Hecken nehmen ca. 7 % (ca. 1,2 ha) der Fläche ein.

Die Eingriffe in die Naturraumpotentiale sind wie folgt zu bewerten:

Tabelle 1: Eingriffe in Naturraumpotentiale

Potential	Eingriff	Vermeidung/Ausgleich/Ersatz
Topographie / Relief	kein Eingriff, da die Flächen bereits durch Vornutzung eingeebnet sind	-
Geologie	kein Eingriff	-
Boden	<ul style="list-style-type: none"> in weiten Teilen keine naturnahe Bodenbildung vorhanden, wg. Vornutzung, dennoch zusätzliche Versiegelung von ca. 10 %; in Teilbereiche (ca. 60 %) jedoch bereits versiegelt. bestehende Bodenbelastung durch milit. Altlasten 	<ul style="list-style-type: none"> grundsätzlich nicht vermeidbar und ausgleichbar Beseitigung von Altlasten
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> Verminderung der Versickerung durch Versiegelung vorhandene GW-Gefährdung durch milit. Altlasten 	<ul style="list-style-type: none"> Ausgleich durch Regenwassernutzung § 49 a SWG Festsetzung von versickerungsfähigen Stellplatzbefestigungen Beseitigung von Altlasten

Klima / Lufthygiene	<ul style="list-style-type: none"> • Beseitigung der Vegetationsdecken, • Erhöhung der Versiegelungsflächen • Verkehrsbelastung 	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung umfangreicher Böschungs- und Randgehölze • Erhaltung markanter Einzelbäume / Baumgruppen • Neuanpflanzungen von Gehölzen • Stellplatzbegrünung mit Hochstämmen zur Minderung der Flächenaufheizung im Sommer
Landschaftsbild Ortsbild / Erholung	<ul style="list-style-type: none"> • bisher nicht zu Erholungszwecke genutzt, • bereichsweise Verlust von Sichtschutzgehölzen durch Erschließungsmaßnahmen 	<ul style="list-style-type: none"> • Anbindung des neuen Gewerbegebietes an städtisches Fuß-/ Radwegesystem • umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen
Biotisches Potential	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Rasen- / Ruderalflächen • Verlust von Landschaftsgehölzen in Randbereichen • Verlust von Einzelbäumen 	<ul style="list-style-type: none"> • Neupflanzung von Landschaftsgehölzen und Einzelbäumen (z. B. Alleen) • gärtnerische Gestaltung der privaten Grünflächen • Stellplatzbegrünung

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Auf eine rechnerische Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung mittels ökologischen Wertpunkten wird verzichtet, da es sich um eine Konversionsfläche / Revitalisierungsfläche handelt, in der bereits ein großer Teil der Flächen versiegelt bzw. intensiv vorgegenutzt ist. Aus der Neunutzung ergibt sich folgende Flächenbilanz, wenn von der maximal zulässigen Versiegelung (GRZ 0,8 bzw. 0,6) ausgegangen wird:

Tabelle 2: Flächenbilanz

Bestandsnutzung	Fläche	%	Neunutzung	Fläche	%	Bilanz, %
Zusammenhängende Gehölze	1,2 ha	7	Festsetzung § 9 (1) 25b	1,2 ha	7	± 0
Rasen / Wiesenflächen (einschließlich Sportplatz)	8,2 ha	45	Festsetzung § 9 (1) 15 Grünflächen	1,2 ha	7	- 24
			Nicht überbaubare Flächen (mind. 20 % der Grundstücke	13,1,0*0,2 2,6 ha	14	
Versiegelt	8,7 ha	48	überbaubar / Straßen max. versiegelt davon Straße ca. 2,6 ha überbaubar ca. 10,5 ha	13,1 ha	72	+ 24
Gesamt	18,1 ha	100	Gesamt	18,1 ha	100	± 0

Damit ergibt sich eine maximale Reduzierung der Freiflächen um ca. 24 % gegenüber der Bestandssituation.

Aufgrund der relativ geringen zusätzlichen Versiegelung von 24 % und der Tatsache, dass die ökologisch wertvollsten Grünzonen bzw. Einzelbäume erhalten und gesichert werden und entsprechende Neuanpflanzungen und Biotopaufwertungen durchgeführt werden, sind keine externen Ersatzmaßnahmen erforderlich..

Bei der Abwägung dieser Aspekte muss insbesondere berücksichtigt werden, dass mit der Neunutzung auch eine Beseitigung vorhandener militärischer Altlasten und damit eine Verbesserung des Boden- und Wasserpotentials einher geht.

Darüber hinaus dienen die Festsetzungen, die auf den Bebauungsplan zielen, dem Ausgleich des verursachten Eingriffs.

Unverbindliche Vorschläge / Empfehlungen zur ökologischen Gestaltung der Grundstücke

Bei der Grünordnung handelt es sich vor allem um eine Ausgleichsplanung für die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt, deren Effektivität an der Wertigkeit der ökologischen Festsetzungen im Bebauungsplan gemessen wird.

Aus diesem Grund werden im Folgenden einige Vorschläge unterbreitet, wie die Grundstücke und Gebäude nach ökologischen Gesichtspunkten gestaltet werden könnten. Diese Vorschläge besitzen keinerlei Verbindlichkeit, soweit sie nicht bereits in den Maßnahmen der Grünordnung festgesetzt sind, sondern sind als Anregungen zu verstehen. Durch den Verzicht auf entsprechende Festsetzungen soll den Bauherren der notwendige Realisierungsspielraum offen gehalten werden.

Einige erhaltenswerte Bäume und Baumgruppen wurden nicht explizit festgesetzt, da sie u. U. eine Neunutzung einzelner Gewerbegrundstücke beeinträchtigen könnten. Dennoch sollte bei den Nutzungsüberlegungen durch neue Investoren geprüft werden, ob folgende Bäume, die einen hohen Gestaltungswert besitzen, in eine Neunutzung, z. B. im Rahmen der Stellplatzanlagen oder Freiflächenplanung, integriert werden können:

Nr. 149, 150 Feldahorn
Nr. 167, 168 Silberahorn
Nr. 236 Esche
Nr. 243 Roteiche
Nr. 244 Birke
Nr. 245 bis 248 Gruppe von Hainbuchen

Die extensive Dachbegrünung, z. B. auf Garagendächern, kann einen Teil der Eingriffe in das Bodenpotential ausgleichen. Außerdem stellt das Extensiv-Gründach mit den extremen ökologischen Bedingungen ein Sonderstandort dar, der schnell von flugfähigen Insekten als Lebensraum angenommen wird. Die Pflegeintensität ist gering und beschränkt sich darauf, von Zeit zu Zeit den Aufwuchs von angesamten Gehölzen entfernen.

Sichtschutz und Einfriedungen sollten ebenfalls einen ökologischen Wert besitzen. Eine ökologisch wertvolle Einfriedung stellt die Hecke dar. Auch einheimische Laubholzarten, wie Liguster, Hainbuche, Feldahorn und Weißdorn, bilden bei entsprechendem Schnitt trotz geringer Breite (einreihige Pflanzung ca. 1,5 m Breite) dichte Schnitthecken. Ökologisch wertvoller sind mehrreihige Hecken mit einer gemischten Gehölzzusammensetzung. Diese benötigen zwar mehr Raum (ca. 3 m und mehr), sind aber weniger pflegeintensiv als einreihig angelegte Schnitthecken. Bei einer Einzäunung mit einem Drahtzaun sollte darauf geachtet werden, dass dieser mit Schling- oder Kletterpflanzen bereichsweise begrünt wird.

11. Auswirkungen der Planung / Abwägung

Mit Realisierung des Bebauungsplans sind Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Belange zu erwarten. Diese Auswirkungen werden im folgenden erläutert und in die Abwägung mit eingestellt. Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

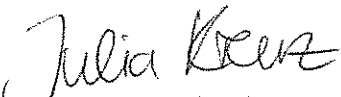
Das durch die geplante Nutzung induzierte Verkehrsaufkommen, kann aufgrund der unmittelbaren Lage an der B 269 sowie der B 41, ohne sich belastend auf wohnbebaute Ortslagen auszuwirken, auf das überörtliche Straßennetz abfließen bzw. dem Plangebiet von dort zugeführt werden.

Zum Schutz der benachbarten Wohnnutzung werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen.

Aufgrund der unmittelbar angrenzenden, bereits vorhandenen Bebauungen (Gewerbegebiet West, Fachmarktzentrum) sowie der bereits bestehenden Bebauung innerhalb des Plangebietes sind keine wesentlichen negativen Beeinträchtigungen des lokalen Klimas zu erwarten.

Das aus dem geplanten Vorhaben resultierende Risikopotential für Orts- und Landschaftsbildqualität ist gering. Die Bebauung stellt sogar eine Verbesserung dar, da die Asphaltflächen und die leerstehenden Gebäude / Hallen der vorangegangenen Kasernennutzung bereichsweise einen desolaten Eindruck gemacht haben.

Aufgestellt:


Dipl.-Ing. Julia Kreuz
Tariflich Beschäftigte

Gesehen:


Willi Anton
Stadtbauamtsleiter