

**2019/481/610**

**öffentlich**

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung

Bericht erstattet: Herr Banowitz / Büro Agsta Umwelt



## **Bebauungsplan "Westlich des Forums", Homburg - Billigung Entwurf**

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bau- und Umweltausschuss (Vorberatung)	30.01.2020	N
Stadtrat (Entscheidung)	13.02.2020	Ö

### **Beschlussvorschlag**

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Westlich des Forums“ wird gebilligt.

### **Sachverhalt**

Der Stadtrat hat am 29.04.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich des Forums“ beschlossen.

Das ehemals gewerblich-industriell genutzte Gelände der DSD liegt bereits seit Jahren brach. Eine Reaktivierung der Industriefläche oder eine Umnutzung konnten bislang nicht erreicht werden. Mit dem Funktionsverlust gehen auch stadtgestalterische Defizite einher, die das Stadtbild insbesondere auch aufgrund der innerstädtischen Lage belasten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um das Gelände westlich des Rathauses einer neuen Nutzung zuführen zu können.

Das gesamte Areal des Geltungsbereiches ist rund 29 ha groß. Innerhalb dieses Areals erfolgt zunächst die Überplanung eines ersten Teilbereiches, welcher die Bestandsgebiete an der Beeder Straße und der Entenmühlstraße ausspart. Dieser erste Teilbereich umfasst eine Fläche von rund 19 ha. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Im neuen Stadtquartier ist ein standortgerechter Mix aus Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen und Versorgung geplant. Die Fläche befindet sich derzeit im Privateigentum.

Die Zufahrt zum Plangebiet soll durch Straßenanbindungen von der Beeder Straße, der Entenmühlstraße sowie von der in Planung befindlichen Ortsumgehung B-423 erfolgen.

Im Planbereich befindet sich auch die geplante Trasse der Ortsumgehung B-423 Schwarzenbach, welche sich im Planfeststellungsverfahren befindet. Die hierfür überplanten Flächen und ihre Planinhalte werden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt und nachrichtlich übernommen.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Homburg vom 20.05.1981 ist der Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan überplant diese Fläche überwiegend mit anderen Nutzungen und kann demnach nicht aus den

derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird daher für den Bereich des Plangebietes geändert. Die Teiländerung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt im regulären Verfahren einschließlich Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und Umweltbericht nach § 2a BauGB.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemeinsam für den Bebauungsplan und die Flächennutzungsplanänderung bereits im Dezember 2017 durchgeführt. Das Ergebnis aus dieser Beteiligung ist in einer Tabelle (Anhang) dargestellt.

### **Anlage/n**

- 1 Planzeichnung (öffentlich)
- 2 Bebauungsvorschlag (öffentlich)
- 3 Begründung (öffentlich)
- 4 Umweltbericht (öffentlich)
- 5 Synopse\_Stellungnahmen (öffentlich)

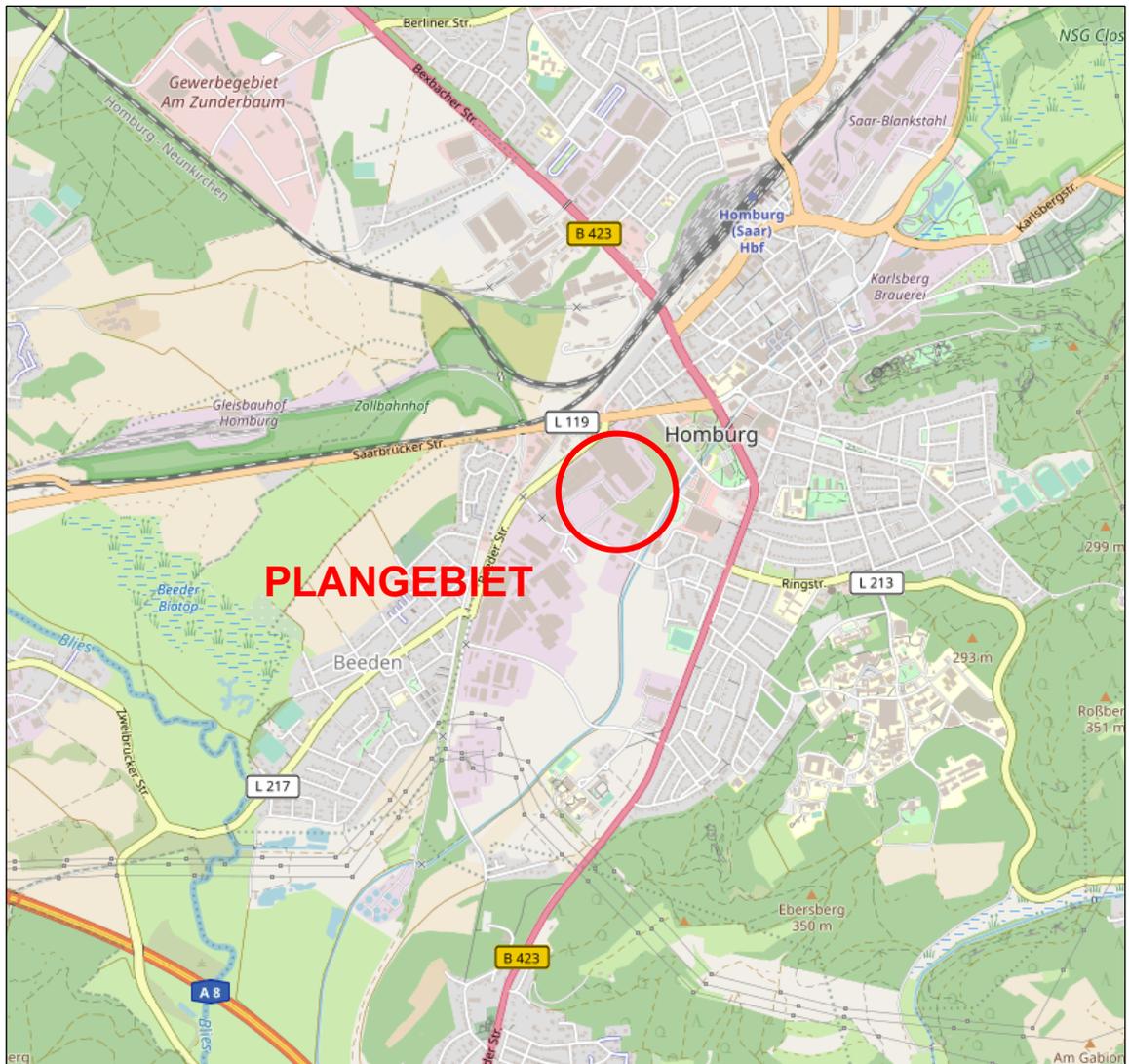


# BEBAUUNGSVORSCHLAG ZUM BEBAUUNGSPLAN "WESTLICH DES FORUMS, TEILBEREICH 1" - KREISSTADT HOMBURG



# KREISSTADT HOMBURG

## Bebauungsplan „Westlich des Forums, Teilbereich 1“ mit paralleler Teiländerung des Flächennutzungsplanes



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

Stand:  
Beteiligung  
der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

**Bearbeitung  
für die Kreisstadt Homburg**

Datum: Dezember 2019

Arbeitsgruppe Stadt- und Umweltplanung  
agstaUMWELT GmbH  
Saarbrücker Straße 178  
66333 Völklingen



## **Inhalte**

<b>1. VORBEMERKUNGEN / ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN</b>	<b>4</b>
<b>3. PLANGEBIET</b>	<b>7</b>
<b>4. PLANVERWIRKLICHUNG</b>	<b>10</b>
<b>5. PLANUNGSKONZEPTION</b>	<b>10</b>
<b>6. PLANUNGSVARIANTEN</b>	<b>16</b>
<b>7. FESTSETZUNGEN</b>	<b>17</b>
7.1. Grünordnerische Festsetzungen/ Maßnahmen	23
7.2. Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen	27
7.3. Hinweise	29
<b>8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>31</b>

## 1. VORBEMERKUNGEN / ZIEL DER PLANUNG

### *Vorbemerkung/ Aufstellung*

Der Rat der Kreisstadt Homburg hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans „Westlich des Forums, Teilbereich 1“ beschlossen. Innerhalb dieses rund 29 ha großen Geltungsbereiches, der teilweise bereits gewerblich bzw. als Mischgebiet genutzt wird, in großen Teilen aber brach liegt, soll nun ein neues Stadtquartier entwickelt werden.

Die Flächen, auf denen bereits bestehende gewerbliche Nutzung bzw. eine gemischte Nutzung vorhanden ist, sollen in ihrem Bestand gesichert werden. Die Flächen befinden sich in Privateigentum, bzw. in Teilen auch im Eigentum der Stadt.

Auf der seit Ende der 90er Jahre brach liegenden, etwa 18 ha umfassenden Fläche des ehemaligen Werksgelände der Dillinger Stahlbau GmbH, mit ehemals gewerblich-industrieller Nutzung soll in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum ein neues Stadtquartier mit einem standortverträglichen Mix aus Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen und Versorgung entstehen. Diese Teilfläche befindet sich derzeit im Eigentum der DSD Asset Management GmbH, Essen, die gemeinsam mit der Munitor Gruppe, Saarbrücken, die Entwicklung des dort vorgesehenen Quartiers übernehmen wird.

Im Randbereich des Geltungsbereiches befindet sich die geplante Trasse der Ortsumgehung B-423 Schwarzenbach und Schwarzenacker, die sich im Planfeststellungsverfahren befindet und in Teilen das Plangebiet tangiert. Die hierfür überplanten Flächen und ihre Planinhalte werden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt und nachrichtlich übernommen.

Zunächst erfolgt die Überplanung des 1. Teilbereiches, der die Bestandsgebiete an der Beedener Straße und Entenmühlstraße ausspart. Teilbereich 1 umfasst eine Fläche von rund 19 ha.

Mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde die agsta UMWELT GmbH, Saarbrücker Straße 178, 66333 Völklingen beauftragt.

### *Ziele und Zwecke/ Planungserfordernis*

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sollen städtebaulich neu geordnet werden. Vorhandene Nutzungen genießen dabei Bestandsschutz und sollen im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung gesichert, gleichzeitig aber auch für künftige Entwicklungen so reglementiert werden, dass sie eine dem Standort angemessene, geordnete und umfeldverträgliche städtebauliche Entwicklung erfahren.

Das ehemals gewerblich-industriell genutzte Gelände der DSD liegt bereits seit Jahren brach. Eine Reaktivierung der Industriefläche oder eine Umnutzung konnten bislang nicht erreicht werden. Mit dem Funktionsverlust gehen auch stadtgestalterische Defizite einher, die das Stadtbild insbesondere auch aufgrund der innerstädtischen Lage belasten.

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB hat die Gemeinde die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ergibt sich, wenn vor dem Hintergrund der kommunalen Entwicklungsvorstellungen ein planerisches Vorgehen geboten scheint, da

andernfalls eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gefährdet ist. Im vorliegenden Fall ergibt sich die Erforderlichkeit durch einen auf Teilflächen herrschenden städtebaulichen Missstand. Darauf weist auch das Städtebauliche Entwicklungskonzept für die Kreisstadt Homburg<sup>1</sup> hin. Hinzu tritt das große Entwicklungspotential, das aufgrund der Größe und der Lage der Brachfläche in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum von großer Bedeutung für die Stadtentwicklung ist.

Die Wiedernutzbarmachung der Fläche entspricht dem Grundsatz des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB, wonach die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu gewährleisten haben. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen und mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Unter den Begriff der Innenentwicklung fallen diverse städtebauliche Handlungsansätze und Maßnahmen, welche sich auf den Bestand fokussieren. Ein bedeutendes Aufgabenfeld hierbei ist neben der Schließung von Baulücken und der Nachverdichtung, das Flächenrecycling, das die Umnutzung brachgefallener Siedlungsflächen umfasst.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Nachnutzung der Brachfläche und insgesamt für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gesamtareals zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit paralleler Teiländerung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

#### *Verfahren*

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich des Forums“ erfolgt im regulären Verfahren inklusive Umweltprüfung, Umweltbericht und paralleler Teiländerung des derzeit gültigen Flächennutzungsplans. Es ist beabsichtigt, einen gemeinsamen Umweltbericht für den Bebauungsplan und die Teiländerung des Flächennutzungsplanes zu erstellen.

Die frühzeitige Beteiligung wurde gemeinsam für Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung bereits im Dezember 2017 durchgeführt. Aufgrund der Komplexität der Planung soll dies für den Bebauungsplan noch einmal durchgeführt werden.

#### *Rechtliche Grundlagen*

Den Festsetzungen und dem Verfahren des Bebauungsplanes liegen im Wesentlichen die auf dem Plan verzeichneten Rechtsgrundlagen zugrunde.

## **2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**

#### *LEP Umwelt*

Der Landesentwicklungsplan - Teilabschnitt Umwelt vom 13. Juli 2004 legt für Teilflächen im Südwesten des Geltungsbereiches ein Gewerbliches Vorranggebiet fest. Es handelt sich dabei um Flächen, die im Bebauungsplan diesem Ziel gemäß als Gewerbegebiete festgesetzt werden.

Für die übrigen Flächen des Geltungsbereiches ist im Plan kein Ziel der Raumordnung festgelegt.

#### *LEP Siedlung*

Der Landesentwicklungsplan - Teilabschnitt Siedlung vom 04. Juli 2006 ist am 13.07.2016 außer Kraft getreten. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung gelten jedoch bis zum Wirksamwerden eines neuen Landesentwicklungsplanes weiter.

<sup>1</sup> ISOPLAN/FIRU, Stadtumbau West, Städtebauliches Entwicklungskonzept für die Kreisstadt Homburg, Saarbrücken 2007

In Bezug auf die Ziele des Landesentwicklungsplan - Teilabschnitt Siedlung vom 04. Juli 2006 ist daher insbesondere auf die Festlegung Homburgs als Mittelzentrum und den Wohnungsbaubedarf von 3,5 Wohnungen/1.000 Einwohner/Jahr hinzuweisen. Ein Abgleich mit dem Bedarf an Wohnungen in Homburg und dem im Plangebiet geschaffenen neuen Potential erfolgt im Rahmen der Begründung der Planinhalte. Dabei wird auch der derzeit in Aufstellung befindliche sachliche Teilflächennutzungsplan Wohnen der Stadt Homburg in die Betrachtungen miteinbezogen.

Hinsichtlich des Themenfeldes Einzelhandel formuliert der LEP Siedlung folgende Ziele:

*Ziel (42): Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind in den Grundzentren, Mittel- und Oberzentren zulässig (Konzentrationsgebot). Homburg hat die Funktion eines Mittelzentrums, so dass dem Gebot Rechnung getragen wird.*

*Ziel (44) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen sich bezüglich Größenordnung und Warensortiment funktional in die vorgegebene zentralörtliche Versorgungsstruktur einfügen. Der Einzugsbereich der entsprechenden Einzelhandelseinrichtung darf den Verflechtungsbereich des betreffenden zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot). Dies ist vom Planungsträger entsprechend nachzuweisen. Dies ist bei der Definition der zulässigen Sortimente entsprechend zu berücksichtigen.*

*Ziel (45) Neuansiedlungen, Erweiterungen bzw. Nutzungsänderungen großflächiger Einzelhandelseinrichtungen dürfen das Zentrale-Orte-Gefüge des Landes sowie die Funktionsfähigkeit des jeweiligen zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereiches des zentralen Ortes (Standortgemeinde) sowie der benachbarten zentralen Orte (Nachbargemeinden) nicht beeinträchtigen (Beeinträchtungsverbot). Auch hier gilt, dass dies bei der Definition der zulässigen Sortimente entsprechend zu berücksichtigen ist.*

*Ziel (46) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind im engen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereich (integrierter Standort) des jeweiligen zentralen Ortes innerhalb des Siedlungszusammenhangs zu errichten (städtebauliches Integrationsgebot). Dies ist am Standort der Fall. Das Plangebiet, insbesondere der östliche Teil, in dem ein entsprechendes Sondergebiet festgesetzt wird, liegt in unmittelbar benachbarter Lage zum Stadtzentrum. Der zentrale Versorgungsbereich ist fußläufig auf kurzem Weg erreichbar.*

*Ziel (51): Für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen über 5.000 qm Verkaufsfläche ist in der Regel die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens erforderlich.*

Das Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Homburg<sup>2</sup> nimmt speziell auf den Standort des Plangebietes Bezug. Dort heißt es: „Eine große potentielle Ansiedlungsfläche für großflächigen Einzelhandel stellt die Industriebrache zwischen Beeden und der Innenstadt („DSD-Gelände“) dar. (...) Eine weitere Voraussetzung für die Nutzung des DSD-Geländes für großflächigen Einzelhandel ist die Verwirklichung der geplanten Ortsumgehung von Schwarzenacker und Schwarzenbach und deren Anbindung an die A8. Bei einer Verlagerung aus Einöd würde

<sup>2</sup> ISOPLAN Marktforschung GbR, Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Homburg, Fortschreibung 2015, Saarbrücken 2015

*eine Anbindung an den südlichen Einzugsbereich gewährleistet bleiben. Gleichzeitig würde der Standort näher an die ost-westlich verlaufenden Pendlerströme zu den großen Arbeitgebern in Homburg und Erbach rücken.“*

Vorgesehen ist es, lediglich einen kleinen Teil der Fläche für Einzelhandel vorzusehen. Dessen Lage unmittelbar an der Trasse der geplanten Umgehungsstraße wird den oben zitierten Aussagen des Einzelhandelskonzeptes gerecht.

Die festgesetzte Fläche ermöglicht Einzelhandelsbetriebe, die deutlich unter 5.000 qm Verkaufsfläche bleiben.

*FN/PLP*

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Homburg vom 20.05.1981 ist der Geltungsbereich überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Bereich der „Beeder Straße“ stellt der Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen dar.

Für diejenigen Flächen, die künftig mit anderen als einer gewerblichen Nutzung belegt werden sollen, ist daher eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die gemischte Baufläche entlang der „Beeder Straße“ bleibt bestehen.

*Landschaftsplan*

Im Landschaftsplan der Kreisstadt (Stand 2002) wird von einer baulichen Nutzung des Geländes ausgegangen.

*Informelle Planungen*

Im Städtebaulichen Entwicklungskonzept<sup>3</sup> heißt es: *„Der Wiedernutzung von Brachflächen sollte zur Minimierung von Erschließungskosten und des Verbrauchs offener Landschaft der Vorzug gegeben werden. Denkbar ist beispielsweise eine Umnutzung von Teilen des ehemaligen DSD-Geländes zu Wohnzwecken.“*

Der Saar-Pfalz-Kreis hat ein Kreisentwicklungskonzept aufgestellt, das u.a. auch Entwicklungsziele für den Bereich Stadt- und Zentrenentwicklung enthält. Ebenso sind die Themen Energie und Klima sowie Verkehr und Mobilität von besonderer Bedeutung.

Unter anderem formuliert das Konzept das Thema Innenentwicklung als wichtiges Ziel. Dem wird die Planung durch Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche gerecht. Gleiches gilt für das benannte Entwicklungsziel, die Zahl an Leerständen zu reduzieren. Ein erklärtes Ziel ist ferner die Verkehrsvermeidung. Zwar lässt sich die Entstehung von Verkehr als Folge der neuen Nutzungen nicht verhindern. Das Nebeneinander von Arbeitsplätzen und dem Zentrum zu dem geplanten Wohnquartier bietet jedoch gute Voraussetzungen, zur Verkehrsvermeidung beizutragen. Der Bebauungsplan enthält ferner eine Reihe von Festsetzungen, die auf ökologische Ziele, insbesondere auch den Klimaschutz, abzielen.

*Märktekonzept*

Die Kreisstadt Homburg hat ihre Planungsabsichten hinsichtlich des Themenfeldes Einzelhandel in einem kommunalen Einzelhandelskonzept dargelegt. Dieses wurde im Jahr 2015 zuletzt fortgeschrieben (s.o.).

*Geplante*

*Umgehungsstraße*

Die geplante Umgehungsstraße „Ortsumgehung Schwarzenbach und Schwarzenacker“ wird vom Landesbetrieb für Straßenbau derzeit im Rahmen der Fortschreibung des Bundesverkehrswegeplans 2015 projektiert und befindet sich

<sup>3</sup> Vgl. ISOPLAN/FIRU, Stadtbau West, Städtebauliches Entwicklungskonzept für die Kreisstadt Homburg, Saarbrücken 2007

derzeit im Planfeststellungsverfahren. Die Straßentrasse wird bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Da die Trasse das Plangebiet durchschneidet, wird sie nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. Das Planfeststellungsverfahren bleibt vom vorliegenden Bebauungsplanverfahren unberührt. Der Verlauf der geplanten Trasse ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

### 3. PLANGEBIET

#### Lage im Raum

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Kreisstadt Homburg im Stadtteil Homburg in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt und an der Grenze zum Stadtteil Beeden. In direkter Nachbarschaft nordöstlich der ehemals gewerblich-industriell genutzten Fläche befinden sich das Rathaus und die Kreisverwaltung des Saar-Pfalz-Kreises. Das Plangebiet wird von folgenden Straßen begrenzt und im Bestand erschlossen:

- Am Forum (Nord-Osten)
- Am Stadtbad (Osten)
- Entenmühlstraße (Süden)
- Beeder Straße (Westen)

Von Nord-Osten nach Süd-Westen beträgt die maximale Ausdehnung ca. 691 m und von Nord-Westen nach Süd-Osten 483 m.

Die Umgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Der Zuschnitt des Geltungsbereichs umfasst eine Fläche von rund 19 ha und beinhaltet Flurstücke gemäß der nachfolgenden Tabelle.

Tabelle: Flurstücke im Geltungsbereich

Lfd. Nr.	Gemarkung	Fl	Flurstück	Teilfläche
1	Homburg	51	1879	
2	Homburg	51	1800/45	
3	Homburg	51	1800/92	TF
4	Homburg	51	1800/93	TF
5	Homburg	51	1876/12	TF
6	Homburg	51	1888/2	
7	Homburg	51	1888/8	
8	Homburg	51	1921/14	
9	Homburg	51	1921/16	
10	Homburg	51	1921/17	
11	Homburg	51	3094/21	
12	Homburg	51	3096/14	TF
13	Homburg	51	3096/19	TF

#### Erreichbarkeit

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Saarbrücker Straße“ im Norden sowie die B 423 (Bexbacher Straße nordöstlich des Plangebietes). Über die „Saarbrücker Straße“ erfolgt der überregionale Anschluss an die Bundesautobahn A8 Richtung Saarlouis/Zweibrücken nach rund 4,7 km. Über die B

423 („Bexbacher Straße“) erfolgt der Anschluss an die A6 Richtung Kaiserslautern/Saarbrücken nach rund 4 km.

Die geplante Umgehungsstraße wird die Erreichbarkeit der Fläche verbessern, ist jedoch für ihre Erschließung nicht zwingend erforderlich. Eine Erschließung der Fläche bzw. der einzelnen Teilflächen wird bis zur Fertigstellung der Straße und danach auch auf anderem Wege möglich sein. Die Erschließung des Geltungsbereiches und seiner Teilflächen ist auch ohne die geplante Straße gesichert.

#### *Bestandssituation*

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches selbst werden größtenteils von ehemaligen gewerblich-industriell genutzten Gebäuden und Freiflächen dominiert.

Der Bereich des ehemaligen DSD-Geländes wurde bis Ende der 90er Jahre gewerblich-industriell genutzt. Gebäude und Betriebsanlagen sind auf der Fläche zum Teil noch vorhanden. Dies gilt auch für die Verwaltungsgebäude des Betriebes im nördlichen Teil des Geländes. Die ausgedehnten Betriebsgebäude erstrecken sich zentral auf der Fläche und grenzen unmittelbar an die „Beeder Straße“ und das Gelände eines über die „Beeder Straße“ erschlossenen und bestehenden Gewerbebetriebes an. Teile der Brachflächen, insbesondere um die Gebäude herum, sind vollversiegelt. Dies gilt auch für die Parkplatzflächen, die von der „Saarbrücker Straße“ und der Straße „Am Forum“ aus erschlossen wurden. Die ehemaligen Betriebsgebäude stehen leer und sollen abgebrochen werden.

Der Südwesten und Südosten des Geltungsbereiches ist gewerblich bzw. mischgenutzt. Angrenzend an die „Entenmühlstraße“ innerhalb des Plangebietes befinden sich ein Ingenieurbüro mit vorhandener Wohnnutzung im Obergeschoss, ein Containerdienst, ein kunststofftechnischer Gewerbebetrieb, ein Fitness-Center und eine Eventhalle.

Entlang der „Beeder Straße“ konzentriert sich eine gewachsene Mischnutzung bestehend aus den Industrie- und Verwaltungsgebäuden des ehemaligen Stahlbauwerkes, einem Metallverarbeitungsbetrieb, ein Recyclingbetrieb und vereinzelt Wohngebäuden.

#### *Umfeldnutzungen*

Außerhalb des Geltungsbereiches grenzt auf der Nordostseite das Forum mit dem mehrgeschossigen Gebäudekomplex des Rathauses und der Kreisverwaltung an. In diesem Bereich sind außerdem vereinzelt Wohngebäude und ein Lebensmittel-Discounter vorhanden. An der Straße „Am Stadtbad“ sind großflächige Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Dahinter und in einigem Abstand zum Plangebiet befindet sich ein Wohngebiet (mit vereinzelt gewerblichen Nutzungen (z.B. Heizungsbau)). Südlich des Geltungsbereiches erschließt die „Entenmühlstraße“ gewerblich genutzte Bereiche. Dort finden sich neben Freiflächen mit landwirtschaftlicher Nutzung u.a. ein Betrieb für Forstarbeiten, ein pharmazeutischer Dienstleistungsbetrieb, eine Maschinenbaufirma sowie zwei Kfz-Betriebe. In etwas größerem Abstand befinden sich weiter südwestlich industriell genutzten Flächen.

Die gewachsene Mischnutzung entlang der „Beeder Straße“ nordwestlich des Plangebietes setzt sich auch außerhalb des Geltungsbereiches fort.

#### *ABSP*

Weiter südlich, außerhalb des Geltungsbereiches und nicht unmittelbar angrenzend ist im Arten- und Biotopschutzprogramm des Saarlandes (ABSP) die Fläche einer Feuchtbrache erfasst, die biotopkartiert ist. Zwischen dieser Fläche und dem Plangebiet liegen gewerblich genutzte Flächen. Von einer Betroffenheit ist

nicht auszugehen.

*Schutzobjekte/-gebiete* Höherwertige Biotopstrukturen oder gesetzlich geschützte Biotope nach § 22 SNG sind auf dem Gelände oder unmittelbar daran angrenzend nicht vorhanden. Eine Beschreibung und Bewertung der Fauna erfolgt im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung, welche in den Umweltbericht integriert ist. Schutzgebiete gem. §§ 16 bis 19 SNG sind im näheren Umfeld des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Für das Plangebiet selbst oder unmittelbar daran angrenzende Flächen enthält das ABSP keine Zielaussagen. FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind im Bereich des Plangebietes oder unmittelbar daran angrenzend nicht vorhanden. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet befindet sich weiter westlich der Beerder Straße.

Der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB wird Bestandteil des Bebauungsplanes und der Teiländerung des Flächennutzungsplanes.

*LAPRO* Das Landschaftsprogramm trifft keine Aussagen zum Plangebiet.

*Topographie* Das Plangebiet ist weitestgehend eben und weist eine mittlere Höhe von 232 m über NN auf. Von Westen nach Osten fällt das Areal von 234 m auf 230 m über NN ab. Von Norden nach Süden fällt das Gelände von 233 m auf 230 m über NN ab. Der Geländetiefpunkt befindet sich im Süd-Osten bei 229 m über NN. Der Geländehochpunkt hingegen befindet sich im Süd-Westen bei 236 m ü. NN. Zur Straße Am Stadtbad im Süd-Osten ist das Areal leicht angebösch.

*Eigentumsverhältnisse* Das Plangebiet ist überwiegend in Privatbesitz. Wesentliche Teilflächen, auf denen eine Neuentwicklung geplant ist befinden sich im Eigentum der DSD Asset Management GmbH, Essen, die gemeinsam mit der Munitor Gruppe, Saarbrücken, die Entwicklung des dort vorgesehenen Quartiers übernehmen wird.

*Bestandsgebäude* Innerhalb des Geltungsbereiches sind Bestandsgebäude vorhanden. Auf denjenigen Flächen auf denen eine Neuentwicklung angestoßen wird, werden die Gebäude zurückgebaut.

*Geologie / Hydrologie* Das Saarland gehört geologisch gesehen zu einem permokarbonischen Becken. Im mittleren Landesteil sind die Karbonablagerungen zu einem Sattel aufgewölbt. Südlich dieses Sattels erstreckt sich von Homburg über Saarbrücken und von dort entlang der Saarschiene bis nach Saarlouis, ein Buntsandsteingebiet. Im Bereich Homburg wird der Untergrund aus mittleren Buntsandsteinen gebildet. Der mittlere Buntsandstein bildet im Bereich der Stadt Homburg einen ergiebigen Grundwasserleiter.

Nach derzeitigem Informationsstand liegt die Grundwasseroberfläche im Bereich des DSD-Areals vermutlich bei etwa 10 bis 15 m u. GOK. Die Abströmung erfolgt von Nord bzw. von Nordosten mit 1 % Gefälle zum Vorfluter, dem Erbach.<sup>4</sup>

<sup>4</sup> HPC AG – Bericht über die Orientierende Altlastenuntersuchung auf dem ehemaligen DSD-Gelände in Homburg/ Saar, 2004/2016/2018

## 4. PLANVERWIRKLICHUNG

Ein Umlegungsverfahren zur Baureifmachung ist aus derzeitiger Sicht nicht erforderlich. Sämtliche Gebietsteile, auf denen eine Neuentwicklung initiiert werden soll, befinden sich in der Hand eines Eigentümers. Für die übrigen Bestandsnutzungen werden lediglich bestandssichernde bzw. reglementierende Festsetzungen getroffen.

## 5. PLANUNGSKONZEPTION

Die Konzeption für das neue Stadtquartier basiert auf dem Planungsziel, ein insgesamt gemischtgenutztes Stadtquartier entstehen zu lassen, das der Nähe zum Stadtzentrum gerecht wird und die umliegenden bzw. innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Bestandsnutzungen als auch die vorherrschenden Restriktionen berücksichtigt. Der Nutzungsmix, für den im wesentlichen Allgemeine Wohngebiete, urbane Gebiete und Gewerbegebiete (teilweise mit eingeschränkter Nutzung) festgesetzt werden, soll sowohl der Schaffung von zentral gelegenem Wohnraum als auch Arbeitsplätzen dienen.

Der Standort und sein Umfeld sind durch eine Reihe von Rahmenbedingungen bestimmt, die bei der Planungskonzeption Berücksichtigung finden müssen:

- **Geplante Umgehungsstraße**

Der geplante Trassenverlauf der Ortsumgehung (B 423) ist zu berücksichtigen, durch welchen sich ein Anschlusspunkt für die zukünftige Erschließung im Nord-Osten des Plangebietes ergibt und welcher den nördlichen Teilbereich von den übrigen Flächen trennt. Der Neubau der B 423 führt darüber hinaus zu einer Verlagerung von Verkehrsströmen. Auf Grund des geplanten Nebeneinanders unterschiedlicher Nutzungen muss das Nutzungskonzept an die damit zusammenhängende Immissionssituation angepasst werden.

Im Zuge der Baugenehmigung wird nachzuweisen sein, dass in den entlang der Umgehungsstraße angeordneten Wohngebäude durch passive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Anordnung bestimmter störeffindlicher Räume in den Grundrissen, Schallschutzverglasung) eine Einhaltung der geltenden Orientierungswerte (DIN 18005) eingehalten werden kann. In den Bebauungsplan werden entsprechende Festsetzungen aufgenommen.

Die in der Planzeichnung rot gekennzeichneten Flächen werden nur bis zur Errichtung der B 423 als Verkehrsflächen benötigt. Nach Abschluss der Bauarbeiten werden diese entsprechend der angrenzenden Nutzungen ebenfalls als Sondergebiet Einzelhandel festgesetzt. Die das Sondergebiet Einzelhandel festgesetzten Nutzungen gelten erst nach Beendigung der Bauarbeiten zur B 423 und der damit einhergehenden neuen Verkehrsführung.

- **Gewerbliches Vorranggebiet**

Auf das gewerbliche Vorranggebiet wurde bereits in Kapitel 2 Bezug genommen. Diejenigen Flächen die im LEP Umwelt als solches festgelegt werden, werden auch im Bebauungsplan als Gewerbegebiete festgesetzt, so dass der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung entspricht.

- **Nutzungsmix / Nachbarschaft von Wohnen und gewerblichen Nutzungen**

Die Nachbarschaft zu den gewerblichen Nutzungen, die der Bebauungsplan selbst festsetzt, muss bei der Planungskonzeption berücksichtigt werden. Das festgesetzte Mischgebiet entlang der Beeder Straße ist bereits im Bestand vorhanden und wird im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft dieses Mischgebietes zu dem benachbarten bestehenden Gewerbegebiet bereits eine grundsätzliche Verträglichkeit gegeben ist.

Bei den weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine Staffelung vorgenommen, indem südlich an das geplante Gewerbegebiet an der Beeder Straße/Saarbrücker Straße zunächst ein Urbanes Gebiet festgesetzt wird, indem u.a. die Unterbringung von Nutzungen wie Hotel, Anlagen für gesundheitliche oder auch kulturelle Zwecke, verträgliche gewerbliche Nutzungen und eben Wohnen z.B. in den vom Gewerbe abgewandten Bereichen vorgesehen werden können. Daran angrenzend werden dann Wohngebiete festgesetzt.

Nach Südwesten grenzt ein geplantes Gewerbegebiet an, das durch einen breiten Grünstreifen von dem geplanten Wohngebiet abgegrenzt wird. Festsetzungen, wie etwa der Ausschluss von Nachtbetrieb oder die Festsetzung, dass im Zuge der Baugenehmigungsphase neue Betriebe nachweisen müssen, dass in den angrenzenden Bereichen des Wohngebietes die geltenden Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden, dienen dem Schutz der geplanten Wohngebiete.

Zusammenfassend lassen sich die Rahmenbedingungen des Nutzungskonzeptes wie folgt beschreiben:

- **Nachbarschaft zum Stadtzentrum**

Vom Stadtzentrum ist das Plangebiet auf kurzem Wege fußläufig erreichbar. Dies gilt insbesondere auch für die benachbarte Verwaltung (Rathaus und Kreisverwaltung), die unmittelbar an das Plangebiet angrenzt.

Aufgrund dieser Nachbarschaft stellt das Plangebiet mit seiner geplanten Mischung aus Wohnen, Mischgebiet, Gewerbe und einer kleinen Teilfläche für Einzelhandel eine sinnvolle Erweiterung für die Kernstadt Homburg dar.

- **Städtebaulicher Missstand**

Gerade durch die Nähe zum Stadtzentrum wiegt die Tatsache, dass die große Fläche seit vielen Jahren brach liegt und sowohl gestalterisch wie auch funktional einen städtebaulichen Missstand darstellt umso schwerer. Aus diesem Missstand ergibt sich jedoch auch eine große Chance.

Die Größe der Fläche ermöglicht es, hier einen echten Nutzungsmix herzustellen, der alle Randbedingungen berücksichtigen kann. Die Fläche kann neu gestaltet und der städtebauliche Missstand beseitigt werden, es können benötigte Wohneinheiten geschaffen und ebenso gewerbliche Arbeitsplätze und Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor geschaffen werden. Es entsteht Raum für die Ansiedlung von Firmen. Mit den im Geltungsbereich festgesetzten Baugebietstypen lässt sich der gewünschte Nutzungsmix erreichen.

- **Reglementierung der Wohneinheitenkontingente**

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan „Teilabschnitt Siedlung“ in der Fassung vom 04.07.2006 ist gemäß §3 Abs. 2 Satz 1 der Verordnung am 14.07.2016 außer Kraft getreten. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung des Landesentwicklungsplanes „Teilabschnitt Siedlung“ gelten aufgrund der Übergangsregelung in § 3 Abs. 2 Satz 2 der Verordnung jedoch bis zum Wirksamwerden eines neuen Landesentwicklungsplans weiter.

Maßgeblich ist in diesem Zusammenhang, dass die Kreisstadt Homburg derzeit in der Aufstellung eines sachlichen Teilflächennutzungsplanes „Wohnen“ ist<sup>5</sup>. Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens ist eine Berechnung beigelegt, der die Gesamtbetrachtung des sachlichen Teilflächennutzungsplanes zugrunde liegt. Die Wohnbauflächenpotentialanalyse des Teilflächennutzungsplanes geht von einer Betrachtung bezogen auf die nächsten 15 Jahre aus.

In seiner Stellungnahme im Rahmen des Scopingverfahrens wird vom zuständigen Ministerium für Inneres, Bauen und Sport darauf hingewiesen, dass die Vorlage einer aktuellen Baulückenbilanz erforderlich ist. Dies wird im Folgenden dargestellt:

Der Stadt Homburg wird im LEP Siedlung nur für den Stadtteil Homburg ein Wohnungsbedarf von 3,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr zugestanden. Daraus ergibt sich für einen Zeitraum von 15 Jahren (Zeitraum gemäß Abstimmung mit der Landesplanung) bis zum Jahr 2033 bei 12.118 Einwohnern (01.06.2018) ein jährlicher Bedarf von 42,41 (abgerundet 42) Wohneinheiten. Daraus ergibt sich wiederum für die nächsten 15 Jahre ein Wohnungsbedarf (Kontingent) von 636 Wohneinheiten.

Dies bedeutet jedoch nicht, dass damit pro Jahr nur Bebauungspläne in einer Größenordnung von 42 Wohneinheiten ausgewiesen werden dürften. Die jährliche Zahl stellt lediglich einen Berechnungsparameter dar, gibt jedoch nicht eine jährlich nicht zu überschreitende Größenordnung vor, da sonst jedes Jahr eine oder mehrere Ausweisungen in entsprechender Gesamthöhe erforderlich wären, um der Verpflichtung der Daseinsvorsorge nachzukommen, was unrealistisch und nicht praktikabel wäre.

Neu entstehende Wohneinheiten ohne Bebauungsplan im Bereich des § 34 BauGB sind nicht auf die Zahl der Wohneinheitenkontingente anzurechnen, sind also von der Zahl 636 nicht abzuziehen.

Zu berücksichtigen sind grundsätzlich Reserveflächen (geplante Wohnbauflächen) im Flächennutzungsplan (an anderer Stelle in Stadtteilen der Stadt Homburg werden solche Reserveflächen aufgegeben, d.h. sie werden im sachlichen Teilflächennutzungsplan nicht mehr als geplante Wohnbauflächen dargestellt und sind somit auf das Wohneinheitenpotential nicht mehr anrechenbar.) Da für Homburg Mitte solche Reserveflächen aber nicht vorhanden sind, ist dies bei der vorliegenden Berechnung für die Kernstadt Homburg nicht relevant.

Anzurechnen sind aber Baulücken in Gebieten nach §§ 30/33 BauGB. Es sind dies nach einer aktuellen Ermittlung der Kreisstadt Homburg 78 Wohneinheiten, die anzurechnen sind. Es bleiben also noch 558 Wohneinheiten. Zieht man ferner die an anderer Stelle in der Kernstadt geplanten Wohneinheiten ab, verbleiben noch 497 Wohneinheiten.

Das im vorliegenden Bebauungsplan dargestellte Wohngebiet ist noch ungegliedert, wird also in größerem Umfang auch noch Flächen für Straßen und Wege beinhalten. Dieser Flächenbedarf wurde exemplarisch für die Fläche ermittelt, so dass noch etwas 5,5 ha Wohnbauflächen verbleiben. Ausgehend von 30 WE/ha, was einem Mittelwert entspricht, der sowohl Einfamilienhäuser als auch

---

<sup>5</sup> Zum Stand des Verfahrens ist auszuführen, dass der Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung des Teilflächennutzungsplanes gefasst ist. Die Inhalte des Entwurfes, so auch die Aufgabe von Reserveflächen, also geplante Wohnbauflächen sind vom Rat gebilligt und insofern also Beschlusslage.

Wohneinheiten in Appartements miteinschließt, ergeben sich somit näherungsweise etwa 165 Wohneinheiten, die in dem geplanten Wohngebiet entstehen können.

Die Belegung des geplanten Urbanen Gebietes steht noch nicht fest. Laut § 6a BauNVO muss die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein. Daher wird hier bezogen auf die festgesetzten Flächen, die intern auch noch zu erschließen sind, ein angenommener Wert von weiteren rund 15 Wohneinheiten angenommen, der hinzuzurechnen ist.

- **Altlasten**

Bedingt durch die gewerblich-industrielle Vornutzung sind auf der Fläche Verunreinigungen vorhanden. Zu diesem Zweck ist im Vorfeld bereits eine Begutachtung erfolgt, auf die verschiedene Ergänzungen folgten (s.u.). Außerdem wurde eine Abstimmung mit dem zuständigen Amt für Umwelt und Arbeitsschutz vorgenommen.

In dem Gutachten<sup>6</sup> von 2018 von HCP AG heißt es dazu: *„Im Jahr 2004 wurden durch die HPC Harres Pickel Consult AG auf der Fläche des ehem. DSD-Geländes orientierende Altlastenuntersuchungen durchgeführt und die Ergebnisse hinsichtlich einer Nutzung als Industrie- und Gewerbefläche bewertet. Die Ergebnisse wurden im Gutachten der HPC Harres Pickel Consult AG vom 21.07.2004 /4/ dokumentiert.“* 2016 wurde eine Neubewertung der Ergebnisse aus dem Jahr 2004 durchgeführt.

Weiter heißt es: *„Im Ergebnis belegen die bisher durchgeführten Untersuchungen für das Grundstück lokale Kontaminationsschwerpunkte (Überschreitung der Prüfwertspannen gemäß LAWA und/oder Überschreitungen der Prüfwerte für Wohngebiet und Kinderspielflächen gemäß BBodSchV), die zum Teil vertikal und/oder horizontal nicht eingegrenzt sind.“*

*Aufgrund der mit Gutachten vom 28.10.2016 dokumentierten Neubewertung der Ergebnisse aus dem Jahr 2004 und in Abstimmung mit der zuständigen Behörde wurden weitere Detailuntersuchungen für die Medien Boden und Grundwasser vereinbart.*

*Im Hinblick auf die Erkundung der Grundwassersituation und der Möglichkeit, dass das Untersuchungsgebiet Quelle für eine potenzielle Grundwasserverunreinigung sein könnte, war insbesondere der Abstrom des Untersuchungsgebietes zu erfassen. Hierfür wurden im Mai 2018 Grundwassermessstellen errichtet. Zusätzlich war der im Anstrom des Untersuchungsgebietes bekannte MTBE-Grundwasserschaden zu berücksichtigen. Dieser wird durch ein halbjährliches Monitoring überwacht.“*

Als Ergebnisse des Gutachtens von 2016 wurde insbesondere festgehalten:

Das Gutachten beinhaltet eine Vertiefung der Untersuchung von 2004 hinsichtlich der geplanten Nutzbarkeit zu Wohnzwecken. Die Verortung der Rammkernsondierungen und Bodenluftmessungen sind dem Gutachten, das dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt wird, zu entnehmen. Die Kartendarstellungen der

---

<sup>6</sup> HPC AG – Bericht über die Orientierende Altlastenuntersuchung auf dem ehemaligen DSD-Gelände in Homburg/ Saar, Duisburg 2004; - Neubewertung der Ergebnisse der orientierenden Altlastenuntersuchung im Hinblick auf Nutzung mit Wohn- und Mischbebauung, Duisburg 2016; - Orientierende Grundwasseruntersuchungen auf dem ehemaligen DSD-Gelände in Homburg an der Saar, Duisburg 2018

festgestellten Belastungen sind ebenfalls den Anlagen des Gutachtens zu entnehmen. Unterschieden werden u.a. die MKW-Konzentrationen, die PAK-Konzentrationen sowie die B(a)P-Konzentrationen und die Schwermetallkonzentrationen.

Grundsätzlich empfiehlt das Gutachten die Sanierung der festgestellten Belastungen. Dennoch wurde bei der Konzepterstellung die Positionierung des Wohngebietes so gewählt, dass vor Sanierung möglichst un- oder geringbelastete Flächen damit belegt werden.

Ergänzend wurde auf eine diesbezügliche Abstimmungsrunde mit dem zuständigen Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz im Jahr 2017 hingewiesen. Ergebnisse dieser Abstimmung waren insbesondere die Einschätzung der Behörde, dass die Altlastensituation auch in Hinblick auf eine Wohnnutzung grundsätzlich als händelbar angesehen wird.

Festgehalten wurde ferner, dass aus bodenrechtlicher Sicht die obersten 10 cm zur Beurteilung des Wirkungspfades Boden – Mensch relevant sind, da eine gärtnerische Nutzung nicht vorgesehen ist, so dass eine Sanierungsmaßnahme in diesem Bereich z. B. durch Auskoffern oder Versiegelung (Ausschluss von Gefährdungen der Gesundheit) möglich ist. Darüber hinaus war der Wirkungspfad Boden – Grundwasser zu untersuchen. Dies ist mit Gutachten von 2018 zwischenzeitlich erfolgt.

Ferner wurde festgehalten, dass die Fläche aufgrund der in tieferen Bodenschichten weiterhin vorhandenen Kontaminationen dann weiterhin im Kataster des LUA als gesicherte und als nicht sanierte Altlast geführt werden muss. Daher erfolgt eine entsprechende Kennzeichnung im Bebauungsplan.

Der Planverwirklichung vorausgehen muss ein Sanierungsplan, der mit der Fachbehörde abzustimmen ist und der vom LUA in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde für verbindlich erklärt werden soll. In den Bebauungsplan wird daher eine entsprechende Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB aufgenommen, die die Realisierbarkeit an das Vorliegen eines solchen abgestimmten Konzeptes und dessen Umsetzung koppelt.

Die Grundwassermessstellen sollen möglichst gesichert werden, da ein längerfristiges Monitoring erfolgt. Sie werden im Bebauungsplan dargestellt (nicht eingemessen).

Auf der Fläche waren laut Fachbehörde 2 Brunnen vorhanden, die heute nicht mehr beprobt werden können. Es soll festgestellt werden, ob die Brunnen ordnungsgemäß zurückzubauen sind. Um dem Belang gerecht zu werden, wird dies als ein Thema des Sanierungsplanes festgehalten.

- **Ökologische Rahmenbedingungen/Artenschutz**

Im Vorfeld haben Kartierungen auf der Fläche stattgefunden, bei denen Vorkommen von Mauereidechsen festgestellt wurden. In den Bebauungsplan werden daher Maßnahmen zum Artenschutz, Zielart Mauereidechse, aufgenommen.

Da auf der Fläche außerdem einige Bestandshallen vorhanden sind, die im Zuge der Planrealisierung abgerissen werden, wird ferner als Festsetzung aufgenommen, dass vor Abriss eine Kontrolle der Gebäude auf Fledermausvorkommen durchzuführen ist.

Auf die sich aus der Konzeption ergebenden Festsetzungen wird im Folgenden jeweils hingewiesen.

Vor dem Hintergrund dieser Rahmenbedingungen und dem Schutz der geplanten Wohnfunktion vor Immissionen basiert das Nutzungskonzept auf einer Nutzungstaffelung bzw. Immissionstreppe. So werden für den nordöstlichen Bereich des Geltungsbereichs allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Nordwestlich davon grenzen drei urbane Gebiete an, bevor sich zur „Beeder Straße“ hin zwei Gewerbegebiete anschließen. Für den Teilbereich rund um die Tankstelle wurde ein Mischgebiet festgesetzt. Der südliche und südwestliche Teil des Geltungsbereichs, entlang der „Entenmühlstraße“, für welchen seitens des LEP Teilabschnitt Umwelt in Teilen ein Vorranggebiet für Gewerbe festgeschrieben ist und welcher zahlreiche Bestandsbetriebe beherbergt, soll auch weiterhin gewerblich genutzt werden. Demnach wurden hierfür mehrere Gewerbegebiete festgesetzt. Dem Gedanken einer Immissionstreppe Rechnung tragend, sollen Teile der Gewerbegebiete als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt werden. Die zuvor genannten Wohn- und urbanen Gebiete werden von einem breiten Grünstreifen eingefasst und somit gleichzeitig gegenüber den Gewerbegebieten abgegrenzt. Entlang der „Beeder Straße“ wird weiterhin ein urbanes Gebiet festgesetzt. Nord-östlich der Wohngebiete, auf den Flächen welche durch die neue Trasse der Umgehungsstraße B423 abgetrennt werden, ist ein sonstiges Sondergebiet für Einzelhandel zur Unterbringung von standortverträglichen und zentrumsverträglichen Einzelhandelseinrichtungen sowie ein urbanes Gebiet vorgesehen. Für die bestehende Abwasserhebeanlage im äußersten Nord-Westen des Geltungsbereiches wurde eine Versorgungsfläche festgesetzt.

Die zentralen Wohnbereiche sowie die angrenzenden urbanen Gebiete werden von einem breiten Grünstreifen eingefasst und somit gegenüber den angrenzenden gewerblichen Nutzungen abgegrenzt. Ein Grünstreifen ist außerdem zwischen Wohngebiet und geplanter Umgehungsstraße vorgesehen.

Im Zusammenhang mit der Planungskonzeption ist insbesondere auch auf die innere Erschließung hinzuweisen. Die verkehrliche Erschließung der Wohn- und mischgenutzten Bereiche erfolgt separat und unabhängig der Gewerbegebiete im Süden, um Durchgangsverkehr zu vermeiden und einen reibungslosen Verkehrsfluss zu gewährleisten. Auch erfolgt die Erschließung unabhängig davon, ob und wann die geplante Umgehungsstraße realisiert wird. Eine Erschließung wird jeweils auch ohne die Umgehungsstraße möglich sein.

Der südliche ausschließlich gewerblich genutzte Teilbereich wird über eine zusätzliche Stichstraße sowie den umliegenden Bestandsstraßen („Am Stadtbad“, „Entenmühlstraße, „Beeder Straße“) erschlossen.

Darüber wird das innere Erschließungsnetz durch mehrere Fußwege ergänzt, welche eine fußläufige Durchquerung des Gebietes sowie einen Anschluss an Umgebung gewährleisten sollen.

Die Anbindung an die geplante Umgehungsstraße ist in der im Planfeststellungsverfahren befindlichen Planung bereits in Form eines Anschlusspunktes enthalten. Die geplante Trassenführung ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Bis zur Fertigstellung der geplanten Straße funktioniert die Erschließung der einzelnen Baugebiete jeweils auch über einen weiteren Erschließungsweg (z.B. aus Richtung Nordwesten, Beeder Straße).

Die Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung orientieren sich insbesondere an den Vorgaben des § 17 Abs. 1 BauNVO, bezüglich des Wohngebietes aber auch an einer beabsichtigten Staffelung mit einem verdichteten Randbereich entlang der neuen Trasse der B 423 und einem aufgelockerten Kern.

Bezüglich der Ver- und Entsorgung ist auf Folgendes hinzuweisen: Neuerschließungen haben grundsätzlich im Trennsystem zu erfolgen. Kanalanschlusspunkte für Schmutzwasser befinden sich dank der Mischwasserkanäle in der „Beedener Straße“, der „Entenmühlstraße“, sowie in den Straßen „Am Stadtbad“ und „Am Forum“. Anschlusspunkte für anfallendes Regenwasser befinden sich in der Straße „Am Stadtbad“ östlich des Plangebietes sowie im Kreuzungsbereich von „Beeder Straße“ und „Entenmühlstraße“.

## 6. PLANUNGSVARIANTEN

*Standortvarianten* Bei der überplanten Fläche handelt es sich zum Teil um bereits baulich genutzte Flächen, deren Bestand gesichert werden soll und für die daher keine Standortalternativen in Frage kommen. Der größte Teil des Plangebietes ist eine innerörtliche Brachfläche, die einer neuen Folgenutzung zugeführt werden soll. Die Planung verfolgt also im Wesentlichen das Ziel der Flächenrevitalisierung und damit der Innenentwicklung. Für das Stadtgefüge ist dies von großer Bedeutung, da eine Brachfläche in einer derartigen innenstadtnahen Lage einen funktionellen Mangel, eine Beeinträchtigung der Stadtbildqualität und damit einen städtebaulichen Missstand darstellt, den es zu beheben gilt. Weiterhin birgt die Fläche ein großes Entwicklungspotenzial. Damit ist das Planungserfordernis für die Fläche begründet, so dass sich alternative Flächenbetrachtungen (Standortvarianten) grundsätzlich erübrigen.

*Konzeptvarianten* Im Rahmen der Alternativenprüfung (Konzeptvarianten) wurden die folgenden Szenarien betrachtet: Eine rein gewerblich-industrielle Nutzung kommt aufgrund der Lage im Stadtgefüge und des sich daraus ergebenden Konfliktpotenzials nicht in Frage. Diese Alternative wurde daher nicht weiterverfolgt. Eine gewerbliche Nutzung ist insbesondere dort sinnvoll, wo störepfindliche Nutzungen nicht unmittelbar angrenzen, eine verträgliche Erschließung gewährleistet werden kann oder sich im Bestand bereits gewerbliche Nutzungen vorfinden lassen.

Die Lage des Plangebietes benachbart zum zentralen Stadtkern spricht jedoch nicht für eine vollständige Überplanung der brachgefallenen Fläche als Gewerbegebiet. Auch das Städtebauliche Entwicklungskonzept<sup>7</sup> spricht davon, dass Teile des ehemaligen DSD-Geländes für Wohnzwecke umgenutzt werden sollten. Große Teile der überplanten Fläche sind kein Bestandteil des angrenzenden gewerblichen Vorranggebietes, so dass bei der Variantenbetrachtung auch eine dem Standort angemessene Lösung in Form einer Nutzungsmischung anvisiert werden kann. Dadurch wird eine Nutzungsstruktur ermöglicht, die der innenstadtnahen Lage gerecht wird.

Eine grundsätzlich ebenfalls denkbare Nutzung eines großen Teils der Fläche für großflächigen Einzelhandel steht u.a. aufgrund der aktuellen Entwicklungen und bestehenden Baurechte in der Innenstadt nicht in Frage. Dabei ginge ein solches Entwicklungsszenario nicht ohne negative Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion der Innenstadt einher und widerspräche den Zielen des Märktekonzeptes. Daher

<sup>7</sup> ISOPLAN/FIRU, Stadtumbau West, Städtebauliches Entwicklungskonzept für die Kreisstadt Homburg, Saarbrücken 2007

wird lediglich eine kleinere Teilfläche, auf der insbesondere Einzelhandel zur Versorgung des Gebietes oder solches, das nicht innenstadtrelevant ist, untergebracht werden kann, vorgesehen.

*0-Variante*

Ein Verzicht auf die Planung würde grundsätzlich bedeuten, dass die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes nach wie vor den Rahmen für die künftige Entwicklung vorgeben würden. Dass eine vollständige gewerbliche Nutzung der Fläche aber nicht Entwicklungsziel sein soll, wurde im Vorangegangenen erläutert und begründet. Ob eine gewerbliche Neunutzung ohne Bebauungsplanverfahren in diesem Fall sinnvoll und möglich wäre, ist jedoch fraglich. Wahrscheinlicher ist daher, dass die 0-Variante mit einem Verzicht auf eine städtebauliche Entwicklung der Fläche und damit mit einem weiteren Bestand des städtebaulichen Missstandes gleichzusetzen ist.

## 7. FESTSETZUNGEN

*Geltungsbereich*

Der Zuschnitt des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Abgrenzung des ehemaligen Dillinger Stahlbauwerks DSD und seiner unmittelbar angrenzenden Teilflächen, welche Bestandsschutz genießen und vor dem Hintergrund einer geordneten und konfliktfreien Folgeentwicklung reglementiert und daher in den Geltungsbereich miteinbezogen werden. Dies betrifft einerseits die mischgenutzten Flächen entlang der „Beeder Straße“ sowie die gewerblich geprägten Bereiche entlang der „Entenmühlstraße“.

*Art d. baul. Nutzung*

Den Planungszielen entsprechend, auf den Teilflächen des ehemaligen Werksgeleände des DSD Areals ein neues Stadtquartier bei Berücksichtigung, Wahrung und Reglementierung der Bestandsnutzungen entstehen zu lassen, wurden unterschiedliche Baugebietstypen festgesetzt. Nach der Reihenfolge, in der die BauNVO diese Baugebietstypen aufführt, sind dies:

*WA*

Zur Schaffung von zentrumsnahem Wohnraum wird ein allgemeines Wohngebiete WA festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zur Gewährleistung einer an die Umgebung angepassten Entwicklung sind in den beiden allgemeinen Wohnbaugebieten die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Nutzungen allgemein und ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden Tankstellen (mit Ausnahme von Elektroladestationen) sowie Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Der Ausschluss dieser Nutzungen begründet sich mit dem einhergehenden hohen Flächenbedarf sowie ihrer hohen Frequentierung, die dem Charakter des geplanten Wohngebietes widerspricht.

Der Standort des Plangebietes ist für die Schaffung von Wohnbauland in besonderem Maße geeignet, da die Fläche nah am Stadtzentrum und nah an den im Stadtgebiet vorhandenen Arbeitsplatzschwerpunkten (z.B. UKS) gelegen ist und verkehrlich (auch bereits vor Realisierung der Umgehungsstraße) sehr gut erschlossen ist.

Das geplante Wohngebiet ist somit geeignet, das Zentrum zu stärken, indem ein Zuwachs an Bevölkerung und damit an Kaufkraft in die Stadtmitte gebracht werden und zu ermöglichen, dass die Stadt einer wichtigen Funktion der Daseinsvorsorge, nämlich der Schaffung von Wohnangeboten nachkommt.

*MI* Westlich der Einmündung der „Beeder Straße“ in die Saarbrücker Straße wurde ein Mischgebiet MI festgesetzt. Die Festsetzung eines Mischgebietes in dem besagten Bereich entspricht den angrenzenden Nutzungen in der „Beeder Straße“ und umfasst Bestandsnutzungen. In dem MI sind die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Nutzungen allgemein und ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Ebenso sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen wie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind auch nicht zulässig.

Weiterhin sind in dem MI gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig:

- Bordelle
- Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt wie Videoshows mit erotischen Inhalten, Striptease-Lokale, Swinger-Clubs und Nachtlokale mit erotischem Inhalt nicht

Analog zu den urbanen Gebieten werden die genannten Nutzungen zur Vermeidung von Trading-Down-Prozessen und milieubedingter Störungen ausgeschlossen.

*MU* Zur Erreichung des Planungsziels eines standortverträglichen Mix aus Wohnen, Gewerbe, Versorgung und Dienstleistung werden nordwestlich der allgemeinen Wohngebiete, auf Teilflächen im Nord-Osten entlang der Trasse der neuen B 423 sowie für die Bestandsnutzungen urbane Gebiete gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung von urbanen Gebieten gewährleistet eine urbane und kleinteilige Nutzungsmischung. Mit der Gebietsart kann in innerstädtischen Gebieten planerisch eine nutzungsgemischte Stadt der kurzen Wege realisiert werden. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von nicht störenden Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, welche die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichwertig sein, so dass für die spätere Belegung des Gebietes ein größtmöglicher Spielraum besteht.

Durch die Festsetzung urbaner Gebiete wird das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe mit höheren baulichen Dichten gefördert. Zur Sicherstellung der oben angesprochenen kleinteiligen Nutzungsmischung sind in den urbanen Gebieten mit den in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Nutzungen allgemein und ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind
- Tankstellen (mit Ausnahme von Elektroladestationen).

Der Ausschluss der besagten Nutzung begründet sich mit dem hohen Flächenbedarf und Frequentierung dieser Nutzungen, welche sie in unmittelbarer Nähe zu dem

geplanten Wohngebiet aus städtebaulichen Gründen als unverträglich erscheinen lässt.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind in den urbanen Gebieten mit der Bezeichnung MU 1 und MU 2 nicht zulässig:

- Bordelle
- Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt wie Videoshows mit erotischen Inhalten, Striptease-Lokale, Swinger-Clubs und Nachtlokale mit erotischem Inhalt.

Für die ausgeschlossenen Nutzungen eignet sich eher ein Standort, der nicht in unmittelbarer Nachbarschaft zu geplanten Wohnbaugebieten und der Innenstadt liegt. Die angesprochenen Nutzungen können der Auslöser für die Verdrängung traditioneller Gewerbe- und Industriebetriebe sein und zu einem Trading-Down Prozess führen. Zudem werden durch die Häufung unzumutbare milieubedingte Störungen befürchtet. Darüber hinaus soll eine Verzerrung des Boden- und Mietpreisspiegels verhindert werden.

GE

Die Festsetzung von Gewerbegebieten entspricht den landesplanerischen Vorgaben, wonach die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind. Durch die Festsetzung werden die bestehenden Betriebe in ihrem Bestand gesichert und eine dem Umfeld angepasste Entwicklung fortgeführt. Gleichzeitig wird dem neuentstehenden Gewerbegebiet (GE 1) ein gesicherter Standort gegeben.

In den Gewerbegebieten sind die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Nutzungen allgemein und ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die folgenden allgemein zulässigen Nutzungen in den Gewerbegebieten mit der Bezeichnung nicht zulässig:

- Tankstellen (mit Ausnahme Elektroladestation)

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind in den Gewerbegebieten die folgenden Nutzungen nicht zulässig:

- Bordelle sowie
- Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird ferner festgesetzt, dass im GE 1 Einzelhandels-einrichtungen nur zulässig sind, sofern diese Handwerks- oder Gewerbebetrieben zugeordnet sind, diesen baulich und funktional untergeordnet sind und eine max. Verkaufsfläche von jeweils 500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Diese Größenordnung ermöglicht es, dass z.B. auch Firmen mit Autoverkauf, Gartengeräteverkauf o.ä., die einen größeren Bedarf an Ausstellungs- und damit Verkaufsfläche haben, ebenfalls angesiedelt werden können.

Die Reglementierung begründet sich mit den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes und dem raumordnerischen Grundsatz (53) nach LEP Siedlung wonach innerhalb bauleitplanerisch ausgewiesener bzw. auszuweisender gewerblicher Bauflä-

chen Einzelhandelseinrichtungen ausgeschlossen werden sollen. Es gilt der Gewerbevorrang, um Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu vermeiden. Gleichzeitig wird gemäß den Vorgaben des städtischen Einzelhandelskonzeptes die Möglichkeit von untergeordneten und betriebszugehörigen Verkaufsflächen eingeräumt.

Dem Optimierungsgebot des § 50 BImSchG wird Rechnung getragen, indem einige Gewerbegebiete Gals eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE) festgesetzt werden. Die eingeschränkten Gewerbegebiete dienen als Immissionstreppe zum Schutz des angrenzenden allgemeinen Wohngebietes und werden gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO nach Art der zulässigen Nutzung und Art der Betriebe gegliedert.

Im Bereich der eingeschränkten Gewerbegebiete sind nur Gewerbebetriebe oder Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, allgemein zulässig. Der Störgrad ergibt sich üblicherweise durch nutzungsbedingte Emissionen oder ein besonders hohes Verkehrsaufkommen. Die Festsetzung wird dadurch konkretisiert, dass im Bereich der eingeschränkten Gewerbegebiete nur solche Betriebe und Anlagen zulässig sind, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind. Dies ist im Zuge der Baugenehmigung nachzuweisen. Letzteres gilt auch für Anlagen für sportliche Zwecke.

Ferner wird für die GE festgesetzt, dass Anlagen, die der Genehmigung nach § 4 BImSchG bedürfen und der Störfallverordnung nach BImSchG bzw. der EU-Richtlinie RL 96/82/EG, Seveso II Richtlinie unterliegen, ausgeschlossen sind.

Der Ausschluss der zuvor genannten Nutzungen begründet sich mit der Nähe zu dem geplanten Wohngebiet ebenso wie mit der Nähe zu bereits bestehenden Wohngebieten.

SO

Im Nord-Osten des Geltungsbereichs wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. In diesem Gebiet ist die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel zulässig. Allgemein zulässig sind in dem Sondergebiet Einzelhandelsmärkte mit nicht zentrenrelevantem Sortiment<sup>8</sup>. Darüber hinaus sind Dienstleistungseinrichtungen, Gastronomie und Anlagen für sportliche und kulturelle Zwecke allgemein zulässig. Ferner sind die erforderlichen Stellplatzanlagen, Nebenanlagen und Anlagen zur inneren Erschließung und Zufahrten zulässig.

In der Summe darf die Verkaufsfläche aller Einzelhandelsbetriebe im Sondergebiet 4.000 qm nicht überschreiten. Zentrenrelevante Sortimente sind nur in einem Umfang bis zu 10% zulässig.

Durch die Beschränkung auf nicht zentrenrelevantes Sortiment wird die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereich nicht beeinträchtigt (Beeinträchtungsverbot).

Die Festsetzung eines Sondergebietes Einzelhandel entspricht auch den kommunalen Entwicklungsvorstellungen der Stadt Homburg, die in der Fortschreibung ihres Märktekonzeptes das gesamte Plangebiet als Potentialfläche zur Verlagerung vorhandener großflächiger Märkte mit zentralörtlicher Bedeutung aus Stadtteilen Homburgs ohne zentralörtliche Funktion vorgesehen hat, was hier nur in der Ausweisung

<sup>8</sup> Das Einzelhandelsgutachten enthält eine Liste zentrenrelevanter Sortimente in Homburg, dazu gehören u.a. Bekleidung, Schuhe, Hausrat, Technik, Optik usw. Nicht dazu gehören demnach in Homburg Elektro-Großgeräte.

einer kleinen Teilfläche zum Tragen kommt. Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind nicht zu erwarten.

Darüber hinaus sind im SO Dienstleistungseinrichtungen, Gastronomie und Anlagen für sportliche und kulturelle Zwecke allgemein zulässig.

*Maß d. baul. Nutzung  
und Bauweise*

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO in den Baugebieten durch Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Die Festsetzungen erfolgen jeweils auf Basis der Begrenzungen, die der § 17 Abs. 1 BauNVO für die einzelnen Baugebietstypen vorgibt. Ferner wird für die Baugebiete jeweils eine Bauweise festgesetzt.

Im WA wird demnach eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 vH zulässig. Zulässig sind maximal II Vollgeschosse. Das WA wird in die Bereiche WA 1 und WA 2 gegliedert, weil in dem entlang der Umgehungsstraße liegenden WA 2 eine höhere Zahl der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse (III) und eine abweichende Bauweise festgesetzt werden. Für das WA 1 gilt die Festsetzung einer offenen Bauweise Die abweichende Bauweise wird hier dadurch definiert, dass eine einseitige Grenzbebauung zulässig ist und dass Gebäude mit einer straßenseitigen Länge von > 50 m zulässig sind. Gegenüber der Umgehungsstraße kann so eine regelartige Bebauung entstehen, die den Gebietsrand als urbanes Stadtquartier kennzeichnet und gleichzeitig das dahinterliegende Baugebiet davon abschirmt.

In den Gewerbegebieten und im Sondergebiet wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Ferner wird eine maximale Gebäudehöhe über Bezugspunkt (s.u.) festgesetzt. Geringfügige Überschreitungen und Überschreitungen durch Dachaufbauten (z.B. technische Anlagen wie Lüftungsanlagen) sind zulässig. Damit sind sowohl eine Errichtung von Hallen wie auch eine Bebauung mit mehrgeschossigen Bürogebäuden für Dienstleistungen möglich. Wie in WA 2 wird auch hier eine entsprechende abweichende Bauweise definiert.

Bestandsgebäude genießen Bestandsschutz.

Für das Mischgebiet werden max. II Vollgeschosse und eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig ist eine GRZ von 0,6.

In den urbanen Gebieten wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO berücksichtigt und eine verdichtete Struktur ermöglicht. Dem entspricht auch die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, die auf III begrenzt wird.

Sofern eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt wird, ist der Höhenbezugspunkt dabei jeweils die Straßenmitte der das Gebäude erschließenden Straße. Technische Aufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Schornsteine usw.) dürfen die maximale Höhe der baulichen Anlage ausnahmsweise überschreiten. Geringfügige Überschreitungen sind überdies zulässig.

Die Anlage von Tiefgaragen ist grundsätzlich unzulässig. Tiefgaragen können zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass ein Eingriff in tiefere, kontaminierte Bodenschichten nicht erfolgt oder wenn sichergestellt und gutachterlich begleitet wird, dass ein ordnungsgemäßer Umgang mit den Aushubmassen, der

die Gefährdung von oberflächigen Nutzungen während der Bauphase und danach ausschließt, erfolgt.

*Überbaubare*

*Grundstücksflächen*

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Durch die Ausweisung von Baugrenzen wird zum einen die gewünschte städtebauliche Gestalt und Dichte ermöglicht, andererseits aber auch genügend Spielraum für die späteren Grundstückseigentümer zur individuellen Bebauung der Grundstücke sowie unterschiedliche Varianten zur Realisierung des festgesetzten Nutzungsmaßes gelassen.

*Stellplätze/*

*Nebenanlagen*

Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, auch wenn der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Baugebietes allgemein zulässig. Dies gilt ebenso für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 BauNVO Anwendung findet. Gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO sind baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen in Gebäuden zulässig, auch wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

Die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Carports in den Baugebieten WA 1 und WA 2 beschränkt sich auf die überbaubaren Grundstücksflächen sowie – sofern Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen betroffen sind – die seitlichen Abstandsflächen und garantiert ein einheitliches Erscheinungsbild des Straßenraumes. Für Garagen und Carports ist in dem allgemeinen Wohnbaugebiet WA 1 eine Vorfahrtstiefe von mindestens 5,0 m einzuhalten, um zu ermöglichen, dass ein zusätzlicher PKW-Abstellplatz auf dem Grundstück gewährleistet werden kann.

Tiefgaragen sind in den Baugebieten grundsätzlich unzulässig, sofern nicht sichergestellt und gutachterlich bestätigt wird, dass Konflikte mit der Altlastensituation unterhalb des Sanierungshorizontes ausgeschlossen sind. Der Ausschluss entfällt, wenn in dem nachfolgenden Sanierungskonzept Maßnahmen vorgesehen werden, die eine Anlage von Tiefgaragen grundsätzlich ermöglichen.

*Verkehrsflächen*

Im Bebauungsplan werden Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt, die zur Unterbringung der öffentlichen Erschließungsstraßen dienen.

Darüber hinaus sind Erschließungsstraßen und -wege auch innerhalb der Baugebiete zulässig, ohne dass für sie explizit Flächen ausgewiesen sind. Dies dient der Flexibilität. Auf diese Weise ist es möglich, dass zum Zeitpunkt der Planverwirklichung eine bedarfsgerechte innere Erschließung der Gebiete erfolgen kann. Im Bebauungsplan werden außerdem Verkehrsflächen der besonderen Zweckbestimmung Fuß-/Radwege festgesetzt.

Die geplante Umgehungsstraße wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen (Planfeststellungsbereich).

*Ver-/Entsorgung*

Es erfolgt eine Anbindung des Gebietes an die vorhandenen Versorgungsnetze im Umfeld. Für die innere Erschließung des Gebietes werden die entsprechenden Versorgungsleitungen im Zuge der Planrealisierung herzustellen sein. Die Anbindung an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung. Bei der Planung ist zu beachten, dass das Niederschlagswasser in

einem qualifizierten Trennsystem der Gemeinde zu übergeben ist. Die genaue Detailplanung der Ausgestaltung der Abwasserbeseitigungsanlagen im Plangebiet kann nicht im Bebauungsplan geregelt werden und ist daher Gegenstand des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens.

Im Nordosten des Geltungsbereiches wird eine Fläche für die Abfall- und Abwasserbeseitigung festgesetzt. Auf der besagten Fläche befindet sich eine bestehende Abwasserhebeanlage, die in ihrem Bestand gesichert wird.

#### *Lärmschutz*

Nach dem Gebot der Konfliktbewältigung sind die durch einen Bebauungsplan hervorgerufene Nachteile und Belästigungen durch bestimmte Immissionen im Rahmen der Bebauungsplanung zu lösen. Darüber hinaus müssen aber auch bestehende Konflikte bei der Planaufstellung berücksichtigt und im Rahmen der jeweiligen Regelungsmöglichkeiten bewältigt werden. Zu den potentiellen Immissionskonflikten wird auf die diesbezüglichen Aussagen im Vorangegangenen hingewiesen. Es geht dabei zum einen um mögliche Beeinträchtigungen durch die geplante Umgehungsstraße und zum anderen um die Nachbarschaft bestehender und geplanter Gewerbegebiete.

In diesem Zusammenhang wurden verschiedene Festsetzungen wie eine Ausweisung von Grünflächen zwischen Wohngebiet und Gewerbegebieten, eine Nutzungsbeschränkung in dem geplanten Gewerbegebiet GE2 und die Staffelung der geplanten Baugebiete getroffen.

- Im Zuge der Baugenehmigung wird nachzuweisen sein, dass in den entlang der Umgehungsstraße angeordneten Wohngebäude durch passive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Anordnung bestimmter störepfindlicher Räume in den Grundrissen, Schallschutzverglasung) eine Einhaltung der geltenden Orientierungswerte (DIN 18005) eingehalten werden.
- Es wird festgesetzt, dass im Bereich der eingeschränkten Gewerbegebiete GEe 2, GEe 3 und GEe 4 nur solche Betriebe und Anlagen zulässig sind, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind. Dies ist im Zuge der Baugenehmigung nachzuweisen. Letzteres gilt auch für Anlagen für sportliche Zwecke.
- Zwischen den geplanten und vorhandenen Gewerbegebieten und dem geplanten Wohngebiet werden öffentliche Grünflächen vorgesehen, die als Abstandsräume dienen, überdies aber auch mit Maßnahmen wie Wallschüttungen o.ä. versehen werden können, die zum Schutz der benachbarten Wohnnutzung dienen.

#### *Altlasten*

Auf die Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB, die die Planrealisierung von der Vorlage der Sanierungsplanung und deren Umsetzung abhängig macht, wurde bereits im Vorangegangenen hingewiesen.

## **7.1. Grünordnerische Festsetzungen/ Maßnahmen**

Der vorliegende Bebauungsplan soll mit Hilfe von grün- und landschaftsplanerischen Festsetzungen den Belangen i.S. von § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB Rechnung tragen und etwaige nachteilige Auswirkungen auf den Menschen, die Umwelt und das Klima, so weit wie möglich minimieren bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgleichen.

*Grünflächen/  
Anpflanzen*

Zur städtebaulichen Gliederung des neuen Stadtquartieres sowie zur Abschirmung der zentralen Wohnbaugebiete werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB Grünflächen der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ festgesetzt.

Die festgesetzten Grünflächen werden zwischen dem Wohngebiet bzw. dem Urbanen Gebiet und den Gewerbegebieten angeordnet. Sie sind parkartig zu gestalten. Es erfolgt eine Überlagerung mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB. Innerhalb der Flächen sind Geländemodellierungen zulässig, um die Trennwirkung zu den benachbarten Gewerbeflächen zu vergrößern. Anlagewege sind innerhalb der Fläche ebenfalls zulässig.

Im Umweltbericht werden diesbezüglich weitere Aussagen enthalten sein. Die Grünflächen zwischen geplantem Wohngebiet und geplantem Gewerbegebiet werden überlagert mit einer Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB. Hier sind Gehölz- und Saumstrukturen zu entwickeln, die einerseits gewährleisten, dass das Gewerbegebiet zum Wohngebiet eingegrünt wird (Entwicklung einer stufig aufgebauten Feldgehölzstruktur unter Einbeziehung vorhandener Gehölzstrukturen, soweit sie nicht von Robinien dominiert werden) und andererseits auch die Anforderungen an den Artenschutz erfüllt (u.a. Schaffung von Saumstrukturen und Kleinelementen, Integration von sonnenexponierten Schotterflächen des ehemaligen Gleisbetts). Geländeanpassungen/ -modellierungen und die Anlage von Mulden zur Aufnahme von Oberflächenwasser sind in den Grünflächen zulässig. Auch notwendige Wartungswege sind zulässig.

Ferner wird eine Grünfläche zwischen WA 2 und geplanter Umgehungsstraße festgesetzt. Es wird festgesetzt, dass auf der Grünfläche, die das WA 2 von der geplanten Umgehungsstraße trennt eine Alleebeepflanzung (mindestens 1 Hochstamm alle 12-15 m, Abstand zur Straße 3 m) mit hochstämmigen Laubbäumen vorzunehmen ist. Die Reihung der Alleebeepflanzung darf durch Anlagewege unterbrochen werden.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass je 150 qm nicht baulich genutzter Flächen der Grundstücke im WA und im MU mindestens ein standortgerechter Hochstamm zu pflanzen ist.

Es wird empfohlen, in den Randbereichen Aufwertungsmaßnahmen hinsichtlich der betroffenen Art Mauereidechse anzulegen, die im Umweltbericht beschrieben werden.

Für die privaten Grundstücke wird ferner empfohlen, für die Anlage von Rasenflächen eine blütenreiche Saatgutmischung (z.B. RSM 2.4) zu verwenden, was hinsichtlich des Insektenschutzes positive Effekte nach sich zieht.

Für größere Stellplatzanlagen innerhalb der Baugebiete WA, MU, MI, GE (< 6 Stellplätze z.B. bei Bürogebäuden o.ä.) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt: Die Stellplätze sind je 6 Stellplätze mit 1 Hochstamm zu begrünen, wobei für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden sind. Auf eine Eignung gem. GALK-Liste ist zu achten, sofern die Bäume in Bereichen mit begrenztem Wurzelraum angepflanzt werden. Generell ist sicherzustellen, dass ein ausreichender Wurzelraum von 12 cbm für die Baumgruben bzw. 6 qm Baumscheiben gem. FLL-Richtlinie eingeplant wird. Für das SO wird aufgrund des üblicherweise hohen Stellplatzbedarfes festgesetzt, dass die Stellplätze je 8 Stellplätze mit 1 Hochstamm zu begrünen sind.

Die Position der Baumpflanzungen kann in Abhängigkeit von der Grundstücksgestaltung frei gewählt werden.

Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden:

**Gehölzliste** (nicht abschließend):

Bäume (empfohlener StU: 16-18 cm): Acer platanoides (Spitzahorn), Carpinus betulus „Fastigiata“ (Pyramiden-Hainbuche), Linden (Tilia sp.), Kirsche (Prunus avium), Eichen (Quercus sp.), im Wohngebiet auch Obstbäume (Halb-/ Hochstämme StU 8-10 cm;

Heister/Sträucher (2xv, H 60-80 cm): Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Hasel (Corylus avellana), Hartriegel (Cornus sanguinea), Holunder (Sambucus nigra), Weiden (Salix sp.), Rosen (Rosa sp.), Weißdorn (Crataegus sp.), Schlehe (Prunus spinosa), im Wohngebiet auch Obststräucher.

Beim Einsatz von Kletterpflanzen wird empfohlen, insektenfreundliche blühende Pflanzen zu verwenden, z.B. Kletterrosen, Blauregen, Wilder Wein, Clematis. Als selbsthaftende Pflanze ist auch die heimische Art Efeu denkbar.

Es wird empfohlen, Einfriedungen innerhalb des Geltungsbereiches mit schnittverträglichen Gehölzen (z.B. Hainbuche, Feldahorn) durchzuführen. Bereits eine einreihige Bepflanzung garantiert durch regenmäßigen Schnitt einen blickdichten Bewuchs von ca. 1 m Breite, der auch von Vögeln oder Kleinsäugetern gerne als Lebensraum (Nistplatz) angenommen wird.

Durchgeführte Pflanzungen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Gehölze, die nicht unmittelbar von Baumaßnahmen betroffen sind, sind zu erhalten, wenn Verkehrssicherungsgründe nicht entgegenstehen. Beim Baumschutz, insbesondere in der Nähe von Baumaßnahmen, ist die DIN 18920 zu beachten.

Innerhalb der Baugebiete sind Dachflächen von Nebenanlagen >10 qm flächendeckend zu bepflanzen. Von dieser Festsetzung sind Ausnahmen zulässig, wenn die Dachflächen zur Unterbringung von Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien genutzt werden. Diese Maßnahme vergrößert die belebten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches und trägt den Belangen des Klimaschutzes Rechnung, insbesondere da der Aufheizung von Siedlungsbereichen insbesondere in den Sommermonaten entgegengewirkt wird. Niederschläge werden in ihrem Abfluss durch die Speicherfähigkeit der Substrate gedrosselt. Bei Dachbegrünungen ist ein System zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum der Bepflanzung auch während länger andauernder Hitze-/Trockenperioden gewährleistet.

Die Dachbegrünung von Hauptgebäuden wird zum Schutz der Gestaltungsfreiheit der Haus-Eigentümer nicht zwingend festgeschrieben, aber unbedingt empfohlen.

Die Fassaden von Gebäuden sollen möglichst begrünt werden. Diesbezüglich wird keine zwingende Festsetzung getroffen, um nicht in die privaten Entscheidungen der Hauseigentümer über Gebühr einzugreifen, da Fassadenbegrünungen mitunter mit größerem Pflegeaufwand verbunden sind und überdies auch aus anderen Gründen nicht von jedem Hauseigentümer befürwortet werden. Nichtsdestotrotz handelt

es sich um sinnvolle Maßnahmen, durch die insbesondere in Hinblick auf den Klimaschutz positive Effekte erzielt werden können.

#### *Maßnahmen*

Festgesetzt werden ferner gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Folgende Maßnahmen werden festgesetzt:

Hinsichtlich der Art „Mauereidechse“ wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass in den Randbereichen des Gewerbegebiets entlang der Grünfläche Saumstrukturen mit Habitatelelementen für die Eidechse zu schaffen sind, die als FCS-Maßnahmen<sup>9</sup> vor Baubeginn fertiggestellt sein müssen. Diese Kleinstrukturen bestehen aus Sand-/Steinhaufen bzw. locker überschütteten Totholzhaufen. Bei der Anlage dieser Lebensräume ist auf eine ausreichende Sonnenexposition zu achten (Ausführungshinweise, vgl. UB). Die Maßnahmen sind mit der sonstigen Gestaltung (Begrünung, Modellierung) der Grünzone in Einklang zu bringen.

Hinsichtlich des Artenschutzes sind die Rodungszeiten gem. § 39 BNatSchG zu beachten. Sollten dennoch Rodungen/Rückschnittmaßnahmen in diesem Zeitraum notwendig werden, die über einen geringfügigen Rückschnitt hinausgehen, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs-/Ruhestätten vorhanden sind. Bei Überschreitung der Geringfügigkeit ist ein Befreiungsantrag gem. § 67 BNatSchG zu stellen.

Außerdem sind Gebäude unmittelbar vor dem Abriss auf mögliche Fledermausvorkommen / Brutvogelvorkommen (Gebäudebrüter) zu kontrollieren. Auch dies ist als Festsetzung im Bebauungsplan enthalten. Im Zuge der Kartierungen wurden die leerstehenden Gebäude und Gebäudereste augenscheinlich auf Einflugmöglichkeiten und Kotspuren kontrolliert. Hinweise auf vorhandene Quartiere wurden dabei nicht festgestellt. Ungeachtet dessen ist es sinnvoll, die vom LUA angeratenen konkreten Erfassungen zeitnah vor dem Abbruch vorzunehmen, da auf diese Weise die aktuelle Situation feststellbar ist.

Eine zeitnahe Kontrolle der geplanten Bauflächen auf Vorkommen der Mauereidechse vor Planrealisierung sowie ggf. eine Vergrämung oder Absammeln ist notwendig, um Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Durch die Errichtung von Reptilienzäunen kann eine erneute Einwanderung während der Bauphasen vermieden werden.

Oberflächenwasser, das auf Dachflächen anfällt, ist zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) zu nutzen. Aufgrund der Untergrundsituation (s.o.) wird von darüberhinausgehenden Maßnahmen, die auf eine vermehrte Versicherung abzielen abgesehen.

#### *Weitere*

#### *Empfehlungen*

Für die Festsetzung von bestimmten energetischen Gebäudestandards gibt es im BauGB keine entsprechende rechtliche Grundlage. Wohl besteht aber die Möglichkeit, dies im Nachgang des Bebauungsplanes durch Schließung eines städtebaulichen Vertrages zu regeln. Es ist beabsichtigt, im Nachgang zum Bebauungsplan einen Niedrigenergiestandard ( $\leq 50\text{kWh/m}^2\cdot\text{a}$ ) mittels städtebaulichen Vertrages als Mindeststandard für die WA und MU zu regeln. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

Da flachere Dachformen kompakter sind, sind sie steileren Dachformen aus energetischer Sicht vorzuziehen. Daher wird im Bereich der WA und MU die örtliche

<sup>9</sup>[1] Arterhaltende Ausgleichsmaßnahmen (FCS-Maßnahmen = „favorable conservation status“)

Bauvorschrift in den Bebauungsplan aufgenommen, dass Dachneigungen bis zu 25° zulässig sind. Bei Gauben ist auf Vorgaben der gültigen EnEV zu achten (z.B. Dämmung). Um die funktionale und gestalterische Freiheit künftiger Bauherren nicht über Gebühr zu beschränken, wird keine Unzulässigkeit von Dachgauben festgesetzt. Es wird jedoch empfohlen, entweder zu Gunsten von Dachflächenfenstern auf Dachgauben zu verzichten oder grundsätzlich größere Gauben vorzusehen, da diese aus energetischen Gründen günstiger sind. Von einer zwingenden Festsetzung von Flachdächern wird jedoch abgesehen, da geneigte Dächer in Hinblick auf eine Nutzung solarer Strahlungsenergie geeigneter sind.

Die getroffenen Festsetzungen dienen den Belangen des Naturschutzes, des Klimaschutzes und nicht zuletzt auch der landschaftsplanerischen Einbindung des Plangebietes in die Umgebung. Einerseits werden hiermit siedlungsökologische Ziele verfolgt, in dem z.B. ein Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas geleistet wird. Andererseits unterstützen die Anpflanzmaßnahmen die Abgrenzung zu dem weiter südlich anschließenden Gewerbegebiet.

Der vorliegende Bebauungsplan trägt vor allem dem Anliegen nach Klimaschutz durch entsprechende Festsetzungen Rechnung, soweit sich Regelungsmöglichkeiten innerhalb eines Bebauungsplanes bieten.

Da wie bereits ausgeführt, nicht über Gebühr in die Entscheidungsspielräume privater Eigentümer eingegriffen werden soll, wird die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien auf Dachflächen nicht zwingend festgesetzt. Wohl aber wird die Errichtung von Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen empfohlen. Die Festsetzung geneigter Dächer als zulässige Dachform (anstelle von zwingender Festsetzung von Flachdächern) trägt der Möglichkeit, Solaranlagen auf Dächern anbringen zu können, Rechnung.

Bei einer Nutzung als Gemüsegarten wird empfohlen, Bodenproben zu entnehmen, um auszuschließen, dass erhöhte Belastungswerte aus der ehemaligen Nutzung vorliegen.

*Externe Kompensation* Das errechnete Ausgleichsdefizit wird in Anwendung des § 1a Abs. 3 BauGB über externe Maßnahmen (Ökokonto-Regelung) kompensiert, die bis zum Satzungsabschluss in einem Städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB festgelegt werden.

## 7.2. Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen

### *Altlasten*

Wie bereits in Kapitel 5 ausgeführt wurde, sind bedingt durch die Vornutzung auf der Fläche zum Zeitpunkt der Planung Verunreinigungen vorhanden. Zu diesem Zweck ist im Vorfeld bereits eine Begutachtung erfolgt, auf die verschiedene Ergänzungen<sup>10</sup> folgten (s.u.). Außerdem wurde eine Abstimmung mit dem zuständigen Amt für Umwelt und Arbeitsschutz vorgenommen.

Im Hinblick auf die Erkundung der Grundwassersituation und der Möglichkeit, dass das Untersuchungsgebiet Quelle für eine potenzielle Grundwasserverunreinigung sein könnte, war insbesondere der Abstrom des Untersuchungsgebietes zu erfassen. Hierfür wurden im Mai 2018 fünf Grundwassermessstellen errichtet. Zusätzlich

<sup>10</sup> HPC AG – Bericht über die Orientierende Altlastenuntersuchung auf dem ehemaligen DSD-Gelände in Homburg/ Saar, Duisburg 2004; - Neubewertung der Ergebnisse der orientierenden Altlastenuntersuchung im Hinblick auf Nutzung mit Wohn- und Mischbebauung, Duisburg 2016; - Orientierende Grundwasseruntersuchungen auf dem ehemaligen DSD-Gelände in Homburg an der Saar, Duisburg 2018

war der im Anstrom des Untersuchungsgebietes bekannte MTBE-Grundwasserschaden zu berücksichtigen. Dieser wird durch ein halbjährliches Monitoring überwacht.

Da die vorhandenen Messstellen dauerhaft betrieben werden, werden Ihre Standorte in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gesichert (punktuelle Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen). Im Zuge der weiteren Erschließung des Gebietes ist die Zugänglichkeit der Messstellen zu gewährleisten.

In den o.g. Gutachten wurde u.a. festgehalten, dass eine Nutzung zu Wohnzwecken bei entsprechender vorheriger Sanierung möglich ist. Ergänzend wurde auf eine diesbezügliche Abstimmungsrunde mit dem zuständigen Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz im Jahr 2017 hingewiesen. Ergebnisse dieser Abstimmung waren insbesondere die Einschätzung der Behörde, dass die Altlastensituation auch in Hinblick auf eine Wohnnutzung grundsätzlich als händelbar angesehen wird.

Festgehalten wurde ferner, dass aus bodenrechtlicher Sicht die obersten 10 cm zur Beurteilung des Wirkungspfades Boden – Mensch relevant sind, da eine gärtnerische Nutzung nicht vorgesehen ist, so dass eine Sanierungsmaßnahme in diesem Bereich z. B. durch Auskoffnung oder Versiegelung (Ausschluss von Gefährdungen der Gesundheit) möglich ist.

Ferner wurde festgehalten, dass die Fläche aufgrund der in tieferen Bodenschichten weiterhin vorhandenen Kontaminationen dann weiterhin im Kataster des LUA als gesicherte und als nicht sanierte Altlast geführt werden muss. Daher erfolgt eine entsprechende Kennzeichnung der beplanten Fläche im Bebauungsplan.

Der Planverwirklichung vorausgehen muss ein Sanierungsplan, der mit der Fachbehörde abzustimmen ist und der von der Unteren Bodenschutzbehörde für verbindlich erklärt werden soll. In den Bebauungsplan wird daher eine entsprechende Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB aufgenommen, die die Realisierbarkeit an das Vorliegen eines solchen abgestimmten Konzeptes und dessen Umsetzung koppelt. Folgende Festsetzung wird getroffen, wobei bestehende bauliche Nutzungen oder Anlagen ausgeschlossen sind: Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB ist die Umsetzung der Planung erst möglich, wenn in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde durch einen geeigneten Fachgutachter eine Sanierungsplanung für die gekennzeichnete kontaminierte Fläche erstellt wurde und die darin festgelegten Sanierungsmaßnahmen durchgeführt und die erfolgte sachgerechte und erfolgreiche Durchführung durch die Fachbehörde festgestellt wurde. Eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen ist auszuschließen oder der Verdacht ist gutachterlich durch einen nach § 18 Bundes-Immissionsschutzgesetz zugelassenen Sachverständigen auszuräumen. Hierzu sind Tiefbaumaßnahmen durch einen Sachverständigen gemäß § 18 Bundes-Immissionsschutzgesetz, Sachgebiet 2-5 der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung im Saarland /VSU in der derzeit gültigen Fassung zu begleiten. Gemäß § 4 Abs. 4 Bundesbodenschutzgesetz ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung durch den v.g. Sachverständigen nachzuweisen. Ein entsprechendes Gutachten ist dem LUA vorzulegen. Das LUA erteilt die Freigabe.

Der Verbleib der Grundwassermessstellen ist vorab zu klären.

Auf der Fläche waren laut Fachbehörde 2 Brunnen vorhanden, die heute nicht mehr beprobt werden können. Es soll festgestellt werden, ob die Brunnen ordnungsgemäß zurückzubauen sind. Um dem Belang gerecht zu werden, wird dies als ein

Thema des Sanierungsplanes festgehalten.

Bei jeglichem Eingriff in den vorhandenen Untergrund sollte daher besonderes Augenmerk auf das mögliche Auftreten von Bodenverunreinigungen gerichtet werden. Aus diesem Grund sind Bauarbeiten die mit dem Eingriff in den Untergrund verbunden sind jederzeit fachgutachterlich zu überwachen. Im Falle des Auftretens von Altlasten sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Bodenschutzbehörde ist umgehend zu unterrichten.

*Umgehungsstraße* Der geplante, derzeit im Planfeststellungsverfahren befindliche Trassenverlauf der Ortsumgehung (B 423) ist zu berücksichtigen.

Die Inhalte des anstehenden Planfeststellungsverfahrens (Planfeststellungsbereich und Straßenverlauf sofern sie den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes betreffen) werden nachrichtlich übernommen. Das Planfeststellungsverfahren bleibt vom vorliegenden Verfahren unberührt. Eingriffe, die von der geplanten Umgehungsstraße verursacht werden, sind im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes nicht relevant.

Die Erschließung der Baugebiete innerhalb des Geltungsbereiches funktioniert auch ohne Fertigstellung der geplanten Straße. Sofern eine Umsetzung der Baugebiete vor Fertigstellung der Umgehungsstraße erfolgt, wird die Erschließung der angrenzenden Baugebiete bis zur Fertigstellung über die alternative Anbindung (z.B. Sondergebiet über die östlich angrenzende Straße Am Forum) möglich sein.

### 7.3. Hinweise

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden eine Reihe von Hinweisen geäußert, die in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Die nachfolgende Auflistung ergänzt die Auflistung unter VI. der textlichen Festsetzungen.

*Biosphärenreservat* Seitens des Biosphärenzweckverbandes wird allgemein auf die Belange des Klimaschutzes, des Naturschutzes und der nachhaltigen Mobilität hingewiesen. Dass mit dem Bebauungsplan dem Ziel der Innenentwicklung entsprochen wird, wird begrüßt.

*Creos* Innerhalb des Geltungsbereichs verläuft eine stillgelegte Gashochdruckleitung der Creos Deutschland GmbH (im Bereich der Beeder Straße). Diese Leitung darf überbaut werden. Sollte die Leitung im Zuge von Baumaßnahmen hinderlich sein ist die Creos Deutschland GmbH gewillt den betroffenen Abschnitt auf Kosten des Antragstellers/ Vorhabenträgers umzuverlegen.

*Deutsche Bahn* Von Seiten der Deutschen Bahn AG wird darauf hingewiesen, dass für die angrenzende Bahnstrecke 3283 von Homburg nach Einöd eine Reaktivierung in Planung ist. In diesem Kontext wird auf den durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen hingewiesen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe dieser künftig elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherrn auf

eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z. B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z. B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d. h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkungen zu verhindern.

- Telekom* Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass die Telekom die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüft. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.
- EVS* Bei der Planung sind die entsprechenden Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des EVS – hier die §§ 7,8,13,15 und 16 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 29 vom 01.01.2012, bzw. 13.07.2012 S. 736 ff) – sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften zu beachten.
- Der EVS weist ferner auf den Hauptsammler hin, der soweit aus den beigefügten Kartendarstellungen ersichtlich ist, in der Straße Am Stadtbad verläuft und bei der Planung zu berücksichtigen ist.
- Landesdenkmalamt* Es wird seitens des Landesdenkmalamts darauf hingewiesen, dass Hinweise auf Bodenfunde nicht vorliegen. Sollten Bodenfunde jedoch gemacht werden, ist die Landesdenkmalbehörde gemäß § 12 SDSchG zu informieren (Anzeigepflicht und befristetes Veränderungsgebot).
- Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landesentwicklung*  
Im Geltungsbereich befinden sich 2 Höhenfestpunkte des LVGL (im Bereich angrenzend an die Beeder Straße). Vor Beginn der Aufnahme von Bauarbeiten, welche die Punkte gefährden könnten, ist rechtzeitig Rücksprache mit dem LVGL, Sachgebiet 2.1 – Geodätische Grundlagen, zu halten, um gegebenenfalls eine Verlegung der Punkte vornehmen zu können.
- Landespolizeipräsidium Direktion – Kampfmittelbeseitigungsdienst*  
Im gesamten Planungsbereich wurden nach Auswertung der verfügbaren Luftbilder starke Bombardierungen durch die alliierten Streitkräfte festgestellt. Deshalb muss bei Bauarbeiten mit Kampfmitteln gerechnet werden. Es wird empfohlen das Baugebiet vor geplanten Erdarbeiten durch eine Fachfirma für Kampfmittelbeseitigung detektieren zu lassen.
- Eisenbahn-Bundesamt*  
Eventuelle Änderungen von Bahnanlagen der nicht öffentlichen Anschlussbahn wie Thyssen Krupp Gerlach gemäß § 4 (3) EBOA sind der Aufsichtsbehörde anzuzeigen.
- Als gesetzliche Grundlage für bauliche Belange von Bahnanlagen gelten das Landes-eisenbahngesetz des Saarlandes (LEisenbG) sowie die Verordnung über den Bau und Betrieb von Anschlussbahnen (EBOA). Es wird insbesondere auf § 2 Abs. 1 LEisenbG hingewiesen, dass bauliche Anlagen jeder Art, die in einem Abstand

von weniger als 60 m von der Mitte des nächsten Gleises entfernt liegen, nur mit vorheriger Zustimmung des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit, Energie und Verkehr errichtete oder verändert werden dürfen.

*Telefonica Germany GmbH & Co. OHG*

Durch das Plangebiet verlaufen fünf Richtfunkverbindungen. Insbesondere bei der Planung und Positionierung von Baukränen wird um Abstimmung mit der ausführenden Baufirma gebeten. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrassen ragen und müssen daher einen horizontalen Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 20 m und einen vertikalen Schutzabstand von mindestens +/- 10 m einhalten.

*Vodafone Kabel Deutschland GmbH – Verteilnetzplanung*

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Objektkonkrete Bauvorhaben im Geltungsbereich sind mit der Vodafone Kabel Deutschland GmbH – Verteilnetzplanung abzustimmen. Im Zuge nachgeordneter Planungsschritte ist eine objektbezogene Stellungnahme einzuholen ist.

*Abwasser*

Bei der Planung ist zu beachten, dass das Niederschlagswasser in einem qualifizierten Trennsystem der Gemeinde zu übergeben ist. Die genaue Detailplanung der Ausgestaltung der Abwasserbeseitigungsanlagen im Plangebiet kann nicht im Bebauungsplan geregelt werden und ist daher Gegenstand des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens.

## 8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

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

Bei der Beurteilung der zu erwartenden Auswirkungen der Planung gilt es zu bedenken, dass sich der komplette Geltungsbereich auf baulich bereits stark überformte Flächen im Innenbereich erstreckt.

Die Planung der Umgehungsstraße durchschneidet zwar die Fläche des Geltungsbereiches und nimmt Teilflächen des ehemaligen DSD-Geländes in Anspruch. Diese Planung und die dafür benötigten Flächen werden jedoch nur nachrichtlich übernommen. Die Betrachtung der Auswirkungen auf den Bestand und insbesondere auch der Eingriffe, die darauf zurückzuführen sind, werden daher nicht im Rahmen des Bebauungsplanes behandelt und bleiben bei den Betrachtungen außen vor. In diesem Zusammenhang wird auf das laufende Planfeststellungsverfahren zur geplanten Umgehungsstraße verwiesen.

*Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung*

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ermöglichen die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum und Arbeitsplätzen, bei welchen den Belangen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowohl im Plangebiet als auch in der näheren Umgebung Rechnung getragen wird. Hierzu zählen die Reglementierung der überbaubaren Grundstücksflächen, um die Versiegelung auf ein verträgliches Maß zu reduzieren und dennoch eine flexible und verdichtete Bebauung zu gewährleisten.

Auf Grund des Nebeneinanders mischgenutzer, gewerblicher und dem Wohnen dienender Flächen wurden Lärmschutzfestsetzungen ergriffen

Eine Einschränkung der geplanten gewerblichen Nutzung erfolgt überall dort, wo eine Nachbarschaft zu geplanter Wohnnutzung entsteht, die eine solche Beschränkung erforderlich macht. Mit der beabsichtigten Einschränkung der gewerblichen Nutzung auf solche Nutzungen, die das Wohnen nicht stören und weiteren, im Zuge nachfolgender Planungsschritte zu konkretisierenden Maßnahmen werden negative Auswirkungen vermieden.

Die Fläche wurde vormals gewerblich-industriell genutzt, woraus sich Kontaminationen des Bodens ergeben haben. Diese Kontaminationen werden aber vor Planrealisierung zu sanieren sein. D.h. es muss ein Zustand hergestellt werden, der Gefährdungen der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ausschließt. Dazu sind im Bebauungsplan Ausführungen enthalten. Maßgeblich ist vor allem die Sanierungsplanung, die der Planrealisierung vorausgehen muss. Eine entsprechende Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB stellt sicher, dass eine Planrealisierung erst erfolgen kann, wenn ein entsprechender Zustand hergestellt ist. Dem Belang wird also Rechnung getragen.

*Wohnbedürfnisse* Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers, in dem insbesondere auch neuer Wohnraum entstehen soll. Der starken Nachfrage in Homburg nach Wohnbauflächen wird nachgekommen. Das Stadtzentrum und die Innenstadt sind fußläufig erreichbar, was den Standort für die geplante Nutzung gut geeignet macht.

*Soziale/kulturelle Bedürfnisse  
- Freizeit und Erholung*

Soziale und kulturelle Bedürfnisse werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht beeinträchtigt, sondern explizit gefördert. So sind in den allgemeinen Wohnbaugebieten sowie in den urbanen Gebieten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig.

Die Belange von Sport, Freizeit und Erholung werden nicht tangiert, da das Gelände im Bestand nicht für Naherholungssuchende zugänglich und zu nutzen ist. Durch den gezielten Anschluss des Plangebietes an die umliegenden Fußwegeverbindungen und somit der Sicherung des Zuganges zu möglichen Freizeitaktivitäten in der nahen Umgebung (Erbachau) wurde den Belangen von Freizeit und Naherholung Rechnung getragen.

Teile der Fläche werden derzeit als Ausweichparkplätze bei Veranstaltungen (z.B. Flohmarkt) genutzt. Bei einer Erschließung der Baugebiete wird diese – planerisch nicht manifestierte – Nutzung entfallen. Aus der provisorischen, temporären Stellplatznutzung auf der im Privateigentum befindlichen Fläche lässt sich kein wesentlicher, abwägungserheblicher Grund ableiten, der zu einem Verzicht auf die Überplanung der Fläche oder eines Teils davon führen muss.

*Raumstruktur – Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung vorhandener Ortsteile  
– Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche*

Die Belange des zentralen Versorgungsbereiches werden durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt.

*Baukultur, Denkmalschutz, Denkmalpflege  
Orts – und Landschaftsbild*

Das Gelände besitzt in großen Teilen die typische Anmutung einer Industriebrache. Dieser Zustand ist städtebaulich vor allem aufgrund der innenstadtnahen Lage problematisch. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen, dass hier eine Neuordnung erfolgt, die dem Ziel einer stadtgestalterisch attraktiven Innenstadt gerecht wird. Demzufolge sind positive Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert. Nach derzeitigem Kenntnisstand steht keines der abzubrechenden Gebäude unter Denkmalschutz.

Der bis dato bestehende städtebauliche Missstand wird beseitigt und einer sinnvollen Folgenutzung zugeführt.

*Kirchliche Belange* Kirchliche Belange werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht beeinträchtigt, da in dem allgemeinen Wohnbaugebiet und den urbanen Gebieten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig sind und somit deren Ansiedlung ermöglicht wird.

*Belange gem. § 1 Nr. 7 a – j BauGB*

Die nachstehenden Belange wurden nochmals gesondert betrachtet und werden ebenso wie eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich dem zugehörigen Umweltbericht zu entnehmen sein.

Vor Satzungsbeschluss werden die zu regelnden konkreten externen Ersatzmaßnahmen in einem städtebaulichen Vertrag festzulegen sein.

Im Bebauungsplan werden eine Reihe von Festsetzungen vorgesehen, die zu einer Durchgrünung des Gebietes beitragen (z.B. Baumpflanzungen).

In seiner Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat das LUA neben der üblichen Biotoptypenkartierung, die erfolgt ist, eine besondere Betrachtung von Reptilien und Amphibien gefordert. Dies ist erfolgt. Festgestellt wurden Vorkommen von Mauereidechsen. Im Bebauungsplan werden daher artenschutzrelevante CEF-Maßnahmen für die Zielart Mauereidechse festgesetzt. Aufgrund der Betroffenheit der Art ist vor Planrealisierung nach derzeitigem Kenntnisstand eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich. Durch die Errichtung von Reptilienzäunen kann eine erneute Einwanderung während der Bauphasen vermieden werden. Näheres ist dem Umweltbericht zu entnehmen. Es wurden bei den Kartierungen keine Kleingewässer und keine entsprechenden Amphibien festgestellt.

Eine Erfassung der Avifauna ist erfolgt. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass nur kulturfolgende Arten festgestellt wurden. Auch diesbezüglich wird Näheres dem Umweltbericht zu entnehmen sein.

Ferner sind Gebäude unmittelbar vor dem Abriss auf mögliche Fledermausvorkommen / Brutvogelvorkommen (Gebäudebrüter) zu kontrollieren. Auch dies ist als Festsetzung im Bebauungsplan enthalten, um dem Belang gerecht zu werden. Im Zuge der Kartierungen wurden die leerstehenden Gebäude und Gebäudereste augenscheinlich auf Einflugmöglichkeiten und Kotpuren kontrolliert. Hinweise auf vorhandene Quartiere wurden dabei nicht festgestellt. Ungeachtet dessen ist es sinnvoll, die vom LUA angeratenen konkreten Erfassungen zeitnah vor dem Abbruch vorzunehmen, da auf diese Weise die aktuelle Situation feststellbar ist.

Das Plangebiet selbst wird von keinerlei Schutzgebieten (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Wasserschutzgebiete) tangiert, die sich restriktiv auf die Planung auswirken könnten. Vor der Planung sind keine Auswirkungen auf weiter entfernte Schutzgebiete zu erwarten.

Das Schutzgut Mensch wird nach den Indikatoren Umwelteinwirkungen, Qualität des Wohnumfeldes und Möglichkeiten der Erholung und Freizeitnutzung bewertet. Schädliche Auswirkungen resultieren in der Regel aus Lärmbelastungen, Belastungen der Luft und des Bodens. (Siehe auch oben)

Relevant sind in diesem Zusammenhang insbesondere die Themen Altlasten und Immissionen, die an anderer Stelle im Bebauungsplan behandelt werden. Zum Belang des Lärmschutzes sind entsprechende Festsetzungen (z.B. Grünstreifen, Maßnahmen entlang der geplanten Umgehungsstraße) im Bebauungsplan enthalten.

Beeinträchtigungen von Kulturgütern sind nicht zu erwarten. Schutzwürdige Kulturgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden. Somit sind bei der Durchführung der Planung keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Sollten bei Baumaßnahmen Bodenfunde zu Tage kommen, so besteht gem. SDschG eine Meldepflicht.

Während der Abbruch-, Eschließungs- und Hochbauarbeiten kommt es möglicherweise zu Abfällen, die fachgerecht zu entsorgen sind. Die Ver- und Entsorgung ist durch die angrenzenden Versorgungsleitungen in den Bestandsstraßen sichergestellt. Die Abwässer werden fachgerecht in das vorhandene System abgeleitet.

In seiner Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden kommt das Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz zu der Einschätzung, dass die Grundstücke bereits vor dem 01. Januar 1999 bebaut waren, so dass der § 49a SWG hier nicht anzuwenden ist. Da die Flächen des Plangebietes bereits im Bestand genutzt sind, so heißt es weiter, kann die Abwasserentsorgung als geregelt angesehen werden.

Die Anbindung an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung. Bei der Planung ist zu beachten, dass das Niederschlagswasser in einem qualifizierten Trennsystem der Gemeinde zu übergeben ist.

Die Nutzung erneuerbarer Energien wird durch den Bebauungsplan grundsätzlich ermöglicht, sofern sie sich auf die Nutzung von Dachflächen oder zum Beispiel auch Techniken wie die Nutzung von Erdwärme beschränkt. Flächen für die Energiegewinnung (z. B. Aufstellung von Windenergieanlagen sind im Bebauungsplan nicht vorgesehen.

Die Entwicklung neuer Baugebiete bzw. Gewerbegebiete geht zwangsläufig mit einer Erhöhung der Versiegelung und des Verkehrsaufkommens sowie diversen Emissionen einher, welche sich im Umkehrschluss auf die Luftqualität auswirken. Diese Auswirkungen werden jedoch lokal begrenzt bleiben. Der Geltungsbereich dient nicht als bedeutender Kaltluftproduzent. Die industrielle Vornutzung der Fläche ging, so ist anzunehmen, mit wesentlicheren Auswirkungen auf die Luftqualität einher, als es die Umnutzung der Fläche tun wird.

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in geringfügigen Maßen. Durch die Realisierung der Planung verändert sich das Orts- und Landschaftsbild, was voraussichtlich von Vorteil sein wird. Durch die Versiegelung gehen auf bislang unversiegelten Flächen die natürlichen

Bodenfunktionen verloren und der Oberflächenabfluss wird erhöht. Die vollversiegelten Flächen heizen sich schnell auf und kühlen verzögert ab. Dies wirkt der Luftfeuchtigkeit entgegen. Lokalklimatische Verhältnisse werden geringfügig verändert, beschränken sich aber auf das Gebiet selbst.

Im Rahmen der Abwägung sind auch die Zulässigkeit von Vorhaben zu bewerten, die anfällig für schwere Unfälle oder Katastrophen sind. Solche Vorhaben sind in den Baugebieten des Geltungsbereiches unzulässig.

*Belange (§ 1 Abs.1 Nr. 8 a – f BauGB)*

Wirtschaftliche Belange stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen. Durch die Ausweisung von urbanen Gebieten, Misch-, Sonder- und Gewerbegebieten werden die Voraussetzungen zur Schaffung neuer Arbeitsplätze geschaffen und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung weiter ausgebaut. Darüber hinaus handelt es bei der Entwicklung um eine Maßnahme der Innenentwicklung genauer gesagt um Flächenrecycling, bei der bereits vorgentzte Flächen in Anspruch genommen werden. Landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Flächen werden dabei nicht tangiert. Seitens der Forstbehörde wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden darauf hingewiesen, dass forstrechtliche Belange nicht betroffen sind.

Die Belange des Post- Telekommunikationswesens werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Die Versorgungssicherheit des Gebietes ist durch die umliegenden Versorgungsleitungen gewährleistet. Rohstoffvorkommen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

*Verkehr / Mobilität*

Die Schaffung zusätzlichen Wohnraums, gemischter und rein gewerblich genutzter Bauflächen geht zwangsläufig mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen einher. Bei der Bewertung ist einzustellen, dass die Fläche vormals bereits intensiv genutzt war und gewerblichen Ziel- und Quellverkehr verursacht hatte. Die Erschließung erfolgte damals im Wesentlichen über die „Beeder Straße“ und die „Saarbrücker Straße“. Zur Gewährleistung eines reibungslosen Verkehrsflusses verfügen die Wohn- und Gewerbebereiche jeweils über separate Verkehrserschließungen. Durchgangsverkehr wird somit vermieden. Das zukünftige Wohnbaugebiet verfügt neben dem Anschluss an die B 423 neu noch über einen weiteren Anschluss im Bereich der „Beeder Straße“, um bei einem Störfall kein Nadelöhr entstehen zu lassen.

Bis zur Fertigstellung der B 423 dient außerdem die Straße am Forum als Erschließungsstraße.

Der Stellplatzbedarf, der im Bereich des Plangebietes entsteht, wird auch im Bereich des Plangebietes zu decken sein und gedeckt werden. Auswirkungen aufgrund der Planung auf die umliegende Parksituation wird es daher nicht geben. Umgekehrt kann die im Privateigentum befindliche Fläche und der Umstand, dass Teile der Fläche derzeit noch bei Sonderveranstaltungen als – planerisch nicht manifestierte – Ausweichparkplätze genutzt werden, nicht dazu führen, dass die private Fläche zur Deckung eines Parkraumbedarfes herangezogen wird, der nicht von den Nutzungen der Fläche selbst verursacht wird. Es ergibt sich somit in diesem Zusammenhang kein Belang, der bei der Abwägung zu berücksichtigen ist.

*Verteidigung*

Die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB werden von der Planung nicht berührt.

*Belange eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes*

Bestehende städtebauliche Entwicklungskonzepte werden nicht durch die Planung beeinträchtigt. Der Bebauungsplan entspricht den im Rahmen des Städtebaulichen

Entwicklungskonzeptes sowie Märktekonzeptes getroffenen Zielvorstellungen, wonach zur Reduzierung von Erschließungskosten der Revitalisierung von Brachen Vorrang einzuräumen ist und auf der Fläche kein Einzelhandel mit zentrenrelevantem Sortiment zulässig ist. Wohnen wurde als potentielle künftige Nutzung bereits angesprochen.

*Hochwasserschutz* Die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB werden von der Planung nicht berührt. Ein Hochwasserschutzgebiet befindet sich nicht in unmittelbarer Nähe.

*Belange von Flüchtlingen*

Wohnungen für Flüchtlinge sind auf Basis der getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes zulässig.

Eine abschließende Abwägung ist erst nach Durchführung der erforderlichen Beteiligungsschritte möglich.

Eine zusammenfassende Erklärung wird dem Bebauungsplan im Zuge des weiteren Verfahrens beigelegt.

# KREISSTADT HOMBURG

## Gemeinsamer Umweltbericht für den Bebauungsplan „Westlich des Forums“ mit paralleler Teiländerung des Flächennutzungsplanes



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

Stand:  
Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

**Bearbeitung  
für die Kreisstadt Homburg**

Arbeitsgruppe Stadt- und Umweltplanung  
agstaUMWELT GmbH  
Saarbrücker Straße 178  
66333 Völklingen

Stand, Dezember 2019



---

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1. EINLEITUNG.....</b>	<b>3</b>
1.1. Projektbeschreibung/ Ziele der Bauleitpläne .....	3
1.2. Bedarf an Grund und Boden .....	4
1.3. Relevante Fachgesetze und Fachpläne.....	5
<b>2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (UMWELTPRÜFUNG).....</b>	<b>7</b>
2.1. Bestandsaufnahme (Basisszenario).....	7
2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung...	15
2.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	19
2.4. Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase auf die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.....	19
2.5. Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gem. Anlage 1 BauGB Nr. 2b aa-hh21	
2.6. Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB .....	23
<b>3. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG / PRÜFUNG (SAP).....</b>	<b>23</b>
<b>4. GEPLANTE MAßNAHMEN .....</b>	<b>26</b>
<b>5. ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN.....</b>	<b>35</b>
<b>6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....</b>	<b>35</b>
6.1. Verwendetes Verfahren und Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	35
6.2. Monitoring (Maßnahmen zur Überwachung) .....	35
6.3. Nichttechnische Zusammenfassung .....	35
<b>7. QUELLENVERZEICHNIS .....</b>	<b>36</b>
<b>8. ANHANG 1: ARTSPEZIFISCHE SAP TABELLE .....</b>	<b>39</b>

## 1. EINLEITUNG

Der Rat der Kreisstadt Homburg hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich des Forums“ beschlossen. Innerhalb dieses rund 29 ha großen Geltungsbereiches, der teilweise bereits gewerblich bzw. als Mischgebiet genutzt wird, in großen Teilen aber brach liegt, soll nun ein neues Stadtquartier entwickelt werden. Die Neuentwicklung bezieht sich dabei auf die rund 18 ha umfassenden Flächen des ehemaligen DSD Werksgelände der Dillinger Stahlbau GmbH. Teilweise umfasst der Geltungsbereich auch Flächen, die sich als Trasse einer geplanten Umgehungsstraße derzeit im Planfeststellungsverfahren befinden. Diese Planung wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Für den 29 ha großen Geltungsbereich wurde bereits eine frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die Flächen, auf denen bereits bestehende gewerbliche Nutzung bzw. eine gemischte Nutzung vorhanden ist, sollen in ihrem Bestand gesichert werden. Die Flächen befinden sich in Privateigentum, bzw. in Teilen auch im Eigentum der Stadt.

Im Folgenden wird gem. Anlage 1 des BauGB<sup>1</sup> ein Umweltbericht (Ergebnisse der Umweltprüfung) gem. § 2a BauGB verfasst, der die voraussichtlichen unmittelbaren und mittelbaren Umweltänderungen und Auswirkungen auf die Schutzgüter durch das vorgesehene Projekt bzw. die Planung beschreibt und bewertet.

Es bedarf weiterhin der Teiländerung des Flächennutzungsplans nach § 8 Abs. 2 BauGB (Parallelverfahren). Der Umweltbericht wird als gemeinsamer Umweltbericht für Bebauungsplan und Teiländerung des FNP erstellt. Die Flächennutzungsplanänderung bezieht sich auf diejenigen Bauflächen des wirksamen FNP, die im Zuge der jetzigen Planung nicht als Gewerbegebiet (oder Mischgebiet entlang der Beederstraße) festgesetzt werden.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist eine spezielle Artenschutzprüfung (saP) durchzuführen, die in den Umweltbericht integriert wird.

### 1.1. PROJEKTbeschreibung/ ZIELE DER BAULEITPLÄNE

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich des Forums“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers mit einem standortverträglichen Mix aus Wohnen, Dienstleistung, Gewerbe und Versorgung in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum geschaffen werden. Dabei sollen ebenfalls bestehende Nutzungen berücksichtigt werden, um eine umfeldverträgliche städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Das Plangebiet liegt südwestlich des Stadtzentrums der Kreisstadt Homburg im Stadtteil Homburg gegenüber des Gebäudekomplexes der Stadt- und Kreisverwaltung. Das Plangebiet des Bebauungsplanes wird von den Straßen am „Am Forum“ (Nord-Osten), „Am Stadtbad“ (Osten), „Entenmühlstraße“ (Süden) und der „Beeder Straße“ (Westen) im Bestand erschlossen. Der Zuschnitt des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Abgrenzung des ehemaligen Dillinger Stahlbauwerkes und seiner unmittelbar angrenzenden Teilflächen, welche Bestandsschutz genießen.

Im Randbereich des Geltungsbereiches befindet sich die geplante Trasse der Ortsumgehung B423 Schwarzenbach und Schwarzenacker, die sich im Planfeststellungsverfahren befindet und in Teilen das Plangebiet tangiert. Die hierfür überplanten Flächen und ihre Planinhalte werden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt und nachrichtlich übernommen.

<sup>1</sup> Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017

Im Flächennutzungsplan werden Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und ein Sondergebiet dargestellt.

Im Bebauungsplan werden gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO im Wesentlichen Festsetzungen getroffen über:

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 16 bis 19 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO BauGB)
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
- Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 § 14, § 21a und § 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, nachrichtliche Übernahme der geplanten Umgehungsstraße
- die Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Grünordnerische / landschaftsökologische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20. 25a/b BauGB)
- zur Kompensation (§ 1a Abs. 3 BauGB) i.V.m. § 11 BauGB

## 1.2. BEDARF AN GRUND UND BODEN

Der Gesamtgeltungsbereich gem. Aufstellungsbeschluss beträgt rd. 29 ha.

Zunächst erfolgt die Überplanung des 1. Teilbereiches, der die Bestandsgebiete an der Beedener Straße und Entenmühlstraße ausspart. Teilbereich 1 umfasst eine Fläche von rund 19 ha.

Im Bereich des ehemaligen DSD-Geländes werden rund 17,5 ha für eine Neuentwicklung im Teilbereich 1 in Anspruch genommen. Bei den übrigen Flächen handelt es sich um Bestandsnutzungen.

Die Teiländerung des Flächennutzungsplanes umfasst einen kleineren Geltungsbereich, der nur die Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und das Sondergebiet umfasst.

Entsprechend der Zielsetzung, ein mischgenutztes Stadtquartier entstehen zu lassen, wurden unterschiedliche Festsetzungen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung getroffen:

Tabelle 1: Bedarf an Grund und Boden in Teilbereich 1

Nutzung	Fläche in ha	GRZ	Überbaubare Grundstücksfläche (ha)
Allgemeine Wohngebiete (WA 1+2)	5,83	0,4	2,33
Urbane Gebiete (MU 1+2)	2,92	0,8	2,33
Mischgebiet (MI) - Bestand	0,22	0,6	0,13
Sondergebiet (SO)	0,65	0,8	0,52
Gewerbegebiet (GE 1 bis GE 4)	4,44	0,8	3,55
Verkehrsflächen - Bestand bzw. im PFV (davon innerhalb: 0,8 ha)	1,55		1,55
Verkehrsfläche (Erschließung)	1,06		1,06
Versorgungsfläche - Bestand, davon 0,41 ha bereits genutzt	0,45		0,45
Grünflächen	1,95		0,00
<b>Summe</b>	<b>19,06</b>		<b>11,9</b>
Inanspruchnahme (max. Versiegelung) in % (incl. Bestand)			63%

Bei der maximalen Versiegelungsrate von 63 % ist zu berücksichtigen, dass bereits eine versiegelte Verkehrsfläche von rd. 1,55 ha im Bestand vorhanden bzw. im Planfeststellungsverfahren ist und außerdem bereits rd. 0,67 ha baulich als Mischgebietsfläche (MI) bzw. Versorgungsfläche genutzt werden. Hier wird der Bestand durch die Planung lediglich gesichert. Zudem sind innerhalb des „Umnutzungs-/ Neuentwicklungsbereichs“ rd. 8 ha durch leerstehende Gebäude bzw. Rangier-/Lagerflächen versiegelt, so dass die Neuversiegelung im Zuge dieser Industriebrachenrevitalisierung mit rd. 10,5 ha (36 %) deutlich geringer ausfällt.

Diese Gegenüberstellung beinhaltet die Fläche der geplanten Umgehungsstraße (rd. 0,8 ha). Der Eingriff im Bereich dieser Flächen wird allerdings nicht durch den vorliegenden Bebauungsplan verursacht und ist daher nicht abwägungsrelevant. Der %-Anteil der maximal möglichen Flächeninanspruchnahme auf Basis des Bebauungsplanes reduziert sich daher auf 61 %.

### 1.3. RELEVANTE FACHGESETZE UND FACHPLÄNE

Das Baugesetzbuch enthält eine Reihe von naturschutzbezogenen Regelungen, Zielen und Vorgaben, die bei der Planung zugrunde zu legen sind. Darüber hinaus sind insbesondere die folgenden Fachgesetze und Fachpläne relevant:

Tabelle 2: Relevante Gesetze und Fachpläne

Relevante Fachgesetze und Pläne	Belange	Berücksichtigung/ Betroffenheit
<b>Naturschutz</b> (BNatSchG, SNG, FFH-Richtlinie, FSRL, Landschaftsprogramm)	Natura2000, NSG, LSG, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmäler, Geschützte Biotop, Artenschutz  Zielvorgaben aus dem BNatSchG wurden im Landschaftsprogramm konkretisiert:	Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete Soweit derzeit ersichtlich nicht betroffen • Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (§ 44 BNatSchG) wird Bestandteil der Umweltprüfung  -> keine Zielformulierungen für den Geltungsbereich (Siedlungsflächen)

Relevante Fachgesetze und Pläne	Belange	Berücksichtigung/ Betroffenheit
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Boden / Relief</li> <li>- Klima</li> <li>- Grundwasser</li> <li>- Gewässer und Auen</li> <li>- Arten- und Biotopschutz</li> <li>- Kulturlandschaft</li> <li>- Erholungsvorsorge / Freiraumentwicklung</li> <li>- Waldwirtschaft</li> <li>- Landwirtschaft</li> </ul>	
Bundesbodenschutzgesetz	<b>Altlasten</b>  Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	Altlastenuntersuchungen vorhanden  Ein Großteil der Flächen ist bereits durch die Vornutzung versiegelt. Innenentwicklung durch Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Brachfläche
Immissionsschutzgesetz (BImSchG, Verordnungen und Richtlinien)	Auswirkungen von Lärm auf störempfindliche Nutzungen	Festsetzungen im Bebauungsplan
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung	Umweltprüfung	Umweltbericht ist Bestandteil der Planunterlagen zum Bebauungsplan und der Teiländerung des Flächennutzungsplanes  Abhandlung im Zuge des Umweltberichtes
Wassergesetze (WHG / Saarl. Wassergesetz)	Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine erheblichen Auswirkungen</li> </ul>
Denkmalschutzgesetz	Belange des Denkmalschutzes	Keine erhaltenswerten Gebäude oder sonstige Denkmäler vorhanden.  Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig bei der zuständigen Behörde anzuzeigen
Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt Umwelt	Vorranggebiet für Gewerbe	In den betroffenen Bereichen sieht auch der Bebauungsplan eine gewerbliche Entwicklung vor. <ul style="list-style-type: none"> <li>• keine erheblichen Auswirkungen</li> </ul>
Landschaftsplan der Stadt Homburg	Der Landschaftsplan konzentriert sich auf den Freiraum und enthält nur bedingt Aussagen für den Siedlungsbereich;  Relevante Ziele: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung des Landschaftsverbrauch durch innerörtliche Ausdehnung der Bausubstanz, verdichtete Bauweisen, Schließung von Baulücken usw.</li> </ul>	LP enthält keine Ziele, die der Planung entgegenstehen.  Durch die Nachnutzung einer innerörtlichen Brachfläche (Flächenrecycling) wird dem Prinzip Rechnung getragen.

## 2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (UMWELTPRÜFUNG)

### 2.1. BESTANDSAUFNAHME (BASISSZENARIO)

In diesem Kapitel erfolgt zunächst eine Beschreibung des Ist-Zustandes bezogen auf die einzelnen Schutzgüter

- Mensch
- Flora, Fauna
- Landschaft- und Ortsbild
- Schutzobjekte
- Boden
- Wasser
- Klima, Luft
- Kulturgüter / Sachgüter

sowie zu den Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern. Seit der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgte eine Biotoptypen-Kartierung, um die Vegetationsstruktur des Plangebietes aufzuzeigen. Weiterhin wurde auf Basis dieser Strukturkartierung eine Bilanzierung durchgeführt, um die Bewertung des Ist- und Planungszustandes gegenüberzustellen sowie den Kompensationsbedarf zu ermitteln (siehe Anhang). Es erfolgten ferner nach Abstimmung mit der Fachbehörde Kartierungen weiterer Arten (s.u.).

*Schutzgut  
Mensch*

Ein Teil des Plangebietes wird derzeit bereits gewerblich genutzt. Entlang der „Beeder Straße“ befinden sich mischgenutzte Flächen. Die übrigen Flächen liegen brach und sind eingezäunt. Für Erholungszwecke stehen die Flächen des Plangebietes grundsätzlich nicht zur Verfügung. Von den zum Teil verarbeitenden Betrieben in den angrenzenden Flächen gehen Lärmemissionen auf die Mischnutzung in der „Beeder Straße“ aus. Auf Grund der industriellen Vornutzung ist die Fläche mit Altlasten behaftet.

*Schutzgut  
Flora/ Fauna*

Der Untersuchungsumfang wurde am 26.02.2018 mit der Unteren Naturschutzbehörde (LUA) abgestimmt:

1. Biotoptypenkartierung in zwei Durchgängen April/Mai und August/September.
2. Einmalige augenscheinliche Untersuchung der Gebäude auf potentielle Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse und ggfs. Kontrolle des Gebäudeinneren auf potentielle Quartiere.
3. Flächendeckende Erfassung der Avifauna. Da Bäume und Gehölze (und somit Höhlenbäume) nach Freistellung der Flächen weitgehend fehlen, erfolgt die Untersuchung mit reduzierter Anzahl an Durchgängen. Je nach vorhandenen Strukturen werden 2-3 Begehungen durchgeführt. Besonderes Augenmerk wird dabei auf Gebäudebrüter gelegt; eine Kontrolle der Gebäude auf mögliche Brutaktivitäten muss vor Abriss zwingend erfolgen. Die Erfassung erfolgt aufgrund der reduzierten Begehungen rein qualitativ und kann nicht den Anforderungen der klassischen Revierkartierung entsprechen.
4. Erfassung der Herpetofauna mit flächendeckender Erfassung potentieller Reptilienvorkommen in 3-5 Durchgängen und punktueller Erfassung potentieller Amphibienvorkommen im Bereich geeigneter Habitatstrukturen. Sollten Nachweise innerhalb der ersten drei Begehungen ausbleiben, so können die übrigen Begehungen entfallen.

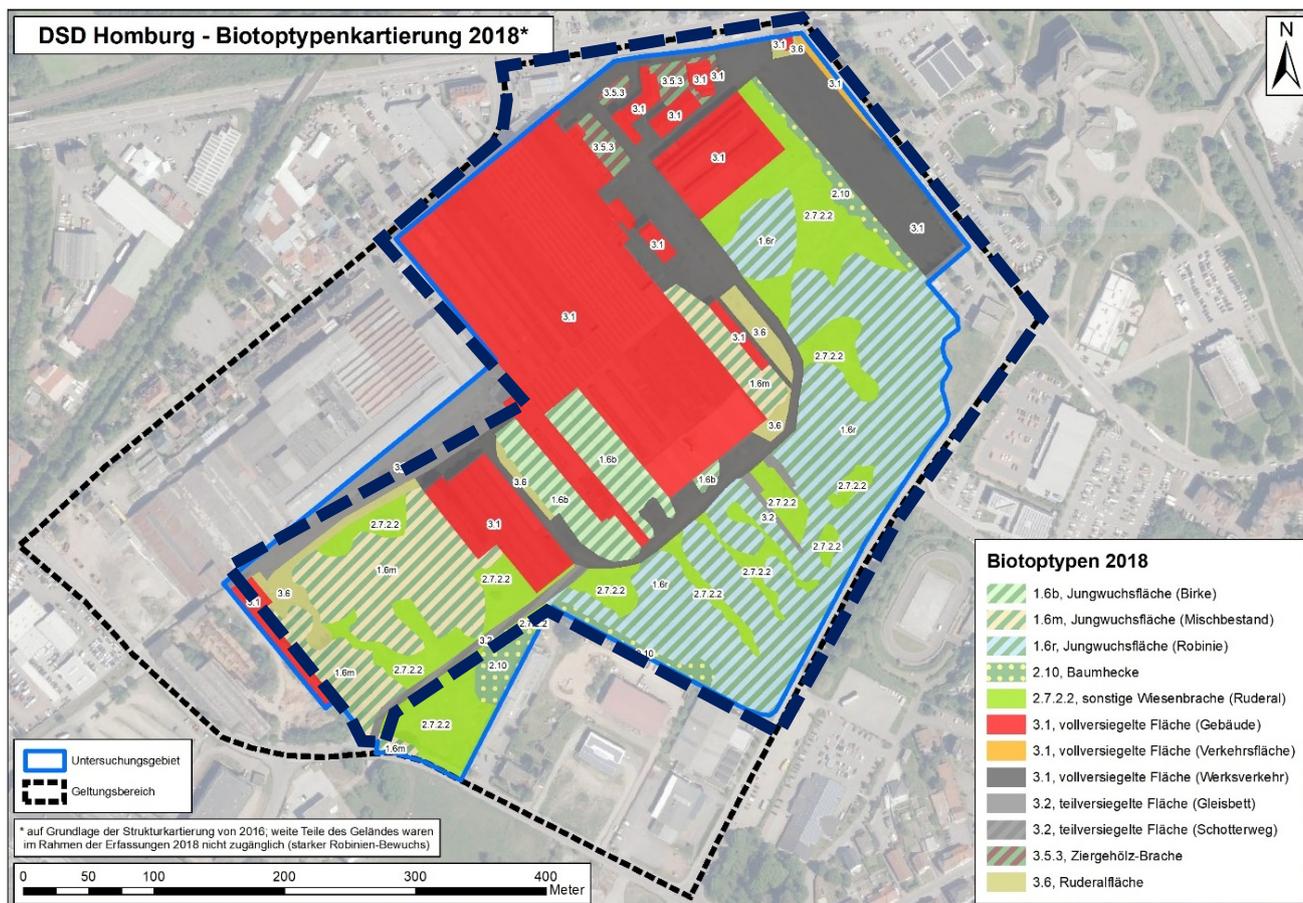
*Flora*

Nachdem bereits 2016 eine Strukturkartierung stattgefunden hat, wurden im April und August 2018 zwei weitere Durchgänge durchgeführt, wobei sich die Untersuchungen auf diejenigen Flächen beziehen, die nicht bereits im Bestand baulich genutzt werden.

Prägend für das Plangebiet sind in erster Linie die Gebäude und Strukturen der ehemaligen Nutzung. Auf den nicht versiegelten Freiflächen um die Werksgebäude hatte sich seit der Stilllegung ein Mosaik aus ruderalen Brachflächen und Beständen aus Jungwüchsen (meist Birke, Robinie, Weiden) gebildet (Erfassungen aus 2016). Angelegte Grünflächen sind durch die Aufgabe der Nutzung zunehmend verbracht und der natürlichen Sukzession überlassen. Seit des Gehölzrückschnitts der Fläche Anfang 2017 hat sich das Bestandsbild verändert. Nachdem die Gehölze auf der Fläche weitgehend Auf-Stock gesetzt worden waren, kam auf einem Großteil der Flächen erneut Pioniergehölz auf. Es sind nun v.a. dichte Jungwuchsbestände vorhanden, die bis auf wenige Ausnahmen von der Robinie dominiert werden. Zum Zeitpunkt der Kartierungen waren diese Bestände meist so dicht, dass weite Teile des Geländes nicht zugänglich waren. Bei der Darstellung dieser Bereiche wurden die Erfassungsdaten aus 2016 sowie Luftbilder zugrunde gelegt. Bereiche, die noch nicht von der Robinie überwachsen waren, haben sich wieder zu Ruderalbrachen oder Wiesenbrachen entwickelt, die einen unterschiedlichen Grad der (zunehmenden) Verbuschung aufweisen. Die Übergänge zwischen verbuschten Brachflächen und Jungwuchsbeständen sind vielerorts fließend, sodass die Abgrenzung der Flächen voneinander subjektiv sein kann. Zudem wird sich der Bestand seit der Erfassung 2018 bereits gewandelt haben, da die Robinie als schnellwüchsige und konkurrenzstarke Art zu einer raschen Ausbreitung neigt.

Folgende Erfassungseinheiten wurden im Rahmen der Biotoptypenkartierung 2018 festgestellt (es erfolgt in der Erfassung keine Ausgrenzung der Flächen, die durch die Umgehungsstraße in Anspruch genommen werden und deren Inanspruchnahme nicht als Folge des Bebauungsplanes erfolgen wird):

Abbildung 1: Biotoptypen 2018 (schwarze dicke Linie: Teilbereich 1: rd. 19 ha)



### Jungwuchsflächen (1.6b, 1.6m, 1.6r)

Diese Flächen sind durch junge Gehölze (Birke und Robinie) geprägt, die als Pionierarten die gerodeten Flächen zuerst wieder in Besitz nahmen. Die Bestände sind (da durch die Rodung erst entstanden) etwa gleichaltrig und fast ausschließlich aus Robinie, Birke oder beiden genannten Arten zusammengesetzt. Nur vereinzelt finden sich innerhalb dieser dichten Bestände weitere Gehölzarten. Der Unterwuchs (Krautschicht) ist kaum ausgeprägt.

### Baumhecke (2.10)

Entlang des ehemaligen Parkplatzes im NO des Plangebietes war ursprünglich eine Baumreihe/Baumhecke vorhanden, die im Rahmen der Rodung stark zurückgeschnitten wurde und sich bei den Erfassungen 2018 als neu aufgewachsene Baumhecke aus den Stockausschlägen der zurückgeschnittenen Bäume darstellte.

Die übrigen Baumhecken im Süden des Plangebietes sind im Rahmen der Rodungen ausgespart worden und verlaufen entlang der Mauer zur südöstlichen Ecke des Plangebietes.

### Brachflächen (2.7.2.2)

Solche Flächen, die nicht von Gehölzen eingenommen werden, wurden aufgrund der sehr inhomogenen Struktur als aus wiesenartige Flächen (nicht im Sinne von Wirtschaftswiesen) hervorgegangene Brachen erfasst. Grundsätzlich finden sich hier mehr oder weniger hohe Anteile an Pioniergehölzen (Birke und Robinie) mit einer ruderal geprägten Krautschicht. Neben den typischen Arten der Ruderalfluren (Große Klette, Beifuß, Berufskraut, Königskerze, Steinklee) finden sich in Übergangsbereichen auch

Arten der Hochstaudenfluren (Goldrute). Daneben finden sich innerhalb der Krautschicht auf den meisten der Brachflächen auch gewisse Anteile von Gräsern, wobei auch hier die ruderalen Arten (insbesondere Trespen) prägend sind. Die Abgrenzungen zwischen (verbuschten) Wiesenbrachen, Ruderalflächen und Jungwuchsflächen ist aufgrund der vielen Übergangsbereiche teilweise subjektiv.

#### Vollversiegelte Flächen (3.1)

Den größten Anteil der versiegelten Fläche machen die Werksgebäude aus. Daneben finden sich ehemalige Parkplatzflächen, sowie die werksinternen Verkehrswege. Teilweise hat sich selbst auf den versiegelten Flächen wieder eine spärliche Pioniervegetation in Rissen und Spalten etabliert.

#### Teilversiegelte Fläche (3.2)

Hier sind insbesondere die Gleisbereiche zu nennen, die in weiten Teilen noch frei von Bewuchs sind und daher als Lebensraum für die Mauereidechse eine Bedeutung haben. Daneben führt im südlichen Plangebiet ein befestigter Schotterweg von den Werksgebäuden zur Entenmühlstraße.

#### Grünflächenbrache (3.5.3)

Im nördlichen Teil des Plangebiets finden sich um ehemalige Verwaltungsgebäude mehrere angepflanzte Grünflächen, die inzwischen verwildert sind. Diese setzen sich aus verschiedenen Ziergehölzen, krautigen Zierpflanzen und ruderalen Arten zusammen.

#### Ruderalfläche (3.6)

Als Ruderalflächen wurden solche Bereiche erfasst, die nur eine vergleichsweise spärliche Vegetation aufwiesen. Entsprechend wurde bei gleicher Artenzusammensetzung nur aufgrund des Deckungsgrades in Brache oder Ruderalfläche differenziert.

#### Fauna

Innerhalb des Untersuchungsgebietes wurden die Brutvögel in drei Kartierdurchgängen (April, Mai, Anfang Juli 2018) erfasst. Insgesamt wurden 25 Vogelarten erfasst, davon 10 Arten als Durchzügler bzw. Nahrungsgäste. Unter den festgestellten Brutvogelarten sind keine Vogelarten des Anh. 1 der VSRL. Lediglich der Haussperling steht auf der Vorwarnliste der Rote-Liste des Saarlandes.

Folgende Arten wurden festgestellt:

Tabelle 3

Gesamtartenliste Vögel inkl. Angaben zu Status, Gefährdung und Schutz.

Art	Status	Rote Liste			SPEC	VSch RL Anh.I	BArt SchV Anl. 1 Spalte	EG- VO Anh.
		SL	D	E				
Mäusebussard <i>Buteo buteo</i>	NG/DZ	-	-	LC	-	-	-	A
Turmfalke <i>Falco tinnunculus</i>	NG	-	-	LC	3	-	-	A
Straßentaube <i>Columba livia f. domestica</i>	NG	Neoz	n.b.	LC	-	-	-	-
Ringeltaube <i>Columba palumbus</i>	NG	-	-	LC	E	-	-	-
Mauersegler <i>Apus apus</i>	NG	-	-	LC	-	-	-	-
Elster <i>Pica pica</i>	NG	-	-	LC	-	-	-	-
Eichelhäher <i>Garrulus glandarius</i>	NG	-	-	LC	-	-	-	-
Dohle <i>Coloeus monedula</i>	B6	-	-	LC	E	-	-	-
Rabenkrähe	NG	-	-	LC	-	-	-	-

Art	Status	Rote Liste			SPEC	VSch RL Anh.I	BArt SchV Anl. 1 Spalte	EG- VO Anh.
		SL	D	E				
<i>Corvus corone</i>								
Blaumeise <i>Parus caeruleus</i>	B4	-	-	LC	E	-	-	-
Kohlmeise <i>Parus major</i>	B6	-	-	LC	-	-	-	-
Mehlschwalbe <i>Delichon urbica</i>	NG	V	3	LC	3	-	-	-
Zilpzalp <i>Phylloscopus collybita</i>	B4	-	-	LC	-	-	-	-
Gartengrasmücke <i>Sylvia borin</i>	B4	-	-	LC	E	-	-	-
Kleiber <i>Sitta europaea</i>	NG	-	-	LC	-	-	-	-
Star <i>Sturnus vulgaris</i>	B6	-	3	LC	3	-	-	-
Amsel <i>Turdus merula</i>	B4	-	-	LC	E	-	-	-
Singdrossel <i>Turdus philomelos</i>	B4	-	-	LC	E	-	-	-
Rotkehlchen <i>Erithacus rubecula</i>	B4	-	-	LC	E	-	-	-
Hausrotschwanz <i>Phoenicurus ochruros</i>	B6	-	-	LC	-	-	-	-
Haussperling <i>Passer domesticus</i>	B6	V	V	LC	3	-	-	-
Bachstelze <i>Motacilla alba</i>	B6	-	-	LC	-	-	-	-
Buchfink <i>Fringilla coelebs</i>	B4	-	-	LC	E	-	-	-
Gimpel <i>Pyrrhula pyrrhula</i>	B4	-	-	LC	-	-	-	-
Grünfink <i>Carduelis chloris</i>	B4	-	-	LC	E	-	-	-

**Legende der Brutzeitcodes**

Brutzeitfeststellung:

**A1** – Zur Brutzeit im möglichen/typischen Bruthabitat festgestellt (Reproduktion möglich)**A2** - Singendes, trommelndes oder balzendes Männchen zur Brutzeit im möglichen Bruthabitat (Reproduktion möglich)

Brutverdacht (Reproduktion wahrscheinlich):

**B3** - Paar zur Brutzeit in geeignetem Bruthabitat**B4** - Revierverhalten an mind. 2 Tagen im Abstand von mind. 7 Tagen (Revier vermutet)**B5** - Paarungsverhalten und Balz**B6** - Altvogel wahrscheinlichen Nistplatz aufsuchend**B7** - Verhalten der Altvögel deutet auf Nest oder Jungvögel**B8** - Gefangener Altvogel mit Brutfleck**B9** - Nestbau oder Anlage einer Nisthöhle

Brutnachweis (Reproduktion sicher):

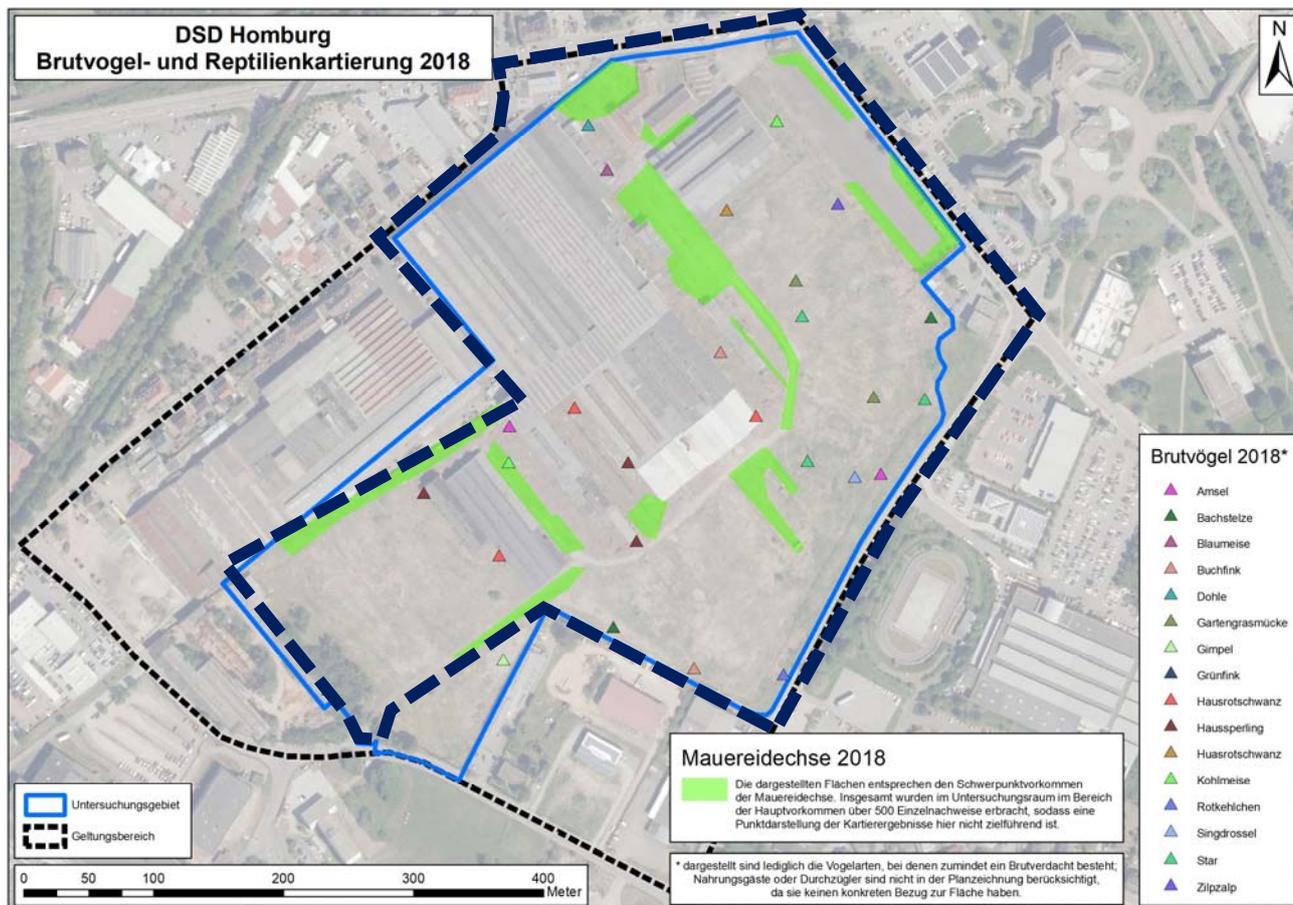
**C10** - Ablenkungsverhalten oder Verleiten (Flügelahmstellen)**C11** - Benutztes Nest oder Eischalen aus aktueller Brutperiode gefunden**C11a** - Benutztes Nest aus aktueller Brutperiode**C11b** - Eischalen geschlüpfter Jungvögel aus aktueller Brutperiode**C12** - Eben flügge Jungvögel (Nesthocker) oder Dunenjunge (Nestflüchter)**C12a** - Nicht flügge Junge**C13** - ad. brütet bzw. fliegt zum oder vom (unerreichbaren) Nest**C13a** - Altvogel verlassen oder suchen einen Nistplatz auf (nicht einsehbar)**C13b** - Nest mit brütendem Altvogel**C14** - Altvogel trägt Futter oder Kotballen**C14a** - Altvogel trägt Kotsack vom Nestling weg**C14b** - Altvogel mit Futter für die nicht-flüggen Jungen**C15** - Nest mit Eiern**C16** - Junge im Nest gesehen oder gehört

Da es sich bei den vorgefundenen Vogelarten mit Brutstatus um weit verbreitete Arten mit guter Anpassungsfähigkeit handelt, ist das Plangebiet aus avifaunistischer Sicht nur mit geringem bis durchschnittlichem Wert einzustufen.

Die Reptilienerfassung wurde in 3 Durchgängen (Mai/ Juli/ August 2018) durchgeführt. Insbesondere auf den ruderalen Flächen wurden große Bestände der Mauereidechse (*Podarcis muralis*, Anh. IV FFH-RL, RL-D: 2, RL-SL: ungefährdet) festgestellt. Weitere Reptilienarten des Anhangs IV-FFH RL wurden nicht vorgefunden.

Die nachfolgende Grafik zeigt die Fundstandorte der Brutvögel und Reptilien:

Abbildung 2: Fundorte wertgebender Tierarten (dicke Abgrenzung: Teilbereich 1)



Zur Erfassung der relevanten Amphibien wurden zwei Durchgänge durchgeführt (April/ Mai 2018). Es waren keine geeigneten Kleingewässer / Tümpel / Pfützen vorhanden, in denen Amphibien hätten ablaichen können. Es gab keine Fundnachweise.

Im Juli 2018 wurde eine äußere Kontrolle der leerstehenden Gebäude durchgeführt. Sie diente dazu, Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse zu lokalisieren, die auf ein mögliches Quartier hindeuten. Es gab in 2018 keine Hinweise auf Quartiere. Auch gibt es innerhalb des Untersuchungsgebietes keine größeren Bäume, die Höhlen als mögliche Quartiere aufweisen.

Weitere faunistische Artengruppen wurden nicht näher untersucht. Die Habitatbewertung ist der artenschutzrechtlichen Prüfung Kap. 3 zu entnehmen.

#### Bewertung

Als Basis für eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde eine Bewertung gem. „Leitfaden Eingriffsbewertung“ im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Tabelle 4 Bestandsbewertung

Bewertung des Ist-Zustandes (vereinfachtes Bewertungsverfahren) - Teilbereich 1									
Ifd.Nr	Erfassungseinheit Klartext	EE Nummer	Biotop- Wert	Bestand					Begründung
				Fläche qm	Zustands- wert (ZW)	Biotop- wert ÖW/qm	Bewert.- faktor BF	Ökower t gesamt ÖW-B	
1	Jungwuchsfläche (Birke)	1.6b	20	3.960	0,2	4,0	1	15.840	artenarm, kaum Krautschicht
2	Jungwuchsfläche (Birke)	1.6b	20	3.430	0,2	4,0	1	13.720	artenarm, kaum Krautschicht
3	Ruderafläche	3.6	15	1.160	0,4	6,0	1	6.960	artenarme Ausprägung
4	vollversiegelte Fläche (Werksverkehr), insgesamt 25.085 qm, davon 740 qm im Planfeststellungsbereich	3.1	0	23.220	1,0	0,0	1	0	Fixbewertung
5	teilversiegelte Fläche (Schotterweg)	3.2	1	1.340	1,0	1,0	1	1.340	Fixbewertung
6	Ruderafläche	3.6	15	2.115	0,4	6,0	1	12.690	artenarm, geringe Bodendeckung
7	Baumhecke	2.10	27	1.480	0,5	13,5	1	19.980	durchschnittliche Ausprägung
8	Ruderafläche	3.6	15	455	0,4	6,0	1	2.730	artenarm, geringe Bodendeckung
9	Jungwuchsfläche (Mischbestand)	1.6m	20	2.605	0,4	8,0	1	20.840	kaum Krautschicht
10	Ziergehölz-Brache	3.5.3	22	2.105	0,2	4,4	1	9.262	artenarm, Standortfremd
11	sonstige Wiesenbrache (Ruderal), insgesamt 6.210 qm, davon 1.670 qm im Planfeststellungsbereich	2.7.2.2	20	4.540	0,5	10,0	1	45.400	durchschnittl. Ausprägung
12	Ruderafläche	3.6	15	415	0,4	6,0	1	2.490	artenarm, geringe Bodendeckung
13	teilversiegelte Fläche (Gleisbett)	3.2	1	2.840	1,0	1,0	1	2.840	Fixbewertung
14	Baumhecke	2.10	27	1.155	0,5	13,5	1	15.593	durchschnittliche Ausprägung
15	sonstige Wiesenbrache (Ruderal)	2.7.2.2	20	565	0,5	10,0	1	5.650	durchschnittliche Ausprägung
16	Jungwuchsfläche (Mischbestand)	1.6m	20	10.385	0,4	8,0	1	83.080	kaum Krautschicht
17	sonstige Wiesenbrache (Ruderal)	2.7.2.2	20	1.460	0,5	10,0	1	14.600	durchschnittliche Ausprägung
18	sonstige Wiesenbrache (Ruderal)	2.7.2.2	20	8.255	0,4	8,0	1	66.040	durchschnittliche Ausprägung
19	Jungwuchsfläche (Robinie)	1.6r	20	17.510	0,2	4,0	1	70.040	Reinbestand,, kaum Krautschicht
20	sonstige Wiesenbrache (Ruderal)	2.7.2.2	20	350	0,4	8,0	1	2.800	durchschnittliche Ausprägung
21	vollversiegelte Fläche (Verkehrsfläche)	3.1	0	535	1,0	0,0	1	0	Fixbewertung
22	Ruderafläche	3.6	27	220	0,4	10,8	1	2.376	artenarm, geringe Bodendeckung
23	sonstige Wiesenbrache (Ruderal)	2.7.2.2	20	980	0,5	10,0	1	9.800	durchschnittliche Ausprägung
24	sonstige Wiesenbrache (Ruderal)	2.7.2.2	20	2.545	0,5	10,0	1	25.450	durchschnittliche Ausprägung
25	sonstige Wiesenbrache (Ruderal)	2.7.2.2	20	1.415	0,5	10,0	1	14.150	durchschnittliche Ausprägung
26	Jungwuchsfläche (Robinie), insgesamt 17.030 qm, davon 4.890 qm im Planfeststellungsbereich	1.6r	20	12.055	0,2	4,0	1	48.220	Reinbestand,, kaum Krautschicht
27	Jungwuchsfläche (Robinie)	1.6r	20	2.700	0,2	4,0	1	10.800	Reinbestand,, kaum Krautschicht
28	Jungwuchsfläche (Mischbestand)	1.6m	20	380	0,4	8,0	1	3.040	kaum Krautschicht
29	Jungwuchsfläche (Mischbestand)	1.6m	20	3.705	0,4	8,0	1	29.640	kaum Krautschicht
30	sonstige Wiesenbrache (Ruderal)	2.7.2.2	20	1.265	0,5	10,0	1	12.650	durchschnittliche Ausprägung
31	vollversiegelte Fläche (Gebäude)	3.1	0	120	1,0	0,0	1	0	Fixbewertung
32	vollversiegelte Fläche (Gebäude)	3.1	0	445	1,0	0,0	1	0	Fixbewertung
33	vollversiegelte Fläche (Gebäude)	3.1	0	805	1,0	0,0	1	0	Fixbewertung
34	vollversiegelte Fläche (Gebäude)	3.1	0	30	1,0	0,0	1	0	Fixbewertung
35	vollversiegelte Fläche (Gebäude)	3.1	0	645	1,0	0,0	1	0	Fixbewertung
36	vollversiegelte Fläche (Gebäude), insgesamt 4.950 qm, davon 545 qm im Planfeststellungsbereich	3.1	0	4.405	1,0	0,0	1	0	Fixbewertung
37	vollversiegelte Fläche (Gebäude)	3.1	0	39.015	1,0	0,0	1	0	Fixbewertung
38	vollversiegelte Fläche (Gebäude)	3.1	0	395	1,0	0,0	1	0	Fixbewertung
39	vollversiegelte Fläche (Gebäude)	3.1	0	480	1,0	0,0	1	0	Fixbewertung
40	vollversiegelte Fläche (Gebäude)	3.1	0	5.220	1,0	0,0	1	0	Fixbewertung
41	vollversiegelte Fläche (Gebäude)	3.1	0	1.400	1,0	0,0	1	0	Fixbewertung
PF	geplante Umgehungsstraße im Planfeststellungsverfahren			7.930					ohne Bewertung
Teilbereich Neuentwicklung (Untersuchungsbereich Flora/Fauna):				176.035 qm	Bestandswert (ÖW-B)			568.021	
B1	Mischgebiet - Bestand			2.195	ohne Bewertung				Durchlauf-Pos. (Bestandssicherung)
B2	Versorgungsfläche - Bestand			4.540	ohne Bewertung				Durchlauf-Pos. (Bestandssicherung)
B3	Verkehrsfläche - Bestand			7.880	ohne Bewertung				Durchlauf-Pos. (Bestandssicherung)
Teilbereich Bestandssicherung				14.615 qm	Bestandswert (ÖW-B)			0	
Geltungsbereich				190.650 qm	Bestandswert (ÖW-B)			568.021	

Demnach errechnet sich ein Bestandwert von rd. 568000 ÖW-B für den Geltungsbereich der Teilfläche 1. Der Bereich der Umgehungsstraße (derzeit im Planfeststellungsverfahren), der den Bewertungsbereich (Kartierungsbereich) durchquert, bleibt dabei ohne rechnerischen Ansatz.

**Schutzobjekte** FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind im Bereich des Plangebietes oder unmittelbar daran angrenzend nicht vorhanden. Ebenso wenig sind höherwertige Biotopstrukturen

oder gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG (i.V.m. § 22 SNG) auf dem Gelände oder unmittelbar daran angrenzend vorhanden.

*Schutzgut Orts- und*

*Landschaftsbild* Das Orts- und Landschaftsbild ist überwiegend von den großvolumigen und leerstehenden Hallenbauten, einschließlich der vorgelagerten Freiflächen des ehemaligen Stahlwerkes geprägt. Die Gebäude sind teilweise dem Verfall überlassen. Insgesamt lässt sich die Brachfläche als städtebaulichen Missstand mit Auswirkungen auf die Stadtbildqualität bezeichnen.

*Schutzgut*

*Boden*

Das Saargebiet gehört geologisch gesehen zu einem permokarbonischen Becken. Im mittleren Landesteil sind die Karbonablagerungen zu einem Sattel aufgewölbt. Südlich dieses Sattels erstreckt sich von Homburg über Saarbrücken und von dort entlang der Saarschiene bis nach Saarlouis, ein Buntsandsteingebiet. Im Bereich Homburg wird der Untergrund aus mittleren Buntsandsteinen gebildet, aus dem sich normalerweise Braunerden entwickeln. Im vorliegenden Fall sind aufgrund der industriellen Vornutzung allerdings keine natürlichen bzw. naturnahen Böden mehr vorhanden.

Die Böden sind bereichsweise durch die Vornutzung belastet. Altlastengutachten wurde erstellt. Vor Planrealisierung ist die Erstellung eines Sanierungsplan und die Umsetzung der dort festgelegten Maßnahmen erforderlich. Die betreffenden Gutachten werden als Anhang der Planunterlagen mit ausgelegt.

Derzeit sind bereits rd. 2/5 des Geltungsbereiches der Teilfläche 1 (7,8 ha) durch vorhandene Verkehrsflächen bzw. Gebäude und Hof-/Rangierflächen der ehemaligen industriellen Nutzung (DSD-Gelände) bereits versiegelt.

*Schutzgut*

*Wasser*

Der mittlere Buntsandstein bildet im Bereich der Stadt Homburg einen ergiebigen Grundwasserleiter. Nach derzeitigem Informationsstand liegt die Grundwasseroberfläche im Bereich des DSD-Areals vermutlich bei etwa 10 bis 15 m u. GOK Die Abströmung erfolgt von Nord bzw. von Nordosten mit 1 % Gefälle zum Vorfluter, dem Erbach.<sup>2</sup>

Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

Innerhalb des Plangebietes verläuft kein Oberflächengewässer. Das nächstgelegene Oberflächenwasser verläuft (zum Teil verrohrt) östlich des Geltungsbereichs.

Die Fläche, die Regenwasser aufnehmen und an den Grundwasserleiter weiterführen kann, ist aufgrund der bereits bestehenden hohen Versiegelung von rd. 7,8 ha im Teilbereich 1 bereits eingeschränkt.

*Schutzgut*

*Klima/ Luft*

Rund 5,3 ha des Neunutzungsbereiches (DSD-Gelände) sind derzeit mit Hallen und sonstigen Gebäuden überbaut. Hinzu treten versiegelte und teilversiegelte Flächen in Form von Verkehrsflächen, Parkflächen, Gleisbetten und Schotterwegen. Ergänzt werden diese Flächen von größeren zusammenhängenden Offenlandflächen (Wiesenartige Brach-/ Ruderalflächen). Außerdem werden im restlichen Geltungsbereich (Teilfläche 1) weitere 1,5 ha von Verkehrswegen und bestehenden Nutzungen eingenommen. Vor diesem Hintergrund ist das Plangebiet in Teilen als ein Siedungsklimatop einzustufen. Hitzestress und Schwüle treten häufig auf. Dies liegt an der starken Oberflächenversiegelung (Asphaltierung) sowie am geringen Luftaustausch zwischen verschiedenen Bereichen der Stadt infolge der dichten innerstädtischen Bebauung. Als

<sup>2</sup> HPC AG – Bericht über die Orientierende Altlastenuntersuchung auf dem ehemaligen DSD-Gelände in Homburg/ Saar, 2004

bedeutender Kaltluftproduzent mit Siedlungsbezug ist das Areal daher nicht einzustufen.

*Schutzgut Kultur-  
und Sachgüter*

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kulturgüter. Die bestehenden Gebäude stehen nicht unter Denkmalschutz.

*Wechselwirkungen*

Die Wechselwirkungen zwischen den o.g. Umweltpotenzialen haben sich auf die bestehende Situation eingestellt.

## 2.2. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

*Geplante  
Nutzung*

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Entwicklung eines insgesamt mischgenutzten Stadtquartieres unter Beachtung der Bestandsnutzungen zu schaffen. Zu diesem Zweck werden neben allgemeinen Wohngebieten, Mischgebiete, urbane Gebiete, Gewerbegebiete, Sondergebiete, Grünflächen, Versorgungsflächen sowie die notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

*Schutzgut  
Mensch*

Das Schutzgut Mensch wird nach den Indikatoren Umwelteinwirkungen, Qualität des Wohnumfeldes und Möglichkeiten der Erholung und Freizeitnutzung bewertet. Schädliche Auswirkungen resultieren in der Regel aus Lärmbelastungen, Belastungen der Luft und des Bodens. Die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch durch die Umsetzung der Planung beziehen sich auf die zusätzliche Fahrzeugbewegungen im Zuge der Entwicklung von Wohn-, Gewerbe-, Misch- und Sonderbauflächen und den damit verbundenen Geräuscheinwirkungen. Weitere Lärmemissionen sind durch zukünftige Betriebe zu erwarten, welchen mit der Festsetzung von Gewerbegebieten eine Ansiedlungsmöglichkeit geschaffen wird. Zur Minimierung dieser Folgewirkungen basiert das Nutzungskonzept u.a. auf einer Immissionstreppe. Es erfolgt eine Einschränkung der gewerblichen Nutzung im Bebauungsplan. Positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ergeben sich mit der Umsetzung der Planung hinsichtlich der Beseitigung der bestehenden Altlasten. Darüber hinaus wird das Areal auf Grund des geplanten Nutzungsmixes auch wieder für Erholung und Freizeitnutzungen zur Verfügung stehen. Die innenstadtnahe Lage des Plangebietes sowie die Nähe zu Arbeitsplätzen schafft die Möglichkeit der Verkehrsvermeidung. Festsetzungen, die dem Klimaschutz dienen, dienen nicht zuletzt auch dem Wohn- und Arbeitsumfeld.

*Schutzgut  
Flora/ Fauna*

Die durchgeführten örtlichen Erhebungen zu Flora und Fauna haben eine potenzielle Betroffenheit einer Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie aufgezeigt. Bei der potenziell betroffenen Art handelt es sich um die Mauereidechse. Obwohl für diese Art arterhaltende Maßnahmen (FCS-Maßnahmen) festgesetzt werden, ist vorsorglich eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) bzw. eine Befreiung (§ 67 BNatSchG) zu beantragen.

Trotz vorhandener geeigneter Habitatstrukturen für die Avifauna, sind auf Grund der Siedlungsnähe vorwiegend störungstolerante Arten vorzufinden, welche nicht gefährdet sind. Deren Erhaltungszustand wird sich durch den Verlust einzelner Lebensräume nicht erheblich verschlechtern, zumal auch im Rahmen der Neuplanung Grünstrukturen mit Siedlungscharakter geschaffen werden.

*Schutzgut Orts- und  
Landschaftsbild*

Die Planung hat positive Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, da ein Großteil der Bestandsgebäude abgebrochen und die freiwerdenden Flächen einer neuen

Folgenutzung zugeführt werden. Gerade auch gestalterisch stellt die Brache, auch bedingt durch ihre Lage nahe dem Stadtzentrum, einen städtebaulichen Missstand dar. Durch Umsetzung der Planung kann dem entgegengewirkt werden. Auch die bestehenden ungeordneten Freiflächen werden nach der vorliegenden Konzeption überplant werden, sodass sich das Orts-/ Landschaftsbild nachhaltig zum positiven verändern wird. Mit Hilfe diverser Reglementierungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung wurde darauf hingearbeitet, dass sich die Planung in das umliegende Orts- und Landschaftsbild einfügt. Grünordnerische Festsetzungen tragen dazu bei, das neue Stadtquartier strukturell zu gliedern und gleichzeitig als Abgrenzung zum Gewerbegebiet zu dienen.

*Schutzobjekte* Durch die Planung kommt es zu keinen Auswirkungen auf Schutzgebiete.

*Schutzgut  
Boden*

Durch die zukünftige Nutzung eines insgesamt gemischt genutzten Stadtquartieres einschließlich der hierfür notwendigen Erschließungsflächen kommt es zu einer Versiegelung von Flächen und damit einhergehend zu einer Einschränkung der Bodenfunktionen wie der Puffer- und Filterfunktion, die ohnehin durch die Vornutzung (Stahlwerk) eingeschränkt war. Es kommt zu Bodenverdichtungen. Zu beachten ist bei der Bewertung allerdings, dass bereits innerhalb des Um-/Neunutzungsbereiches rd. 7,8 ha versiegelt sind und dass im Bereich der geplanten Umgehungsstraße eine Versiegelung erfolgt, die nicht durch den vorliegenden Bebauungsplan verursacht wird. Positiv ist zu bewerten ist, dass im Rahmen der Umnutzung die vorhandenen Altlasten bewertet und saniert werden. Dadurch relativiert sich der Eingriff durch Versiegelungen.

*Schutzgut  
Wasser*

Die geplante Nutzung wird in weiten Teilen des Plangebietes die Infiltrationseigenschaften des Bodens verändern. Durch Versiegelung wird die Infiltration von Wasser teilweise oder vollständig unterbunden, was sich grundsätzlich auf die Grundwasserneubildung auswirken könnte. Im vorliegenden Fall sind die Auswirkungen jedoch gering, da das vorhandene Untergrundmaterial bereits stark verdichtet ist und nur eine geringe Versickerung zulässt.

Auch hier ist positiv zu bewerten, dass im Vorfeld der Umnutzung die vorhandenen Altlasten saniert werden und so negative Beeinträchtigungen des Grundwassers über den Bodenpfad minimiert werden.

*Schutzgut  
Klima/ Luft*

Durch den Bebauungsplan wird es zu Neuversiegelungen kommen. Versiegelte Flächen heizen sich tagsüber stärker auf und kühlen während der Nacht weniger ab im Vergleich zu Grünflächen. Dadurch kann es grundsätzlich zu einer Veränderung des lokalen Klimas kommen. Um dem zu begegnen werden auch grünordnerische Festsetzungen getroffen, die u.a. Vorgaben zur Bepflanzung der nicht überbaubaren Flächen (mindestens in Wohngebieten 60 %, in Mischgebieten 40 %, in urbanen und Gewerbe-/ Sondergebietsflächen 20 %) formulieren.

*Kultur- und  
Sachgüter*

Im Plangebiet selbst befinden sich nach bisherigem Kenntnisstand keine schutzwürdigen Kultur- oder Sachgüter. Somit sind bei der Durchführung der Planung keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Sollten bei Baumaßnahmen Bodenfunde zu Tage kommen, so besteht gem. S DSchG eine Meldepflicht.

*Wechsel-  
wirkungen*

Wechselwirkungen bestehen grundsätzlich zwischen den Schutzgütern Pflanzen, Tieren, Landschaft, Klima, Boden und Wasser.

*Tabelle 5* *Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern*

Schutzgut	Eingriff	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern	Bewertung
<b>Boden</b>	zusätzliche Bodenversiegelung und Bodenverdichtung. (Einschränkungen durch Vornutzung Industrie / Stahlwerk bereits vorhanden), dadurch aber auch Bodensanierung (Altlasten)	- Grundwasserneubildung  - Mikroklima  - Flora / Fauna  - Landschaft  - Mensch	- Durch die Versiegelung wird grundsätzlich die Aufnahme von Wasser und damit Anreicherung des Grundwassers reduziert. Geringfügige Änderung der Grundwassersituation ohne erhebliche Auswirkungen. - Regenwasser wird dem natürlichen Kreislauf wieder zugeführt (Trennsystem). - deutliche positive Wirkung durch Altlastensanierung - potenzielle Abnahme der Luftfeuchtigkeit, Temperaturerhöhung, dadurch werden lokalklimatische Verhältnisse geringfügig verändert. Schaffung von zentrumsnahem und arbeitsplatznahem Wohnraum kann zur Verkehrsvermeidung beitragen und damit positive klimatische Wirkungen haben. - Es gehen durch die Versiegelung von Bodenoberfläche Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren - Positive Veränderung des Landschaftsbildes durch Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes. - Positive Wirkung durch Altlastensanierung
<b>Grundwasser</b>	Minderung der Grundwasserneubildung durch zusätzliche Neuversiegelung von Flächen. (Einschränkungen durch industrielle Vornutzung bereits vorhanden)	- Mikroklima  - Flora / Fauna	- potenzielle Abnahme der Luftfeuchtigkeit, Temperaturerhöhung - Veränderung der Vegetation durch geänderte Standortvoraussetzungen, damit Änderung der Habitatsignung für Fauna mit Verschiebung der Artenzusammensetzung
<b>Oberflächen-gewässer</b>	Keine Eingriffe	Nicht relevant	-
<b>Klima / Lufthygiene</b>	Veränderung der lokalklimatischen Verhältnisse durch Neuversiegelung von Flächen/ Verlust an Freiflächen. (Einschränkungen durch industrielle Vornutzung bereits vorhanden)	- Flora / Fauna  - Mensch	- Veränderung der Standortbedingungen und damit Artenverschiebung - Vollversiegelte Flächen heizen sich schnell auf und kühlen verzögert ab. Dies wirkt der Luftfeuchtigkeit entgegen -> dadurch u.U. bioklimatische Auswirkungen

Schutzgut	Eingriff	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern	Bewertung
	keine klimarelevanten Flächen betroffen.		
<b>Pflanzen und Tier</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beseitigung von Vegetation, Überplanung von Ruderalstrukturen und Gehölzbeständen.</li> <li>- Neuschaffung von Vegetation durch grünordnerische Festsetzungen im BPlan.</li> <li>- Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet</li> <li>- Externe Kompensation über städtebaulichen Vertrag (z.B. Ökokontomaßnahmen)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Boden, Wasser, Klima und Landschaft</li> <li>- Klima</li> <li>- Landschaft</li> <li>- Flora / Fauna</li> <li>- Boden / Wasser / Klima / Mensch / Landschaft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- s.o.</li> <li>- Verbesserung der mikroklimatischen Situation</li> <li>- Verbesserung durch Eingrünung der Baugebiete (Bepflanzung nicht überbaubarer Flächen, Dachbegrünung von Nebengebäuden)</li> <li>- Neuer Lebensraum für siedlungsgebundene Tierarten.</li> <li>- Teilweiser Ersatz von Lebensraum durch Pflanzmaßnahmen.</li> <li>- s.o.</li> </ul>
Mensch	GE-Erschließung und Nutzungsänderung (u.a. Erzeugung von Emissionen) Wohngebietsnutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Boden</li> <li>- Wasser</li> <li>- Klima</li> <li>- Flora / Fauna</li> <li>- Mensch / Erholung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Versiegelung und Veränderungen der Bodeneigenschaften; Altlastensanierung</li> <li>- Veränderung der Grundwasserneubildung</li> <li>- Veränderung des Mikroklimas durch Nutzungsintensität und Bauweise. Die versiegelten Flächen heizen sich schneller auf und kühlen rascher ab. Dies wirkt der Luftbefeuchtung entgegen.</li> <li>- Verlust von Vegetation und damit Lebensraum für die Fauna</li> <li>- Beseitigung von potenziellen Nistplätzen diverser Singvögel durch Gehölzrodungen</li> <li>- Veränderung der Standortbedingungen und damit Artenverschiebung</li> <li>- Immissionsrelevante Festsetzungen gewährleisten die Einhaltung der Richtwerte</li> <li>- Positive Wirkungen durch Schaffung von neuem Wohnraum mit zugehörigen Gärten als Erholungsflächen</li> <li>- Positive Wirkungen durch Schaffung von Arbeitsplätzen</li> </ul>

### 2.3. ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Die Nichtdurchführung der Planung (0-Variante) würde bedeuten, dass die gewerbliche und sonstige Nutzbarkeit in Teilen des Geltungsbereichs bestehen bleiben würde. Da Neunutzungen (auch gewerbliche) eine Altlastensanierung erfordern, würde die 0-Variante bedeuten, dass sich an der Altlastensituation nichts ändern würde.

Die Gehölzjungwuchsbestände werden sich im Laufe der Zeit in waldähnliche Strukturen, die von der invasiven und dominanten Arte Robinie dominiert werden, entwickeln. Offenlandstrukturen (trockene Hochstaudenfluren) werden demnach immer mehr zurückgedrängt, so dass auch der Lebensraum der Mauereidechse mittelfristig verschwinden würde.

### 2.4. AUSWIRKUNGEN WÄHREND DER BAU- UND BETRIEBSPHASE AUF DIE BELANGE DES § 1 ABS. 6 NR. 7 BAUGB

*Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt*

Während der Bauphase wird es zu Bodenbewegungen, Reliefveränderungen und lokalen Bodenverdichtungen bzw. Umschichtungen des Bodens kommen. Durch die Herstellung von Erschließungsstraßen und der Aufbereitung der Gewerbe- und Wohnbaugrundstücke gehen Standorte für Pflanzen und Habitate für Tiere, u.a. für die Anh. IV-FFH-RL-Art Mauereidechse, verloren. Allerdings ist hierbei zu bedenken, dass eine Überformung des Geländes bereits aufgrund der Bodensanierungsmaßnahmen erforderlich ist.

Das Schutzgut Wasser ist durch die Planung insofern betroffen, dass in dem besagten Bereich die Grundwasserneubildung durch die zusätzliche (Teil-)Versiegelung unterbunden und der Oberflächenabfluss erhöht wird. Einschränkungen durch Vornutzung Industrie (stark verändertes Bodengefüge mit eingeschränkter Versickerungsrate, Verunreinigungen im Boden) sind allerdings bereits in großem Umfang vorhanden. Durch entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplanes werden in der „Betriebsphase“ Auswirkungen minimiert.

Mit der Realisierung baulicher Vorhaben ist stets ein Eingriff in die CO<sub>2</sub>-Bilanz verbunden. Mit der Durchführung des Eingriffs kommt es während der Bauphase zu einer Mehrbelastung der Luft durch Abgase und Staubbildung. Trotz des längeren Entwicklungszeitraums sind diese Beeinträchtigungen nur temporär.

Das Landschaftsbild wird während der Bauphase durch Baumaschinen und Materiallager geprägt werden. Auch diese Beeinträchtigungen sind nur vorübergehend.

In der Betriebsphase nach Fertigstellung des Quartiers wird sich das Erscheinungsbild zum positiven wenden und der städtebauliche Missstand beseitigt sein.

*Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes*

Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

*Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt*

Im Zuge der Bauphase sind insbesondere Lärm- und Staubemissionen nicht zu vermeiden. Diese sind jedoch nur temporär.

Es ist davon auszugehen, dass die einschlägigen Arbeitsschutzrichtlinien und die gesetzlich vorgegebenen Ruhezeiten eingehalten werden, so dass keine erheblichen Auswirkungen zu verzeichnen sind.

In der Betriebsphase ist davon auszugehen, dass die gesetzlichen Vorgaben bzw. Auflagen hinsichtlich der Immissionen aus den Genehmigungsverfahren zu den einzelnen Vorhaben eingehalten werden, so dass erhebliche Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

In den festgesetzten Wohngebieten ergeben sich positive Wirkungen auf den Menschen und die Gesundheit, da mit den Wohngrundstücken auch privater Freiraum in Form von Gärten geschaffen wird, der der Erholung dient.

#### *Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase auf Kultur- und Sachgüter*

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind von der Planung keine Kultur- oder Sachgüter betroffen.

Mit der Umnutzung ist eine neue Wertschöpfung verbunden.

#### *Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase hinsichtlich der Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern*

Während der Bauphase kommt es zu Abfällen, die vom jeweiligen Unternehmen fachgerecht zu entsorgen sind. Mit der Entwicklung des Stadtquartiers geht eine Neukonzeption der Ver- und Entsorgung einher. Im Rahmen der Betriebsphase ist davon auszugehen, dass die Ver- und Entsorgung als gesichert angesehen werden kann, da an vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen in den umliegenden Bestandsstraßen angeschlossen werden kann.

Die Abfallentsorgung erfolgt wie im restlichen Stadtgebiet auch über entsprechende Unternehmen. Betriebsspezifische Abfälle sind durch den jeweiligen Betrieb sowie die Abfälle im Wohngebiet im Rahmen der turnusgemäßen Müllabfuhr zu entsorgen.

Es ist davon auszugehen, dass sowohl während der Bau- als auch der Betriebsphase die in Genehmigungsbescheiden vorgeschriebenen Emissionswerte eingehalten werden.

#### *Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie*

Anlagen für erneuerbare Energien sind im Bebauungsplan nicht explizit festgesetzt, aber in Form von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig.

#### *Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase hinsichtlich der Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts*

Entsprechende Planungen sind nicht betroffen. Der Landschaftsplan der Stadt Homburg stellt bereits gewerbliche Bauflächen dar. In der Begründung zum Landschaftsplan<sup>3</sup> wird die geplante Nutzung der „Mischbaufläche und Wohnbaufläche“ als „Sinnvolle Planänderung“ durch das „Recycling freiwerdender Gewerbeflächen in Innennähe“ und die gewerbliche und gemischte Nutzung als „sinnvolle Umnutzung einer zentrumsnahen Fläche (Flächenrecycling)“ bewertet. Als Pflanzmaßnahmen werden vorgeschlagen: „Begrünung von Parkplätzen mit heimischen, großkronigen Laubbäumen verbessern. Dauerhafte Grünanlagen extensiv pflegen, bei Bepflanzungen heimische Arten bevorzugen; Fassaden-, Wand- und Dachbegrünung“, dadurch „Verbesserung des Kleinklimas (Beschattung und Verdunstung) und der Eingrünung der Industrie- und Gewerbegebiete sowie Verbesserung der Lebensräume siedlungstypischer Pflanzen- und Tierarten“.

Weitere Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

*Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der EU festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden*

Es sind keine genannten Gebiete von der Planung betroffen.

*Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase auf die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes*

Die möglichen Veränderungen der Wechselwirkungen zwischen den betroffenen Schutz- bzw. Sachgütern wurden in Tabelle 4 beschrieben und sind nach derzeitigem Kenntnisstand unter Abwägung aller Belange nicht erheblich. Erhebliche negative Auswirkungen können mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, sodass sich auch folglich keine signifikanten Wechselwirkungen ergeben werden.

## **2.5. AUSWIRKUNGEN WÄHREND DER BAU- UND BETRIEBSPHASE GEM. ANLAGE 1 BAUGB NR. 2B AA-HH**

*aa.) Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten*

Es sind Rodungs- und Abbrucharbeiten erforderlich, um Teile des Plangebietes für die Bebauung vorzubereiten. In Zuge dessen wird es zu temporären Staub- und Geräuschemissionen kommen. Weiterhin ist mit Verkehrsbehinderung und Straßensperren auf Grund anrückender Baumaschinen und Arbeiten an Bestandsleitungen/ Bestandsstraßen zu rechnen. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, sind entsprechende Kontrollen auf besetzte Fortpflanzungs- und Lebensstätten (Nester / Quartiere) rechtzeitig vor Ausführung durchzuführen.

*bb.) Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist*

Die Inanspruchnahme betrifft zum Teil noch nicht versiegelte - aber durch die Vornutzung bereits modifizierte Flächen. Diese Flächen werden zu einem Großteil versiegelt (im geplanten Wohngebiet max. 40 %, im Mischgebiet 60 % sowie im urbanen Gebiet

<sup>3</sup> Dipl.-Ing. Peter Glaser - Landschaftsarchitekt BDLA (2002), Landschaftsplan der Stadt Homburg, Begründung, S. 112, 114 und 186

und im Gewerbe-/ Sondergebiet max. 80 %) und stehen der Bodenentwicklung und somit als Pflanzenstandort / Habitat für Tiere nicht mehr zu Verfügung. Dabei gilt es berücksichtigen, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt große Teilbereiche bereits versiegelt sind und die Fläche kein natürlicher Standort ist, sondern eine Industriebrache mit einer ehemaligen Schwerindustrie (Stahlwerk). Hinzu kommt, dass im Zuge der Altlastensanierung eine flächenhafte Überformung des Gebietes erforderlich ist, so dass vorhandene Strukturen allein schon deshalb entfallen müssen. Durch grünordnerische und landschaftsökologische Festsetzungen werden die Auswirkungen minimiert (s.u.).

*cc.) Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen*

Emissionsbedingte Auswirkungen durch Strahlung und Wärme sind nicht zu erwarten. Hinsichtlich der Lärmthematik sind temporäre Auswirkungen während der Abbruch- und Bauphase und dauerhafte Auswirkungen durch den Ziel-Quell-Verkehr während der Betriebsphase zu erwarten.

Es wird davon ausgegangen, dass bei einem regulären Betrieb der gewerblichen Anlagen und Vorhaben keine Emissionen entstehen, die über den gesetzlich festgeschriebenen Grenzwerten liegen, so dass Auswirkungen nicht erheblich sind.

Jede bauliche Nutzung ist i.d.R. mit Lichtemissionen (Straßen-/ Hofbeleuchtung, nächtlicher Fahrverkehr) verbunden. Durch den Einsatz energiearmer bzw. UV-armer Beleuchtungsmittel können negative Auswirkungen auf die nachtaktive Fauna minimiert werden.

*dd.) Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung*

Erzeugte Abfälle werden örtlich gesammelt, ordnungsgemäß entsorgt und nach § 7 KrWG verwertet.

Bodenverunreinigungen s.o.

*ee.) Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)*

Es sind keine Auswirkungen infolge von Risiken für die oben genannten Aspekte zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass bei gewerblichen Nutzungen die in den entsprechenden Genehmigungsverfahren vorgegebenen Richt- und Grenzwerte eingehalten werden.

Das kulturelle Erbe ist von vorliegender Planung nicht betroffen.

Die Ansiedlung von Störfallbetrieben ist ausgeschlossen. Dies begründet sich nicht nur mit den geplanten Nutzungen, sondern auch aufgrund der Lage des Gebietes im Siedlungszusammenhang. Die Folgen einer Havarie würden weit über das Plangebiet hinausgehen. Eine Ansiedlung würde an fehlenden Sicherheitsabständen scheitern.

*ff.) Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen*

Kumulierte Auswirkungen auf Gebiete welche auf die Nutzung natürlicher Ressourcen ausgerichtet sind bzw. in Hinblick Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz, sind nicht zu erwarten.

*gg.) Auswirkungen infolge der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels*

Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima sind als geringfügig zu betrachten. Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu einem erhöhten Versiegelungsgrad. Versiegelte Flächen haben kleinklimatische Auswirkungen, da sie mehr Sonneneinstrahlungen einfangen. Die besonders in Beton und Asphalt gespeicherte Wärmeenergie wird nur verzögert wieder abgegeben, was vor allem in der Sommerzeit zu erhöhten Temperaturen auch während des Nachtzeitraums führt.

Versiegelte Böden können kein Wasser verdunsten und tragen somit nicht zur Luftkühlung bei.

Grünordnerische Festsetzungen sollen dazu beitragen, die CO<sub>2</sub>-Bilanz zu verbessern. Durch entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplanes, u.a. Dach-/ Fassadenbegrünung und Zulässigkeit von Solarnutzung, Gebäudeausrichtung etc. werden Auswirkungen minimiert. Die Schaffung zentrums- und Arbeitsplatznahen Wohnraumes kann zur Verkehrsvermeidung beitragen und positive Auswirkungen auf das Klima haben.

*hh.) Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe*

Durch das Vorhaben sind keine erheblichen Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe zu erwarten. Im Rahmen der Bauarbeiten sind temporäre Beeinträchtigungen zu erwarten.

Beim Betrieb der gewerblichen Anlagen und Vorhaben ist davon auszugehen, dass die Auflagen und Vorgaben der jeweiligen Genehmigungsbescheide eingehalten werden, so dass erhebliche Auswirkungen vermieden werden.

## **2.6. BESCHREIBUNG DER ERHEBLICHEN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN NACH § 1 ABSATZ 6 NUMMER 7 BUCHSTABE J BAUGB**

Die Ansiedlung eines Störfallbetriebes in den Gewerbegebieten ist ausgeschlossen.

## **3. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG / PRÜFUNG (SAP)**

*rechtliche  
Grundlagen*

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

Datengrundlage der artenschutzrechtlichen Prüfung sind die öffentlich zugänglichen Internet-Quellen des GeoPortal Saarland, Daten des Landesamtes für Umwelt und Arbeitsschutz, weitere aktuelle Daten zum Vorkommen relevanter Arten im Saarland (u.a. Verbreitungsatlant, ABSP), allgemein anerkannte wissenschaftliche Erkenntnisse

zur Autökologie, zu den Habitatansprüchen und zur Lebensweise der Arten sowie eine Begehung vor Ort.

**Prüfung**

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

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

Tabelle 6: kurze tabellarische artenschutzrechtliche Prüfung

Gruppen	Relevanz / Betroffenheit	Anmerkungen
<i>Gefäßpflanzen</i>	Keine Betroffenheit	Keine Vegetationsstrukturen für planungsrelevante Gefäßpflanzen im Geltungsbereich
<i>Weichtiere, Rundmäuler, Fische</i>	Keine Betroffenheit	Keine geeigneten Lebensraumstrukturen (Fließgewässer) im Plangebiet bzw. im direkten Umfeld
<i>Käfer</i>	Keine Betroffenheit	Keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Plangebiet bzw. im direkten Umfeld; keine Mulm-/ Brutbäume vorhanden.
<i>Libellen</i>	Keine Betroffenheit	Keine geeigneten Lebensraumstrukturen (saubere Gewässer) im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld
<i>Schmetterlinge</i>	Keine Betroffenheit	Keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Plangebiet bzw. im direkten Umfeld
<i>Amphibien</i>	Keine Betroffenheit	Keine geeigneten Lebensraumstrukturen (Laichgewässer) im Plangebiet bzw. im direkten Umfeld.  Keine Fundnachweise in 2018.
<i>Reptilien</i>	Betroffenheit der Mauereidechse	Im Plangebiet konnten innerhalb geeigneter Habitatstrukturen (Gleisbetten, versiegelte und teilversiegelte Flächen, Rohbodenbereiche) einige Einzelnachweise der Mauereidechse in 2018 erbracht werden.
<i>Säugetiere (Fledermäuse)</i>	Keine Betroffenheit	Gebäudekontrollen (äußerlich) erbrachten in 2018 keine Hinweise auf Fledermausvorkommen  Nachweise sind für das Umfeld nicht bekannt, jedoch nicht auszuschließen (kulturfolgende Arten): Nutzung als Jagdhabitat ist anzunehmen
weitere Säugetierarten Anh. IV FFH-RL	keine Betroffenheit	Keine geeigneten Lebensraumstrukturen für Biber, Wildkatze oder Haselmaus im Plangebiet.
<i>Geschützte Vogelarten Anh. 1 VS-RL</i>	keine erheblichen negativen Auswirkungen auf potenzielle Vorkommen	Keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Plangebiet bzw. im direkten Umfeld.  Aktuelle Untersuchungen ergaben in 2018 keine Nachweise von Arten des Anh. 1 der VS-RL innerhalb des Plangebietes.

Gruppen	Relevanz / Betroffenheit	Anmerkungen
<i>Sonst. europäische Vogelarten</i>	keine erheblichen negativen Auswirkungen auf europäische Vogelarten	<p>Im Plangebiet und den daran angrenzend vorhandenen Lebensraumstrukturen wurden im Zuge der Bestandserhebung 2018 nur allgemein häufige und weit verbreitete europäische Vogelarten vorgefunden, die i.d.R. lokale Habitatverluste gut ausgleichen können.</p> <p>Im Rahmen aktueller Untersuchungen konnten mit Haussperling (RLS V, RLD V: Brutnachweis), Mehlschwalbe (RLS V, RLD 3: Durchzügler / Nahrungsgast) und Star (RLS ./., RLD 3: Brutnachweis) drei Arten der Roten Liste nachgewiesen werden.</p>

**Ergebnis**

Nach Auswertung der Datenlage sind planungsrelevante Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie bzw. des Anhang I der VS-Richtlinie im übergeordneten Planungsraum und innerhalb des Plangebietes (Mauereidechse) bekannt.

**Reptilien**

Im Rahmen der örtlichen Kartierungen 2018 konnten etwa 500 Einzelnachweise ( $\neq$  Individuenzahl) der Mauereidechse erbracht werden. Mehrfachzählungen können aufgrund der hohen Populationsdichte im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Wie auf der Abbildung 2 (Seite 12) zu erkennen ist, beschränken sich die Fundnachweise auf die offenen Zwischenbereiche (Schotterflächen, spärlich bewachsene Ruderalbereiche) zwischen den Gebäuden und den Gehölzstrukturen.

Bei der Mauereidechse handelt es sich um eine Art des Anhang IV der FFH-Richtlinie, die somit nach europäischem Recht geschützt ist. Gleichzeitig ist die Art in den letzten 10-15 Jahren dabei, ihr Lebensraum-Areal zu expandieren, wobei sie die ebenfalls nach Anhang IV FFH-RL geschützte Zauneidechse aus ihren angestammten Lebensräumen verdrängt. Im Saarland sind vielerorts wachsende oder zumindest stabile Populationen der Mauereidechse vorhanden, wodurch sie in der Regel in ihrem Bestand nicht gefährdet ist (keine Rote-Liste Art des Saarlandes).

Es gilt zu bedenken, dass es sich bei der Population des Plangebietes vermutlich um eine in sich geschlossene Population handelt. Da die Gleisanlagen stillgelegt und teilweise zugewachsen sind, ist der ursprüngliche Einwanderungskorridor nicht mehr vorhanden. Die Individuen sind somit im Plangebiet „eingeschlossen“ und bilden eine sehr wahrscheinlich stabile Population ohne nennenswerten genetischen Austausch. Eine Vernetzung benachbarter Populationen zu einer Metapopulation ist hier vermutlich nicht gegeben.

In den Randbereichen der Baugebiete werden entsprechende artenschutzrechtliche Maßnahmen (arterhaltenden FCS-Maßnahmen) festgesetzt, die dazu dienen können, Teilpopulationen der Mauereidechse zu erhalten. Die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen sowie Randbereiche der nicht überbaubaren Flächen der Baugebiete sind durch Steinriegel und Totholzhaufen sowie grabbaren Strukturen auf südexponierten Flächen auszustatten, die der Mauereidechse als Ersatzhabitat dienen können.

Es ist davon auszugehen, dass die Mauereidechse als expansive Art ausgehend von diesen arterhaltenden Strukturen sich die neuen Gewerbeflächen sowie die Gärten des Wohngebietes wieder als Lebensraum erschließen werden.

Vor Räumung der Flächen sind die zukünftigen Bauflächen auf Vorkommen der Mauereidechse zu kontrollieren. Ggf. sind die Individuen abzusammeln und in die Ersatzhabitate zu verbringen. Durch einen Reptilienzaun soll gewährleistet werden, dass die

Tiere nicht während der Bauphase in das Baufeld einwandern. Während der Betriebsphase können die gewerblichen Bauflächen durchaus wieder als Teillebensraum genutzt werden.

In Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz muss eine Ausnahmegenehmigung gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG<sup>4</sup> beantragt werden.

#### Avifauna

Innerhalb des Plangebiets sind grundsätzlich geeignete Habitatstrukturen für die Avifauna vorhanden. Im Rahmen der Bestandserhebung wurden aufgrund der Siedlungsnähe hier vorwiegend störungstolerante Arten vorgefunden, die in der Regel allgemein häufig und nicht gefährdet sind. Deren Erhaltungszustand wird sich durch den Verlust einzelner Lebensräume nicht erheblich verschlechtern.

Eine erhebliche Betroffenheit kann daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

#### Allgemeine Hinweise

Folgende Maßnahmen sollten getroffen werden, um artenschutzrechtliche Konflikte und verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden:

- Rodungs-/ Freistellungsarbeiten bzw. umfassender Rückschnitt an angrenzenden Bäumen dürfen nur im gem. BNatSchG vorgegebenen Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar vorgenommen werden.
- Gebäude sind unmittelbar vor dem Abriss auf mögliche Fledermausvorkommen / Brutvogelvorkommen (Gebäudebrüter) zu kontrollieren.
- Kontrolle der geplanten Bauflächen vor Freistellung auf Vorkommen der Mauereidechse, ggf. Vergrämung oder Absammeln; Errichtung von Reptilienzäunen zur Vermeidung der erneuten Einwanderung während der Bauphasen

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

Ausnahmegenehmigungen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG sind nach derzeitigem Kenntnisstand nur für die Mauereidechse erforderlich.

## **4. GEPLANTE MAßNAHMEN**

### *Schutzgüter Naturhaushalt/ Arten und Biotope*

---

<sup>4</sup> § 45 Abs 7 BNatSchG:

(7) Die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden sowie im Fall des Verbringens aus dem Ausland das Bundesamt für Naturschutz können von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen

1. zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,
2. zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,
3. für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,
4. im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder
5. aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG weitergehende Anforderungen enthält. Artikel 16 Absatz 3 der Richtlinie 92/43/EWG und Artikel 9 Absatz 2 der Richtlinie 2009/147/EG sind zu beachten. Die Landesregierungen können Ausnahmen auch allgemein durch Rechtsverordnung zulassen. Sie können die Ermächtigung nach Satz 4 durch Rechtsverordnung auf andere Landesbehörden übertragen.

Geschützte Biotop, Schutzgebiete oder Natura2000-/ FFH-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Aufgrund der durchgeführten örtlichen Erhebungen kann eine Beeinträchtigung planungsrelevanter Arten nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ausgeschlossen werden. Konkret werden für die Mauereidechse FCS-Maßnahmen erforderlich, durch die der Verlust lokaler Lebens- und Fortpflanzungsstätten vor Baubeginn ausgeglichen sein muss (siehe unten). Zudem werden Artenschutz- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, deren Umfang sich aus dem Kompensationsdefizit der Bilanz ableitet.

Folgende grünordnerischen und landschaftsökologischen Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen:

#### *Grünflächen*

##### Festsetzung von Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (öffentlich / privat):

Diese erstrecken sich einerseits zwischen den neuen Wohngebieten, urbanem Gebiet und den Gewerbegebietsflächen und andererseits zwischen dem WA und der neuen Umgehungsstraße. Sie dienen als Pufferzone (optischer Sichtschutz und Abstandsrückgrün) und als Ausgleichsfläche mit Artenschutzmaßnahmen (s.u.). Sie werden überlagert mit Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB. innerhalb der Grünflächen sind Geländemodellierungen zur Förderung der optischen Trennwirkung sowie Anlage- und Wartungswege zulässig.

#### *Nicht überbaubare*

#### *Flächen*

##### Festsetzung zur Bepflanzung / Gestaltung der nicht baulich genutzten Flächen (nicht überbaubare Flächen) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Es ist davon auszugehen, dass innerhalb der neuen Baugebiete allein aufgrund der flächenhaften Altlastensanierung Grünstrukturen verloren gehen. Die Randstrukturen entlang der bestehenden bereits bebauten Flächen werden als Grünflächen (nicht überbaubare Flächen) erhalten und bleiben somit unversiegelt. Auf den nicht baulich genutzten Flächen sind mind. 1 einheimischer und standortgerechter Hochstamm pro 150 qm nicht überbauter Flächen anzupflanzen. In den Randbereichen können auch Aufwertungsmaßnahmen hinsichtlich der betroffenen Art Mauereidechse erfolgen, die nachfolgend beschrieben werden.

Es wird empfohlen für die Anlage von Rasenflächen eine blütenreiche Saatgutmischung (z.B. RSM 2.4) zu verwenden, was hinsichtlich des Insektenschutzes positive Effekte nach sich zieht.

#### *Pflanzflächen*

##### Festsetzung von Flächen mit Pflanzvorgaben gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die Grünflächen zwischen geplantem Wohngebiet und geplantem Gewerbegebiet / Urbanem Gebiet bzw. zwischen WA und Straßenfläche werden überlagert mit einer Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB. Hier sind Gehölz- und Saumstrukturen zu entwickeln, die einerseits gewährleisten, dass das Gewerbegebiet zum Wohngebiet eingegrünt wird (auf den breiteren Flächen Entwicklung einer stufig aufgebauten Feldgehölzstruktur unter Einbeziehung vorhandener Gehölzstrukturen, soweit sie nicht von Robinien dominiert werden) und andererseits auch die Anforderungen an den Artenschutz erfüllt (u.a. Schaffung von Saumstrukturen und Kleinelementen, soweit möglich Integration von sonnenexponierten Schotterflächen des ehemaligen Gleisbetts). Geländeanpassungen/ -modellierungen und die Anlage von Mulden zur Aufnahme von Oberflächenwasser sind in den Grünflächen zulässig. Auch notwendige Wartungswege sind zulässig.

Um einen Alleecharakter entlang der Ortsumgehungsstraße zu erhalten, wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass auf dem begleitenden Grünstreifen großkronige Hochstämme (z.B. Spitzahorn, Linden) in einem Reihenabstand von ca. 12 m bis 15 m und einem Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 3,0 m anzupflanzen sind.

Für größere Stellplatzanlagen innerhalb der Baugebiete WA, MU, MI, GE (> 6 Stellplätze z.B. bei Bürogebäuden o.ä.) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt, dass Stellplätze mit 1 Hochstamm je 6 Stellplätze zu begrünen sind, wobei für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden sind. Auf eine Eignung gem. GALK-Liste ist zu achten, sofern die Bäume in Bereichen mit begrenztem Wurzelraum angepflanzt werden. Generell ist sicherzustellen, dass ein ausreichender Wurzelraum von 12 cbm für die Baumgruben bzw. 6 qm Baumscheiben gem. FLL-Richtlinie eingeplant wird. Für das SO wird aufgrund des üblicherweise hohen Stellplatzbedarfes festgesetzt, dass die Stellplätze mit 1 Hochstamm je 8 Stellplätze zu begrünen sind.

Die Position der Baumpflanzungen kann in Abhängigkeit von der Grundstücksgestaltung frei gewählt werden.

Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden:

**Gehölzliste (nicht abschließend):**

**Bäume** (empfohlener StU: 16-18 cm): Acer platanoides (Spitzahorn), Carpinus betulus „Fastigiata“ (Pyramiden-Hainbuche), Linden (Tilia sp.), Kirsche (Prunus avium), Eichen (Quercus sp.), im Wohngebiet auch Obstbäume (Halb-/ Hochstämme StU 8-10 cm)

**Heister/Sträucher** (2xv, H 60-80 cm): Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Hasel (Corylus avellana), Hartriegel (Cornus sanguinea), Holunder (Sambucus nigra), Weiden (Salix sp.), Rosen (Rosa sp.), Weißdorn (Crataegus sp.), Schlehe (Prunus spinosa), im Wohngebiet auch Obststräucher.+

Beim Einsatz von Kletterpflanzen wird empfohlen, insektenfreundliche blühende Pflanzen zu verwenden, z.B. Kletterrosen, Blauregen, Wilder Wein, Clematis. Als selbsthaftende Pflanze ist auch die heimische Art Efeu denkbar.

Es wird empfohlen, Einfriedungen innerhalb des Geltungsbereiches mit schnittverträglichen Gehölzen (z.B. Hainbuche, Feldahorn) durchzuführen. Bereits eine einreihige Bepflanzung garantiert durch regenmäßigen Schnitt einen blickdichten Bewuchs von ca. 1 m Breite, der auch von Vögeln oder Kleinsäugetern gerne als Lebensraum (Nistplatz) angenommen wird.

Durchgeführte Pflanzungen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Gehölze, die nicht unmittelbar von Baumaßnahmen betroffen sind, sind zu erhalten, wenn Verkehrssicherungsgründe nicht entgegenstehen. Beim Baumschutz, insbesondere in der Nähe von Baumaßnahmen, ist die DIN 18920 zu beachten.

Innerhalb der Baugebiete sind Dachflächen von Nebenanlagen >10 qm flächendeckend zu bepflanzen. Von dieser Festsetzung sind Ausnahmen zulässig, wenn die Dachflächen zur Unterbringung von Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien genutzt werden. Diese Maßnahme vergrößert die belebten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches und trägt den Belangen des Klimaschutzes Rechnung, insbesondere

da der Aufheizung von Siedlungsbereichen insbesondere in den Sommermonaten entgegengewirkt wird. Niederschläge werden in ihrem Abfluss durch die Speicherfähigkeit der Substrate gedrosselt.

Die Dachbegrünung von Hauptgebäuden wird nicht zwingend festgeschrieben (Schutz der Gestaltungsfreiheit der Haus-Eigentümer), aber empfohlen.

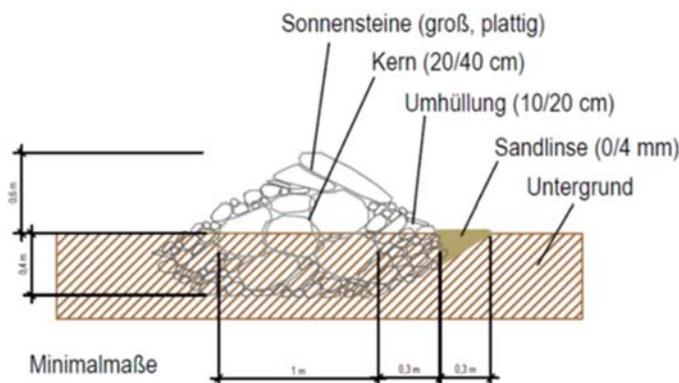
Die Fassaden von Gebäuden sollen möglichst begrünt werden. Diesbezüglich wird keine zwingende Festsetzung getroffen, um nicht in die privaten Entscheidungen der Hauseigentümer zu stark einzugreifen, da Fassadenbegrünungen mitunter mit größerem Pflegeaufwand verbunden sind und außerdem auch aus anderen Gründen nicht von jedem Hauseigentümer befürwortet werden. Ungeachtet dessen handelt es sich um sinnvolle Maßnahmen, durch die insbesondere in Hinblick auf den Klimaschutz positive Effekte erzielt werden können.

#### Artenschutz

Hinsichtlich der Art „Mauereidechse“ wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass in den Randbereichen des Gewerbegebiets entlang der Grünfläche Saumstrukturen mit Habitatelementen für die Eidechse zu schaffen sind, die als FCS-Maßnahmen<sup>5</sup> vor Baubeginn fertiggestellt sein müssen. Diese Kleinstrukturen bestehen aus Sand-/ Steinhäufen bzw. locker überschütteten Totholzhaufen. Bei der Anlage dieser Lebensräume ist auf eine ausreichende Sonnenexposition zu achten.

#### Abbildung 3

Schematische Darstellung eines Steinhauens mit vorgelagerter Sandlinse (ohne Maßstab)



Zur Herstellung der Steinhäufen wird eine Mulde ausgehoben, die anschließend mit Steinen aufgefüllt wird. Bei den Steinhäufen ist eine Tiefe der Mulde von mind. 60 cm erforderlich, damit der Haufen auch als Winterquartier genutzt werden kann. Der Ausgrabung kann im Umfeld modelliert werden. Die Mulde wird mit einer etwa 10 cm hohen Schicht aus Sand und Kies gepolstert und dann mit Steinen aufgefüllt. Es werden flache/ plattige Steine ziegelartig übereinander geschichtet, so dass darunter flache und trockene Hohlräume entstehen. Eine Höhe der Steinhäufen von 60 - 80 cm ab GOK ist ausreichend. Wenn möglich, lässt man den freien Rand des Haufens ausfransen, um einen möglichst breiten Übergang zwischen Vegetation und Steinen zu erreichen (mehnjähriger Krautsaum, mit Steinen durchsetzt). Zur Herstellung von Sandlinsen wird eine kleine Mulde hergestellt, die mit Sand befüllt wird. Es besteht die Möglichkeit Steine mit beizumischen.

Die Maßnahme erfordert keinen hohen Aufwand zur Unterhaltung. Wichtig ist, dass die Randbereiche der Steinhäufen einen extensiven Ruderal-, Kraut- oder Altgrassaum aufweisen, welcher nach Bedarf von aufkommendem Gehölzjungwuchs befreit wird. Die Saumbreite kann variieren, sollte jedoch mind. eine Breite von 50 cm aufweisen.

<sup>5</sup> artenerhaltende Ausgleichsmaßnahmen (FCS-Maßnahmen = „favorable conservation status“)

Hinsichtlich des Artenschutzes sind des Weiteren die Rodungszeiten gem. § 39 BNatSchG zu beachten. Sollten dennoch Rodungen/ Rückschnittmaßnahmen in diesem Zeitraum notwendig werden, die über einen geringfügigen Rückschnitt hinausgehen, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs-/ Ruhestätten vorhanden sind. Bei Überschreitung der Geringfügigkeit ist ein Befreiungsantrag gem. § 67 BNatSchG zu stellen. Außerdem sind Gebäude unmittelbar vor dem Abriss auf mögliche Fledermausvorkommen / Brutvogelvorkommen (Gebäudebrüter) zu kontrollieren.

Eine Kontrolle der geplanten Bauflächen auf Vorkommen der Mauereidechse vor Freistellung sowie ggf. eine Vergrämung oder Absammeln ist notwendig, um Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Durch die Errichtung von Reptilienzäunen kann eine erneute Einwanderung während der Bauphasen vermieden werden. Nach Fertigstellung der Bauvorhaben können die Freiflächen wieder als Lebensraum der Mauereidechse zur Verfügung stehen.

*Kompensation* Zur Feststellung des Kompensationsbedarfs wurde eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung gem. Leitfaden Eingriffsbewertung (vereinfachtes Verfahren) durchgeführt.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Planzeichnung des Bebauungsplans (Stand: August 2019), aus dem die Anordnung der Flächennutzungen ersichtlich sind. Auch die Nummerierung für die Bewertung der Planung ist darin enthalten.



Tabelle 7 Bewertung der Planung (Teilbereich 1)

Be+B57:M85wertung des Planzustandes - Teilbereich 1											
Ifd.Nr	Erfassungseinheit	EE	Planzustand						Begründung		
			Biotop-Wert	Fläche qm	Zustandswert (ZW)	Biotopwert ÖW/qm	Bewert.-faktor BF	Ökowerter gesamt ÖW-P			
P1	Wohngebiete WA 1 und WA 2, GRZ 0,4	58.305 qm									
a	davon max. überbaubar	3.1	0	23.320	1,0	0,0	1	0	Fixbewertung		
b	davon nicht überbaubar, zu begrünen (Gärten)	3.4	12	34.985	0,5	6,0	1	209.910	Pflanzvorgaben und Artenschutzmaßn		
P2	Urbane Gebiete MU1 und MU2, GRZ 0,8	29.160 qm									
a	davon max. überbaubar	3.1	0	23.330	1,0	0,0	1	0	Fixbewertung		
b	davon nicht überbaubar, zu begrünen	3.4	12	5.830	0,2	2,4	1	13.992	Pflanzvorgaben		
P3	Sondergebiet SO, GRZ 0,8	6.470 qm									
a	davon max. überbaubar	3.1	0	5.175	1,0	0,0	1	0	Fixbewertung		
b	davon nicht überbaubar, zu begrünen	3.4	12	1.295	0,2	0,4	1	518	Pflanzvorgaben		
P4	Gewerbegebiet GE1 bis GE4, GRZ 0,8	44.400 qm									
a	davon max. überbaubar	3.1	0	35.520	1,0	0,0	1	0	Fixbewertung		
b	davon nicht überbaubar, zu begrünen	3.4	12	8.880	0,4	4,8	1	42.624	Pflanzvorgaben und Artenschutzmaßn		
P5	Verkehrsfläche Ortsumgehung innerhalb (PFV)			7.930					ohne Bewertung , da PF-Verfahren		
P6	Verkehrsfläche Erschl.-Str GE1/2	3.1	0	1.960	1,0	0,0	1	0	Begründung		
P7	Verkehrsfläche Erschl.-Str WA1/2, incl Fußwege	3.1	0	8.340	1,0	0,0	1	0	Fixbewertung		
P8	Grünfläche MU1 - GE4	2.11	27	1.835	0,6	16,2	1	29.727	Gehölzfläche und Artenschutzmaßn		
P9	Grünfläche MU1/WA1 - GE3 und GE-Bestand	2.11	27	14.840	0,6	16,2	1	240.408	Gehölzfläche und Artenschutzmaßn		
P10	Grünfläche WA2 - Verkehrsfläche-PFV	2.12	27	2.795	0,4	10,8	1	30.186	Allee auf 5m breiten Grünstreifen		
Teilbereich Neuentwicklung:				176.035 qm	Planungswert (ÖW-P)			567.365			
B1	Mischgebiet - Bestand			2.195			ohne Bewertung		Durchlauf-Pos. (Bestandssicherung)		
B2	Versorgungsfläche - Bestand			4.540			ohne Bewertung		Durchlauf-Pos. (Bestandssicherung)		
B3	Verkehrsfläche - Bestand			7.880			ohne Bewertung		Durchlauf-Pos. (Bestandssicherung)		
Teilbereich Bestandssicherung				14.615 qm	Planungswert (ÖW-P)			ohne Berechnung			
Geltungsbereich				190.650 qm	Planungswert (ÖW-P)			567.365			
Geltungsbereich				190.650	Bilanz der Gesamtfläche:			567.365	568.021	-656	100%
					Kompensationsbilanz:					0%	

Durch die Umnutzung des Gebietes entsteht ein geringfügiges Kompensationsdefizit von rd. 660 ÖW, das durch externe Maßnahmen ausgeglichen werden soll.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die geplante Ortsumgehung durch das Plangebiet führt und eine Fläche von 7.930 qm einnimmt. Da für diese Straße eine Planfeststellung derzeit im Verfahren ist, ist auch dieser naturschutzrechtliche Eingriff nicht der städtischen Planung zuzuordnen.

Das errechnete Ausgleichsdefizit wird in Anwendung des § 1a Abs. 3 BauGB über externe Maßnahmen (Ökokonto-Regelung) kompensiert, die bis zum Satzungsbeschluss festgelegt werden. In einem Städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB werden die Details zur Kompensation geregelt.

#### Schutzgut Boden

Während der Bauphase wird es zu Bodenbewegungen, Reliefveränderungen und lokalen Bodenverdichtungen bzw. Umschichtung des Bodens kommen. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch nur temporär und als geringfügig anzusehen. Der Boden ist im Bestand bereits weitestgehend anthropogen überformt.

Im Zuge der Neunutzung werden die belasteten Böden saniert und die aufgrund der Vornutzung bestehenden Altlasten / kontaminierten Massen ordnungsgemäß entsorgt. Bereits als Folge dieser Sanierungsmaßnahmen wird es zu einer flächenhaften Überformung des Gebietes und zu einer Beseitigung von Strukturen kommen.

Grünordnerische Festsetzungen sowie die Festsetzung einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4 in Wohngebieten, 0,6 im Mischgebiet sowie 0,8 in Urbanen Gebieten und in Gewerbe-/ Sondergebieten tragen dazu bei, dass auf mindestens 37 % der gesamten Bauflächen im Geltungsbereich Grünstrukturen geschaffen werden, die einerseits für die Aufnahme von Regenwasser und für die Infiltration zur Verfügung stehen

und andererseits als Vegetationsfläche dienen. Diese Flächen haben auch kleinklimatische Ausgleichsfunktionen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird dafür Sorge getragen, dass die Versiegelung in den Baugebieten soweit dies hinsichtlich der angestrebten Nutzungen möglich ist, auf ein Mindestmaß reduziert wird. Es wird dort ein Versiegelungsgrad von 63 % (max. zulässig: 8,87 ha, incl. Bestandssicherung) erreicht.

Diese, unter der Prämisse der konzentrierten verdichteten Nutzung (Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Boden), nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden werden durch grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan gemindert. Die festgesetzte GRZ in den einzelnen Baugebieten gewährleisten einen Anteil an Grünflächen innerhalb der zukünftigen Bebauung, wodurch die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen zusätzlich vermindert werden. Ein vollständiger Ausgleich ist für die Bodeninanspruchnahme nicht möglich. Daher wird dem Belang der Entwicklung eines neuen gewerblichen Standortes sowie eines neuen Stadtquartiers Vorrang eingeräumt.

Unter der Prämisse der Schaffung von maximal nutzbaren Bauflächen ist die Versiegelung von maximal rd. 11,9 ha in der gesamten Teilfläche 1, einschl. bestehender Straßen (incl. Straße im Planfeststellungsverfahren) und bestehender zu sichernder Bauflächen nicht vermeidbar.

Bei einer Nutzung als Gemüsegarten wird empfohlen, Bodenproben zu entnehmen, um auszuschließen, dass erhöhte Belastungswerte aus der ehemaligen Nutzung vorliegen.

Schutzgut  
Wasser

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Außerdem liegt das Plangebiet nicht in einem Wasserschutzgebiet (WSG). Daher ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser nicht zu erwarten. Die Sanierung der Böden wird zu einer Verbesserung der Situation führen. Die Sanierung der Altlasten wirkt sich positiv auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser aus.

Grundsätzlich kommt es durch die Versiegelung von Oberflächen zu einer Reduzierung der Versickerung und Speicherung von Niederschlagswasser im Boden. Gleichzeitig wird die Verdunstung stark vermindert. Durch den geplanten Versiegelungsgrad von max. 63 % (Bauflächen und Straßen) stehen die Flächen nicht mehr für die Aufnahme von Wasser zur Verfügung.

Allerdings wird zur Minimierung von Auswirkungen das unverschmutzte Oberflächen-/ Regenwasser über das Trennsystem den umliegenden Bestandskanälen bzw. der Vorflut wieder zugeführt und steht somit dem natürlichen Kreislauf wieder zur Verfügung.

Auch trägt die festgesetzte Dachbegrünung dazu bei, das Regenwasser zurückzuhalten bzw. durch Verdunstung dem natürlichen Kreislauf wieder zuzuführen.

Schutzgut  
Klima/Luft

Das Plangebiet wurde zum großen Teil (17,6 ha) in der Vergangenheit bereits gewerblich/ industriell genutzt. Teile des Geltungsbereichs werden durch angrenzende Betriebe gewerblich genutzt. Eine erhebliche Verschlechterung des örtlichen Klimas ist daher im Vergleich nicht zu erwarten.

Durch die Festsetzung einer zentralen Grünfläche sowie Pflanzbindungen soll gewährleistet werden, dass in Teilbereichen Grünstrukturen neu geschaffen werden, die zu einer Minimierung möglicher Auswirkungen auf das Kleinklimas bzw. sogar zu einer Verbesserung des Kleinklimas beitragen. Insgesamt wird durch die Festsetzungen ein

klimawirksamer Flächenanteil von mind. 37 % des Geltungsbereiches erreicht. Außerdem wird eine Dachbegrünung auf Nebengebäuden festgesetzt sowie für Hauptgebäude empfohlen.

Mit den getroffenen Festsetzungen zur GRZ, Höhe baulicher Anlagen usw. sowie der Absicht, mittels städtebaulichen Vertrag werden ebenfalls positive kleinklimatische Effekte erreicht.

Kaltluftbahnen bzw. Kaltluftentstehungsgebiete sind nicht betroffen.

Hinsichtlich der Lufthygiene weist das Plangebiet durch die angrenzende gewerbliche Nutzung und die Innenstadtlage mit vorhandenen Verkehrswegen bereits eine Vorbelastung auf. Neue gewerbliche Nutzungen können Emissionen induzieren. Es ist allerdings davon auszugehen, dass gerade bei Neuansiedlungen der neueste Stand der Technik eingesetzt wird, so dass Auswirkungen minimiert werden. Dies wird ggf. durch notwendige Anträge und Genehmigungen gem. BImSchG sichergestellt.

Insgesamt betrachtet wird davon ausgegangen, dass bei Einhaltung aller technischen Vorgaben und Genehmigungen sowie unter Beachtung der Belastungen der Ist-Situation zwar zusätzliche Auswirkungen auf Klima und Lufthygiene zu verzeichnen sind, diese jedoch aufgrund der vorgenannten Parameter zu relativieren sind. Ein vollständiger Ausgleich möglicher Auswirkungen wird nicht möglich sein, was im Zuge der Abwägung zu berücksichtigen ist.

Die festgesetzten Maßnahmen und klimatisch relevanten Regelungen tragen jedoch zur Minderung möglicher Auswirkungen bei.

*Schutzgut  
Mensch*

Zum Schutz der geplanten Wohnfunktion vor Immissionen basiert das Nutzungskonzept auf einer Nutzungsstaffelung bzw. Immissionstreppe. So werden für den nordöstlichen Bereich des Geltungsbereichs mehrere allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Nordwestlich davon grenzen drei urbane Gebiete an, bevor sich zur „Beeder Straße“ hin zwei Gewerbegebiete anschließen.

Dem Optimierungsgebot des § 50 BImSchG wird Rechnung getragen, indem Teilbereiche des GE als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt werden (GEE). Das eingeschränkte Gewerbegebiet dient somit gleichzeitig als Immissionstreppe zum Schutz des angrenzenden allgemeinen Wohngebietes und wird gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO nach Art der zulässigen Nutzung und Art der Betriebe gegliedert.

*Schutzgüter Orts- und  
Landschaftsbild*

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes wurde auf ein dem Umfeld entsprechendes Maß der baulichen Nutzung geachtet. Es wurde auf eine höhenverträgliche Entwicklung durch Festsetzung einer maximalen Höhe zulässiger baulicher Anlagen hingewirkt.

*Schutzgut Kultur- und  
Sachgüter*

Durch die Planung ergibt sich keine Betroffenheit des Schutzgutes. Daher sind für dieses Schutzgut keine Maßnahmen erforderlich.

*Wechsel-  
wirkungen*

Auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ist bei den jeweiligen Schutzgütern bereits Bezug genommen worden. Darüber hinaus sind negative Auswirkungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern nicht zu erwarten.

## 5. ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Bei der überplanten Fläche handelt es sich zum Teil um bereits baulich genutzte Flächen, deren Bestand gesichert werden soll und für die daher keine Standortalternativen in Frage kommen und zum Teil um eine innerörtliche Brachfläche, die einer neuen Folge-nutzung zugeführt werden soll. Die Planung verfolgt also auf großen Teilflächen das Ziel der Flächenrevitalisierung und damit der Innenentwicklung. Für das Stadtgefüge ist dies von großer Bedeutung, da eine Brachfläche in einer derartigen innenstadtnahen Lage einen erheblichen Funktionsverlust, eine Beeinträchtigung der Stadtbildqualität und damit einen städtebaulichen Missstand darstellt, den es zu beheben gilt. Damit ist das Planungserfordernis für die Fläche begründet, so dass sich alternative Flächenbe-trachtungen (Standortvarianten) grundsätzlich erübrigen.

## 6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

### 6.1. VERWENDETES VERFAHREN UND DARSTELLUNG DER SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTEL-LUNG DER ANGABEN

Nennenswerte Schwierigkeiten oder Kenntnislücken sind nicht vorhanden. Zur Bewer-tung der Schutzgüter wurden alle relevanten und zugänglichen Daten ausgewertet.

Die vorhandenen Unterlagen wurden auf Grundlage bestehender Fachgesetze und mit Hilfe aktueller Literatur und Datenbanken erstellt. Zusätzlich erfolgten Aufnahmen vor Ort.

Die in der vorliegenden Umweltprüfung erarbeiteten Aussagen sind für die Umweltprü-fung im Sinne des § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB und § 50 des Gesetzes über die Um-weltverträglichkeitsprüfung ausreichend.

### 6.2. MONITORING (MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG)

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden die Verpflichtung, erhebliche Umweltaus-wirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten zu überwachen. Auf diese Weise sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden. Der Pla-nungsträger nutzt dabei die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnah-men und die Informationen der Behörden (§ 4c BauGB). Dazu unterrichten die Behör-den die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchfüh-rung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswir-kungen auf die Umwelt hat (§ 4 Abs. 3 BauGB).

Hinsichtlich des Erfolgs der geplanten Ersatz- und Artenschutz-Maßnahmen zur Erhal-tung der Population der betroffenen Art „Mauereidechse“ sind die behördlichen Vorga-ben aus den Genehmigungsverfahren zum notwendigen Ausnahmeantrag gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG zu beachten.

### 6.3. NICHTTECHNISCHE ZUSAMMENFASSUNG

*Planungsziel* Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Stadtquartieres mit einem standortverträglichen Mix aus Wohnen, Dienst-leistung, Gewerbe und Versorgung in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum zu schaf-fen. Dabei sollen ebenfalls bestehende Nutzungen gesichert und reglementiert werden, um eine geordnete und umfeldverträgliche städtebauliche Entwicklung zu gewährleis-ten.

<i>Maßnahmen</i>	<p>Mögliche Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind die Festsetzung von privaten und öffentlichen Grünflächen mit entsprechenden Bepflanzungs- und Gestaltungsvorgaben sowie die Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen. Auch ist die Dachbegrünung von Nebenanlagen sowie die Stellplatzbegrünung als Ausgleichsmaßnahme für nachteilige Auswirkungen auf das lokale Klima festgesetzt. Darüber hinaus wurden Reglementierungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung vorgenommen.</p> <p>Auch sind Festsetzungen von Artenschutzmaßnahmen für betroffene streng geschützte Tierarten auf randlich angeordneten Flächen erforderlich.</p>
<i>Kompensation</i>	<p>Trotz dieser Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen können die Beeinträchtigungen durch den Bebauungsplan und dessen Umsetzung auch unter Einbeziehung der örtlich möglichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht vollständig kompensiert werden. Deshalb wird auf externe Maßnahmen (z.B. Ökokonto) zurückgegriffen, die über Städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB gesichert werden.</p>
<i>Schutzgüter</i>	<p>Die Bestandserfassung und Bewertung der Schutzgüter ergab, dass durch das Vorhaben keine Landschaftsschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmäler, Nationalparke oder Biosphärenreservate beeinträchtigt werden.</p> <p>Die Naturgüter Relief, Boden, Grundwasser, Mensch, Klima und Erholungsfunktion sowie Landschaftsbild des überplanten Gebietes werden durch die Erschließung beeinträchtigt. Trotz Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen ergeben sich erhebliche Auswirkungen, die insbesondere durch die große Erschließungsfläche induziert werden. Dies wird im Rahmen der Abwägung berücksichtigt und dort eingestellt.</p>
<i>Artenschutz</i>	<p>Bzgl. der artenschutzrechtlichen Belange konnte eine erhebliche Betroffenheit der streng geschützten Art Mauereidechse festgestellt werden, die unter Umständen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nach sich zieht.</p> <p>Für diese Art wurden Artenschutzmaßnahmen festgesetzt, für die alle verfügbaren Flächen im Umfeld des Erschließungsgebiets ausgenutzt wurden. Dennoch ist für die Art „Mauereidechse“ ein Ausnahmeantrag zu stellen, da Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht vollkommen ausgeschlossen werden können.</p> <p>Rodungen sind gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur im Zeitraum vom 01. Oktober und 28. Februar durchzuführen. Vor der Rodung sind Bäume mit Baumhöhlen auf Besiedlung von Fledermäusen zu kontrollieren, um Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden. Dies gilt auch bei Entfernung anderer Vegetationsbestände in Zuge der Baufeldfreimachung sowie für den Abriss von leerstehenden Gebäuden. Diese sind ebenfalls durch eine qualifizierte Umweltbaubegleitung auf das Vorhandensein von streng geschützten Arten (bzw. deren Entwicklungsstadien) zu kontrollieren. Ggf. sind entsprechende Maßnahmen in Abstimmung mit den Fachbehörden zu ergreifen.</p>

## 7. QUELLENVERZEICHNIS

### *Rechtsnormen:*

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 14b des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 14b des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).
- Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004[1] [2] zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juli 2016 (Amtsbl. I S. 714).
- Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarlUVPG) in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt. S. 2494), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)
- Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) in der Fassung vom 18. November 2010 (Amtsblatt S. 2599), geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)
- Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Neufassung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt v. 01. August 1997, S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juli 2016 (Amtsbl. I S. 711)
- Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. Dezember 2013 (Amtsblatt S. 2)

#### Pläne / Programme:

- Landesentwicklungsplan Saarland (Siedlung und Umwelt)
- Flächennutzungsplan der Stadt Homburg
- Landschaftsprogramm Saarland
- Biotopkartierung Saarland
- Inhalte des saarländischen GeoPortals
- Arten- und Biotopschutzprogramm Saarland
- Landschaftsplan der Stadt Homburg

#### Sonstiges:

- Leitfaden Eingriffsbewertung, Ministerium für Umwelt, Saarbrücken, 2001
- Klimaatlas des Deutschen Wetterdienstes (DWD)
- GeoPortal des Saarlandes

#### Quellenverzeichnis für Artenschutz

- BEZZEL, E. (1993): Kompendium der Vögel Mitteleuropas, Passeres-Singvögel

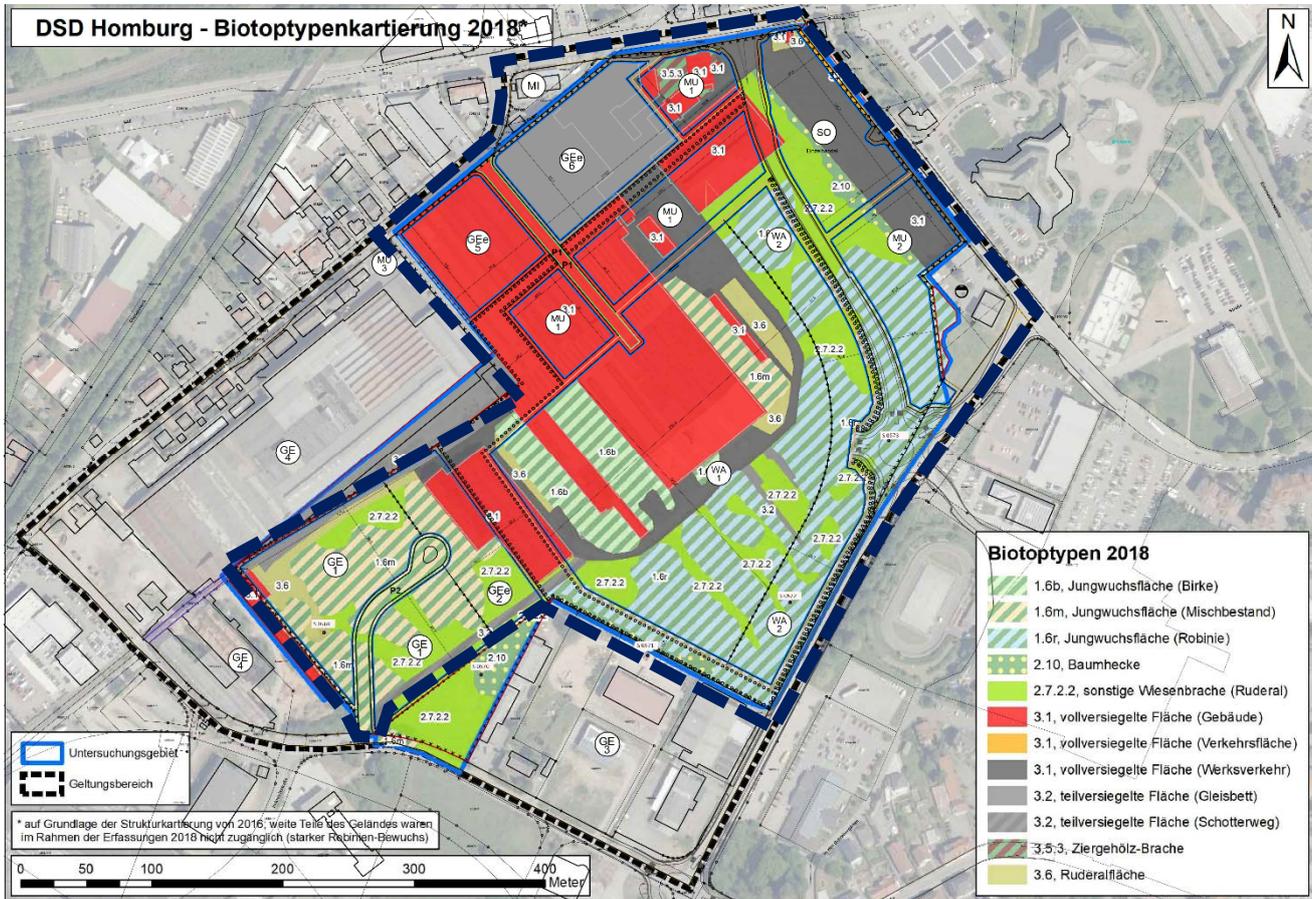
- BOS, J.; BUCHHEIT, M.; AUSTGEN, M.; MARKUS AUSTGEN; ELLE, O. (2005): Atlas der Brutvögel des Saarlandes. Ornithologischer Beobachtungstering Saar (Hrsg.), Atlantenreihe Bd. 3
- BÜCHNER, S. & JUSKAITIS, R. (2010): Die Haselmaus
- DELATTINIA - ARBEITSGEMEINSCHAFT FÜR TIER- UND PFLANZENGE-  
OGRAPHISCHE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

## 8. ANHANG 1: ARTSPEZIFISCHE SAP TABELLE

BBP „Westlich des Forums“ HOM artspezifische saP-Tabelle	FFH-/ VS- Richtlinie	EU- Code	RL-S	RL-D	Aufgrund der bekannten Verbreitung im Saarland ist ein Vorkommen im Planungsraum möglich.	Habitatstrukturen im Plangebiet vorhanden	Art im Plangebiet nachgewiesen
* = prioritäre Arten							
<b>Moose</b>							
<i>Dicranum viride</i>	Grünes Borstenmoos	Anh. II	1381	3	3	nein	nein
<i>Meesia longiseta</i>	Langstieliges Schwannhalsmoos	Anh. II	1389	0	0	im Saarland ausgestorben	nein
<i>Orthotrichum rogeri</i>	Rogers Kapuzenmoos	Anh. II	1387	1	2	nein	nein
<b>Gefäß- und Blütenpflanzen</b>							
<i>Apium repens</i>	Kriechender Sellerie	Anh. II, IV	1614	0a	1	keine Vorkommen im Saarland	nein
<i>Bromus grossus</i>	Dicke Trespe	Anh. II, IV	1882	0a	1	keine Vorkommen im Saarland	nein
<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	Anh. II, IV	1902	-	3+	keine Vorkommen im Saarland	nein
<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkraut	Anh. II, IV	1903	-	-	keine Vorkommen im Saarland	nein
<i>Trichomanes speciosum</i>	Prächtiger Dünnfarn	Anh. II, IV	1421	R	*	ja	nein
<b>Weichtiere</b>							
<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel	Anh. II, IV	1032	1	1	nein	nein
<b>Krebse</b>							
* <i>Austropotamobius torrentium</i>	Steinkrebs	Anh. II	1083	1	k.A.	nein	nein
<b>Käfer</b>							
<i>Lucanus cervus</i>	Hirschkäfer	Anh. II	1083	k.A.	k.A.	ja	nein
<i>Limonicus violaceus</i>	Veilchenblauer Wurzelhals-Schnellkäfer	Anh. II	1079	k.A.	k.A.	-	nein
<i>Cerambyx cerdo</i>	Großer Eichenbock	Anh. II, IV	1088	-	1	-	nein
* <i>Osmoderma eremita</i>	Eremit	Anh. II, IV	1084	-	2	-	nein
<b>Libellen</b>							
<i>Coenagrion mercuriale</i>	Helm-Azurjungfer	Anh. II	1044	2	1	nein	nein
<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer	Anh. IV		R	1	nein	nein
<i>Ophiogomphus cecilia</i>	Grüne Flussjungfer	Anh. II, IV	1037	R	2	nein	nein
<b>Tagfalter</b>							
<i>Coenonympha hero</i>	Waldvögelchen	Anh. IV		0	1	im Saarland ausgestorben	nein
<i>Euphydryas aurinia</i>	Abiss-/Skabosien-Scheckenfalter	Anh. II	1065	3	2	nein	nein
<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	Anh. II, IV	1060	*	2	ja	nein
<i>Maculinea arion</i>	Schwarzfleckiger Feuerfalter	Anh. IV		3	2	ja	nein
<i>Maculinea nausithous</i>	Schwarzblauer Bläuling	Anh. II, IV	1061	2'	3	nein	nein
<i>Maculinea teleius</i>	Großer Moorbläuling	Anh. II, IV	1059	0	2	im Saarland ausgestorben	nein
<i>Parnassius apollo</i>	Apollofalter	Anh. IV		-	1	nein	nein
<b>Nachtfalter</b>							
* <i>Euplagia quadripunctaria</i>	Spanische Flagge / Russischer Bär	Anh. II	1078	*	V	ja	nein
<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer	Anh. IV		*	V	ja	nein
<b>Neunaugen / Fische</b>							
<i>Lampetra planeri</i>	Bachneunauge	Anh. II	1096	3	2	-	nein
<i>Rhodeus sericeus amarus</i>	Bitterling	Anh. II	1134	3	2	-	nein
<i>Cottus gobio</i>	Groppe	Anh. II	1163	3	2	-	nein
<i>Cobitis taenia</i>	Steinpicker / Dorngrundel	Anh. II		3	2	-	nein
<b>Amphibien</b>							
<i>Alytes obstetricans</i>	Geburtshelferkröte	Anh. IV		3	3	ja	nein
<i>Bombina variegata</i>	Gelbbauchunke	Anh. II, IV	1193	2	2	ja	nein
<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte	Anh. IV		2	3	ja	nein
<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte	Anh. IV		3	2	ja	nein
<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte	Anh. IV		0	2	im Saarland ausgestorben	nein
<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch	Anh. IV		1	2	nein	nein
<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch	Anh. IV		0	2	im Saarland ausgestorben	nein
<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch	Anh. IV		D	3	nein	nein
<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch	Anh. IV		D	G	nein	nein
<i>Rana temporaria</i>	Grasfrosch	Anh. IV		*	V	ja	nein
<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	Anh. II, IV	1166	3	3	ja	nein
<b>Reptilien</b>							
<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter	Anh. IV		G	2	ja	nein
<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	Anh. IV		3	3	ja	nein
<i>Podarcis muralis</i>	Mauereidechse	Anh. IV		*	2	ja	ja
<b>Säugetiere</b>							
<i>Castor fiber</i>	Biber	Anh. II, IV	1337	0	3	ja	nein
<i>Felis silvestris</i>	Wildkatze	Anh. IV		2	2	nein	nein
<i>Muscardinus avellanarius</i>	Haselmaus	Anh. IV		2	2	ja	nein

BBP „Westlich des Forums“ HOM artspezifische saP-Tabelle		FFH-/ VS- Richtlinie	EU- Code	RL-S	RL-D	Aufgrund der bekannten Verbreitung im Saarland ist ein Vorkommen im Planungsraum möglich.	Habitatstrukturen im Plangebiet vorhanden	Art im Plangebiet nachgewiesen
* = prioritäre Arten								
<b>Fledermäuse</b>								
<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	Anh. II, IV	1308	0	1	nein	-	nein
<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus	Anh. IV		-	2	ja	nein	nein
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breiflügelgefledermaus	Anh. IV		G	V	ja	nein	nein
<i>Myotis bechsteinii</i>	Bechsteinfledermaus	Anh. II, IV	1323	G	3	nein	-	nein
<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus	Anh. IV		-	2	nein	-	nein
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	Anh. IV		G	2	ja	nein	nein
<i>Myotis emarginatus</i>	Wimpernfledermaus	Anh. II, IV	1321	-	1	nein	-	nein
<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	Anh. II, IV	1324	G	3	ja	nein	nein
<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus	Anh. IV		G	3	nein	-	nein
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	Anh. IV		G	3	ja	nein	nein
<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler	Anh. IV		G	G	ja	nein	nein
<i>Nyctalus noctula</i>	Großer Abendsegler	Anh. IV		G	3	ja	nein	nein
<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhautfledermaus	Anh. IV		G	G	ja	nein	nein
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	Anh. IV		-	D	ja	ja	nein
<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus	Anh. IV		-	D	nein	-	nein
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	Anh. IV		G	V	ja	ja	nein
<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr	Anh. IV		G	2	ja	nein	nein
<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarbige Fledermaus	Anh. IV		-	G	ja	nein	nein
<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	Große Hufeisennase	Anh. II, IV	1304	G	1	nein	-	nein
<b>Vögel</b>								
<b>Brutvögel, Anh. I</b>								
<i>Aegolius funereus</i>	Raufußkauz	Anh. I VS	A223	R	-	nein	-	nein
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	Anh. I VS	A229	V	V	nein	nein	nein
<i>Anthus campestris</i>	Brachpieper	Anh. I VS	A255	0	2	im Saarland ausgestorben	-	nein
<i>Bonasa bonasia</i>	Haselhuhn	Anh. I VS	A104	1	2	nein	-	nein
<i>Botaurus stellaris</i>	Rohrdommel	Anh. I VS		0	1	im Saarland ausgestorben	-	nein
<i>Bubo bubo</i>	Uhu	Anh. I VS	A215	V	3	nein	-	nein
<i>Caprimulgus europaeus</i>	Ziegenmelker	Anh. I VS	A224	1	2	nein	-	nein
<i>Ciconia ciconia</i>	Weißstorch	Anh. I VS	A031	1	3	nein	-	nein
<i>Circaetus gallicus</i>	Schlangenadler	Anh. I VS		0	0	im Saarland ausgestorben	-	nein
<i>Circus aeruginosus</i>	Rohrweihe	Anh. I VS	A081	1	-	nein	-	nein
<i>Circus cyaneus</i>	Kornweihe	Anh. I VS	A082	0	1	im Saarland ausgestorben	-	nein
<i>Circus pygargus</i>	Wiesenweihe	Anh. I VS	A084	1	2	nein	-	nein
<i>Crex crex</i>	Wachtelkönig	Anh. I VS	A122	0	2	im Saarland ausgestorben	-	nein
<i>Dendrocopos medius</i>	Mittelspecht	Anh. I VS	A238	*	V	ja	nein	nein
<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht	Anh. I VS	A236	*	-	ja	nein	nein
<i>Falco peregrinus</i>	Wanderfalke	Anh. I VS	A103	*	3	ja	nein	nein
<i>Ficedula albicollis</i>	Halsbandschnäpper	Anh. I VS	A321	R	1	ja	nein	nein
<i>Ixobrychus minutus</i>	Zwergdrommel	Anh. I VS		0	1	im Saarland ausgestorben	-	nein
<i>Lanius collurio</i>	Neuntöter	Anh. I VS	A338	V	V	ja	nein	nein
<i>Lanius minor</i>	Schwarzstirnwürger	Anh. I VS		0	0	im Saarland ausgestorben	-	nein
<i>Lullula arborea</i>	Heidelerche	Anh. I VS	A246	2	3	nein	-	nein
<i>Luscinia svecica</i>	Blaukehlchen	Anh. I VS		0	3	im Saarland ausgestorben	-	nein
<i>Milvus migrans</i>	Schwarzmilan	Anh. I VS	A073	*	-	nein	-	nein
<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan	Anh. I VS	A074	*	V	ja	nein	nein
<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard	Anh. I VS	A072	-	V	nein	nein	nein
<i>Picus canus</i>	Grauspecht	Anh. I VS	A234	3	V	nein	nein	nein
<i>Porzana porzana</i>	Tüpfelsumpfhuhn	Anh. I VS	A119	D	1	nein	-	nein
<i>Tetrao tetrix</i>	Birkhuhn	Anh. I VS		0	1	im Saarland ausgestorben	-	nein
<i>Tetrao urogallus</i>	Auerhuhn	Anh. I VS		0	1	im Saarland ausgestorben	-	nein
<b>Rast- und Zugvögel</b>								
keine Vorkommen/Nachweise von Zug-/Rastvögeln im Plangebiet								

### 9. ANHANG 2: ÜBERLAGERUNG DER FESTSETZUNGEN MIT DER BIOTOPTYPENKARTIERUNG



## BEBAUUNGSPLAN „WESTLICH DES FORUMS“ MIT PARALLELER TEILÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES IM STADTTEIL HOMBURG, KREISSTADT HOMBURG

### Zusammenfassung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (einschließlich Beteiligung der Nachbarkommunen) zu Flächennutzungsplanteiländerung und Bebauungsplan

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen erhielten mit Schreiben vom 11.12.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Möglichkeit, Stellung zu nehmen und evtl. in Bezug auf Ihren Aufgabenbereich bestehende Anregungen vorzubringen.

Von den Stellen, die sich innerhalb der vorgesehenen Fristen nicht geäußert haben, ist anzunehmen, dass keine von ihnen wahrzunehmenden Belange durch die vorgelegte Planung berührt werden.

#### Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie Nachbarkommunen

Name	Datum	Wesentlicher Inhalt / Hinweis auf	Konsequenz
Amprion GmbH	18.12.2017	Beteiligung zuständiger Unternehmen bezgl. weiterer Versorgungsleitung	Unternehmen wurden beteiligt
Biosphärenreservat Bliesgau	23.01.2018	Belange des Klimaschutzes, des Naturschutzes und der nachhaltigen Mobilität	Hinweis in Planzeichnung/ Begründung Berücksichtigung im Umweltbericht
Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen	18.01.2018	Bei Vorliegen konkreter Bauplanungen mit Höhen über 20 m (z.B. Windkraftanlagen, Hochspannungsfreileitungen, Masten, hohen Gebäuden, Industrie- und Gewerbeanlagen etc.) sowie für photovoltaikanlagen mit einer Fläche ab ca. 200 qm ist die Bundesnetzagentur zu beteiligen.	Windkraftanlagen, Hochspannungsmasten sowie Photovoltaikanlagen sind nicht beabsichtigt. Entsprechende Festsetzungen zur Gebäudehöhe in Planzeichnung / Begründung
Creos Deutschland GmbH	08.01.2018	Stillgelegte Gashochdruckleitung, die überbaut werden darf	Hinweis in Planzeichnung/ Begründung
Deutsche Bahn AG	02.01.2018	Reaktivierung der angrenzenden Strecke 3283 von Homburg nach Einöd in Planung. Etwaige Schutzvorkehrungen vor Emissionen obliegen der Gemeinde / dem Bauherren	Hinweis in Planzeichnung/ Begründung
Deutsche Telekom Technik GmbH	30.03.2017	Prüft Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet	Hinweis in Planzeichnung/ Begründung

Ericsson GmbH	11.12.2017	Beteiligung der Deutschen Telekom	Deutsche Telekom wurde beteiligt
EVS - Abwasserwirtschaft	15.01.2018	Abwasseranlagen	Darstellung der Leitung in der Planzeichnung Hinweise in Planzeichnung/ Begründung
Kreisstadt Homburg Abteilung Stadtarchiv / Denkmalpflege	26.01.2018	Bei Bodenfunden ist das Landedenkmalamt in Kenntnis zu setzen	Hinweis in Planzeichnung/ Begründung
Kreisstadt Homburg Ortspolizeibehörde	19.01.2018	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust von Parkraum für wiederkehrende und stark frequentierte Veranstaltungen (Flohmarkt)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Zuständigkeit im Rahmen der Bauleitplanung</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust von komfortablem Parkraum für Behördengebäude</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Zuständigkeit im Rahmen der Bauleitplanung</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Berücksichtigung Lärmschutz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Regulierende Festsetzungen in Planzeichnung/ Begründung</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Herstellung von genügend Parkraum für Wohnbevölkerung, Beschäftigte und andienenden Verkehr</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Festsetzungen in Planzeichnung/ Begründung Herstellung von Stellplätzen sind Teil der Baugenehmigung</li> </ul>
Kreisstadt Homburg Bauverwaltung / Brandschutz	18.01.2018	Ansässige Störbetriebe mit möglicher „Seveso III Relevanz“	Festsetzungen zu öffentlichen Grünflächen und eingeschränkten Gewerbegebieten zwischen potentiellen Störfallbetrieben und dem Wohngebiet dienen als Immissionstreppe.

Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz	26.01.2018	<u>Naturschutz:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Untersuchung auf besonders und streng geschützte Arten, insbesondere Fledermäuse, Avifauna sowie Amphibien und Reptilien</li> <li>• Treffen entsprechender schützender Festsetzungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Zuge der Umweltprüfung erfolgte für die genannten Arten eine Untersuchung in Absprache mit dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz. Es konnten Vorkommen der Mauereidechse festgestellt werden</li> <li>• Maßnahmen zum Schutz der Mauereidechse im Umweltbericht Hinweise zum Schutz planungsrelevanter Arten in Planzeichnung / Begründung</li> </ul>
		<u>Altlasten:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zwei Altlastenflächen vorhanden. Erstellung einer Detailuntersuchung nach Bodenschutzrecht sowie eines Sanierungsplans gefordert</li> <li>• Grundwassermessstellen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Detailuntersuchungen haben bereits stattgefunden. Entsprechende Hinweise zum Umgang mit Altlastenflächen sowie dem zu erstellenden Sanierungsplan wurden in Planzeichnung und Begründung ergänzt</li> <li>• Darstellung der Grundwassermessstellen wurden in der Planzeichnung ergänzt</li> </ul>
Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung	28.12.2017	Zwei Höhenfestpunkte des LVGL vorhanden. Bitte um Rücksprache vor Beginn von Bauarbeiten	Hinweis in Planzeichnung/ Begründung
Landesbetrieb für Straßenbau	24.01.2018	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bitte um Angaben zum künftigen Verkehrsaufkommen und der geplanten Anbindung des Gewerbegebietes</li> <li>• Nachrichtliche Übernahme des Geltungsbereichs der laufenden Planfeststellung für die B423</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Angabe zur Bewertung des künftigen Verkehrsaufkommens in Begründung</li> <li>• Nachrichtliche Übernahme in Planzeichnung</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zustimmung gem. § 2 Abs. 2 StrG oder § 1 Abs. 4 FStrG erforderlich im weiteren Verfahren durch den Landesbetrieb für Straßenbau</li> </ul>	Der Landesbetrieb für Straßenbau wird auch im weiteren Verfahren beteiligt
Landespolizeipräsidium	02.01.2018	Überprüfung auf Kampfmittel vor Bauarbeiten	Hinweis in Planzeichnung/ Begründung
Landesdenkmalamt	27.12.2017	Anzeigepflicht und befristetes Veränderungsverbot bei Bodenfunden	Hinweis in Planzeichnung/ Begründung
Landesplanung, Bauleitplanung	19.01.2018	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzungen dürfen nicht den Zielen der Raumordnung (LEP Siedlung) widersprechen. Entsprechende Nachweise erforderlich</li> <li>• Baulückenbilanz erforderlich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umnutzung brachgefallener Siedlungsflächen für Wohnnutzung als Flächenrecycling unter der Maßgabe des landesplanerischen Ziels der Innenentwicklung. Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistung nicht durch Wohnnutzung tangiert.</li> <li>• Eine Baulückenbilanz ist in der Begründung enthalten</li> </ul>
Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Energie und Verkehr Wirtschafts- /Strukturpolitik	12.01.2018	Beteiligung des Landesbetriebs für Straßenbau sowie des Oberbergamtes für das Saarland	Die betreffenden Behörden wurden beteiligt
Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Energie und Verkehr Eisenbahntechnische Aufsichtsbehörde	16.01.2018	Genehmigungspflicht von Bauvorhaben, die in einem Abstand von weniger als 60m von der Mitte des nächsten Gleises entfernt liegen	Hinweis in Planzeichnung/ Begründung
PLEdoc GmbH	08.01.2018	Mitteilung planexterner Ausgleichsflächen, sowie weitere Beteiligung im Verfahren	Planexterne Ausgleichsflächen wurde zum bisherigen Verfahrensstand nicht festgesetzt. Eine weitere Beteiligung der PLEdoc GmbH erfolgt im weiteren Verfahren.

Saarpfalz-Kreis Regionalentwicklung Biosphäre Bliesgau	15.01.2018	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Belange des Klimaschutzes, des Naturschutzes und der nachhaltigen Mobilität</li> <li>• Berücksichtigung der Ziele des Kreisentwicklungskonzeptes („Stadt- und Zentrenentwicklung“, „Verkehr und Mobilität“, „Energie und Klima“)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinweis in Planzeichnung/ Begründung Berücksichtigung im Umweltbericht</li> <li>• Hinweis in der Begründung sowie entsprechende Festsetzungen als Konsequenz in der Planzeichnung / Begründung</li> </ul>
Stadtwerke Homburg	22.01.2018	Gesonderte Überprüfung elektr. Anschlussmöglichkeiten und Leitungen, Neuverlegung Gas- und Wasserversorgung	Hinweis in Planzeichnung/ Begründung
Telefonica Germany GmbH & Co. OHG	18.01.2018	Fünf vorhandene Richtfunkverbindungen	Hinweis in Planzeichnung/ Begründung
Vodafone Kabel Deutschland GmbH	11.01.2018	Telekommunikationsanlagen	Hinweis in Planzeichnung/ Begründung