

Ortsmitte Illingen VII, Teilbereich Verbindungsstraße

Begründung zum Bebauungsplan in der Gemeinde Illingen

ENTWURF

08.09.2020, erneute Auslegung



K E R N
P L A N

Ortsmitte Illingen VII, Teilbereich Verbindungsstraße

Im Auftrag:



Gemeinde Illingen
Bürgermeister Dr. Armin König
Hauptstraße 86
66557 Illingen

Gefördert durch:

Ministerium für
Inneres, Bauen
und Sport

SAARLAND



IMPRESSUM

Stand: 08.09.2020, erneute Auslegung

Verantwortlich:

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

Projektbearbeitung:

Philipp Blatt
Jakob Janisch

Hinweis:

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

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

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

K E R N
P L A N

INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	6
Begründung der Festsetzungen und weitere Planinhalte	15
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	19
Anlage Vorprüfung nach § 13 a BauGB im Rahmen des B-Plans Ortsmitte Illingen VII, östlich der Braugasse	22

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die ehemalige Gewerbebrache Höll und deren Umfeld sollen vitalisiert werden. Der Bereich umfasst drei Entwicklungsbausteine, sowie einige begleitende Maßnahmen:

- Der 1. Baustein sieht im Bereich des ehemaligen Brauereigebäudes einen multifunktionalen Gebäudekomplex mit Lebensmittelvollsortimenter, zeitgemäßen Wohnungsangeboten und weiteren Einzelhandels-/ Dienstleistungsbetrieben vor („Brauturmalerie“), an den sich nördlich - im Bereich des „Alten Marktes“ - eine neue, ergänzende Ortsmitte („Marktplatz“) anschließt. Die „Brauturmalerie“ wurde zwischenzeitlich eröffnet.
- Der 2. Baustein ist die Schaffung einer neuen ergänzenden Ortsmitte („Marktplatz“) im Bereich des „Alten Marktes“. Zur Gewährleistung einer hohen Aufenthaltsqualität sollen die für den motorisierten Verkehr freigegebenen Verkehrsflächen zugunsten der Freianlage so weit wie möglich reduziert werden.
- Der Rahmen für den 3. Baustein als nördliche Begrenzung der neuen, ergänzenden Ortsmitte in Form eines städtebauliches Konzept mit Freiraumbezug liegt mittlerweile vor.

Nun sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die Illinger Ortsmitte im Bereich östlich der Braugasse zu vitalisieren und zu stärken, was insbesondere über die Optimierung der Anbindung des ehem. Höll-Areals soll.

Im Mittelpunkt des vorliegenden Bebauungsplans steht die Schaffung der Rahmenbedingungen für die Neuanlage einer Straße zwischen der Poststraße und der Braugasse, die primär Poststraße, Braugasse sowie die Straße „Am Alten Markt“ entlasten und als Verbindungsstraße zwischen dem ehemaligen Höll-Areal und der Ortsmitte dienen soll. Grundlage bildet eine Straßenplanung. Diese Entlastungsstraße erfüllt keine Erschließungsfunktion im Sinne des BauGB, da sie nicht zum Anbau bestimmt und nicht zur Erschließung eines Baugebietes notwendig ist. Alle an die neue Straße angrenzenden Grundstücke sind durch die vorhandenen Straßen Braugasse und Poststraße bereits erschlossen. Darüber hinaus sollen an der neuen Verbindungs-/Entlas-

tungsstraße, Ecke Braugasse, öffentliche Parkplätze entstehen, welche die derzeit noch bestehenden, aber im Zuge der Umsetzung der Freianlagenplanung künftig wegfallenden Parkplätze auf dem „Alten Markt“ teilweise ersetzen und somit dazu beitragen, die Freiraumqualität im Bereich des Marktplatzes zu steigern.

Insbesondere die Entlastungsfunktion der neuen Straße ist von hoher Bedeutung für das öffentliche Interesse, da hierdurch der Verkehr am zentral gelegenen „Alten Markt“ und der neuen Freianlage deutlich reduziert werden kann. Erst mit der neuen „Straßenklammer“ können die öffentlichen Freiflächen im ehem. Höllgelände optimal genutzt werden. Dies trägt auch zur Aufwertung des rückwärtigen Bereichs entlang der Hauptstraße, der der Braugasse zugewandt ist, bei. Die dortige Hinterhofsituation kann in Verbindung mit der neuen Freianlage und der reduzierten Verkehrsbelastung der nördlichen Braugasse neue Lagequalität erhalten.

Weitere Inhalte des Bebauungsplans sind die Schaffung der Rahmenbedingungen für die Errichtung eines gemischt genutzten Gebäudes an der Braugasse.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung bedarf es somit der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Die Gemeinde Illingen hat daher nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortsmitte Illingen VII, Teilbereich Verbindungsstraße“ beschlossen.

Die Fläche liegt überwiegend im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ortsmitte Illingen I“. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans stehen der Realisierung der geplanten Maßnahmen entgegen. Der Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan „Ortsmitte Illingen I“.

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

Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Stärkung des Ortszentrums, Optimierung der Verbindung zwischen ehem. Höll-Areals und Umgebung, Neuordnung der östlichen Braugasse).

Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 1. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung zwischen 20.000 qm bis zu 70.000 qm Grundfläche weg. Zur Einordnung innerhalb der räumlichen Schwellenwerte gem. § 13 a BauGB ist gem. § 13 a Abs. 1 BauGB die im Bebauungsplan festgesetzte „zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung“ maßgebend. Insgesamt hat der Geltungsbereich eine Größe von ca. 4.000 qm. Damit liegt auch die festgesetzte Grundfläche deutlich unter den zuvor aufgeführten Grenzen.

Aufgrund des engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhangs des Bebauungsplanes „Ortsmitte Illingen VII, östlich der Braugasse“ mit den Bebauungsplänen „Ortsmitte Illingen VI, südlich Lateingasse“ und „Ortsmitte Illingen V, westlich der Braugasse“ (insgesamt ca. 5 ha) wurde gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zur Abschätzung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt.

Die Vorprüfung des Einzelfalls wurde zwar für den Bebauungsplan „Ortsmitte Illingen VII, östlich der Braugasse“ erstellt. Da dieser jedoch ein größeres Gebiet abdeckt und den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans „Ortsmitte Illingen VII, Teilbereich Verbindungsstraße“ komplett beinhaltet, kann diese Vorprüfung auch dem jetzigen Verfahren zugrunde gelegt werden. Das Verfahren zum Bebauungsplan „Ortsmitte Illingen VII, östlich der Braugasse“ wurde zwar nach der Vorprüfung des Einzelfalls nicht weiter geführt, jetzt soll jedoch der Teilbereich der Verbindungsstraße vorgezogen umgesetzt werden.

Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Der Bebauungsplan „Ortsmitte Illingen VII, Teilbereich Verbindungsstraße“ erfüllt somit die Vorgaben, um gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt zu werden.

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

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

Der an § 50 BImSchG anknüpfende Ausschlussgrund in § 13a BauGB betrifft die von Störfallbereichen ausgehenden möglichen Auswirkungen bei einem schweren Unfall. Dieser ist hier nicht gegeben.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht

nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für die Fläche eine gemischte Baufläche dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit erfüllt.



Freianlagen Höllgelände Illingen mit skizzenhaftem Verlauf der Verbindungs-/Entlastungsstraße (links unten im Bild); Quelle: Dutt & Kist, Stand: 15.07.2019

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im Ortszentrum von Illingen, zwischen der Braugasse, der Poststraße und der Bebauung der Haupt- und Poststraße. Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 4.000qm.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Bebauung der Braugasse/ Hauptstraße sowie die Straßenverkehrsfläche der Braugasse,
- im Westen durch die Straßenverkehrsfläche der Braugasse und das dahinterliegende ehemalige Höllgelände mit der Brauturmalerie.
- im Osten durch eine Stellplatzfläche sowie Bebauung der Braugasse und Hauptstraße,

- im Süden durch die Gebäude und die dazugehörigen privaten Freiflächen der Poststraße.

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

Eigentumsverhältnisse, Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung

Die Eigentumsstruktur im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes gestaltet sich wie folgt:

- Die Verkehrsfläche der Poststraße befindet sich im Eigentum der Gemeinde.
- Die für die Realisierung der neuen Verbindungs-/Entlastungsstraße und die Parkplatzfläche erforderlichen Grundstücke wurden zwischenzeitlich von der Gemeinde erworben.

Die Eigentumsverhältnisse stellen keine Restriktionen für die Realisierung des Bebauungsplanes dar.

Das Plangebiet besteht aus drei ein- bis dreigeschossigen mischgenutzten Gebäuden sowie den zugehörigen privaten Gärten. Zwei Gebäude liegen an der Poststraße, davon eins in zweiter Reihe, und ein Gebäude an der Braugasse. Für die Realisierung der neuen Verbindungsstraße müssen die Gebäude Poststraße 8 und Braugasse 3 abgerissen werden.

Die weitere Umgebung des Plangebietes ist für ein Ortszentrum typisch genutzt:

- Nordöstlich und östlich schließt sich die rückwärtige Gebäudefront der Hauptstraße an das Plangebiet an, die - zusammen mit den Gebäuden auf der gegenüberliegenden Seite der Hauptstraße - den Schwerpunkt des zentralen Versorgungsbereichs bildet, mit Einzelhandelsnutzungen, Dienstleistungen



Orthophoto 2019 mit Geltungsbereich; Quelle: LVGL, Bearbeitung: Kernplan

und Wohnnutzung (meist nur in den Obergeschossen); östlich der Hauptstraße befinden sich zudem Gemeinbedarfseinrichtungen, darunter der Kindergarten, das Kulturforum Illipse mit dem benachbarten Pfarrheim sowie der Naherholungsbereich „Illgrund“.

- Nördlich und westlich des Plangebiets befindet sich das ehemalige Höll-Areal, das als Teil des zentralen Versorgungsbereichs den neuen Multifunktionskomplex mit dem Lebensmittelvollsortimenter REWE, Wohnungen und weitere Nutzungen umfasst. Das Gelände des Alten Marktes und die Freifläche des ehemaligen Höllgeländes sollen künftig als Freianlage zwischen Bahnhof, Brauturmalerie und Hauptstraße fungieren.
- Südlich des Plangebiets führen die Poststraße und nochmals weiter südlich die Schulstraße vorbei, wo neben mischgenutzten Gebäuden auch bedeutende Einrichtungen der sozialen Infrastruktur zu finden sind (Jugendzentrum, ASB, Gesundheitszentrum, Grundschule). Parallel zur Freiflächengestaltung des Höll-Areals erfährt auch die Freifläche der Grundschule mit Umfeld eine funktionale und gestalterische Aufwertung.

Der vorliegende Bebauungsplan trägt dazu bei, dieses Areal besser an die Ortsmitte anzubinden.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet weist ein Gefälle von Westen nach Osten sowie von Norden nach Süden auf. Der Einmündungsbereich der neuen Verbindungsstraße in Poststraße liegt bei etwa 279 m ü. N.N., der in die Braugasse bei etwa 273 m ü. N.N..

Die Topografie hat insbesondere Auswirkungen auf die Konzeption der neuen Entlastungsstraße und auf die Entwässerung des Plangebietes. Teilweise werden Geländemodellierungen u.a. aufgrund der neuen Straße erforderlich sein. Dies hat somit auch Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Verkehr

Die Ortsmitte Illingen wird über die Hauptstraße und die davon abzweigenden Straßen L265 und L112 an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Die Autobahnanschlussstellen Illingen und Quierschied zur

A1 sowie Merchweiler zur A8 befinden sich in etwa 5 km Entfernung.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Hauptstraße, die Poststraße, die Braugasse und die Straße „Am Alten Markt“.

Über die Realisierung der neuen Straße zwischen Poststraße und Braugasse werden die Braugasse und die Straße Am Alten Markt entlastet, wodurch die Aufenthaltsqualität der neuen Freianlage erheblich gesteigert und eine bessere Verknüpfung des Grundschulareals mit dem Höllgelände und der Ortsmitte gewährleistet wird. Der Einmündungsbereich der neuen Straße zur Poststraße liegt unmittelbar gegenüber des Fußweges, der am JUZ vorbei zur Grundschule führt. Daher ist an der Poststraße auch eine neue Querungshilfe vorgesehen.

Mit dem westlich des Plangebietes gelegenen Bahnhof ist eine Anbindung an das regionale Bus- und Bahnnetz (Verbindungen: Saarbrücken - Lebach, Illingen - Homburg) gegeben.



Blick aus der Luft auf das Plangebiet in Richtung Poststraße (links oben) und Braugasse (rechts); Quelle: Kernplan, Stand: 23.01.2019

Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist grundsätzlich aufgrund der bestehenden Bebauung bereits vorhanden (Wasser, Gas, Elektrizität). Ein bedarfsorientierter Ausbau ist erforderlich.

Die Grundstücke waren bereits bebaut. Der § 49 a SWG ist nicht anzuwenden. Eine Entwässerung im Mischsystem ist grundsätzlich möglich. Dennoch kann geprüft werden, ob ein Anschluss an den vorhandenen Regenwasserkanal möglich ist.

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung noch mit den Versorgungsträgern abgestimmt werden.

Fachgutachten

Verkehrsuntersuchung

Das Gutachten „Optimierung der Verkehrsführung im Ortskern - Verkehrsuntersuchung, Planfall 1“ durch R+T Verkehrsplanung vom April 2015 hat die Verkehrsbelastungen im Ortskern Illingen für den Bestand im Jahr 2015 sowie den Planfall 1 analysiert. Planfall 1 bezieht die Entwicklungs-

vorhaben auf dem ehemaligen Höllgelände (s. Bebauungsplan „Ortsmitte Illingen V, westlich der Braugasse“ und „Ortsmitte Illingen VI, südlich Lateingasse“) ein:

„[...] Generell ist durch die Entwicklungs- vorhaben mit zunehmenden Verkehrsbelastungen zu rechnen. In der Braugasse konzentriert sich der Zuwachs. Die einfahrenden Fahrzeuge kommen überwiegend von der Poststraße, da die Stellplätze des Entwicklungsvorhabens „ehem. Höllgelände“ im Süden der Braugasse angebunden sind. [...] Die ausfahrenden Fahrzeuge verlassen das Gebiet alle über die Hauptstraße, da eine Ausfahrt an der Poststraße nicht mehr möglich ist. Davon betroffen ist auch der heutige Verkehr in der Braugasse. An den Anschlüssen Poststraße und Hauptstraße verteilt sich der ein- und ausfahrende Verkehr auf die umliegenden Straßen. [...]“ (Quelle: Optimierung der Verkehrsführung im Ortskern - Verkehrsuntersuchung, Planfall 1; R+T Verkehrsplanung, Stand: April 2015)

Aufgrund des zunehmenden Verkehrs, der sich in der Braugasse, Poststraße und „Am Alten Markt“ konzentriert, ist die Realisierung der neuen Entlastungsstraße erforderlich, um das Verkehrsaufkommen in den genannten Straßen zu reduzieren und das ehem. Höllgelände besser mit der Umgebung zu verbinden. Gleichzeitig können

durch die im Bereich der Verbindungsstraße an der Ecke Braugasse geplanten öffentlichen Parkplätze die derzeitigen Parkplätze auf dem „Alten Markt“ teilweise ersetzt werden, was dazu beiträgt, die Freiraumqualität im Bereich des Marktplatzes zu steigern.

Berücksichtigung von Planungsalternativen

Eine Betrachtung von Standortalternativen fand durch die Verkehrstechnische Untersuchung „Entwicklung Ortskern Illingen“, erstmals Jahr 2014 statt, welche zur Entlastung der Braugasse eine neue Verbindungsstraße zwischen Braugasse und Poststraße vorsah.

Im Rahmen der Vorplanung der Verbindungsstraße wurden verschiedene Planungsalternativen mit dem Ziel untersucht, eine auf den Lage- und insbesondere Höhenbezug optimierte Trasse zu finden. Darüber hinaus galt es, Eigentumsverhältnisse und städtebauliche Aspekte zu berücksichtigen. Der Planung wurden die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt'06) zugrunde gelegt. Insgesamt wurden zunächst 7 Varianten durch das Büro Dumont+Partner entwickelt (Variantenuntersuchung zur neuen Verbindungs-/ Entlastungsstraße



Verkehrsbelastung im Ortskern Illingen für den Planfall 1 (Stand: 28.04.2015); Quelle: R+T Verkehrsplanung

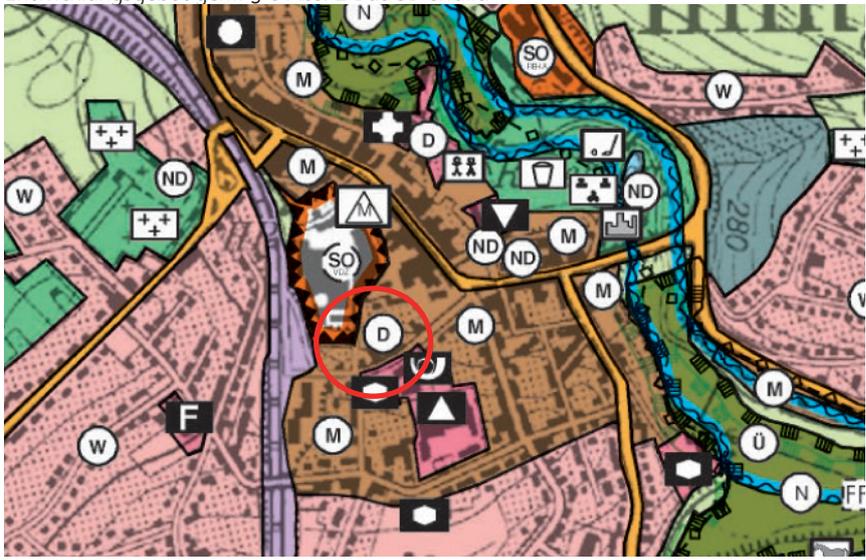
Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion	Grundzentrum Illingen, Lage an Siedlungsachse 2. Ordnung
Vorranggebiete	Nicht betroffen
Zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> • Nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche • (Z 17, 21) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale; bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbestandes statt Ausdehnung in den Außenbereich: erfüllt • (Z 32) Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen statt Ausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen: erfüllt • keine Restriktionen für die Planung
Landschaftsprogramm	keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Naturparks, Biosphärenreservate	Regionalpark Saar (damit aber keine Restriktionen verbunden)
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	<ul style="list-style-type: none"> • aufgrund der offiziell vorliegenden Geofachdaten keine Hinweise auf das Vorkommen ökologisch hochwertiger Biotoptypen oder Arten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches: für das Plangebiet sind im Datenmaterial des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) und in der Datensammlung ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2013 Saarland) keine Arten oder Flächen dargestellt • Räumlicher Geltungsbereich nicht im Rahmen der Biotopkartierung erfasst (Internet-Abruf Januar 2020) • Auf der Grundlage der offiziellen Geofachdaten keine Hinweise darauf, dass besonders seltene oder schützenswerte Arten oder ökologisch hochwertige Biotope betroffen sein könnten; dies gilt insbesondere für gesetzlich geschützte Biotope und FFH-Lebensraumtypen
LIK Nord	Geltungsbereich liegt wie das komplette Siedlungsgebiet von Illingen innerhalb des Naturschutz-Großprojektes „Landschaft der Industriekultur Nord“ (LIK Nord), aber nicht innerhalb eines der Kerngebiete
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Da Einzelbäume und Gehölze betroffen sind, die als Gelege für Vögel dienen können, ist der allgemeine Artenschutz zu beachten: Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen nur außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September gefällt, abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden.

Kriterium	Beschreibung
Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)	
<p>Arten- und Biotopschutz, Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach USchadG, Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG.</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten, d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten. Bei kommunen Arten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit kann i.d.R. davon ausgegangen werden, dass mit keinen populationsrelevanten Störungen und keinen Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten, insbesondere der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu rechnen ist.</p>	<p>Besondere Berücksichtigung von streng und besonders geschützten Arten oder natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadensgesetzes</p> <ul style="list-style-type: none"> • bestehende Vorbelastungen: <ul style="list-style-type: none"> - Lage inmitten des Siedlungsgebietes von Illingen; das Gebiet ist von Mischnutzung, Straßen, Privatgärten, Parkplätzen/ Stellplatzflächen geprägt; nach allen Seiten ist das Gebiet überwiegend von Mischnutzungen sowie von Straßen und Parkplätzen umgeben - das Gebiet ist bereits versiegelt bzw. überbaut - nicht genutzte Bereiche teils ruderalisiert - gesamter Geltungsbereich sehr deutlich durch Überbauung, Versiegelungen sowie Bewegungsunruhe und Lärm vorbelastet - in dichter Nachbarschaft L 265 (durchschnittliche Verkehrsdichte von 4.300 KFZ/24 h laut Verkehrsmengenkarte = mittlere Verkehrsbelastung) - im Westen angrenzend Multifunktionskomplex und Freianlage mit hohem Anteil an überbauten sowie voll- und teilversiegelten Flächen, Baustelle • Habitatausstattung: <ul style="list-style-type: none"> - überwiegend bereits versiegelt und bebaut mit mischgenutzten Gebäuden (teils mit angrenzenden Gärten, Garagen, Parkplätzen...) - Privatgarten mit Bäumen • Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten: <ul style="list-style-type: none"> - ABSP-Artpool und ABDS führen für das betroffene Gebiet keine Tier- oder Pflanzenarten auf - nicht bei der Biotopkartierung erfasst - weder FFH-Lebensraumtyp noch gesetzlich geschütztes Biotop betroffen - aufgrund der bestehenden Vorbelastungen, die mit einem hohen Störgrad verbunden sind, Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum für planungsrelevante Tiere deutlich eingeschränkt - keine abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tierarten, insbesondere keine Fortpflanzungsräume streng geschützter Tierarten, zu erwarten (Ausnahme: europäische Vogelarten sowie potenziell Fledermäuse: siehe unten). Dies bezieht sich auf sämtliche im Saarland vorkommende potenziell betroffene gemeinschaftsrechtlich geschützte Tiere (Libellen, Fische, Muscheln, Rundmäuler, Weichtiere, Krebse, Reptilien, Amphibien, Tagfalter, Käfer, Heuschrecken, Säugetiere), für die der Planungsraum keinen geeigneten Lebensraum bietet - keine Brutstätten von Vogelarten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie bekannt und aufgrund der bestehenden Vorbelastungen/Habitatausprägung auch nicht zu erwarten - Brutmöglichkeiten für Gebäudebrüter beschränken sich am Gebäude Braustraße 3 auf die über Dachlücken zugängliche Garage, die jedoch nicht vollständig geprüft werden konnte. Am und im Hauptgebäude können Brutvorkommen ausgeschlossen werden - Das bereits länger leerstehende Gebäude Poststraße 8 ist über Lücken an den Dachanschlüssen zugänglich. Der Ein- und Ausflug von 2 Mauerseglern hinter dem Regenrinnenkasten am Rand der südwestlichen Giebelseite lässt auf ein bis zwei belegte Nistplätze schließen. Im Dachstuhl befindet sich zwischen Giebelwand und Fallrohr ein großes und bereits länger aufgelassenes Altnest einer Dohle.

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> - Gehölzbestand aus Obstbäumen, Fichten und Ziersträuchern bietet zahlreiche Brutmöglichkeiten für die in den Siedlungsbereich vordringenden Gehölzfreibrüter (u.a. Amsel, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Zaunkönig), für die jedoch grundsätzlich eine Legalausnahme n. § 44 Abs. 5 BNatSchG vorausgesetzt werden darf - keine Eignung für Rastvögel - Fledermäuse: es ist davon auszugehen, dass das Gebiet des räumlichen Geltungsbereiches maximal als Jagdhabitat genutzt wird durch häufige und weit verbreitete Arten. Die Inspektion ergab keinen Hinweis auf eine konkrete Nutzung der Gebäude als Fledermausquartier. • artenschutzrechtliche Beurteilung: Um ein Eintreten der Verbotstatbestände n. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 zu vermeiden, sind die nachfolgenden Maßnahmen erforderlich: <ul style="list-style-type: none"> - M1: Um den sichern Abschluss der Brut der Mauersegler zu gewährleisten, ist der Beginn der Rückbaumaßnahme auf den Zeitraum ab 1. August zu verschieben, der sichere Abschluss der Brut und Ausflug der Jungtiere ist durch eine erneute Ein-/Ausflugkontrolle, vorzugsweise kurz vor Beginn der Dämmerung und unmittelbar vor dem geplanten Beginn des Rückbaues zu überprüfen; - M2 (CEF-Maßnahme): Die dauerhaft entfallenden Nistplätze für den Mauersegler sind vor Beginn der nächsten Brutsaison durch künstliche Nisthilfen zu ersetzen; für die Mauersegler werden die von der Gemeinde bereits etablierten Nisthilfen im näheren Umfeld durch drei weitere künstliche Nisthilfen ergänzt. Innerhalb der Kolonie sind Anlockmaßnahmen durch Klangattrappen nicht notwendig. - M3 (CEF-Maßnahme): Der nachgewiesene Nistplatz der Dohle im Dachboden des Gebäudes Poststraße 8 wird durch eine künstliche Nisthilfe (Dohlenkasten) ersetzt, z.B. an den Gebäuden mit den bereits angebrachten Mauerseglernisthilfen; die Nisthilfe ist nach Möglichkeit in einer Höhe von mind. 8-10 m anzubringen. - M4: Die Fällung des Baumbestandes in der Braugasse 3 ist – sofern es die Rückbaumaßnahme zulässt – auf den Zeitraum der gesetzlichen Rodungsfristen gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 zu verschieben. Sollte dies nicht möglich sein, dann sind die zu fallenden Bäume zur Vermeidung der Verletzung/Tötung von Nestlingen unmittelbar vor Beginn der Baumaßnahme auf besetzte Nistplätze zu prüfen; das Innere der Garage ist nach erfolgter Räumung ebenfalls auf Brutvorkommen des Hausrotschwanzes abzu prüfen. - für alle potenziell betroffenen Tierartgruppen gilt: einzelne Individuen von häufigen und weit verbreiteten störungsunempfindlichen Arten können zwar Teil-Habitats verlieren, die örtlichen Tier-Populationen werden jedoch aufgrund des guten Erhaltungszustandes sowie des Vorhandenseins ausreichend großer vergleichbarer Lebensräume im direkten Umfeld, auf die ausgewichen werden kann, keine erheblichen Beeinträchtigungen erfahren. Zu einer Veränderung des Erhaltungszustandes wird es bei Beachtung der vorherigen Ausführungen nicht kommen. - erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich relevanten Arten sind bei Beachtung der Rodungszeit außerhalb der Fortpflanzungszeit der Vögel vom 1. März bis zum 30. September und der zuvor aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen nach derzeitigem Kenntnisstand insgesamt nicht zu erwarten • Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes: <ul style="list-style-type: none"> - keine Hinweise darauf, dass es zu Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen nach § 19 des Bundesnaturschutzgesetzes kommen könnte, die einer Haftungsfreistellung entgegenstehen könnten

Kriterium	Beschreibung
Zwischenfazit	<p>Unter Anwendung der o.g. Vermeidungs- und Ausgleichmaßnahmen kann der Abriss/ Rückbau der Gebäude ohne Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs.1 BNatSchG erfolgen</p> <p>Voraussetzungen für Haftungsfreistellung für Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen nach § 19 BNatSchG erfüllt</p>
Sonstiges	
Altlastverdachtsfläche	<p>Innerhalb des Plangebietes befinden sich Altlastverdachtsflächen. Hierbei handelt es sich um: ILL_20459 „Illtal Verkehr; ehemaliger Omnibusbetrieb Fa. Jochum“.</p> <p>Bei Eingriffen in den Boden ist eine gutachterliche Begleitung durch einen gem. § 18 BBodSchG anerkannten Sachverständigen erforderlich.</p>

Kriterium	Beschreibung
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<p>Darstellung: gemischte Baufläche (Quelle: FNP der Gemeinde Illingen) Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt.</p> 
Bebauungsplan	<p>Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ortsmitte Illingen I“. Das Plangebiet ist darin überwiegend als Mischgebiet und die Poststraße als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.</p> <p>Relevante Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ortsmitte Illingen I“ im Bereich des Plangebiets:</p> <ul style="list-style-type: none"> Mischgebiet; GRZ: 0,4 - 0,5; GFZ: 0,8 - 1,0; überwiegend offene Bauweise; II - III Vollgeschosse, geneigtes Dach; überbaubare Flächen entlang der Poststraße und Braugasse <p>Da das geplante Vorhaben nicht über den bestehenden Bebauungsplan „Ortsmitte Illingen I“ realisierungsfähig ist, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Der Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan „Ortsmitte Illingen I“.</p>  <p>Bebauungsplan „Ortsmitte Illingen I“ Gemeinde Illingen, Ortsteil Illingen</p>

Begründung der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung

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

Mischgebiet (MI)

Die in der Umgebung des Geltungsbereichs liegende bestehende Bebauung hat überwiegend den Charakter eines Mischgebietes mit einer Mischung aus verträglichen kleinteiligen Gewerbe- und Dienstleistungsstrukturen und Wohnen. Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Ziele für das Plangebiet, darunter Stärkung und Vitalisierung des Ortszentrums, gilt es, diese Strukturen zu entwickeln. Es liegen Potenzialflächen im Gebiet, die einem Mischgebiet entsprechend entwickelt werden können.

Die Sicherung und Entwicklung der Flächen mit einer Mischung aus Wohnnutzung und Nicht-Wohnnutzung lässt zudem eine flexible Entwicklung zu.

Allerdings sind nicht alle Nutzungen des BauNVO-Kataloges an diesem Standort unter Berücksichtigung der Planungsziele der Gemeinde realisierungsfähig. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe und Tankstellen haben üblicherweise einen erhöhten Flächenbedarf und besondere bauliche Anforderungen. Diesen Anforderungen kann in der Illinger Ortsmitte aufgrund fehlender Flächenreserven nicht Rechnung getragen werden.
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind darüber hinaus gestalterisch nur schwer zu integrieren.
- Von Tankstellen gehen zudem höhere Verkehrsbelastungen aus. Diese lassen sich nicht ohne negative Auswirkungen auf den Verkehrsfluss im Ortszentrum integrieren.

Ein positives Erscheinungsbild und eine hohe Aufenthaltsqualität sind jedoch Voraus-

setzung für den Erhalt und die Neuansiedlung von ortszentrentypischen Nutzungen.

Vergnügungsstätten werden für unzulässig erklärt. Der Illinger Ortskern fungiert künftig in noch stärkerem Maße als Visitenkarte und Aushängeschild der gesamten Gemeinde. Er übernimmt eine zentrale Versorgungs- und Begegnungsfunktion und soll darin künftig weiter gestärkt werden. Um hier städtebauliche Negativwirkungen sowie Fehlentwicklungen durch Vergnügungsstätten zu vermeiden, wird vorbeugend steuernd eingegriffen. Gründe für den Ausschluss sind:

- Förderung der gewünschten nachhaltigen Entwicklung des Erscheinungsbildes und Vermeidung von Verdrängung, Qualitätsminderung und Attraktivitätsverlust, Überwindung städtebaulicher Verödung
- Vermeidung städtebaulicher Spannung u.a. aufgrund der Nähe zur katholischen Kirche, der sozialen Infrastruktur (Jugendzentrum, ASB...), der Wohnan-



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

ge im Multifunktionskomplex im Bereich des ehem. Höll-Areals als schutzwürdige Einrichtungen.

Läden mit Geschäfts- und Verkaufsflächen für Sexartikel (Sexshops und Videotheken) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution) werden im Bebauungsplan ausgeschlossen. Durch den Ausschluss solcher „Vergnügungsstätten“ soll verhindert werden, dass hier ein örtlicher Schwerpunkt des Vergnügens und der Prostitution entstehen könnte, was der Eigenart des Gebietes entgegenstünde. Weiterhin soll Trading-Down-Effekten vorgebeugt werden, die im Zuge einer solchen Ansiedlung möglicherweise zu einer Verdrängung der bestehenden Läden, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe führen könnten (Abwärtsspirale: Verlust an Lagequalität, Niveauabsenkung, Mietpreisverzerrungen, Leerstände, Gefahr von Verdichtungstendenzen bis hin zu Vergnügungs- und Rotlichtvierteln). Auch gegenüber der im Plangebiet und im Umfeld vorhandenen Wohnnutzung sind „milieubedingte Unruhen“ durch Vergnügungsstätten, Bordelle etc. zu erwarten. Die Gefahr der durch Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Nutzungen ausgelösten städtebaulichen Spannungen ist mit den Ansprüchen an eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung nicht vereinbar.

Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, und dient sogleich der Einhaltung von Mindestfreiflächen.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (0,6) entspricht gem. § 17 BauNVO der Bemessungsobergrenze für die bauliche Nutzung. Hiermit wird der Bestand festgeschrieben und zur Braugasse hin wird eine gewisse Nachverdichtung ermöglicht.

Die Inanspruchnahme der gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eingeräumten Überschrei-

tungsmöglichkeit der GRZ von 0,6 bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 ist erforderlich. Insbesondere durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und durch Nebenanlagen wird diese GRZ bereits teilweise im Bestand erreicht (Gewährleistung der Funktionsfähigkeit). Der Zuschnitt des Baufensters umfasst nur Teile von Grundstücken, was den Grad der Bebaubarkeit höher erscheinen lässt, als er insgesamt ist. Der Verzicht auf die Überschreitung würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Nutzung der Grundstücke führen (§ 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO). Darüber hinaus wird bewusst eine Nachverdichtung zur Braugasse hin ermöglicht.

Zahl der Vollgeschosse

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung erforderlich. Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, welche nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Die Festsetzung auf mindestens zwei Vollgeschosse wurde unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung, darunter auch der Brauturmgalerie samt Freianlage und einer notwendigen abschließenden Raumkante mit Höhenwirkung ermittelt und festgesetzt. Maximal drei Vollgeschosse festzusetzen, soll das Einfügen von neuen Gebäuden in den Gebäudebestand sicherstellen, die gegebene städtebauliche Ordnung im Gebiet stärken und das Ortsbild wahren.

Höhe baulicher Anlagen

Ergänzend zur Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird die Höhenentwicklung über die Höhe baulicher Anlagen exakt geregelt. Die festgesetzte Höhe orientiert sich an der vorhandenen Bebauung.

Mit der Definition der Höhe der baulichen Anlagen wird das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper im Vergleich zur umliegenden Bebauung zu verhindern und eine angemessene Integration ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erreichen.

Mit der gewählten Höhe der baulichen Anlagen ist gewährleistet, dass auch ein Stafelgeschoss auf den zulässigen Vollgeschossen bzw. ein Ausbau des Dachgeschosses das angestrebte Einfügen der Baukörper in die Umgebung nicht gefährdet.

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

Bauweise

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

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

In der abweichenden Bauweise können die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt.

Die Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch Gebäude nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden darf. Die Baugrenzen sind überwiegend aus dem Bestand abgeleitet. Eine Nachverdichtung ist bewusst zulässig, um entlang der Braugasse eine Raumkante zu schaffen und dort Bebauung zuzulassen.

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

Bereich für Ein- und Ausfahrt

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Ein- und Ausfahrten zwischen der Braugasse und dem festgesetzten Mischgebiet sind

nur über die festgesetzten öffentlichen Parkplätze im dafür vorgesehenen Bereich zulässig. Ein- und Ausfahrten zwischen dem Mischgebiet und der neuen Verbindungs-/Entlastungsstraße sind nicht vorgesehen. Die bestehende Bestandsbebauung hat zudem eine Zufahrt zur Poststraße.

Verkehrsflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Um das Ortszentrum mit dem ehem. Höllgelände zu verbinden und gleichzeitig die Braugasse und den „Alten Markt“ von Autoverkehr zu entlasten, wird eine neue Entlastungsstraße zwischen Poststraße und Braugasse festgesetzt. Auch der Gehweg entlang der neuen Straße wird der Planung entsprechend als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die genaue Straßenraumaufteilung kann dem verkehrsplanerischen Konzept entnommen werden.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkplatzfläche“

Die Festsetzung dient der Unterbringung von Parkplätzen für die Allgemeinheit, die teilweise als Ersatz für die wegfallenden Parkplätze im Bereich des „Alten Marktes“ dienen. Die Parkplätze werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: öffentliche Parkplatzflächen) festgesetzt.

Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Trafostation

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans ist die Errichtung einer Trafostation erforderlich. Über die Fläche für Versorgungsanlagen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der neuen Trafostation geschaffen. Die Zugänglichkeit durch den Betreiber ist zu gewährleisten.

Öffentliche Grünfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die geplanten Grünflächen orientieren sich an der Vegetationsplanung zur Straßenpla-

nung. Sie umfassen die Böschungflächen und dienen der straßenbegleitenden Eingrünung der neu zu schaffenden Verbindungsstraße und werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Die Grünfläche zwischen „Öffentlicher Parkplatzfläche“ und der Braugasse dient der Auflockerung einer monotonen Asphaltfläche und wertet das Lokalklima und das Ortsbild auf.

Eine weitere Grünfläche östlich der Verbindungsstraße entsteht durch den Rückbau des Gebäudes Poststraße 8 und stellt ein neues Freiflächenpotenzial dar.

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zur Verminderung- und Vorbeugung negativer Umweltauswirkungen des Planvorhabens werden Vermeidungsmaßnahmen getroffen. Die Maßnahmen sind den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Geh- und Fahrrecht zugunsten der Parzellen 312/27 und 312/25

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Um die Zugänglichkeit der Flurstücke 312/27 und 312/25 auch zur Braugasse über die öffentliche Parkplatzfläche zu gewährleisten, wird für die öffentliche Parkplatzfläche definiert, dass ein Geh- und Fahrrecht einzuräumen ist.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Um langfristig eine hohe städtebauliche Qualität der Freiräume durch Eingrünung und innere Durchgrünung des Plangebietes zu sichern, werden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen. Hierzu gehört die Entwicklung standortgerechter und klimaangepasster Bepflanzungen. Außerdem wird Straßenbegleitgrün und eine Baumallee festgesetzt.

Auf weitergehende Festsetzungen wird verzichtet, da so die Regelungen des Bebauungsplanes noch Flexibilität bei der gärtnerischen Anlage ermöglichen. Darüber hinaus wird die Gemeinde jedoch ein Freianlagenkonzept für die öffentlichen Flächen umsetzen.

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

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Aufgrund der Topografie mit dem nach Norden und Osten abfallenden Gelände sind zur Herstellung der Straßenverkehrsfläche Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern erforderlich. Deshalb wird festgesetzt, dass zur Herstellung des Straßenkörpers und der Stellplatzflächen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern bis zu einer Höhe von 2 m zulässig sind.

Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LBO und SWG

Abwasserbeseitigung

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

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist somit sichergestellt.

Örtliche Bauvorschriften

Für Bebauungspläne können gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 der saarländischen Landesbauordnung (LBO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden. Da die Bebauung dem ursprünglichen Gebietscharakter und seines Umfeldes entsprechend weiterentwickelt werden soll, ist es notwendig, gestalterische Vorgaben für das Plangebiet festzusetzen.

Die Eigentümer werden in ihrem Gestaltungsspielraum zwar eingeschränkt, jedoch wird dem städtebaulichen Interesse der Gemeinde Illingen an einer attraktiven, geord-

neten Struktur des Ortskerns sowie der Zielsetzung bzgl. der weiteren baulichen Entwicklung des Plangebietes im Bereich der Braugasse Rechnung getragen, auch vor dem Hintergrund der hochwertigen städtebaulichen Entwicklung auf dem ehemaligen Höll-Areal.

Die gestalterischen Vorgaben sind weitgehend aus dem ursprünglichen Bestand des Gebiets und Umfelds von Post- und Hauptstraße abgeleitet. Festsetzungen wurden insbesondere zur Gestaltung der Dächer und Fassaden sowie zu den Werbeanlagen getroffen. Durch die gestalterischen Vorgaben wird ein harmonisches Erscheinungsbild zwischen der vorhandenen Ursprungsbebauung und der neuen Bebauung sichergestellt, die ursprünglichen Baustrukturen des Plangebiets werden vor einer weiteren Überprägung geschützt. Neue Bauten fügen sich somit auch gestalterisch in den vorgegebenen Rahmen ein.

Diese Vorgaben sollen im Kern ebenfalls auf weitere Bebauungspläne übertragen werden, um ein einheitliches Bild zu gewährleisten.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ein geeignetes Mittel, Bürger und Besucher auf einzelne Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistung, Gewerbe etc.) aufmerksam zu machen. Ein Übermaß an Werbung kann jedoch dazu führen, dass das Erscheinungsbild erheblich gestört wird. Damit innerhalb des Plangebiets Werbeanlagen und -schilder nicht zu sehr dominieren und eine Überprägung mit Werbung unterbunden sowie ein einheitliches Erscheinungsbild erlangt wird, werden die Werbeanlagen in ihrer Art, Größe und Lage beschränkt. Für das Plangebiet untypische, das Erscheinungsbild störende Werbeanlagen (z.B. Werbeanlagen mit Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder etc.) sind darüber hinaus grundsätzlich unzulässig.

Dach

Das Dach eines Gebäudes hat durch seine gestalterische Ausprägung einen wesentlichen Einfluss auf das städtebauliche und baugestalterische Gesamterscheinungsbild eines Baugebiets. Mit den getroffenen Vorschriften zur Dachform und Dachneigung verbleiben ausreichende Gestaltungsspielräume bei der Planung der Dachkonstruktionen. Gleichzeitig werden Auswüchse in jeglicher Richtung vermieden. In der Hauptstraße, Poststraße und Braugasse stellt sich

die Dachlandschaft heute überwiegend als ein Mix aus Sattel-, Walm- und Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern (letztere überwiegend nur in der Braugasse) dar. Daher ist es wichtig, künftig die Gestaltungsmöglichkeiten von Dächern zu begrenzen und hier auf ein einheitliches Erscheinungsbild zu achten. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass im Plangebiet Sattel- und an Kopfbauten auch Walmdächer zulässig sind. Dabei ist eine Dachneigung von 20° bis 45° zulässig. Dies entspricht weitgehend der ursprünglichen Bebauung/ dem ursprünglichen Erscheinungsbild des Umfelds entlang der Haupt- und Poststraße. Die Dachneigung bewegt sich dabei im baulichen Standardbereich. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von begrünten Flachdächern ist an die Umgebung in der Braugasse sowie die unmittelbar gegenüberliegende Brauturmgarage angelehnt.

Für die Dächer werden in den bauordnungsrechtlichen Vorschriften bestimmte Materialien und Farbgebungen zugelassen. Diese Vorschriften zielen auf einen einheitlichen Gesamteindruck der Bebauung des Gebiets ab und dienen dem Erhalt der ursprünglichen Gebäudestrukturen. Die Festsetzungen bezüglich der Dacheindeckung und der Dachaufbauten orientieren sich ebenfalls weitgehend an der ursprünglichen Bebauung im Bereich der Hauptstraße, der Poststraße und der Judengasse. Dem angestrebten Ziel entspricht auch die Festsetzung hinsichtlich der Zulässigkeit von Solaranlagen. Diese sind in Bereichen, die dem öffentlichen Raum zugewandt sind, unzulässig.

Fassade

Die Fassade ist das Gesicht eines Gebäudes und für dessen Erscheinungsbild von wesentlicher Bedeutung. Bestimmt wird das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes dabei durch Material, Struktur und Farbe der Fassade. Um einen einheitlichen Gesamteindruck der Bebauung des Plangebiets zu erzielen und die ursprünglichen Gebäudestrukturen zu erhalten und vor einer weiteren Überprägung zu schützen, ist es daher erforderlich, bauordnungsrechtliche Vorschriften bezüglich der Gestaltung von Fassaden zu treffen.

Für die Fassaden werden in den bauordnungsrechtlichen Vorschriften nur bestimmte Materialien und Farbgebungen zugelassen. Die Festsetzungen orientieren sich an der ursprünglichen Bestandsbebauung der Hauptstraße und der Poststraße und dienen insgesamt der Wahrung eines Mindestma-

ßes von Gestaltqualität der Fassaden. Die Vorschriften zielen auf einen einheitlichen Gesamteindruck der Bebauung des Plangebiets ab und dienen dem Erhalt der ursprünglichen Gebäudestrukturen.

Zum Schutz vor Verunstaltung von Gebäuden und des Straßenbildes sind im Bereich der Braugasse Außenantennen ebenfalls nur an den von öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Seiten zulässig. Insgesamt zielen diese Vorschriften auf einen einheitlichen Gesamteindruck der Bebauung des Plangebiets ab und dienen dem Erhalt der ursprünglichen Gebäudestrukturen und der Vermeidung der Überprägung der Fassaden.

Weitere örtliche Bauvorschriften

Durch die sichtgeschützte Aufstellung von Mülltonnen sollen nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild vermieden werden.

Einfriedungen der Grundstücke zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche und zur Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind bis zu einer Höhe von 3,0 m zulässig. Durch die neue Verbindungsstraße grenzt das Grundstück 312/25 an drei Seiten an öffentliche Verkehrsflächen an. Die Festsetzung gewährt dem privaten Eigentümer die Möglichkeit, die Einsehbarkeit seines Grundstückes vom öffentlichen Raum abzumildern.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs und zur Gewährleistung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen sind im Plangebiet pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze vorgesehen.

Das Vorhaben fügt sich mit den getroffenen Festsetzungen harmonisch in die Umgebung ein.

Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

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

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

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

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

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

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

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

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

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich die Nutzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen in die Umgebung einfügen. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Zusätzlich schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietlich oder im direkten Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen der bestehenden Nutzungen führen können.

Die neue Verbindungsstraße entlastet die Poststraße, die Braugasse und die Straße „Am Alten Markt“, was eine große Aufwertung und einen städtebaulichen Mehrwert für den Ortskern und die Freianlage am ehemaligen Höllgelände bedeutet.

Über die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Grundstücke gewährleistet. Es kommt somit zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die vorgesehene Planung.

Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Orts- und Landschaftsbildes

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst. Mit dem Bebauungsplan und seinen Festsetzungen wird die ursprüngliche Baustruktur im Geltungsbereich gesichert. Hierzu wurden insbesondere Festsetzungen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen und örtlichen Bauvorschriften getroffen.

Es ist Zielsetzung, den ursprünglichen Charakter des Ortskerns zu bewahren und weiterzuentwickeln, der in den letzten Jahrzehnten zunehmend in den Hintergrund trat. Mit den getroffenen Festsetzungen

wird das angestrebte Ortsbild gesichert und der Zielsetzung bzgl. der weiteren baulichen Entwicklung des Plangebiets entsprochen. Die gestalterischen Vorgaben unterstützen dies.

Das Ortsbild wird durch die Errichtung der Verbindungsstraße und den Rückbau zweier Wohngebäude verändert. Der Rückbau der nicht ortsbildprägenden Gebäude ist vor dem Hintergrund der Erforderlichkeit der neuen Verbindungs-/Entlastungsstraße, welche ohne den Rückbau nicht umsetzbar ist, erforderlich.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits vollständig bebautes und erschlossenes Gebiet innerhalb der Ortsmitte von Illingen.

Zwar werden durch den Bau der Straße und die Möglichkeit der Nachverdichtung an der Braugasse neue Flächen versiegelt, doch finden gleichzeitig auch Rückbaumaßnahmen statt, wodurch zusätzliche öffentliche Grünflächen entstehen.

Der Geltungsbereich weist durch die bestehenden Nutzungen im Gebiet selbst sowie in der unmittelbaren Umgebung mit den entsprechenden Überbauungen und Versiegelungen, Bewegungsunruhen sowie Lärmemissionen und den daraus resultierenden Störungen bereits eine starke Vorbelastung auf.

Das Gelände inkl. des Gehölzbestandes und die rückzubauenden Gebäude wurden im Rahmen eines Fachgutachtens auf eventuellen Fledermausbesatz und das Vorkommen anderer besonders und/oder streng geschützter Arten untersucht. Als planungsrelevant hat sich das Vorkommen des Mauerseglers sowie ein Altnest der Dohle im Gebäude Poststraße 8 ergeben. Zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände wurden entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und eine artenschutzrechtliche Ausnahme genehmigung n. § 45 (7) BNatSchG beim LUA beantragt, die zwischenzeitlich positiv beschieden wurde.

Von der Planung sind keine Schutzgebiete, insbesondere keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung betroffen, die dem Planvorhaben entgegenstehen könnten.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass umweltschützende Belange durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt werden.

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

Negative Auswirkungen auf den Verkehr sind durch die Planung nicht zu befürchten. Der Anschluss an das örtliche und überörtliche Straßennetz besteht bereits. Durch die Realisierung einer neuen Entlastungsstraße werden die Poststraße und die Braugasse entlastet und die Anbindung an das ehem. Höllgelände verbessert. Darüber hinaus werden durch die Realisierung neuer öffentlicher Parkplätze im Bereich der neuen Verbindungsstraße das Verkehrsaufkommen im Bereich des „Alten Marktes“ reduziert und damit die Freiraumqualität des Marktplatzes gesteigert (Teilverlagerung der Parkplätze vom Marktplatz zur neuen Entlastungsstraße).

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die Planung ebenfalls nicht beeinträchtigt. Das Gebiet ist bereits vollständig an das örtliche System der Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Auswirkungen auf die Belange der Klimaanpassung

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es gegenüber dem Bestand nicht zu relevanten neuen Versiegelungen. Das Gebiet ist bereits vollständig bebaut und erschlossen und weist einen hohen Versiegelungsgrad auf. Durch die Planung sind sogar Rückbaumaßnahmen von Gebäuden erforderlich, welche teilweise durch öffentliche Grünflächen ersetzt werden.

Abgesehen von potenziell eintretenden geringfügigen mikroklimatischen Veränderungen können erhebliche negative Auswirkungen aufgrund zahlreicher neuer Grünflächen insgesamt ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

Der Bebauungsplan spiegelt nicht zuletzt die Kernaussagen der von der Gemeinde beschlossenen Gemeindeentwicklungskonzeptes sowie des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Zentralort Illingen 2030“ wieder: „In der Hauptstraße und weiteren angrenzenden Straßen (Im Lustgarten, Judengasse, Poststraße, Braugasse etc.) sind vermehrte Ladenleerstände, Wohngebäudeleerstände und bausubstanzuelle Mängel (Fassaden etc.) feststellbar, die wiederum weiter zur Ortsbildbeeinträchtigung beitragen. Hier besteht sehr dringender Handlungsbedarf. Eine ortsbildgerechte und funktionale Ergänzung und Aufwertung der City für Handels-, Wohn- sowie Freizeit- und Aufenthaltszwecke ist anzustreben.“ Zudem sind in der 1. Fortschreibung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes von 2015 die „Erstellung eines schlüssigen und leistungsfähigen Verkehrs- und Wegesystems [...]“ sowie der „Ausbau des Höll-Areals zu einem ergänzenden Versorgungsbereich [...]“ mit „[...] Verknüpfung zum bestehenden Versorgungsbereich in der Hauptstraße“ als wichtige Ziele der Ortskernentwicklung festgehalten.

Auswirkungen der Planung auf die privaten Belange

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage zwischen Poststraße und Höllgelände von großer Bedeutung für den Ortsteil Illingen und die Gemeinde. Die Festsetzungen sind aus der ursprünglichen Bebauung abgeleitet. Auswüchse in jeglicher Richtung werden dadurch vermieden.

Mit den getroffenen Vorschriften wird zwar in die Baufreiheit des Privaten eingegriffen. So kann z.B. die vorgegebene Gestaltung der Fassaden Mehrkosten für den Privaten verursachen. Gleichzeitig wird jedoch dem städtebaulichen Interesse der Gemeinde Illingen an einer attraktiven und geordneten Struktur des Ortskerns entsprochen. Mit dem Bebauungsplan und seinen Festsetzungen wird der weiteren Veränderung der städtebaulichen Prägung insbesondere im Bereich der Braugasse vorgebeugt und die dort bestehenden Nutzungen gesichert.

Einige Maßnahmen, für die die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden (z.B. Realisierung eines öffentlichen Parkplatzes, Realisierung einer neuen Verbindungsstraße) erfordern den Erwerb privater Flächen. In anderen Bereichen wird den Privaten eine Nachverdichtung zugestanden.

Es sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten. Zum einen ist die festgesetzte Nutzungsart für Ortszentren typisch. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das harmonische Einfügen in den Bestand zu sichern (vgl. vorangegangene Ausführungen).

Die bestehenden Nutzungen werden in ihrem Bestand gesichert, wodurch Planungssicherheit zugestanden wird.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

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

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt. In diesem Verfahren wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes

- Entlastung der Poststraße und der Braugasse und verbesserte Anbindung des ehem. Höllgeländes durch Realisierung einer neuen Verbindungsstraße
- Reduzierung des Verkehrsaufkommens im Bereich des „Alten Marktes“: Verlagerung der Parkplätze vom „Alten Markt“ in die neue Entlastungsstraße, und damit Steigerung der Freiraumqualität im Bereich des Marktplatzes
- Neuordnung und Bestandssicherung im Bereich der Ortsmitte
- Nachverdichtung zur Braugasse und zum noch zu gestaltenden öffentlichen Freiraum
- Die Planung entspricht der informellen Zielvorstellung der Gemeinde gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB (ISEK, GEKO)
- Keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

- Keine negativen Auswirkungen auf umweltschützende Belange
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- keine Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes

Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes

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

Fazit

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewägt. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.

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

Zur Einordnung innerhalb der räumlichen Schwellenwerte gem. § 13 a BauGB ist gem. § 13 a Abs. 1 BauGB die im Bebauungsplan festgesetzte „zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung“ maßgebend.

Insgesamt hat der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortsmitte Illingen VII, Teilbereich Verbindungsstraße“ eine Größe von ca. 4.000 qm. Der maßgebende Schwellenwert von 70.000 qm Grundfläche wird durch diesen Bebauungsplan nicht überschritten.

Die Gemeinde hat 2015 den Bebauungsplan

- „Ortsmitte Illingen V, westlich der Braugasse“ (ca. 2,2 ha) aufgestellt: Zentraler Baustein zur Entwicklung des Höllgeländes, Umbau und Erweiterung des ehemaligen Brauereigebäudes zum Multifunktionskomplex, Brauturmalerie mit Lebensmittelvollsortimenter, Wohnungen und weiteren Nutzungen, Anlage eines zentralen, multifunktional nutzbaren Fest- und Versammlungsplatzes.

Die Gemeinde hat 2018/2019 den Bebauungsplan

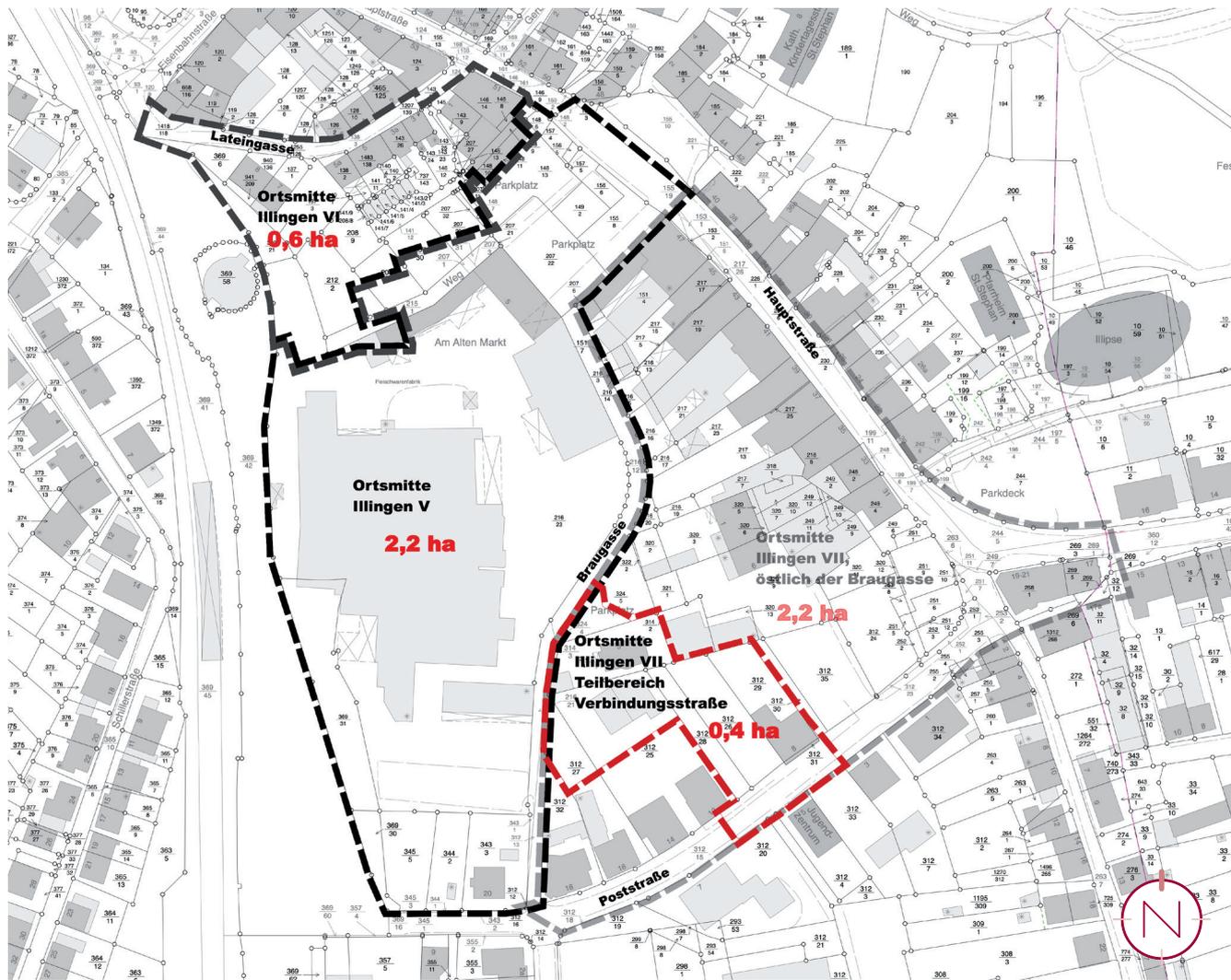
- „Ortsmitte Illingen VI, südlich Lateingasse“ (ca. 0,6 ha) aufgestellt, Verfahren noch laufend: urspr. Realisierung einer Wohnanlage für ältere und behinderte Menschen und jüngere Pflegebedürftige geplant, die aus verschiedenen Gründen nicht realisiert wird; die Gemeinde hat ein städtebauliches Konzept mit Freiraumbezug in Auftrag erarbeitet (u.a. Schließung der nördlichen Flanke des öffentlichen Raumes, Verknüpfung zum Bahnhof im öffentlichen Raum), dessen Ergebnisse in dem Bebauungsplan festgeschrieben werden sollen, außerdem Neuordnung der südlichen Lateingasse.

Die Gemeinde hat 2019 den Bebauungsplan

- „Ortsmitte Illingen VII, östlich der Braugasse“ (2,2 ha) aufgestellt, Verfahren noch laufend: Vitalisierung der Illinger Ortsmitte im Bereich östlich der Braugasse; Rahmenbedingungen für die Neuanlage einer Straßenklammer zwischen Poststraße und Braugasse; Rahmenbedingungen für die Errichtung von Wohn- und gemischt genutzter Bebauung auf einer heute brachliegenden Fläche an der Ecke Hauptstraße/ Poststraße/ Judengasse
- „Ortsmitte Illingen VII, Teilbereich Verbindungsstraße“ (0,4 ha) aufgestellt, Verfahren noch laufend: Vorziehen der Umsetzung eines Teilbereichs des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Ortsmitte Illingen VII, östlich der Braugasse“; Realisierung einer Straßenverbindung zwischen Poststraße und Braugasse zur Entlastung von Poststraße, Braugasse und der Straße „Am Alten Markt“ sowie zur Steigerung der Freiraumqualität des ehem. Höll-Areals und des Ortskerns; Schaffung von Ersatzparkflächen für wegfallende Parkflächen am Alten Markt; punktuelle Nachverdichtung entlang der Braugasse

Die so genannte Kumulationsregelung in § 13 a Abs. 1 BauGB sieht vor, dass die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne nach § 13a BauGB, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, dabei mitzurechnen sind. Aus diesem Grund wird eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt. Die jeweilige Vorprüfung des Einzelfalls zu den Bebauungsplänen „Ortsmitte Illingen V, westlich der Braugasse“ sowie „Ortsmitte Illingen VI, südlich Lateingasse“ und zum Bebauungsplan „Ortsmitte Illingen VII, östlich Braugasse“ kam zum Ergebnis, dass die Bebauungspläne keine erheblichen Umweltauswirkungen haben.

Die Vorprüfung wurde zwar für den Bebauungsplan „Ortsmitte Illingen VII, östlich der Braugasse“ erstellt. Da dieser jedoch ein größeres Gebiet abdeckt und den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans „Ortsmitte Illingen VII, Teilbereich Verbindungsstraße“ komplett beinhaltet, kann diese Vorprüfung auch dem jetzigen Verfahren zugrunde gelegt werden.



Geltungsbereiche der Bebauungspläne „Ortsmitte Illingen V bis VII“; Quelle: LVGL; Bearbeitung: Kernplan, Stand: 24.01.2020

Nr.	Erfordernis/Kriterium	Auswirkungen/Prüfergebnis	Voraussichtliche Erheblichkeit
1.	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf		
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	<ul style="list-style-type: none"> keine UVP-Pflicht des Bebauungsplanes / Vorhabens „Ortsmitte Illingen VII“ (Neuordnung bestehender Nutzungen, Errichtung von Wohn- und gemischt genutzter Bebauung auf einer heute brachliegenden Fläche; mit der Freianlagenplanung einher geht die Optimierung der Anbindung des ehem. Höll-Areals; hierzu soll zwischen der Poststraße und der Braugasse eine neue Straßenklammer entstehen, die primär die Poststraße und die Braugasse entlasten soll; erst mit der neuen „Straßenklammer“ können die öffentlichen Freiflächen im ehem. Höllgelände optimal genutzt werden) (nachträglicher Hinweis: „Errichtung von Wohn- und gemischt genutzter Bebauung auf einer heute brachliegenden Fläche außerhalb des Geltungsbereichs „Ortsmitte Illingen VII, Teilbereich Verbindungsstraße“) 	nein
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	<ul style="list-style-type: none"> Der Bebauungsplan „Ortsmitte Illingen V“ basiert auf dem städtebaulichen Entwurf für das ehem. Höll-Areal, konzeptionelle Grundlage für den Bebauungsplan „Ortsmitte Illingen VI“ wird gerade überarbeitet, der Bebauungsplan „Ortsmitte Illingen VII“ basiert auf dem städtebaulichen Entwurf und einer Straßenplanung sowie auf dem o.g. Gesamtkonzept für die Revitalisierung des Höll-Areals; der Bebauungsplan „Ortsmitte Illingen V“ ist Voraussetzung für die Bebauungspläne „Ortsmitte Illingen VI und VII“ Flächennutzungsplan: gemischte Bauflächen; Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt Gemeindeentwicklungskonzept GEKO Illingen und Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept ISEK: „In der Hauptstraße und weiteren angrenzenden Straßen (Im Lustgarten, Judengasse, Poststraße, Braugasse etc.) sind vermehrte Ladenleerstände, Wohngebäudeleerstände und bausubstanzuelle Mängel (Fassaden etc.) feststellbar, die wiederum weiter zur Ortsbildbeeinträchtigung beitragen. Hier besteht sehr dringender Handlungsbedarf. Eine ortsbildgerechte und funktionale Ergänzung und Aufwertung der City für Handels-, Wohn- sowie Freizeit- und Aufenthaltszwecke ist anzustreben.“ Mit der anstehenden Neuordnung der bestehenden Nutzungen erfolgt ein inhaltlicher und prozessstruktureller Neustart der Ortskernentwicklung. 	nein

Nr.	Erfordernis/Kriterium	Auswirkungen/Prüfergebnis	Voraussichtliche Erheblichkeit
		<ul style="list-style-type: none"> • Die Bebauungspläne „Ortsmitte Illingen V bis VII“ dienen der Umsetzung des GE-KOs und ISEKs und tragen den Vorgaben des Bund-Länder-Städtebauförderprogramms „Aktive Zentren“ Rechnung. • keine Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu erwarten • kein Einfluss auf andere Pläne und Programme 	
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	siehe 1.4 und 2.3	nein
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	<p>Eine Berücksichtigung der Umweltbelange ist im üblichen Umfang erforderlich</p> <ul style="list-style-type: none"> • erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich relevanten Arten sind bei Beachtung der Rodungszeit außerhalb der Fortpflanzungszeit der Vögel vom 1. März bis zum 30. September nach derzeitigem Kenntnisstand insgesamt nicht zu erwarten • Beachtung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens, Verkehrsführung im Ortskern wurde gutachterlich geprüft; keine nachteiligen Auswirkungen bei Einarbeitung entsprechender Maßnahmen und Vorgaben 	nein
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften;	keine Auswirkungen absehbar, siehe oben	nein

Nr.	Erfordernis/Kriterium	Auswirkungen/Prüfergebnis	Voraussichtliche Erheblichkeit
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbes. in Bezug auf		
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	<ul style="list-style-type: none"> • bisher hoher Störgrad: kompletter Bereich deutlich durch Überbauung, Versiegelungen sowie Bewegungsunruhe und Lärm vorbelastet • es erfolgt überwiegend eine Bestandsfestschreibung, teilweise auch ein Abriss nicht mehr benötigter Gebäude; die auf Basis des städtebaulichen Konzepts vorgesehene Neuordnung der Nutzungen und Anlage von Verkehrsflächen (Straßenklammer zwischen Poststraße und Braugasse) sowie von öffentlichem Grün stellt einen Konsens dar, auf den sich Bürger, Vertreter von Gewerbe, Handel, Kirche, Vereinen, Initiativen und Akteuren aus Verwaltung, Politik und Planung geeinigt haben; Ziel ist die Vitalisierung der Ortsmitte sowie die Behebung siedlungsstruktureller und verkehrstechnischer Defizite • die Tier- und Pflanzenwelt ist durch den Bebauungsplan nicht betroffen, wenn die entsprechenden Schutzvorkehrungen eingehalten werden (siehe 1.4, Rodungsfrist) • Straßenklammer zwischen der Poststraße und der Braugasse, verträgliche Zuordnung neuer Parkplätze und Stellplatzflächen zu den bestehenden Nutzungen, nachteilige Auswirkungen sind bereits geprüft (Verkehr) oder nicht zu erwarten (verträgliche Nutzungsart) • Eingriffe in natürliche Böden, das Grundwasser sowie in Natur und Landschaft erfolgen nur in geringfügigem Umfang (siehe 1.4) 	nein
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	<ul style="list-style-type: none"> • Über den Bebauungsplan „Ortsmitte Illingen VII“ hinaus betroffene Umwelt- und sonstige Auswirkungen wurden in den durchgeführten Bebauungsplanverfahren gerecht abgewägt • keine grenzüberschreitenden Auswirkungen 	nein

Nr.	Erfordernis/Kriterium	Auswirkungen/Prüfergebnis	Voraussichtliche Erheblichkeit
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	<ul style="list-style-type: none"> • gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können durch entsprechende Festsetzungen gewährleistet werden, sowohl innergebietlich als auch gegenüber der angrenzenden Bebauung • keine nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes durch Beachtung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG, Rodungsfrist 	nein
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	<ul style="list-style-type: none"> • städtebauliche Neuordnung des Bestandes, bauliche Erweiterung auf bisher brachliegenden oder bereits baulich genutzten Flächen, Bestandssicherung ohne räumliche Ausdehnung und Auswirkung • Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der Straßenklammer • keine negativen Auswirkungen auf das Umfeld, siehe 2.3 	nein
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	sehr geringe Bedeutung des Plangebietes, da dieses bereits in weiten Teilen versiegelt ist; eine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen liegt nicht vor und ist nicht zu erwarten	nein
2.6	folgende Gebiete:		
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht betroffen	nein
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	nicht betroffen	nein
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	nicht betroffen	nein
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht betroffen	nein
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht betroffen	nein

Nr.	Erfordernis/Kriterium	Auswirkungen/Prüfergebnis	Voraussichtliche Erheblichkeit
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	nicht betroffen	nein
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	nicht betroffen	nein
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes,	nicht betroffen	nein
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	<ul style="list-style-type: none"> • Poststraße 14, 16, 18; Wohnhäuser um 1900 (Ensemble Poststraße) • Hauptstraße 19, Wohn- und Gasthaus, 1879 (Einzeldenkmal) • werden durch den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen • keine nachteiligen Auswirkungen • (nachträglicher Hinweis: Oben genannte Denkmäler liegen außerhalb des Geltungsbereichs „Ortsmitte Illingen VII, Teilbereich Verbindungsstraße“, daher erfolgt keine nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan „Ortsmitte Illingen VII, Teilbereich Verbindungsstraße“) 	nein

Behörde	Stellungnahme der Gemeinde
<p>Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz 09.09.2019</p> <p>„zu der Aufstellung des Bebauungsplans „Ortsmitte Illingen VII, östlich der Braugasse“ in der Gemeinde Illingen, Ortsteil Illingen nehmen wir wie folgt Stellung und bitten, die aufgeführten Hinweise und Anmerkungen zu berücksichtigen:</p> <p>Altlasten</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet des Bebauungsplanes „Ortsmitte Illingen VII, östlich der Braugasse“ folgende Altlasten befinden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Altlast ILL_20459 „Illtalverkehr; ehemaliger Omnibusbetrieb Fa. Jochem“ • Altlastverdachtsfläche ILL_5252 „Schreinerei Hoffmann“ <p>Die Flächen sind gem. § 9 Abs. 5 im Bebauungsplan zu kennzeichnen. Mit Festsetzungen und Hinweisen ist sicherzustellen, dass keine Nutzungen vorgesehen werden, die mit der Altlast bzw. dem Altlastverdacht nicht vereinbar wären, bzw. dass vor einer solchen Nutzung die betroffenen Flächen untersucht und erforderlichenfalls saniert werden.</p> <p>Die unter Punkt 2.3 der Vorprüfung genannten Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit, die von der Altlastensituation ausgehen, können durch entsprechende Festsetzungen vermieden werden.</p>	<p>Altlasten</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortsmitte Illingen VII, Teilbereich Verbindungsstraße“ liegt nur die Altlast ILL_20459. Es erfolgt eine Kennzeichnung der Fläche gem. § 9 Abs. 5 im Bebauungsplan. Auf die Erforderlichkeit der gutachterlichen Begleitung bei Eingriffen in den Boden durch einen gem. § 18 BBodSchG wird hingewiesen.</p> <p>Fazit: keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Der Bebauungsplan „Ortsmitte Illingen VII, Teilbereich Verbindungsstraße“ erfüllt die Vorgaben, um weiterhin gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt zu werden.</p>
<p>Ministerium für Inneres, Bauen und Sport, Referat OBB11: Landesplanung, Bauleitplanung 11.09.2019</p> <p>„den Inhalten Ihrer o.a. Vorlage stehen Landesplanerische Ziele nach derzeitigem Kenntnisstand nicht entgegen.</p> <p>Eine Beteiligung der Landesplanungsbehörde ist im weiteren Verfahren erforderlich.“</p>	<p>keine Stellungnahme erforderlich</p> <p>Fazit: keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Der Bebauungsplan „Ortsmitte Illingen VII, Teilbereich Verbindungsstraße“ erfüllt die Vorgaben, um weiterhin gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt zu werden.</p>
<p>Ministerium für Inneres, Bauen und Sport, Referat OBB14: Stadtentwicklung, Städtebauförderung 18.09.2019</p> <p>„gegen die Vorprüfung des Einzelfalls bestehen aus fachlicher und förderrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Ich gehe davon aus, dass der o.a. Bebauungsplanentwurf, insbesondere die Verbindungsstraße zwischen Poststraße und Braugasse sowie die geplante Bebauung Hauptstraße/Poststraße, zum gegebenen Zeitpunkt mit dem Referat OBB 14 fachlich und förderrechtlich abgestimmt wird.“</p>	<p>keine Stellungnahme erforderlich</p> <p>Fazit: keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Der Bebauungsplan „Ortsmitte Illingen VII, Teilbereich Verbindungsstraße“ erfüllt die Vorgaben, um weiterhin gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt zu werden.</p>

Behörde	Stellungnahme der Gemeinde
<p>Landesdenkmalamt 02.09.2019</p> <p>„zu der vorliegenden Planung nimmt das Landesdenkmalamt wie folgt Stellung. Rechtsgrundlage ist das Gesetz Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzgesetz und der saarländischen Denkmalpflege (Saarländisches Denkmalschutzgesetz - (SDschG) vom 13. Juni 2018 (Amtsblatt des Saarlandes Teil 1 vom 5. Juli 2018, S. 358 ff.).</p> <p>Gegen das o. g. Vorhaben bestehen aus denkmalfachlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass sich in dem Planungsgebiet Einzeldenkmäler befinden. Durch die Umsetzung des o.g. Konzepts könnten diese beeinträchtigt werden, hierzu bedarf es der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 6 und § 10 Abs. 1-4 SDschG.</p> <p>Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden und das Veränderungsverbot (16 Abs. 1 und 2 SDschG) sollte in den textlichen Festsetzungen des Planwerks hingewiesen werden. Auf § 28 SDschG (Ordnungswidrigkeiten) wird hingewiesen.“</p>	<p>Die Einzeldenkmäler liegen zwar im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortsmitte Illingen VII, östlich der Braugasse“ nicht jedoch im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans „Ortsmitte Illingen VII, Teilbereich Verbindungsstraße“.</p> <p>Die Hinweise auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SDschG) sowie auf § 28 SDschG (Ordnungswidrigkeiten) werden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Fazit: keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Der Bebauungsplan „Ortsmitte Illingen VII, Teilbereich Verbindungsstraße“ erfüllt die Vorgaben, um weiterhin gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt zu werden.</p>

Ergebnis

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden an der Vorprüfung des Einzelfalls zum Bebauungsplan „Ortsmitte Illingen VII, östlich der Braugasse“ beteiligt. Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Der Bebauungsplan „Ortsmitte Illingen VII, Teilbereich Verbindungsstraße“ erfüllt somit auch die Vorgaben, um weiterhin gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt zu werden.